Vlaams
Parlement

828 (2020-2021) – Nr. 1
ingediend op 31 mei 2021 (2020-2021)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging
van diverse decreten met betrekking tot wonen

verzendcode: WON

INHOUD

Memorie van toelichting 3
Bijlagen bij de memorie van toelichting: 165
– Syntheseverslag van het stakeholdersoverleg 167
– Repliek op het syntheseverslag van het stakeholdersoverleg 183
– Armoedeoverleg 203
Voorontwerp van decreet van 18 december 2020 211
Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens 271
Voorontwerp van decreet van 5 maart 2021 303
Advies van de Raad van State 371
Ontwerp van decreet 411

ONTWERP VAN DECREET

Dit ontwerp van verzameldecreet wijzigt verschillende decreten met betrekking tot het beleidsdomein wonen. Het decreet bevat twee hoofdthema's die in de beleidsnota Wonen worden aangekondigd, namelijk het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen en de geplande aanpassingen aan het sociale huurstelsel:

- **Invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen**
  Dit luik geeft uitvoering aan het voornemen uit het regeerakkoord om tegen 1 januari 2023 de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in één woonactor met maar één speler per gemeente samen te voegen. Daartoe wordt boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen volledig vervangen. Aan de erkenning van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen wordt een vast einde gesteld en er wordt een nieuw kader ingevoerd voor de erkenning van de woonmaatschappij.

- **Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel**
  Het sociaal huurstelsel wordt op verschillende domeinen grondig gewijzigd door het voorliggende ontwerp van decreet. Die wijzigingen hebben in grote lijnen betrekking op:
  - De invoering van een regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland
  - Een nieuw toewijzingsmodel
  - De aanpassing taalkennisvereiste naar niveau A2
  - Het invoeren van de huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB
  - Het invoeren van de bepaling dat de huurder van wie de huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter is beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale woning zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven
  - De hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie
  - De maximale digitalisering voor inschrijving (centraal inschrijvingsregister)

Hiernaast worden ook andere wijzigingsvoorstellen meegenomen, hetzij voorstellen die in het Vlaams regeerakkoord/beleidsnota Wonen worden aangekondigd, hetzij voorstellen waarvoor een objectieve motivering bestaat. Concreet hebben deze wijzigingsvoorstellen betrekking op de onderstaande onderwerpen:

- **Weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers**
  De voorgestelde wijziging heeft tot gevolg dat de burgemeester en de gewestelijk ambtenaar weigeren om een conformiteitsattest af te leveren voor niet vergunde domiciliekamers als zij vooraf kennis hebben gekregen van een bouwovertreding. Met een bouwovertreding wordt bedoeld het wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed of het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, zonder dat hiervoor de verplichte omgevingsvergunning is afgeleverd (art. 4.2.1,6° en 7° VCRO), zoals vastgesteld bij een aanmaning, een verslag van vaststelling of een proces-verbaal. Levert de burgemeester het conformiteitsattest ondanks het bestaan van de bouwovertreding toch af omdat hij er geen kennis van

had, dan vervalt het conformiteitsattest automatisch zodra de overtreding wordt vastgesteld in een aanmaning, een verslag van vaststelling of een proces-verbaal.

- **Implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft**
  Het ontwerp van decreet implementeert het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft.
  De grootste impact van de implementatie is dat hierdoor in de strafrechtelijke procedure een luik bestuurlijke beboeting wordt ingevoerd in die gevallen waarin het openbaar ministerie geen vervolging instelt. Dit maakt dat de strafrechtelijke procedure, die zich focust op de ernstigste gevallen van 'krotverhuur', een grotere impact kan hebben en een mogelijk gevoel van straffeloosheid – als gevolg van seponeringen door het parket - kan vermijden. De slagkracht van de strafrechtelijke procedure wordt vergroot.
  Een andere belangrijke wijziging is dat de woningcontroleurs in de administratieve procedure door deze implementatie binnen bepaalde grenzen beschikken over alle rechten en mogelijkheden die toezichthouders op basis van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving kunnen uitoefenen, wat bijdraagt aan uniformiteit op het terrein op het vlak van handhaving.

- **Schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning**
  Het ontwerp van decreet schrapt de mogelijkheid van de mondelinge hoorzitting in het kader van beroep tegen een besluit – of het uitblijven ervan – van de burgemeester waarbij de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard. Ook in de beroepsprocedure inzake overbewoning wordt deze mogelijkheid geschrapt. De mogelijkheid om schriftelijk gehoord te worden blijft wel bestaan.

- **Invoegingen van privacybepalingen**
  De Vlaamse Codex Wonen bevat tal van bepalingen die een verwerking van persoonsgegevens inhouden. Die bepalingen worden met het voorliggende decreet in overeenstemming gebracht met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. Het gaat over verwerkingen van de gegevens met betrekking tot:
  - De minimale woningkwaliteit (ontsluiting VLOK-gegevens)
  - Onroerende transacties van de woonmaatschappijen
  - De bijzondere sociale leningen
  - De huurwaarborgleningen
  - De verkoop van onroerende goederen door de VMSW en de woonmaatschappijen
  - De verhuring van bescheiden huurwoningen
  - De verhuring van sociale huurwoningen

- **Invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen**
  Om het sociaal woonaanbod te borgen voorziet het ontwerp van decreet in een nieuwe, autonome herinvesteringsverplichting voor alle initiatiefnemers van sociale huurwoningen, wanneer de sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de reglementering van het sociale huurstelsel.

- **Beperking op sociale woonbeleidsconvenanten**
  Met het oog op een geografische spreiding van het sociale huuraanbod wordt voorgesteld om het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten te beperken tot gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus het aantal geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting niet meer dan 15% bedraagt.

- **Juridisch-technische wijzigingen**
  Deze wijzigingen strekken tot het juridisch optimaliseren en het in overeenstemming brengen van de regelgeving met de huidige interpretaties en gebruikelijke terminologie. Eveneens worden foutieve verwijzingen, naar bijvoorbeeld opgeheven decreten, verbeterd door het ontwerp van decreet.

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. ALGEMENE TOELICHTING

A. Situering

1. Invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen

De wijzigingsvoorstellen met betrekking tot het invoeren van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen hebben betrekking op het thema-overschrijdend instrumentarium (inhoudelijk structuurelement 4), waarbij in operationele doelstelling 6.1 naar performante woonactoren wordt gestreefd.

Door de vervanging van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen wordt de hierna aangehaalde passage rond sociaal woonbeleid uit het Vlaamse Regeerakkoord 2019-2024 uitgevoerd: *"We voegen tegen 1 januari 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen in één woonactor met maar één speler per gemeente. Projecten die vóór 1 januari 2023 opgestart worden, mogen door de betrokken woonactoren afgewerkt worden. Tegelijkertijd en uiterlijk tegen 1 januari 2023 versterken we de impact van de publieke aandeelhouders in een SHM, met respect voor de historische participaties van de private aandeelhouders. Daartoe beperken we de stemrechten van de private aandeelhouders op de algemene vergadering waardoor de private aandeelhouders gezamenlijk maximaal een aantal stemrechten kunnen uitoefenen gelijk aan de vereiste meerderheid verminderd met één stem. In de statuten van een SHM kan geen afbreuk worden gedaan aan de bijzondere meerderheden zoals voorzien door het WVV. De samenstelling van de raad van bestuur zal gebeuren door een systeem van bindende voordrachtrechten. Daarbij dragen de publieke aandeelhouders ten minste twee kandidaten per te begeven mandaat voor, waarover de algemene vergadering stemt. Er kan aan alle private aandeelhouders samen maximum één aandeel worden toegekend met het recht tot voordracht voor een bestuursmandaat. Voor de toetreding van eventuele nieuwe aandeelhouders, voorzien de SHM's hoedanigheidsvoorwaarden als gevolg waarvan enkel publieke aandeelhouders kunnen toetreden. De bestaande private aandeelhouders krijgen een uitdovend karakter. Er kunnen geen nieuwe private aandeelhouders toetreden en bestaande private aandeelhouders kunnen hun participatie niet uitbreiden. Deze principes krijgen een decretale verankering in de Wooncode. Er is een onverenigbaarheid tussen personeelsleden van een SHM en een politiek mandaat van een lokaal bestuur binnen het werkingsgebied van die SHM."*

Zoals aangegeven in de beleidsnota Wonen 2019-2024, zullen de sociale woonactoren binnen een werkingsgebied versmelten tot één sociale woonmaatschappij tegen 1 januari 2023. Deze integratie staat in functie van klantvriendelijkheid, transparantie en gedegen samenwerking over diverse activiteiten op vlak van sociale huisvesting en zal de regierol voor lokale besturen versterken. Deze maatregelen moeten leiden tot een kwalitatief lokaal woonbeleid.

Met de hervorming zijn verschillende beweegredenen verbonden. In eerste instantie is de hervorming bedoeld om voordelen te creëren voor de sociale huurder en de kandidaat-sociale huurder. Hij zal zich voortaan maar één keer moeten inschrijven, terwijl hij dat in de huidige context bij alle sociale woonactoren apart moet doen. De vereenvoudiging moet ook de opvolging van zowel kandidaat-huurder als verhuurder vergemakkelijken.

Met de hervorming kan ook een oplossing geboden worden voor het probleem dat de kandidaat-huurders met de grootste woonnood (vaak overeenstemmend met de laagste inkomens) nu bij een sociaal verhuurkantoor terechtkomen waar de huurprijs merkelijk hoger ligt dan de gemiddelde huurprijs van een woning verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Het samensmelten van beide activiteiten legt de basis voor een oplossing hiervoor.

Het samenbrengen van de activiteiten van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen maakt het veel concreter mogelijk om expertise te delen en schaalvoordelen te creëren. Daar waar sociale huisvestingsmaatschappijen traditioneel sterker zijn in het bouwen en renoveren van sociaal woonpatrimonium, wordt ervan uitgegaan dat de sterktes van sociale verhuurkantoren - meestal ontstaan uit OCMW-werking of welzijnsactoren - vooral op het vlak van woonbegeleiding liggen. Het samengaan moet ervoor zorgen dat er meer gebouwd kan worden, dat de kwaliteit verbetert en dat elkaars goede praktijken een grotere weerklank kunnen krijgen binnen de grotere woonmaatschappij, waarvan alle huurders de vruchten kunnen plukken.

Ten tweede biedt de hervorming voordelen voor de lokale besturen. Met de woonmaatschappijen krijgen zij één rechtstreekse uitvoerder van het lokaal sociaal woonbeleid en moeten ze dus geen rekening meer houden met de huidige verschillende woonactoren die elk hun eigen werking en inzichten kennen. Door daarnaast de lokale besturen gezamenlijk steeds een voldoende zeggenschap te garanderen in de woonmaatschappij, kunnen die lokale besturen hun eigen accenten leggen en daarmee ook beter inspelen op de specifieke (al dan niet bovenlokale) uitdagingen op het vlak van woonbeleid op hun grondgebied.

Een aantal voordelen voor de huurders strekken uiteraard ook tot voordeel voor de verhuurders. De centralisatie van de vakkennis van beide activiteiten in één grote actor verbreedt de expertise en biedt daardoor kansen op synergiewinsten. Door het samenbrengen van de actoren in één woonactor per gemeente, wordt de concurrentie uitgeschakeld tussen woonactoren voor het realiseren van het Bindend Sociaal Objectief en kan m.a.w. gerichter gewerkt worden in functie van de concrete doelen. Ook de communicatie kan wordt gestroomlijnd door te spreken uit één mond, zowel naar kandidaat-huurders als huurders toe, maar ook naar beleidsverantwoordelijken én naar private partijen die partners kunnen vormen bij het realiseren van de doelstellingen op het vlak van sociaal wonen.
Zoals bij elke hervorming zullen de echte efficiëntiewinsten pas zichtbaar worden na verloop van tijd. Die efficiëntiewinsten zijn een interessante bijkomstigheid en sluiten aan bij het performantiestreven dat reeds eerder werd ingezet in de sector, maar vormen voor deze hervorming geen doel op zich.

2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel

De wijzigingsvoorstellen met betrekking tot het sociale huurstelsel hebben betrekking op het inhoudelijk structuurelement 2: Ondersteuning vraagzijde woningmarkt.

De strategische doelstelling 4 (SD 4), 'een toegankelijke, laagdrempelige woningmarkt' en meer bepaald de operationele doelstelling 4.2. (O.D.4.2) 'Naast rechten ook plichten: wettelijk kader voor een gecontroleerde toegang tot de sociale huurmarkt' liggen aan de oorsprong van dit dossier.

3. Weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers

In de beleidsnota wonen 2019-2024 is in het kader van de strategische doelstelling "*SD 1 Een groter aandeel woningen is kwaliteitsvol*" onder de operationele doelstelling *"OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt",* met betrekking tot het conformiteitsattest het volgende opgenomen:

"*Ik neem een regelgevend initiatief om de afgifte van het conformiteitsattest voor een kamerwoning te weigeren als 1) de bewoners in de kamerwoning gedomicilieerd zijn en 2) op voorhand wordt vastgesteld dat de kamerwoning onvergund is opgedeeld. Als de niet-vergunde situatie pas wordt vastgesteld nadat er een conformiteitsattest is afgeleverd, moet het conformiteitsattest als niet bestaande worden beschouwd*".

4. Implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft

In de beleidsnota Wonen 2019-2024 worden onder het inhoudelijk structuurelement 1 (woningkwaliteit) een aantal strategische doelstellingen geformuleerd. Huidig ontwerp van decreet heeft betrekking op strategische doelstelling 1, namelijk "een groter aantal woningen is kwaliteitsvol".
Onder operationele doelstelling 1.3 wordt gesproken over het handhaven van de minimale woningkwaliteit op de private huurmarkt.

5. Schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning

De procedures inzake ongeschikt-onbewoonbaarverklaring en overbewoondverklaring behoren tot de woningkwaliteitsbewaking omschreven in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen.

De wijzigingen zijn niet rechtstreeks gelinkt aan een operationele doelstelling in de beleidsnota Wonen 2019-2024. Ze hebben wel een band in het grote geheel van strategische doelstelling 1: "Een grote aantal woningen is kwaliteitsvol".

Daarnaast is optimalisatie van regelgeving en procedures steeds een streefdoel.

6. Invoeging en uitwerking van privacybepalingen

Deze wijzigingen sluiten aan bij de operationele doelstelling 6.4 "Kwaliteitsvolle regelgeving" uit de beleidsnota Wonen 2019-2024, waarbij het onder meer de bedoeling is om de Vlaamse Codex Wonen te conformeren aan de algemene verordening gegevensbescherming.

7. Invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen

De invoering van deze herinvesteringsverplichting vloeit voort uit de algemene zorg om het sociaal woonaanbod niet te laten dalen in tijden waarin het tekort aan

sociale huisvesting niet snel genoeg kan worden opgevangen. De invoering is niet rechtstreeks gelinkt aan een operationele doelstelling in de beleidsnota Wonen 2019-2024, maar heeft wel een band in het grote geheel van strategische doelstelling 5: "Een beter en breder woonaanbod".

8. Beperking op sociale woonbeleidsconvenanten

De beperking beoogt een geografische spreiding van het sociale huuraanbod en kadert binnen de operationele doelstelling in de beleidsnota Wonen 2019-2024 '5.4 Kader voor een divers en betaalbaar sociaal huuraanbod'.

9. Juridisch-technische wijzigingen

Deze wijzigingen strekken tot het juridisch optimaliseren en het in overeenstemming brengen van de regelgeving met de huidige interpretaties en gebruikelijke terminologie. Eveneens worden foutieve verwijzingen, naar bijvoorbeeld opgeheven decreten, verbeterd door het ontwerp van decreet.

B. Inhoud

1. Invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen

1.1. Samenvoeging van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tot één woonactor

Over de jaren is om uiteenlopende redenen een versnippering van het sociaal woonlandschap ontstaan. Zo zijn verwante en soms zelfs overlappende taken en verantwoordelijkheden toebedeeld aan verschillende actoren met eigen en uiteenlopende erkenningsvoorwaarden, te weten de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren. Vaak zijn verschillende van deze actoren in dezelfde gemeenten actief.

Deze historische versnippering is niet efficiënt en belemmert bovendien de vlotte toegang van de kandidaat-huurders tot de sociale huisvestingsmarkt.

De voorgestelde hervorming stelt het grondrecht van de kandidaat-huurders, sociale huurders en -kopers op een vlotte toegang op behoorlijke huisvesting centraal. Daarom worden de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren vervangen door één woonactor die fungeert als enig aanspreekpunt voor de sociale kandidaat-huurder of -koper. Deze vereenvoudiging brengt duidelijkheid en transparantie, en werkt drempelverlagend.

De woonmaatschappij zal de opdrachten van zowel de sociale huisvestingsmaatschappijen als de sociale verhuurkantoren waarnemen.

Zoals hierboven al gesteld zorgt het samenbrengen voor een uniek aanspreekpunt, kennisdeling en expertiseverruiming, wat een verbeterde dienstverlening voor de sociale huurder en kandidaat-huurder mogelijk maakt, een aangepaster doelgroepenbeleid, een klantenbestand met een evenwichtiger sociaal-economisch profiel, verbeterde territoriale spreiding, een ruimer aanbod aan woningtypologieën en – niet in het minst - een sterkere groei van het sociaal woonaanbod.

Deze rationalisering strekt er ook toe de efficiëntie in de uitvoering van het sociale woonbeleid door de sociale woonorganisaties te verhogen, onder meer door de gecreëerde schaalvoordelen, de samenvoeging van complementaire expertises en duidelijkheid voor de burger. De hervorming gaat dus verder op de door de vorige Vlaamse Regering ingezette weg, waarbij aan sociale huisvestingsmaatschappijen

een bijkomende erkenningsvoorwaarde werd opgelegd om over een bepaalde termijn minimaal 1000 sociale huurwoningen in beheer te hebben.

Een beweging tot schaalvergroting en efficiëntieverhoging is ook gaande in de andere gewesten, aangestuurd vanuit de gewestelijke noden en bevoegdheden. Schaalvergroting en efficiëntieverhoging staan daarbij als constante voorop om de doelstellingen te realiseren. Telkens wordt daarbij gewezen op de voordelen inzake beheeruitgaven zoals informatica, human resources, management, juridisch advies en boekhouding, maar ook op de mogelijke synergieën qua knowhow en inzake bouw- of onderhoudskosten. Ook vermindering van de kosten van de bestuursorganen is een winstpunt.[1]

De woonmaatschappijen zullen worden erkend voor welbepaalde nieuwe werkingsgebieden, die de Vlaamse Regering zal vaststellen, op advies van de lokale besturen. Per werkingsgebied wordt één woonmaatschappij erkend omwille van de hierboven aangehaalde rationaliseringsredenen. Enkel op die manier kan worden gewaarborgd dat de woonmaatschappij fungeert als één loket voor de kandidaat-huurder, de sociale huurder en de sociale koper.

De erkenningsvoorwaarden voor de woonmaatschappijen zijn gebaseerd op een combinatie van de bestaande erkenningsvoorwaarden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en die voor de sociale verhuurkantoren, met dien verstande dat eventuele overlappen zijn weggewerkt.

De woonmaatschappij is ertoe geroepen zowél de taken van de sociale huisvestingsmaatschappijen àls de taken van de sociale verhuurkantoren uit te voeren. Bijgevolg moeten de woonmaatschappijen aantonen dat zij beschikken over voldoende expertise (in de samenstelling van het bestuursorgaan, maar ook van het personeel) om zowel de taken van de huidige sociale huisvestingsmaatschappijen als de taken van de huidige sociale verhuurkantoren ten volle te kunnen waarnemen.

Om die reden zullen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren ook juridisch één enkele entiteit worden. De woonmaatschappij zal de vorm aannemen van een vennootschap (waarover hierna meer). Bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen zich laten erkennen als woonmaatschappij. Voor hen wordt in bepaalde overgangsmaatregelen voorzien. Dit ontwerp van decreet voorziet daarnaast ook in bijzondere regels om de samenvoeging van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot één enkele entiteit te vergemakkelijken en rechtsonzekerheid in dit verband weg te nemen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de artikelsgewijze commentaar bij de overgangsbepalingen in hoofdstuk 7 van dit ontwerp van decreet.

Een belangrijk uitgangspunt van deze hervorming is dat het grondrecht inzake behoorlijke huisvesting (zoals gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet) en de continuïteit van de openbare dienst die de bestaande woonactoren in dit verband uitvoeren, gewaarborgd moeten blijven. Er moet absoluut worden vermeden dat het sociaal woonpatrimonium zou inkrimpen of dat rechten van de sociale huurders in het gedrang zouden komen. Nu er nog slechts één woonmaatschappij bevoegd zal zijn per werkingsgebied, moet het onroerend goed

[1] Zie voor een overzicht van deze evolutie in Brussel, Vlaanderen en Wallonië: BGHM Info – informatiemagazine over de Brusselse sociale huisvesting, nr. 69, januari-maart 2014, "Fusies in de sociale huisvestingsector: hier en elders", p. 10-18 – met bijdragen van Pierre Hargot, directeur-zaakvoerder van Brussels Thuis; Paul Michel, afdelingshoofd/toezichthouder Afdeling Toezicht van het Agentschap Inspectie RWO, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap; Günther Pauls, verantwoordelijke communicatie, Société Wallonne du Logement.

(in handen van een woonmaatschappij) dat dienstig is voor de sociale huisvesting maar dat ligt buiten het werkingsgebied waarvoor de woonmaatschappij is erkend, worden overgenomen door de woonmaatschappij die wel is erkend voor het betrokken werkingsgebied.

1.2. Publiek aandeelhouderschap, met de lokale besturen als regisseur voor de uitvoering van het lokale woonbeleid

Dit ontwerp van decreet heeft ook tot doel de sociale woonorganisaties te democratiseren, door een sterkere regie vanuit de publieke overheden die actief zijn in het kader van sociaal wonen. De lokale besturen (gemeenten en OCMW's) spelen een cruciale rol bij de opstelling en de uitvoering van het woonbeleid. Om ten volle hun rol te kunnen opnemen als regisseur van het lokale woonbeleid, zullen gemeenten en OCMW's steeds over de meerderheid van het totale aantal stemrechten beschikken in de algemene vergadering. Zo worden de gemeenten ook geresponsabiliseerd en krijgen zij de instrumenten om hun bindend sociaal objectief én dat van de woonmaatschappij te bereiken.

Zoals aangehaald, kunnen bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen zich tot woonmaatschappij omvormen. De hervorming houdt op passende wijze rekening met de rechten van de bestaande private aandeelhouders. Via een specifieke overgangsregeling krijgen de bestaande private aandeelhouders het recht om lastens het vennootschapsvermogen uit te treden (ofwel via een uittreding, ofwel via een inkoop van eigen aandelen). In dat geval hebben zij, zoals in het gemene vennootschapsrecht, recht op maximum de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Alternatief is dat de private aandeelhouders hun participatie behouden. In dat laatste geval zullen zowel de betreffende woonmaatschappijen als de private aandeelhouders rekening moeten houden met een aantal beperkingen in het kader van de hierboven vermelde rationaliserings- en democratiseringsdoelstellingen.

Gelet op het nieuwe beleidsuitgangspunt dat de woonmaatschappijen in de toekomst enkel publieke aandeelhouders kunnen hebben, is het vanaf de inwerkingtreding van dit decreet voor de private aandeelhouders niet meer mogelijk hun participatie in bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen nog uit te breiden.

Deze keuze voor een versterkt publiek aandeelhouderschap met een versterkte regierol voor de lokale besturen is ook bepaald door financiële motieven.

Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden vandaag in hoofdzaak door Vlaanderen gesubsidieerd. Het Vlaamse Gewest biedt de sociale huisvestingsmaatschappijen belangrijke financiële ondersteuning (o.m. via de VMSW) voor de realisatie van de huur- en koopwoningen en de kavels. Die financiële steun neemt uiteenlopende vormen aan naargelang de investering en de aard van het project (bv. een huur – dan wel een koopproject): het Gewest verstrekt subsidies, neemt kosten ten laste of komt tussen in de last van de leningen die de initiatiefnemers aangaan bij de VMSW om een project te realiseren.

Naast investeringssteun kent de Vlaamse overheid ook directe subsidies toe. Zo ontvangen de sociale verhuurkantoren die woningen sociaal onderverhuren directe subsidies. Die subsidies bestaan deels uit een vast basisbedrag en deels uit een variabel bedrag naargelang het aantal woningen dat een sociaal verhuurkantoor in beheer heeft.

De investeringen van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen zijn in het verleden steeds beperkt gebleven tot kapitaalinbreng. De nominale waarde van alle aandelen van sociale

huisvestingsmaatschappijen in handen van private aandeelhouders bedraagt ca. 3 miljoen euro. Bijna twee derde van dit bedrag werd geïnvesteerd door huurders van de coöperatieve huisvestingsmaatschappijen De Gelukkige Haard en A.B.C. en is in feite geen investering, maar een huurwaarborg. Sociale verhuurkantoren hebben geen aandeelhouders maar leden, waarbij geen onderscheid beschikbaar is tussen de bijdragen van publieke en van private leden. De totale inbreng in geld in sociale verhuurkantoren bedraagt ongeveer 2,6 miljoen euro. Rekening houdend met de ledenstructuur wordt verwacht dat minstens de helft van dit bedrag afkomstig is van publieke leden. Globaal kan dus worden vastgesteld dat private partijen doorheen alle jaren van de werking niet meer dan 5 miljoen euro in de sociale huisvestingssector hebben geïnvesteerd.

De relatief beperkte investeringen door private partijen in sociale huisvesting verbleken bij de investeringen van het Vlaams Gewest. Alleen al in 2020 voorziet het Vlaams Gewest bijna 900 miljoen euro aan gesubsidieerde investeringskredieten voor de bouw en de renovatie van sociale huurwoningen. Aan deze investeringssubsidies is een rentesubsidietussenkomst verbonden die – verdisconteerd naar vandaag – ongeveer de helft van de totale investering bedraagt. Naast rentesubsidietussenkomsten bij financieringen voorziet het Vlaams Gewest in 2020 ook voor bijna 35 miljoen euro aan rechtstreekse subsidies aan sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren onder de vorm van werkingssubsidies en de Gewestelijke Sociale Correctie. Daarbovenop is in 2020 een investeringsbudget voorzien van bijna 60 miljoen euro om de bij de sociale huisvesting noodzakelijk uit te voeren infrastructuurwerken te financieren. De huurders van sociale verhuurkantoren ontvangen daarnaast ook een huursubsidie of huurpremie waarvoor het gewest in 2020 bijna 30 miljoen euro voorziet (het totale bedrag aan huursubsidies en huurpremies ligt voor alle duidelijkheid nog veel hoger). Samengevat is dus duidelijk dat de investeringen van het Vlaams Gewest in de activiteiten van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen alleen al in 2020 een veelvoud bedragen van wat private partijen ooit zelf hebben geïnvesteerd.

Gelet op deze publieke financieringsstructuur is de zeggenschap van de publieke aandeelhouders krachtens de vandaag geldende erkenningsvoorwaarden niet voldoende gewaarborgd. Vanuit het principe "de betaler beslist", vanuit de decretale keuze om lokale besturen een regierol te laten vervullen op het vlak van woonbeleid en vanuit de vaststelling dat sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren hoofdzakelijk of zelfs uitsluitend belast zijn met opdrachten van algemeen belang, werd in het Vlaamse Regeerakkoord de keuze gemaakt dat enkel publieke rechtspersonen aandeelhouder kunnen zijn in de nieuwe woonmaatschappijen.

1.3. De hervorming wordt ingepast in het gewijzigde (federale) ondernemings- en rechtspersonenrecht

De Vlaamse Codex Wonen voorziet er vandaag in dat de sociale huisvestingsmaatschappijen, zonder hun burgerlijk karakter te verliezen, de vorm aannemen van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk. De erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen zullen in de mate van het mogelijke aansluiting zoeken bij de bestaande erkenningsvoorwaarden van sociale huisvestingsmaatschappijen om een vlottere erkenning van bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen als woonmaatschappij toe te laten.

Daarbij moet evenwel rekening worden gehouden met de grondige wijzigingen van het ondernemings- en vennootschapsrecht van de afgelopen jaren. De erkenningsvoorwaarden van de woonmaatschappij dienen hier uiteraard op passende wijze rekening mee te houden. Hieronder wordt toegelicht hoe met deze wijzigingen wordt omgegaan.

1.3.1. Inkanteling van de '(V)SO' voorwaarden in de erkenningsvoorwaarden van de woonmaatschappij

In het federale ondernemingsrecht werd het onderscheid tussen burgerlijke en handelsdaden en daarmee ook dat tussen burgerlijke en handelsvennootschappen afgeschaft en vervangen door een overkoepelend ondernemingsbegrip. In het federaal vennootschapsrecht is de variant van de vennootschap "met een sociaal oogmerk" afgeschaft. In plaats daarvan kunnen (enkel) CV's een erkenning als sociale onderneming bekomen bij de Federale Overheidsdienst Economie.

Een regeling waarbij de gewestelijk erkende woonmaatschappij afhankelijk zou worden van een voorafgaande erkenning door een federale instantie is niet wenselijk, noch efficiënt: zij veronderstelt achtereenvolgende erkenningsaanvragen bij de federale overheid en het Vlaamse Gewest. Bovendien leidt een dergelijk systeem tot rechtsonzekerheid, zowel voor de erkenningen zelf als voor de controle op de naleving van de erkenningsvoorwaarden. Daarom moeten de woonmaatschappijen niet de variant van een erkende sociale onderneming aannemen: zij moeten enkel een erkenning als woonmaatschappij bekomen. De erkenningsvoorwaarden en -procedure daartoe worden, zoals nu, opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen en de betrokken uitvoeringsbesluiten.

De keuze onder het vroegere vennootschapsrecht voor de variant van de rechtsvorm van de vennootschap met sociaal oogmerk bood evenwel bepaalde garanties tegen winstuitkeringen. Deze garanties worden in de sector van het sociaal wonen, mede gelet op de uitvoering van het grondwettelijk gewaarborgd recht op sociale huisvesting, behouden. Nu de woonmaatschappijen geen federale erkenning als sociale onderneming moeten verkrijgen om de redenen hierboven aangehaald, moeten die garanties op een andere wijze worden ingebouwd. Dit ontwerp herneemt daarom een aantal inhoudelijke kenmerken van de vroegere vennootschap met een sociaal oogmerk of de sociale onderneming als erkenningsvereiste voor een woonmaatschappij. Zo wordt bv. vereist dat woonmaatschappijen niet in hoofdzaak zijn gericht op de verrijking van hun aandeelhouders en dat ze de door de decreetgever bepaalde andere doelen opnemen in hun statuten (op grond van art. 1:1 WVV), die waarborgen dat zij het sociale huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest mee zullen uitdragen en uitvoeren. Verder leggen de erkenningsvoorwaarden een aantal uitkeringsbeperkingen op, naar analogie met de vroegere regels voor vennootschappen met sociaal oogmerk, die thans terug te vinden zijn in de federale erkenningsvoorwaarden voor de als sociale onderneming erkende CV's.

1.3.2. De keuze voor de besloten vennootschap

Nu naar de toekomst toe geen erkenning als sociale onderneming wordt opgelegd, is er ook geen noodzaak om voor de woonmaatschappijen te (blijven) kiezen voor een coöperatieve vennootschapsvorm. De keuze voor de coöperatieve vennootschapsvorm houdt bovendien juridische risico's in. Het WVV en zijn memorie van toelichting beperken het toepassingsgebied van de coöperatieve vennootschap tot de "eigenlijke" coöperaties met respect van de zgn. ICA-beginselen en voorziet in dat verband in een nieuwe definitie. De CV is derhalve voortaan een zeer specifieke rechtsvorm waarbij, bij niet-naleving van de definitie en de daarin geformuleerde specialiteit, een ontbindingsrisico bestaat (artikel 6:127 WVV).

Bovendien is een aantal kenmerken van de woonmaatschappij moeilijk verenigbaar met de ICA-principes, die de toetssteen vormen voor de beslissing of de CV-rechtsvorm ter beschikking is. Het was de uitdrukkelijke bedoeling van de federale wetgever om de CV in het WVV voor te behouden voor die vennootschappen die het coöperatief gedachtegoed zoals vervat in de ICA-beginselen uitdragen. Hoewel de meeste coöperatieve beginselen verzoenbaar zijn met de organisatie van de

woonmaatschappijen, lijken een aantal essentiële organisatiekenmerken van de woonmaatschappijen, in het bijzonder de elementen die het noodzakelijke toezicht van de Vlaamse overheid toelaten, op gespannen voet te staan met de keuze voor de coöperatieve vennootschap als rechtsvorm.

Om deze redenen voorziet dit ontwerp van decreet erin dat woonmaatschappijen de vorm van de "besloten vennootschap" aannemen, die de nieuwe standaard rechtsvorm wordt en, onder het nieuwe recht, het nauwst aansluit bij de CVBA onder het oude recht (door bijvoorbeeld zeer veel maatwerk toe te laten). Mede in het licht van de bovengenoemde doelstelling van de vereenvoudiging van het woonlandschap, en om te vermijden dat blijvend wordt gewerkt met twee vennootschapsvormen, moeten alle woonmaatschappijen de vorm van de besloten vennootschap aannemen.

1.4. Structuur van de wijzigingen

De regels voor nieuwe woonmaatschappijen worden opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen en vervangen de bestaande bepalingen van boek 4, deel 1, titels 3 en 4 van de Vlaamse Codex Wonen.

De bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen zullen tot 1 januari 2023 hun bestaande erkenning kunnen behouden en een beroep kunnen blijven doen op de publieke financiering die krachtens de bestaande regelgeving geldt. Sociale verhuurkantoren zullen tot 30 juni 2023 hun bestaande erkenning en financiering kunnen behouden.

De overgangsbepalingen in de artikelen 205 tot 216 van dit decreet bepalen een aantal bijkomende regels voor bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen die zich omzetten tot woonmaatschappij. Daarbij genieten deze woonmaatschappijen van een overgangsregeling voor de private aandeelhouders in bestaande huisvestingsmaatschappijen (te weten andere aandeelhouders dan de Vlaamse overheid, een provincie, een gemeente of een OCMW).

De overgangsbepalingen regelen ook de gevolgen van de hervorming voor de bestaande sociale verhuurkantoren en voor sociale huisvestingsmaatschappijen die geen woonmaatschappij worden.

Daarnaast bevat dit ontwerp een aantal regelingen ter facilitering en omkadering van de voor de vorming van de woonmaatschappij benodigde overdrachten van activa en passiva tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Zo wordt bevestigd dat sociale verhuurkantoren overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een algemeenheid of een bedrijfstak "om niet" kunnen overdragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij. Verder worden de overdrachten van onroerende goederen die dienstig zijn voor de sociale huisvesting omkaderd.

1.5. Impact op de grondrechten en op het gelijkheidsbeginsel

Om na te gaan in welke mate dat de beoogde hervorming van de sociale woonsector eventueel een impact op grondrechten en het gelijkheidsbeginsel zou hebben, moet rekening worden gehouden met de volgende (grond)rechten:

- het grondrecht op een behoorlijke huisvesting (zoals onder meer gewaarborgd door artikel 23, derde lid, 3° van de Grondwet);
- het eigendomsrecht (artikel 16 van de Grondwet juncto artikel 1 Eerste Protocol bij het EVRM);
- de vrijheid van vereniging (artikel 27 van de Grondwet).

Het spreekt voor zich dat daarbij, in voorkomend geval, een evenwicht moet worden gevonden tussen de verschillende rechten.

1.5.1. Grondrecht op behoorlijke huisvesting

Het grondrecht op behoorlijke huisvesting wordt gewaarborgd door artikel 23, derde lid, 3° van de Grondwet.

Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof bepaalt artikel 23 van de Grondwet "*dat ieder het recht heeft om een menswaardig leven te leiden. Daartoe waarborgen de onderscheiden wetgevers, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen. Die rechten omvatten onder meer het recht op een behoorlijke huisvesting. Het behoort tot de beoordelingsbevoegdheid van elke wetgever de maatregelen te bepalen die hij adequaat en opportuun acht om dat doel te verwezenlijken. Bovendien impliceert artikel 23 van de Grondwet een standstill-verplichting die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat geboden wordt door de van toepassing zijnde wetgeving in aanzienlijke mate vermindert, zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang*".[2]

Nog volgens het Grondwettelijk Hof "*[kan] de standstill-verplichting […] echter niet zo worden begrepen dat ze elke wetgever, in het raam van zijn bevoegdheden, de verplichting oplegt om de modaliteiten van de sociale huurwetgeving ongemoeid te laten. Zij verbiedt hun om maatregelen aan te nemen die een aanzienlijke achteruitgang zouden betekenen van het in artikel 23, eerste lid en derde lid, 3°, van de Grondwet gewaarborgde recht, zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang, maar zij ontzegt hun niet de bevoegdheid om te oordelen hoe dat recht op de meest adequate wijze wordt gewaarborgd*."[3]

Het in artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet bedoelde recht op behoorlijke huisvesting verplicht de decreetgever een adequaat beleid te voeren dat een daadwerkelijke uitoefening van het recht voor elkeen garandeert[4]. In het bijzonder moet de overheid zorgen voor voldoende sociale huisvesting en dient zij te waken over de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving[5].

Algemeen wordt erkend dat het recht op behoorlijke huisvesting van art. 23, derde lid, 3° van de Grondwet geen individueel subjectief en afdwingbaar recht creëert, maar een verplichting oplegt aan de decreetgever om hieraan binnen de mate van zijn mogelijkheden gevolg te geven. Het gaat om een inspanningsverbintenis. Uit de parlementaire voorbereiding die betrekking heeft op artikel 23 van de Grondwet blijkt dat de Grondwetgever "de burgers [niet] in een passieve rol [wilde dwingen] of tot een passieve houding [aanzetten]", maar dat hij daarentegen wilde bevestigen dat "wie rechten heeft, […] ook plichten [heeft]", vanuit de idee dat "het de plicht van de burger is om mee te werken aan de sociale en economische vooruitgang van de maatschappij waarin hij leeft" (Parl. St., Senaat, B.Z. 1991-1992, nr. 100-2/4°, pp. 16-17). Daarom heeft hij het de wetgevers die hij ermee belastte de economische, sociale en culturele rechten te waarborgen, mogelijk gemaakt rekening te houden met de "overeenkomstige plichten", zoals verwoord in het tweede lid van artikel 23.

[2] Zie bijvoorbeeld Grondwettelijk Hof nr. 104/2018, B.6.1.
[3] Zie bijvoorbeeld Grondwettelijk Hof nr. 104/2018, B.6.3.
[4] *Par. St.*, Vl. Parl., 1996-1997, nr. 654/1, 3.
[5] *Parl. St.*, Senaat, BZ 1988, nr. 100-10/20, 10.

Zoals boven aangegeven, beoogt deze hervorming de sector van het sociaal wonen, waarvan de actoren die dat beleid uitvoeren[6] om historische redenen zijn versplinterd, te rationaliseren. De bestaande woonactoren worden per werkingsgebied samengevoegd zodat er één actor bevoegd is per werkingsgebied.

Dat is *in fine* gericht op een betere verlening van de publieke dienst voor de sociale huurders en sociale kopers, en een rationeel en zuinig gebruik van publieke middelen, waarmee de sector wordt gefinancierd.

1.5.2. Eventuele inmengingen in het eigendomsrecht en de vrijheid van vereniging

In het licht van het eigendomsrecht en de vrijheid van vereniging, houdt de huidige hervorming maximaal rekening met de rechten van aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Omdat begrijpelijk is dat zij mogelijk niet langer wensen aandeelhouder te zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij na de voorgestelde hervorming, worden hun mogelijkheden om "uit te treden" uit de vennootschap versterkt. In CV(BA)'s en BV's kunnen aandeelhouders uittreden lastens het vennootschapsvermogen tegen de voorwaarden die voorheen golden voor vennootschappen met een sociaal oogmerk en vandaag gelden voor sociale ondernemingen, te weten tegen betaling van de nog niet terugbetaalde historische inbreng van deze aandeelhouders.[7] In de naamloze vennootschappen krijgen de aandeelhouders de mogelijkheid om hun aandelen te laten inkopen door de sociale huisvestingsmaatschappij.

Met dit veralgemeende "recht op uittreding" maakt de decreetgever een bewuste keuze om de aandeelhouders sterker te beschermen dan dat in het gemene vennootschapsrecht het geval zou zijn.

De Raad van State stelde naar aanleiding van zijn advies vragen tot verduidelijking over dit versterkte recht op uittreding. Er wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel 205. De Raad van State bevestigde overigens – voor zoveel als nodig, nu de vergoedingsregel het gemene vennootschapsrecht volgt - dat de beperking van de vergoeding bij uittreding tot de nominale waarde van de werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng, bestaanbaar is met het recht op eigendom.

Overigens zijn noch het eigendomsrecht noch de vrijheid van vereniging absoluut. Beperkingen zijn mogelijk als is voldaan aan de klassieke voorwaarden inzake legitimiteit, pertinentie en proportionaliteit, d.w.z. dat de maatregel moet worden genomen met het oog op de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang; de maatregel pertinent moet zijn om de nagestreefde doelstelling te verwezenlijken; en er een redelijk verband van evenredigheid moet bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.

---

[6] De sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren zijn woonactoren die als zij erkend zijn, genieten van overheidsfinanciering om het sociale woonbeleid uit te voeren.

[7] Zie artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn. voor vennootschappen met sociaal oogmerk en artikel 8:5, § 1, eerste lid, 3° voor coöperatieve vennootschappen erkend als sociale ondernemingen. De memorie van toelichting bij het WVV bevestigt dat een uittreding een gedeeltelijke vereffening is (*Parl. St.* Kamer 54, nr. 3119/1, p. 187). Dit bevestigt de daarover bestaande rechtsleer die daarover reeds bestond m.b.t. coöperatieve vennootschappen (zie J. 'T KINT en M. GODIN, *Les sociétés coopératives*, Brussel, Larcier, 1968, p. 136, rn. 395 en p. 144, 417).

Voor zover al sprake kan zijn van een inmenging in de voornoemde grondrechten gelet op de versterkte mogelijkheden tot uittreding met respect voor de bestaande rechten van de aandeelhouders, wordt hieronder ingegaan op elk van deze voorwaarden. Bij de beoordeling van de evenredigheid van deze maatregelen moet echter steeds het geheel van de ontworpen regeling in ogenschouw worden genomen[8].

De beoogde doelstelling van algemeen belang

Zoals hierboven reeds werd benadrukt, wordt met het voorliggende ontwerp van decreet ingezet op een verdere rationalisering van de sociale woonsector. De met dit ontwerp van decreet georganiseerde hervorming van de sociale woonorganisaties strekt ertoe (de uitvoering van) het sociale woonbeleid in het Vlaamse Gewest op een efficiëntere en performantere wijze te organiseren, enerzijds door het aantal woonactoren verder te verminderen en te evolueren naar een situatie waarbij er één woonmaatschappij per werkingsgebied actief is, en, anderzijds, door de rol van de publieke overheden in het kader van de uitvoering van het sociale woonbeleid door de sociale woonorganisaties te versterken. Deze hervorming draagt aldus bij aan de realisatie van een kwalitatiever en groter sociaal woonaanbod, dat beter toegankelijk is voor kandidaat sociale huurders en sociale kopers.

Daarmee voert de decreetgever de op hem rustende verplichting uit om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen die voortvloeit uit artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet[9].

Het Grondwettelijk Hof heeft reeds geoordeeld dat het recht op behoorlijke huisvesting, "*hetgeen een centrale rol speelt in de welvaart en het economisch beleid van de moderne samenleving*", dient te worden beschouwd als een doelstelling van algemeen belang[10]. Ook in de rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens wordt aanvaard dat (de verwezenlijking van) het recht op behoorlijke huisvesting een legitieme doelstelling van algemeen belang is, die de beperking van de in het EVRM gewaarborgde grondrechten kan rechtvaardigen[11].

De beleidskeuze van de Vlaamse Regering om te evolueren naar een situatie waarbij er per werkingsgebied één woonmaatschappij actief is en de rol van de publieke overheden in het kader van de uitvoering van het sociale woonbeleid wordt versterkt, zijn ontegensprekelijk maatregelen die bijdragen aan de effectieve verwezenlijking van het sociaal woonbeleid in het Vlaamse Gewest en bij uitbreiding daarvan dus ook aan het recht op behoorlijke huisvesting (zoals gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet). *In casu* kan er dan ook geen twijfel over bestaan dat de beoogde maatregelen een legitieme en door het algemeen belang ingegeven doelstelling nastreven. Daarbij mag ook niet uit het oog worden

---

[8] Zie in dat verband bv. Adv. van de afdeling wetgeving van de Raad van State van 9 december 2016 over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest 'tot wijziging van artikel 92, 93, 95 en 98 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode', *Parl.St*. Vlaams Parlement 2016-2017, nr. 1045/1.

[9] Ook het Grondwettelijk Hof brengt het sociale woonbeleid steevast in verband met de verplichting die rust op de decreetgever op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen. Zie bijvoorbeeld Grondwettelijk Hof nr. 64/2015 van 21 mei 2015, B.6. In dezelfde zin nr. 16/2015 van 12 februari 2015, B.21.4; nr. 155/2007 van 19 december 2007, B.6 en nr. 33/2007 van 7 maart 2007, B.5.3.

[10] Grondwettelijk Hof nr. 24/2016 van 18 februari 2016, B.6.

[11] EHRM 21 februari 1986 (James/Verenigd Koninkrijk), Publ.Eur.Court HR 1986, Serie A, nr. 98, § 47. Zie hierover ook M. DAMBRE, "Het Grondrecht op wonen: bronnen en doorwerking in de rechtspraktijk", Rechtskroniek voor de Vrede- en Politierechters 2017, p. 228-229.

verloren dat de decreetgever in het kader van (de uitvoering van) het huisvestingsbeleid over een bijzonder ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt[12], in die mate dat het Grondwettelijk Hof reeds meermaals heeft geoordeeld dat *"[o]p het vlak van het huisvestingsbeleid […] het Hof […] het oordeel van de decreetgevers betreffende het algemeen belang [dient] te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is."*[13].

De beoogde maatregelen zijn pertinent in het licht van de nagestreefde doelstelling

Uitgangspunt van deze hervorming is de verbetering van de toegankelijkheid van de sociale huur en de sociale koop voor kandidaat-huurders en -kopers door de "één loket"- functie van de woonmaatschappijen, de versnelling van de realisatie van het sociaal woonaanbod door schaalvoordelen en bundeling van expertise, versnelde renovatie van het woningbestand, een verbeterde huisvestingsondersteuning, meer mogelijkheden inzake prijsbeheersing voor de huurders door beheersing van de werkingskosten, verbeterde woningfunctionaliteit, meer mogelijkheden inzake bewonersparticipatie en de bevordering van de leefbaarheid, integratie en gelijke kansen van de bewoners. De hogere solvabiliteit van woonmaatschappijen ten opzichte van deze van de SVK-VZW's bij inhuurnames van woningen op de private huurmarkt zal meer vertrouwen wekken bij kandidaat-verhuurders en moet leiden tot een snellere groei van dit sociaal verhuursegment. De samensmelting van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen, per werkingsgebied, in één woonactor en de beoogde vermindering van het aantal actoren die belast zijn met de uitvoering van het beleid inzake sociaal wonen, laat toe deze doelstellingen beter te realiseren. De sterkere regie van de publieke overheden moet er bovendien toe leiden dat het beleid en de strategie van de woonmaatschappij beter worden afgestemd op het beleid en de strategie van de lokale besturen waar de woonmaatschappij actief is. In sommige gevallen kan de zeggenschap van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen ertoe leiden dat de gemeentelijke doelstellingen inzake sociaal woonbeleid afhankelijk zijn van de goodwill van die private partijen. Omdat woonmaatschappijen een instrument vormen voor het Vlaamse en lokale bestuursniveau om het grondrecht op behoorlijke huisvesting te helpen realiseren, is een dergelijke afhankelijkheid niet wenselijk. De sterkere regie van de publieke overheden moet er bovendien toe leiden dat de publieke middelen efficiënter en rationeler worden besteed, op een manier die complementair is met het lokale sociale (woon)beleid dat de gemeenten uitstippelen.

De maatregelen zijn dan ook pertinent in het licht van de nagestreefde doelstellingen.

De beoogde maatregelen zijn proportioneel

Gelet op de hierboven uiteengezette motieven die aan de grondslag liggen van de beoogde hervorming van de sociale woonorganisaties, is het redelijk om aan te nemen dat de voorheen bestaande regeling niet op afdoende wijze de realisatie van de doelstellingen uit het Vlaams Regeerakkoord mogelijk maakt om een coherent en efficiënt beleid inzake de woninghuur te kunnen voeren. Derhalve zijn de voorgestelde maatregelen noodzakelijk om die doelstellingen te bereiken, ze beter te realiseren, en zo de beoogde hervorming door te voeren[14].

Met het oog daarop is onder meer vereist dat de rechten op de onroerende goederen die dienstig zijn voor de sociale huisvesting en die toebehoren aan een

[12] Zie bv. Grondwettelijk Hof nr. 64/2015 van 21 mei 2015, B.8.
[13] Grondwettelijk Hof 5 maart 2015, nr. 24/2015. In dezelfde zin Grondwettelijk Hof 19 juli 2018, nr. 104/2018.
[14] Vgl. Grondwettelijk hof nr. nr. 92/2008 van 26 juni 2008, B.12.

woonmaatschappij maar buiten het werkingsgebied liggen waarvoor zij is bevoegd, worden overgedragen aan (en dus ook verplicht worden overgenomen door) de woonmaatschappij die wel bevoegd is voor dat werkingsgebied (zie de overgangsbepaling in artikel 209, §3). Tevens is vereist dat, als een nieuwe woonmaatschappij zou worden opgericht, zij de eventuele overblijvende rechten van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en andere woonmaatschappijen (zie het ontwerp van artikel 4.38, § 2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen) verwerft. Tot slot, opdat de woonmaatschappijen hun rol als één loket voor sociale huurder en sociale koper zouden kunnen spelen, worden de woonmaatschappijen ook verplicht om de rechten op onroerende goederen die dienstig zijn voor sociale huisvesting en hen worden aangeboden door lokale besturen over te nemen (artikel 4.38, § 4 van de Vlaamse Codex Wonen). Het is een volstrekt legitieme beleidskeuze van de decreetgever die daarbij over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt (cf. *supra*), om de nodige (overgangs)maatregelen aan te nemen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de beoogde hervorming van de sociale woonorganisaties.

Er dient in dat verband opnieuw te worden benadrukt dat de ontworpen regeling past in het kader van de verwezenlijking van het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet legt de bevoegde wetgevers de verplichting op om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen en stelt hen in staat de voorwaarden te bepalen voor de uitoefening van dat recht[15]. De decreetgever mag alleszins geen afbreuk doen aan de woonzekerheid in de sector van de sociale huisvesting, die een fundamenteel element is van de verwezenlijking van het recht op een behoorlijke huisvesting dat wordt gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet[16]. Volgens het Grondwettelijk Hof behoort het bovendien tot de beoordelingsbevoegdheid van elke wetgever om "*de maatregelen te bepalen die hij adequaat en opportuun acht om dat doel te verwezenlijken*"[17].

In casu is het redelijk verantwoord om de woonmaatschappijen te verplichten om de bestaande rechten inzake het sociale woonpatrimonium, dat gelegen is binnen hun werkingsgebied, over te nemen, rekening houdend met de doelstelling van algemeen belang die de decreetgever met het ontworpen decreet nastreeft, namelijk het behoud van het sociale woonpatrimonium en het waarborgen van het recht op wonen voor allen. Die doelstellingen sluiten naadloos aan bij de essentiële opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf: "*de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen*"[18]. Het is daarbij in het bijzonder belangrijk dat de rechten van de sociale huurders of sociale kopers worden gewaarborgd. Dat gebeurt door ervoor te zorgen dat de bevoegde woonmaatschappij over alle patrimoniale rechten beschikt om haar toe te laten het gesubsidieerde vastgoedpatrimonium, dat binnen haar werkingsgebied gelegen is, te kunnen inzetten voor het lokale en gewestelijke sociale huisvestingsbeleid.

Het huidige ontwerp van decreet maakt het effectief mogelijk dat de onroerende goederen die dienstig zijn voor sociale huisvesting terechtkomen bij de woonmaatschappij die als enige woonactor bevoegd zal zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen gelegen zijn. Dat is essentieel om het grondrecht inzake behoorlijke huisvesting (zoals gewaarborgd door artikel 23

[15] Grondwettelijk Hof 30 april 2015, nr. 47/2015
[16] Grondwettelijk Hof 19 juli 2018, nr. 104/2018. In dezelfde zin Grondwettelijk Hof 10 juli 2008, nr. 101/2008.
[17] Grondwettelijk Hof 19 juli 2017, nr. 99/2017. In dezelfde zin nr. 104/2018 van 19 juli 2018, B.6.1.
[18] Grondwettelijk Hof nr. 33/2007 van 28 maart 2007, B.1 en nr. 64/2015 van 21 mei 2015, B.7.1.

van de Grondwet) en de continuïteit van de openbare dienst in dit verband te garanderen.

Bij de beoordeling van de proportionaliteit van deze maatregel moet bovendien rekening worden gehouden met het bijzondere karakter van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Van de sociale huisvestingsmaatschappijen mag immers worden verwacht dat zij bijdragen tot de realisatie van het grondrecht op behoorlijke huisvesting[19]. Zoals het Grondwettelijk Hof reeds herhaaldelijk bevestigde, moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen immers worden beschouwd als de "bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse woonbeleid"[20]. Zij zijn belast met de uitoefening van een openbare dienst: de sociale huisvesting in het algemeen en de verkoop en verhuring van woningen in het bijzonder. De decreetgever mag t.a.v. de sociale huisvestingsmaatschappijen dan ook de nodige maatregelen nemen opdat die maatschappijen een beleid zouden voeren dat strookt met dat Vlaamse woonbeleid[21].

De sociale huisvestingsmaatschappijen, wier statutaire doel sowieso beperkt is en gericht is op de creatie van een voldoende aanbod van sociale huurwoningen[22], dien(d)en er redelijkerwijze rekening mee te houden dat hun eigendomsrecht (en hun vrijheid van vereniging, zie ook *infra*) ingeperkt kan worden.

Uit de finaliteit, de aard, en het statuut zelf van de sociale huisvestingsmaatschappijen dat in hoge mate decretaal is bepaald, vloeit dan ook voort dat zij onderworpen kunnen worden aan bijzondere regels, onderscheiden van de regels die van toepassing zijn op gemeenrechtelijke privaatrechtelijke rechtspersonen. Zij kunnen overigens maar opereren als sociale huisvestingsmaatschappij indien de Vlaamse Regering ze daartoe erkent – en blijft erkennen. Bovendien geldt op dit moment reeds het voorschrift dat de eventuele intrekking van de erkenning van rechtswege de ontbinding van de vennootschap tot gevolg heeft, waarbij het vermogen van de ontbonden vennootschap na de aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders

---

[19] B. HUBEAU, De sociale huur en het grondrecht op behoorlijke huisvesting in […], 79.

[20] Grondwettelijk Hof nr. 33/2007 van 28 maart 2007, B.4.5 en nr. 64/2015 van 21 mei 2015, B.7.1.

[21] Grondwettelijk Hof nr. 64/2015 van 21 mei 2015. Zie ook Grondwettelijk Hof nr. 9/2020 van 16 januari 2020, B.6.2 met verwijzing naar Adv. 62.746/4 van 7 februari 2018 over een voorontwerp van decreet van het Waalse Gewest "tot wijziging van het Wetboek van de Plaatselijke Democratie en de Decentralisering met het oog op een sterker bestuur en een sterkere transparantie in de uitvoering van de openbare mandaten in de lokale en bovenlokale structuren en hun filialen": "*Des sociétés de droit privé auxquelles sont confiées des missions de service public peuvent ainsi être soumises au contrôle de la Région et se voir imposer des contraintes que justifient les politiques publiques*".

[22] De sociale huisvestingsmaatschappij heeft meer bepaald tot doel (cf. artikel 4 van de modelstatuten opgenomen in bijlage 10 en 11 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen:
1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
2° bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.
Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.
De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden, vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

van hun inbreng overgaat op een andere sociale huisvestingsmaatschappij[23]. In het arrest nr. 33/2007 van 28 maart 2007 preciseerde het Grondwettelijk Hof bovendien dat de sociale huisvestingsmaatschappijen in beginsel de gevolgen - ook financieel - van de beleidskeuze van de decreetgever dienen te dragen[24]. Het Hof voegde daar nog aan toe dat: "*[g]elet op de bijzondere karakteristieken van de sociale huisvestingsmaatschappijen (…) kan worden aanvaard dat zij op vlak van statuut, opdrachten, erkenning, financiering en toezicht dermate verschillen van de andere sociale woonorganisaties, dat het tot de beoordelingsbevoegdheid van de decreetgever behoort hun al dan niet het kooprecht van de huurder op te leggen*."[25].

Het voorontwerp van decreet dat voor advies werd voorgelegd aan de Raad van State voorzag erin dat de prijs waaraan elke woonmaatschappij onroerende goederen dienstig voor sociale huisvesting gelegen binnen haar werkingsgebied, overneemt van een andere woonmaatschappij, sociale huisvestingsmaatschappij, sociaal verhuurkantoor, het Vlaams Woningfonds, een OCMW of een gemeente, nooit hoger mag zijn dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde, en evenmin dan de waarde van het onroerend goed bepaald door het een schattingsverslag als bedoeld in artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen.

De afdeling wetgeving van de Raad van State merkte in zijn advies op dat de ontworpen regeling, wat betreft de beperking van de prijs van de over te dragen woningen en percelen tot de niet-afgeschreven netto-boekwaarde, niet in alle gevallen leek te waarborgen dat wordt voldaan aan de vereiste dat in een billijke schadeloosstelling wordt voorzien en dat ze derhalve niet bestaanbaar zou zijn met artikel 16 van de Grondwet en met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

Ondanks het feit dat de indieners van het ontwerp menen dat de niet-afgeschreven netto-boekwaarde gelet op de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen wel degelijk een billijke schadeloosstelling biedt aan de overdrager (zie ook hierna), is ervoor gekozen om de ontwerpregeling aan te passen om rekening te houden met het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State. Als hieronder over "onroerende goederen" wordt gesproken, wordt daarmee gedoeld op die goederen zelf, maar ook op eventuele rechten op dergelijke goederen, zoals bv. een erfpacht.

Thans voorziet het ontwerp erin dat de partijen vrij zijn om de prijs van het over te nemen onroerend goed zelf te bepalen. Zoals gebruikelijk zullen de partijen bij de onderhandelingen de prijs consensueel kunnen bepalen, daarbij, elk wat hen betreft, rekening houdend met "hun belang". Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen, is dat hun vennootschapsbelang, dat overeenkomstig het arrest van het Hof van Cassatie van 28 november 2013 gedefinieerd is als volgt: "*Het belang van een vennootschap wordt bepaald door het collectief winstbelang van haar huidige en toekomstige aandeelhouders*"[26].

Het belang van de betrokken vennootschappen wordt dus bepaald in functie van het (collectief) winstbelang van de aandeelhouders. Echter, zowel voor sociale

[23] Artikel 49, §2 van de Vlaamse Wooncode. Zie in dat verband ook Grondwettelijk Hof nr. 64/2015 van 21 mei 2015 en nr. 33/2007 van 28 maart 2007.
[24] Grondwettelijk Hof nr. 33/2007 van 28 maart 2007, B.5.6.
[25] Grondwettelijk Hof nr. 33/2007 van 28 maart 2007, B.7.4.
[26] Cass. 28 november 2013, rolnr. C.12.0549.N, Arr.Cass. 2013, afl. 11, 2571; JT 2018 (samenvatting), afl. 6738, 597 noot X. DIEUX; Pas. 2013, afl. 11, 2384; JDSC 2015, 61, noot COIPEL, M.; Rev.prat.soc. 2014, afl. 1, 41, noot J. GOLLIER; RW 2014-15 (samenvatting), afl. 25, 974; TBH 2014, afl. 9, 854 en noot D. WILLERMAIN; TRV 2014, afl. 3, 286 en http://www.trv.be/ (27 juni 2014), not N. COOREMAN.

huisvestingsmaatschappijen als woonmaatschappijen zijn de deelnemingsrechten van de aandeelhouders in de winst en in het vereffeningssaldo van de entiteit sterk beperkt, gelet op de bijzondere kenmerken van deze vennootschappen en de eraan verbonden erkenningsvoorwaarden. Bij vereffening hebben de aandeelhouders van deze maatschappijen na terugbetaling van alle schulden maximaal recht op de nog niet terugbetaalde historische inbrengwaarde (zie o.m. artikel 105 en 205 van dit ontwerp). Blijven er dan nog middelen over, dan worden die overgedragen aan een andere woonactor die ze verder zal blijven aanwenden voor sociale huisvesting. De winstrechten zijn eveneens beperkt en worden uitgedrukt in functie van een percentage van de nominale waarde van de aandelen (zie o.m. artikel 105 en 205 van dit ontwerp). Aan de zijde van de overdrager hebben noch de vennootschap, noch haar aandeelhouders in deze context, waarbij hun voorwerp zich inschrijft in de uitvoering van het woonbeleid van de Vlaamse overheid, dus een belang bij een "maximalisatie" van de prijs waaraan de vennootschap een onroerend goed overdraagt. In de bijzondere context waarin de overdracht plaatsvindt, te weten aan een andere partij die onvermijdelijk eveneens een woonactor is, geldt dat ook voor de overnemer (die hoe dan ook al belang heeft bij een zo laag mogelijke overnameprijs). Immers, ook indien de overnemende vennootschap ooit zou worden vereffend, zal het liquidatiesaldo na betaling van alle schulden en na terugbetaling van de historische inbrengwaarde aan de aandeelhouders, eveneens toekomen aan een andere woonmaatschappij. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is en blijft daarom een vergoeding die als "billijk" moet worden gekwalificeerd. Nu de tekst van het ontwerp toch nog werd aangepast naar aanleiding van het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State en wordt bepaald dat teneinde de administratieve last voor alle betrokken partijen te verminderen, de eventuele openstaande leningen mee dienen worden overgedragen (ontworpen artikel 4.38/6), dient dit element daarbij evenwel nog in rekening te worden gebracht.

De stellers van het ontwerp wijzen erop dat de bijzondere context waarin de overdracht plaatsvindt, voor ogen moet worden gehouden bij de prijsbepaling voor het over te dragen goed, en zij drukken de betrokken woonactoren dan ook op het hart om dat ook daadwerkelijk te doen. Dit geldt des te meer rekening houdend met de erkenningsvoorwaarde dat woonmaatschappijen als hoofdzakelijk doel moeten hebben om "*in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid*" (ontworpen artikel 4.397/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Voor sociale huisvestingsmaatschappijen geldt eveneens dat zij slechts als "*vennootschappen met een maatschappelijk doel dat beantwoordt aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid*" konden worden erkend als sociale huisvestingsmaatschappij (artikel 4.36 Vlaamse Codex Wonen van 2021). Daardoor rust op hen, ook in deze context, een verplichting om bij hun handelen rekening te houden met de ruimere impact van hun handelen op het Vlaamse woonbeleid. In casu vertaalt zich dat heel concreet in een plicht om constructief mee te werken aan de hervorming van het sociale woonlandschap, die een betere dienstverlening voor de sociale huurder centraal stelt, zonder de overnemer of de Vlaamse overheid een onevenredige financiële last op te leggen.

Verder moet eraan worden herinnerd dat de overdracht op verschillende manieren kan verlopen. Zij moet dus niet per se verlopen via een klassieke "koop/verkoop". Sterker nog, idealiter worden de overdrachten bewerkstelligd via vennootschapsrechtelijke herstructureringen (fusie of (partiële) splitsing). Voor de overdrager biedt dit het voordeel dat de aandeelhouders van de overdrager, door de herstructurering, aandelen verwerven in de overnemer. Zo wordt de overdrager aandeelhouder van de verkrijgende entiteit. Daarnaast biedt deze werkwijze ook het voordeel dat er daardoor ook automatisch een goede oplossing voor het personeel wordt verkregen. Dit is niet het geval bij een gewone verkoop van activa. In dit laatste geval zou de aankopende woonmaatschappij helemaal geen personeel van de verkopende SHM moeten overnemen. Bij een inbreng van een bedrijfstak

is dit wel het geval, waardoor er via cao 32bis meer garanties zouden zijn voor het personeel van de verkopende actor. Bovendien is er – opnieuw in tegenstelling tot een vennootschapsrechtelijke herstructurering - voor de overdrager geen fiscale neutraliteit gegarandeerd bij een klassieke verkoop van activa.

Voor de overnemer biedt dat het voordeel dat hij de koopprijs niet als zodanig aan de overdragende vennootschap dient te betalen dat hij zijn financiën zodoende niet in het gedrang brengt. Bovendien geven die herstructureringen in beginsel geen aanleiding tot de berekening van de onderliggende waarde van de vennootschap. Samengevat en gelet op de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen vormt de historische inbrengwaarde het enige logische aanknopingspunt om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen, en gebeurt de fusie of partiële splitsing in boekhoudkundige continuïteit.

Overdracht van de leningen

Het ontwerp bepaalt in artikel 77 paragraaf 6 dat bij een overdracht van onroerende goederen zoals bedoeld in artikel 77, § 4 of § 5, de overdrager in voorkomend geval de nog openstaande leningen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb die betrekking hebben op dat onroerend goed, aan de overnemer overdraagt. In die regeling is voorzien om de administratieve last voor de betrokken actoren (overdrager, overnemer en de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb als financier van beiden) te beperken. Op vele over te dragen goederen rusten nog leningen die deze financiers hebben toegekend aan de overdrager. Tegelijk zal de overnemer van de goederen, gelet op de kenmerken van de sociale huisvestingssector, financiering nodig hebben om de betrokken rechten te verwerven.

Om te vermijden dat de overdrager het goed eerst zou moeten "ontdoen" van de leninglast t.a.v. de vermelde financiers, wat een administratieve last inhoudt voor zowel de overdrager als de financier en bovendien de overdracht vertraagt, en dat de overnemer vervolgens opnieuw financiering zou moeten verkrijgen van diezelfde financier, wat opnieuw een administratieve last betekent voor de overnemer en de financier, wordt decretaal vastgesteld dat dergelijke leningen mee worden overgedragen. Concreet betekent dit, in essentie, bijvoorbeeld dat indien de eigendom van een goed dat normaal zou worden overgedragen tegen een prijs 100, maar waar nog een openstaande lening van 40 op rust, zal worden overgedragen voor een prijs van 60, en dat de overnemer de bijhorende lening mee overneemt. Hij zal dan de lening verder moeten afbetalen.

De overdrager, de overnemer en financier worden zo gespaard van de dubbele administratieve last om de nog lopende leningen terug te betalen respectievelijk nieuwe leningen af te sluiten, terwijl de continuïteit van de bestaande financiering van de over te dragen woning wordt gegarandeerd, zonder eventuele lasten, zoals een wederbeleggingsvergoeding.

Bepaling van de prijs indien de partijen het niet eens geraken

Indien de partijen er toch voor zouden opteren om voor het over te nemen goed een prijs af te spreken in het kader van een koop-verkoop (i.p.v. het goed over te dragen in het kader van een vennootschapsrechtelijke herstructurering), én ze het niet eens geraken over de prijs, bepaalt het ontwerp de wijze waarop de prijs moet worden bepaald.

De desbetreffende regels gelden dan ook enkel indien de overdracht niet kan gebeuren tegen vergoeding in aandelen, via een vennootschapsrechtelijke herstructurering. Bij vennootschapsrechtelijke herstructureringen zoals fusie of

(partiële) splitsing, gebeurt de vaststelling van de aandelen die de aandeelhouders van de (partieel) opgeslorpte vennootschap(pen) immers aan de hand van een ruilverhouding. Zoals hierboven al gezegd, is, gelet op het bijzondere karakter van de betrokken vennootschappen als bevoorrechte uitvoerders van het sociale woonbeleid, het enige logische aanknopingspunt daarbij de historische inbrengwaarde, waarvoor talloze precedenten bestaan.

De betrokken regels voorzien erin dat, in die gevallen waarin de partijen dan toch opteren voor een "klassieke" overdracht van de betrokken onroerende goederen, en indien zij geen overeenstemming over de daarvoor te betalen de prijs bereiken, de prijs neerkomt op de venale waarde van die goederen, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen. Op de aldus bepaalde venale waarde, worden in mindering gebracht: (i) de leningen die verplicht worden overgedragen (zie paragraaf 6 van ontworpen artikel 4.38) en (ii) de subsidies, met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed. De Vlaamse Regering stelt de overdrachtsprijs vast. Net als voor een ander onroerend goed dat wordt verhuurd op de private verhuurmarkt, wordt de venale waarde van het goed in beginsel bepaald op basis van vraag en aanbod, waarbij het te verwachten rendement op lange termijn (huuropbrengsten, subsidies, restwaarde, …) wordt vergeleken met het rendement van andere investeringsgoederen.

Bij de vaststelling van de venale waarde moet daarbij uiteraard rekening worden gehouden met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen c.q. de woonmaatschappijen en het sociale karakter van de onroerende goederen waarvan de rechten worden overgedragen. Er dienen daarbij heel wat bijkomende elementen in rekening te worden gebracht die de venale waarde van het over te dragen goed objectief beïnvloeden, in vergelijking met de marktwaardebepaling van "niet-sociale huurwoningen".

In de eerste plaats moet worden benadrukt dat op de sociale huurwoningen een sociale verhuurplicht rust.[27] Daarnaast speelt ook de opdracht van algemeen belang van sociale verhuurders.[28] Hun bestaansreden is om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen. Sociale huurwoningen zijn bestemd om verhuurd te worden aan de doelgroep volgens de regels van het sociaal huurstelsel. Sociale verhuurders moeten doelgebonden optreden, wat betekent dat zij enkel handelingen kunnen stellen die bijdragen aan hun doel.

De sociale verhuurplicht houdt o.a. in dat (in vergelijking met een private eigenaar), de huurvoorwaarden niet vrij bepaald kunnen worden en dat de verhuurder is gebonden aan zeer strikt gereglementeerde toewijzings-, huur- en ondersteuningsverplichtingen, zoals bepaald in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In vergelijking met woningen van private eigenaars, zijn aan sociale huurwoningen bovendien heel wat bijkomende huurvoorwaarden gehecht, waardoor de gemiddelde netto-huuropbrengst van een sociale huurwoning beduidend lager ligt dan bij een soortgelijke woning van een private eigenaar.

---

[27] Zie daarvoor artikel 1.6, §1, eerste lid, 1°,artikel 4.40, §1, eerste lid, 1° en artikel 6.3 van de Vlaamse Codex Wonen. Op basis daarvan moeten sociale huurwoningen worden verhuurd volgens de regels van het sociaal huurstelsel met uitzondering van serviceflats en Vlabinvest-woningen.

[28] De opdracht van algemeen belang van sociale verhuurders werd reeds in 1970 erkend door het Hof van Cassatie (Cass. 22 oktober 1970, JT 1972, 8) en nadien herhaaldelijk bevestigd in de rechtspraak (o.m. Cass. 5 april 1973, Pas. 1973, I, 759 en talrijke uitspraken van lagere rechtbanken).

In vergelijking met eigenaars van private woningen die hun woning op de private huurmarkt wensen te verhuren, moeten verhuurders van sociale huurwoningen bijkomende investeringen doen om de verplichte basisbegeleidingstaken te kunnen opnemen. Zo legt artikel 6.19, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen expliciet naast de verplichtingen van de verhuurder, vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, de verhuurder van een sociale huurwoning de verplichting op om de basisbegeleidingstaken uit te voeren die de Vlaamse Regering vaststelt.[29] Die verplichte bijkomende investeringen zorgen voor een bijkomende negatieve druk op het rendement dat op een dergelijke woning kan worden verwacht (zie ook hieronder).

Sociale huisvestingsmaatschappijen die optreden als sociale verhuurder, worden bovendien in de rechtspraak strenger beoordeeld gelet op hun taak van algemeen belang en de specifieke doelgroep. Zij vervullen een overheidstaak en treden bij de verhuring van sociale woningen op als overheid, waardoor o.m. de beginselen van behoorlijk bestuur van toepassing zijn. Ook het doelgebonden karakter van hun handelingen speelt mee: terwijl bv. een private verhuurder de huurovereenkomst mag beëindigen na verloop van negen jaar zonder motief, kan een sociale verhuurder dit niet.[30]

Zowel de omstandigheid dat de sociale woonactor die een sociale woning moet verhuren niet vrij kan bepalen wie die woning zal huren, als de bijkomende huurvoorwaarden in hoofde van de verhuurder, drukken uiteraard in belangrijke mate op het te verwachten rendement vanuit de huur van het betrokken onroerend goed. Die omstandigheden beïnvloeden dan ook objectief gezien de venale waarde van het goed.

Daarnaast handelen de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen, door hun bijzondere doel en voorwerp, op een gesloten markt. De gevallen waarin zij een woning kunnen verkopen zijn immers bij decreet vastgesteld en soms zijn zij verplicht om aan één bijzondere koper te verkopen.

Bovendien is het belangrijk om een onderscheid te maken tussen de situatie waarbij deze actoren een sociale huurwoning vervreemden die binnen dan wel buiten het sociaal huurstelsel kan worden gebracht. De voorwaarden waaronder woningen buiten het sociaal huurstelsel kunnen worden gebracht, zijn ook uitdrukkelijk bepaald in de regelgeving, waardoor het duidelijk is dat die voorwaarden niet dezelfde zijn als die bij een overdracht van sociale woningen waar wel een uitdrukkelijke sociale verhuurplicht op rust. Bij de bepaling van de venale waarde van het over te dragen onroerend goed of de rechten, moet m.a.w. rekening worden gehouden met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen (resp. woonmaatschappijen) zelf en het geheel van de opdrachten die zij decretaal toegewezen kregen, van de verplichtingen waaraan zij moeten voldoen, van toezichtsmaatregelen die op hen van toepassing zijn en van de rechten die zij genieten.

Op elk van die aspecten verschillen sociale huisvestingsmaatschappijen aanzienlijk van een zuiver "private" verkoper.

---

[29] Opnieuw vloeit de verplichting voor sociale verhuurders om hun huurders woonbegeleiding te bieden, voort uit de opdracht van algemeen belang van de sociale verhuurders (zie uitgebreider T. VANDROMME, Sociale huur. Een onderzoek naar de verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen, Brugge, Die Keure, 2019, 99, nr. 212).

[30] Zie uitgebreider T. VANDROMME, Sociale huur. Een onderzoek naar de verhuring van woningen via de overheid als instrument ter verwezenlijking van het grondrecht op wonen, Brugge, Die Keure, 2019, 99, nr. 212 en specifiek voor SHM's: 430-437, nr. 829-840)

Op de aldus vastgestelde venale waarde worden de leningen bedoeld in § 6 (die mee worden overgedragen) en subsidies, met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed, in mindering gebracht.

Gelet op het feit dat de overdrager zelf heeft kunnen genieten van financiële gunstmaatregelen, zoals subsidies, tenlastenemingen of tussenkomsten in de leningslasten (gefinancierd met publieke middelen) is het niet meer dan logisch dat wordt vereist dat de overdrager deze gunstmaatregelen in rekening dient te brengen bij de vaststelling van de kostprijs voor de overdracht.

Deze maatregel is noodzakelijk om te vermijden dat eerst subsidies zouden moeten worden terugbetaald aan de overheid, en dat diezelfde overheid daarna opnieuw subsidies zou moeten verstrekken aan de overnemende maatschappij voor de verkrijging van goederen die zij al had gesubsidieerd.

Verder voorzag het ontwerp van decreet dat de kostprijs nooit hoger mag zijn dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde, noch hoger mag zijn dan de waarde van het onroerend goed bepaald door het schattingsverslag als bedoeld in artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen.

Als reactie op het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State werd het dispositief op dit punt aangevuld. Er wordt nu in voorzien dat subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed, niet in mindering moeten worden gebracht van de venale waarde.
Het begrip subsidies dient ruim te worden geïnterpreteerd. Zo omvatten sommige door de overheid verstrekte leningen een rentesubsidie nu zij recht geven op een renteloze financiering van de overheid, terwijl een private persoon een hogere leningsprijs zou hebben betaald tegen marktinterest. Het voordeel aan interesten dat de maatschappijen aldus ontvangen, is een rentesubsidie.

De venale waarde van een sociale huurwoning wordt dus ook in belangrijke mate bepaald door de subsidies verbonden aan de lening(en) die op de woning rust(t)(en) en welk deel van de subsidies al werd verkregen en wat nog moet komen. Indien dergelijke subsidies niet kunnen worden afgetrokken van de venale waarde omdat ze volgens de partijen dienen ter compensatie van de lagere huuropbrengsten die de overdrager heeft ontvangen of de overnemer zal ontvangen (door overname van de gesubsidieerde lening), dan hebben ze een rechtstreekse invloed op de bepaling van de venale waarde. De marktprijs wordt immers net bepaald op basis van vraag en aanbod, waarbij het te verwachten rendement op lange termijn (huuropbrengsten, subsidies, restwaarde, …) vergeleken wordt met het rendement van andere investeringsgoederen. De toekomstige subsidiestromen vormen m.a.w. eveneens een element dat van bepalende invloed kan zijn op de venale waarde.

Ook voor de meeste verstrekte kapitaalsubsidies, die boekhoudkundig worden afgeschreven, kan vaak geredeneerd worden dat die vooral ter compensatie van de lagere huuropbrengsten dienen. In die zin zal de venale waarde ook voor projecten die gefinancierd zijn met kapitaalsubsidies rekening houden met de lagere te verwachten huuropbrengsten, waardoor die subsidies niet nogmaals in mindering dienen te worden gebracht.

Echter werden in de afgelopen jaren ook vaak bijkomende subsidies verstrekt (REG, VKF, …) die wel rechtstreeks hebben bijgedragen aan de marktwaarde van de woning, zonder dat die ter compensatie van lagere huurinkomsten dienden. Bij de bepaling van de verkoopprijs moeten die subsidies daarom wel expliciet worden afgetrokken

Aanwending van de opbrengst voor de terugbetaling leningen en herinvesteringsplicht

In elk geval is het de bedoeling dat de overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, de opbrengst van de overdracht in eerste instantie aanwendt voor de terugbetaling van alle eventuele openstaande leningen van de overdrager bij het Vlaamse Gewest of de VMSW en de eventueel nog resterende middelen aanwendt om het aanbod van sociale huurwoningen in stand te houden of te vergroten.

In die zin schrijft het ontwerp in paragraaf 7, tweede lid, van artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie artikel 77 van het ontwerp) voor dat de overdrager de opbrengst van de overdracht aanwendt voor de terugbetaling van openstaande leningen van de overdrager bij het Vlaamse Gewest of de VMSW. Het ontwerp voorziet er eveneens in dat de overdrager de overblijvende middelen aanwendt overeenkomstig artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die de regels vaststelt inzake de herinvesteringsplicht. De Vlaamse Regering kan daarover de nadere regels vaststellen.

Deze maatregel is noodzakelijk om de positieve verplichtingen die op de overheid rusten voor de verwezenlijking van het grondrecht op wonen na te komen en om het woonbeleid van de Vlaamse overheid op een financieel gezonde wijze te financieren.

De verplichting die aan de overdrager wordt opgelegd is bovendien proportioneel met dat nagestreefde doel. De overdragende maatschappij heeft er immers belang bij om haar verplichting tot herinvestering zo snel mogelijk af te lossen. Vanuit de principes van behoorlijk bestuur is het in de eerste plaats logisch dat de woonactoren streven naar schuldafbouw, wanneer daarvoor vrije middelen beschikbaar zijn, en daardoor geen financieel nadeel ontstaat.

Bovendien is het, gelet op het publieke karakter van de geleende middelen, noodzakelijk dat nauw wordt gewaakt over de optimale inzet van die middelen. In deze context is het redelijk om rekening te houden met de ruimere economische context waarin deze maatregel moet worden gezien, en de daarbij in aanmerking te nemen macro-economische overwegingen.

Zoals reeds in de inleiding werd aangegeven, zijn de investeringen van aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen in het verleden steeds beperkt gebleven tot kapitaalinbreng. Deze relatief beperkte investeringen verbleken bij de inspanningen van het Vlaams Gewest.[31] Zo worden de investeringskosten voor het vastgoed van de maatschappijen in belangrijke mate goedkoop voorgefinancierd door de Vlaamse overheid aan de hand van gesubsidieerde leningen. Ook de overdrachten die nu moeten plaatsvinden zullen, gelet op het sociale karakter van de activiteiten van de woonmaatschappijen, aan de zijde van de overnemer (in geval de overdracht niet zou gebeuren via een vennootschapsrechtelijke herstructurering zoals een fusie, een splitsing of een

[31] Alleen al in 2020 voorzag het Vlaams Gewest bijna 900 miljoen euro aan gesubsidieerde investeringskredieten voor de bouw en de renovatie van sociale huurwoningen. Naast rentesubsidietussenkomsten bij financieringen voorziet het Vlaams gewest in 2020 ook voor bijna 65 miljoen euro aan rechtstreekse subsidies aan sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren onder de vorm van werkingssubsidies, VKF-subsidies en de Gewestelijke Sociale Correctie. Daarbovenop was in 2020 een investeringsbudget voorzien van bijna 60 miljoen euro om de bij de sociale huisvesting noodzakelijk uit te voeren infrastructuurwerken te financieren. De huurders van sociale verhuurkantoren ontvangen daarnaast ook een huursubsidie of huurpremie waarvoor het gewest in 2020 bijna 30 miljoen euro voorziet (het totale bedrag aan huursubsidies en huurpremies ligt voor alle duidelijkheid nog veel hoger).

partiële splitsing[32]) moeten worden gefinancierd door de VMSW. Om de overdrachtsprijs te financieren zal het Vlaamse Gewest onder bepaalde voorwaarden leningen ter beschikking stellen aan de overnemende maatschappijen. De opname van deze leningen, die gelet op de hervorming hoog kan oplopen, heeft een impact op de schuld van de Vlaamse overheid, zonder dat dit leidt tot bijkomende sociale woningen. Eerder dan de VMSW te manoeuvreren in een positie waarin zij deze potentieel omvangrijke som extern zou moeten ophalen, is het redelijk dat de overdragers de opbrengst van de verkoop aanwenden voor de terugbetaling van hun leningen bij de Vlaamse overheid en de VMSW. Als de opbrengst van de verkoop, die de overdragende maatschappij ontvangt, niet wordt aangewend voor aflossing van andere schulden, dan zorgt dit voor bijkomende schuldopbouw van de overheid. In het licht van de opdrachten van algemeen belang die aan woonmaatschappijen worden toebedeeld, de belangrijke en noodzakelijke bestuurlijke hervorming en de verplichting inzake beperking van overheidsschuld en ESR-uitgaven kan de verplichting om leningen terug te betalen als redelijk, proportioneel en noodzakelijk worden beschouwd.

Het saldo van de opbrengst moet de overdrager aanwenden voor herinvesteringen. Daarmee wordt de regeling gealigneerd op wat reeds voorzien is in het ontworpen artikel 4.1/1 Vlaamse Codex Wonen 2021.

Bijzondere opmerking

Bij de opstart van dit ontwerp van decreet was het de bedoeling de beleidsaanbevelingen en de vanuit de VMSW voorgestelde decretale aanpassingen die voortvloeiden uit het verslag van het Rekenhof "Grondaankopen door de sociale huisvestingsmaatschappij nv Vitare – Toezicht en kredietverlening"[33] en uit de behandeling van dit dossier in de Commissie Wonen en Onroerend Erfgoed van het Vlaams Parlement[34] te integreren in de rechtsvorm van de nieuwe woonmaatschappijen. De maatregelen voorzagen in een verzwaring van de aansprakelijkheid van de oprichters en aandeelhouders van de vennootschappen, een specificatie van het financieel plan en strengere bepalingen inzake het aanvangsvermogen bij erkenning. Dit ontwerp van decreet vergroot evenwel de rol voor de lokale besturen, die o.m. een voorbehouden beslissingsmeerderheid in de algemene vergaderingen bekomen en een verhoogde invloed op de werking van de woonmaatschappijen. In nieuwe woonmaatschappijen zullen enkel gemeenten, OCMW's, provincies en het Vlaamse Gewest aandeelhouder kunnen zijn. Daarmee gaat het decreet een stuk verder dan de aanbevelingen en maakt het de opname van de voorgestelde decreetaanpassingen niet langer noodzakelijk om tegemoet te komen aan de aanbevelingen van het rapport van het Rekenhof. Specifiek inzake de oprichtersaansprakelijkheid, is trouwens vast te stellen dat enerzijds het WVV voortaan op dwingende wijze de minimuminhoud van het financieel plan dat oprichters moeten opstellen bepaalt (art. 5:4 WVV), en anderzijds het faillissement van de vennootschap een essentiële vereiste is voor aansprakelijkstelling, terwijl de woonmaatschappijen niet als schuldenaar kwalificeren in de zin van boek XX van het Wetboek van Economisch Recht. Bij de eindredactie van dit ontwerp van decreet werd daarom afgezien van deze aanpassingen die een verregaande afwijking inhielden van het WVV zonder dat hiervoor nog aantoonbare noodzaak was.

2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel

[32] In dergelijk geval gebeurt de overdracht tegen de uitgifte van aandelen van de overnemende maatschappij die aan de aandeelhouders van de overdragende (of "opgeslorpte" maatschappij worden gegeven. In dergelijk geval speelt de verplichting die hier wordt beschreven niet.
[33] Verslag goedgekeurd in de Nederlandstalige kamer van het Rekenhof op 24/09/2019 - Vl. Parl., 37 (2019-2020) - nr. 1
[34] Vl. Parl.-37 (2019-2020)-Nr. 2 – 13 maart 2020

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 en de beleidsnota van de minister van Wonen bevatten een aantal concrete beleidsbeslissingen met betrekking tot het sociale huurstelsel. In dit ontwerp van decreet worden de wijzigingen opgenomen die in een eerste fase gerealiseerd zullen worden:

- De invoering van een regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland;
- Een nieuw toewijzingsmodel;
- De aanpassing taalkennisvereiste naar niveau A2;
- Het invoeren van de huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB;
- Het invoeren van de bepaling dat de huurder van wie de huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter beëindigd is wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven;
- De hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie;
- De maximale digitalisering voor inschrijving (centraal inschrijvingsregister).

In een tweede fase zal het sociaal huurstelsel verder aangepast worden volgens de afspraken uit het regeerakkoord en de beleidsnota:

- Een versterkt kader voor de bestrijding van leefbaarheidsproblemen;
- De invoering van een vermogenstoets.

2.1. Regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet de kandidaat-huurder voldoen aan verschillende voorwaarden. Het inkomen moet onder een bepaalde drempel blijven, hij moet meerderjarig zijn, ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, maar ook voldoen aan een eigendomsvoorwaarde. Ook de huurder moet blijvend aan de eigendomsvoorwaarde voldoen. De voorwaarde luidt:

- geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben;
- geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of bouwgrond hebben;
- geen woning of bouwgrond hebben, die volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- geen woning of bouwgrond hebben die de (kandidaat-)huurder volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven;
- geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin de vernoemde zakelijke rechten werden ingebracht.

De verhuurder kan het bezit van een onroerend goed nagaan door een bevraging bij de FOD Financiën via de KSZ-toepassing (Kruispuntbank Sociale Zekerheid). De VMSW staat in voor die gegevensuitwisseling. Dat werkt goed voor onroerende goederen die in België liggen. De verhuurder krijgt onmiddellijk een antwoord op de vraag of de persoon voldoet aan de eigendomsvoorwaarde. Voor onroerende goederen in het buitenland werkt dat niet omdat de FOD Financiën daar niet over de noodzakelijke gegevens beschikt. De verhuurder blijft dus in het ongewisse over buitenlandse onroerende goederen. Daarom wordt er momenteel gewerkt met een verklaring op eer.

De verklaring op eer is zeker geen vrijblijvend document. Als blijkt dat de verklaring tegenstrijdig is met de realiteit, heeft de persoon sociale fraude gepleegd. Vaststelling van dergelijke fraude leidt tot een schrapping van de kandidatuur, de nietigheid van de huurovereenkomst of een opzegging ervan. Ook zal de huurder desgevallend de sociale korting op de huurprijs moeten terugbetalen.

Tot op heden kan een sociale verhuurder echter moeilijk de correctheid van de verklaringen op eer nagaan. Er is geen wettelijke basis om gegevens uit te wisselen met het buitenland in het kader van sociale bijstand of sociale zekerheid. Binnen de EU en met derde landen heeft België overeenkomsten gesloten maar die kaderen uitsluitend in het bestrijden van fiscale fraude of het vermijden van dubbele belastingen.

Om geen ongelijkheid te creëren tussen (kandidaat-)huurders met onroerende bezittingen in het binnenland en (kandidaat-)huurders met onroerende bezittingen in het buitenland, is een meer effectieve controle van onroerende bezittingen in het buitenland noodzakelijk.

Omdat er op dit moment veel onduidelijkheid heerst over wat kan en niet kan, wordt voorgesteld om decretaal op te nemen dat het mogelijk is om private of publieke instanties in te zetten om de eigendomsvoorwaarde te controleren bij vermoeden van onroerende eigendom in het buitenland. De vaststellingen van deze instanties kunnen vervolgens worden gebruikt door de sociale verhuurder om de opzegging van de sociale huurovereenkomst te onderbouwen, de sociale korting op de huurprijs terug te vorderen of om een vordering tot ontbinding van de sociale huurovereenkomst in te stellen voor de vrederechter.

Daarnaast kan de Vlaamse Regering een entiteit aanduiden die een raamcontract dient te sluiten waarin de private partners worden aangeduid waarop de sociale verhuurders beroep kunnen doen als ze vermoeden dat de kandidaat-huurder of huurder onroerende eigendom in het buitenland heeft. Dat zal in eerste instantie de VMSW zijn.

2.2. Een nieuw toewijzingsmodel

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 (p.242) stelt:
"De toewijzing van sociale woningen gebeurt chronologisch. Het puntensysteem van de sociale verhuurkantoren wordt afgeschaft. Daarnaast geldt voor gans het sociale huurpatrimonium de absolute voorrangsregel van lokale binding, wat minimaal inhoudt dat een kandidaat-huurder de laatste tien jaar voor de toewijzing minstens vijf jaar onafgebroken in de gemeente heeft gewoond. […] De gemeente kan maximaal 50% van het totale aantal sociale huurwoningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan specifieke doelgroepen waarop tevens de lokale binding op van toepassing wordt. De gemeente kan daarvoor in overleg treden met welzijnsactoren en de sociale huisvester. In het lokaal toewijzingsreglement kunnen lokale besturen gemotiveerd afwijken van de regeling 'verhuren buiten stelsel'. Zo worden binnen een bepaald project tot maximaal 3% andere dan sociale huurders gehuisvest met een ondersteunende functie die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen en het sociaal weefsel versterken. Het bestaande instrument van versnelde toewijzing, zoals vermeld in artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, blijft ongewijzigd. De lokale binding geldt hierbij niet als absolute voorrangsregel."

Op dit ogenblik zijn er twee toewijzingssystemen. Het eerste systeem wordt gebruikt door de sociale huisvestingsmaatschappijen en het tweede systeem door de sociale verhuurkantoren. Andere sociale verhuurders (lokale besturen en het Vlaams Woningfonds) kunnen kiezen welk systeem ze hanteren. Daarnaast kan een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband binnen bepaalde grenzen een lokale invulling geven aan de toewijzingsregels in een lokaal toewijzingsreglement en bestaat de mogelijkheid tot een versnelde toewijzing. Deze systemen zijn uitgewerkt in boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

In het eerste toewijzingssysteem wordt achtereenvolgens rekening gehouden met de rationele bezetting van de woning, de absolute voorrangsregels, de optionele voorrangsregels en de chronologische volgorde van de inschrijvingen. In het

tweede toewijzingssysteem wordt achtereenvolgens rekening gehouden met de rationele bezetting van de woning, de absolute voorrangsregels, het puntensysteem en de chronologische volgorde van de inschrijvingen.

In lijn met het Regeerakkoord zullen de toewijzingsregels van het eerste en het tweede systeem worden geïntegreerd tot één toewijzingsstelsel. De Vlaamse Regering zal een evenwichtig en complementair toewijzingsstelsel uitwerken dat oog heeft voor zowel 1) de specifieke woonnoden, 2) de lokale binding en chronologie en 3) de bijzondere doelgroepen. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn objectivering, eenvoud en transparantie. Er zal worden afgestapt van de huidige veelheid aan voorrangen en bijzondere regimes.

De toewijzing van een sociale huurwoning dient zoveel mogelijk te vertrekken vanuit vaststaande criteria en moet gebeuren op een transparante en enigszins voorspelbare manier.

In het nieuwe eengemaakte toewijzingsstelsel zal ook lokaal maatwerk mogelijk blijven. Er wordt dus geopteerd voor responsabilisering waarbij:

- Op lokaal vlak binnen de contouren van een gewestelijk regelgevend kader vorm kan gegeven worden aan het toewijzingsregime;
- De verschillende actoren via een toewijzingsraad betrokken worden bij bepaalde toewijzingen.

Zoals gesteld, zal het voorgaande verder uitgewerkt worden in het Besluit Vlaamse Codex Wonen. In de Vlaamse Codex Wonen dienen er alleen een aantal aanpassingen te gebeuren zodat de decretale grondslag passend is.

De belangrijkste wijziging in de Vlaamse Codex Wonen is dat een ontwerp van toewijzingsreglement in de toekomst zal worden opgemaakt door de toewijzingsraad die is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de verhuurder waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt. Het toewijzingsreglement zal gelden voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Dat ontwerp komt tot stand op basis van de voorstellen van de leden van de toewijzingsraad die worden besproken op de toewijzingsraad. De doelstelling is dat er binnen de toewijzingsraad consensus wordt bereikt over de lokale invulling van het toewijzingsbeleid. Als democratisch gelegitimeerd bestuur heeft de gemeente evenwel het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied. Het ontwerp van toewijzingsreglement zal besproken worden op de gemeenteraad, waar men het kan goedkeuren zoals het is, of bepaalde aanpassingen kan doorvoeren en goedkeuren. De woonmaatschappij integreert vervolgens alles in een toewijzingsreglement.

Er is geopteerd om de benaming 'toewijzingsraad' te gebruiken in plaats van de benaming 'toewijzingscomité' die eerder werd gebruikt in het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen[35] en in de vervolgtrajecten die daar vorige en deze legislatuur op zijn gebouwd, om de hierna volgende reden. De term 'comité' is een specifieke term uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) in het kader van besloten vennootschappen (zoals de woonmaatschappijen). Het gebruik van de term 'toewijzingscomité' kan m.a.w. voor spraakverwarring zorgen, aangezien daardoor verondersteld kan worden dat het om een instrument gaat dat onder toezicht en voogdij staat van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij, terwijl de samenstelling ervan net een zekere onafhankelijkheid nastreeft. Het

[35] Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes.* Leuven: Steunpunt Wonen.

ontwerp van decreet bepaalt dat de werking van deze toewijzingsraad nog nader geregeld zal worden door de Vlaamse Regering. Het WVV is echter van toepassing op woonmaatschappijen, tenzij de Vlaamse Codex Wonen daarvan expliciet afwijkt. Om duidelijk te maken dat het orgaan, vermeld in artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen, zoals het zal gewijzigd worden door dit ontwerp, geen uitstaans heeft met de comités die woonmaatschappijen kunnen oprichten binnen of buiten hun bestuursorgaan, wordt ervoor geopteerd om dit orgaan 'toewijzingsraad' te noemen."

2.3. Aanpassen taalkennisvereiste naar niveau A2

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 (p.172) stelt:
"*We versterken de taalvaardigheid, van de sociale huurders, tot het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor de Talen. De vaststelling gebeurt op redelijke wijze en met behoud van de huidige vrijstellingen."*

In de beleidsnota Wonen 2019-2024 (Stuk 138 (2019-2020), nr.1, p.27) wordt het volgende bepaald:
"Om sociale huurders te versterken en te emanciperen verhoog ik in de eerste plaats de taalkennisvereiste. Een voldoende kennis van het Nederlands is immers de eerste stap om volwaardig deel uit te maken van onze samenleving en te kunnen communiceren met medehuurders en de sociale verhuurder. Het minimale niveau van het Nederlands wordt daarom op niveau A.2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen gebracht. De vaststelling gebeurt op redelijke wijze en met behoud van de huidige vrijstellingen."

Volgens de huidige regelgeving moet een sociale huurder 1 jaar nadat hij huurder is geworden, voldoen aan de basistaalvaardigheid Nederlands. De basistaalvaardigheid Nederlands is vastgesteld op niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. De attesten, bewijzen, documenten die dat aantonen, worden limitatief opgesomd in het Besluit Vlaamse Codex Wonen (zie art. 6.38). Het betreft de mondelinge taalvaardigheid.[36] De verhuurder gaat na of de huurder aan de huurdersverplichting voldoet. De basiskennis A1 wordt op het terrein echter als onvoldoende aangevoeld om een minimale basiscommunicatie tussen verhuurder en huurder tot stand te brengen.

Om een vlottere communicatie mogelijk te maken, werd dan ook beslist in het Vlaams Regeerakkoord om 1 niveau hoger te schakelen. Dat niveau is nog steeds het niveau van een basisgebruiker.[37] Ook in het beleidsveld Gelijke Kansen, Integratie en Inburgering zal er 1 niveau hoger worden geschakeld. Binnen 24 maanden na succesvolle afronding van het inburgeringstraject zal de verplichte inburgeraar op arbeidsactieve leeftijd die geen job heeft, geen opleiding volgt of niet studeert (d.w.z. in die periode geen 6 maanden onafgebroken gewerkt heeft, een opleiding gevolgd of gestudeerd), een test moeten afleggen voor taalniveau B1.[38]

Het verschil tussen niveau A1 en A2 wat betreft de mondelinge taalvaardigheid wordt als volgt beschreven:[39]

Luisteren

[36] De sneltest op basis waarvan een verhuurder de vereiste taalkennis kan vaststellen is een gesprek met de huurder.
[37] A1 en A2 zijn de niveaus van "basisgebruikers", B1 en B2 zijn de niveaus van "onafhankelijke gebruikers" en C1 en C2 zijn de niveaus van "vaardige gebruikers".
[38] Beleidsnota 2019-2024, Gelijke Kansen, Integratie en Inburgering, p.23
[39] https://europass.cedefop.europa.eu/sites/default/files/cefr-nl.pdf

A1: "Ik kan vertrouwde woorden en basiszinnen begrijpen die mezelf, mijn familie en directe concrete omgeving betreffen, wanneer de mensen langzaam en duidelijk spreken."
A2: "Ik kan zinnen en de meest frequente woorden begrijpen die betrekking hebben op gebieden die van direct persoonlijk belang zijn (bijvoorbeeld basisinformatie over mezelf en mijn familie, winkelen, plaatselijke omgeving, werk). Ik kan de belangrijkste punten in korte, duidelijke eenvoudige boodschappen en aankondigingen volgen."

Interactie
A1: "Ik kan deelnemen aan een eenvoudig gesprek, wanneer de gesprekspartner bereid is om zaken in een langzamer spreektempo te herhalen of opnieuw te formuleren en mij helpt bij het formuleren van wat ik probeer te zeggen. Ik kan eenvoudige vragen stellen en beantwoorden die een directe behoefte of zeer vertrouwde onderwerpen betreffen."
A2: "Ik kan communiceren over eenvoudige en alledaagse taken die een eenvoudige en directe uitwisseling van informatie over vertrouwde onderwerpen en activiteiten betreffen. Ik kan zeer korte sociale gesprekken aan, alhoewel ik gewoonlijk niet voldoende begrijp om het gesprek zelfstandig gaande te houden."

Productie
A1: "Ik kan eenvoudige uitdrukkingen en zinnen gebruiken om mijn woonomgeving en de mensen die ik ken, te beschrijven."
A2: "Ik kan een reeks uitdrukkingen en zinnen gebruiken om in eenvoudige bewoordingen mijn familie en andere mensen, leefomstandigheden, mijn opleiding en mijn huidige of meest recente baan te beschrijven."

Het niet beschikken over een basiskennis van het Nederlands kan problemen geven op het vlak van leefbaarheid en veiligheid in de sociale wooncomplexen, die te wijten zijn aan de gebrekkige communicatie tussen de sociale huurders en de verhuurder en tussen de sociale huurders onderling. Het gevoel van betrokkenheid en de sociale cohesie worden vergroot als sociale huurders beschikken over een gemeenschappelijke taal. De voorschriften van de sociale verhuurder in sommige wooncomplexen worden onvoldoende begrepen ten gevolge van een gebrekkige kennis van het Nederlands in hoofde van de sociale huurders. Sommige sociale huurders begrijpen hun rechten en plichten op dit moment onvoldoende en geraken achtergesteld omdat ze hun verzoeken niet kenbaar kunnen maken. Een betere kennis van het Nederlands moet hier een oplossing bieden. Op advies van de Raad van State wordt nog verder verduidelijkt waarom het bestaande niveau A1 niet volstaat. Met het A1 niveau kan men slechts langzaam en aarzelend Nederlands spreken en begrijpt men slechts een kort, langzaam gesproken babbeltje met veel herhaling. Men kan bijvoorbeeld ook alleen maar aangeven wie men is, hoe oud men is en hoeveel kinderen men heeft.[40] Ook als er problemen zouden opduiken inzake woonoverlast zal het A1-niveau niet voldoende zijn om alles goed te begrijpen. Het huidige A1-niveau staat dan ook een vlotte communicatie tussen verhuurder en huurder en huurders onderling in de weg.

Dit hogere niveau zal de toegang tot een sociale woning niet belemmeren, het is geen inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, zoals dat nu ook niet het geval is. Het beschikken over een basistaalvaardigheid van het Nederlands die overeenstemt met niveau A.2. van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen is een huurdersverplichting. Op dat vlak wijzigt er niets in vergelijking met de huidige regelgeving. De Vlaamse Regering zal bepalen vanaf

[40] www.onderwijskiezer.be

wanneer de sociale huurder zal moeten voldoen aan de verplichting en zal daarvoor een redelijke termijn vaststellen. De kandidaat-huurder zal wel reeds bij inschrijving uitdrukkelijk op de hoogte gebracht worden van deze huurdersverplichting, zodat de kandidaat-huurder zich daar op kan voorbereiden.

De sociale huurders zullen moeten aantonen dat ze na een bepaalde termijn nadat ze huurder zijn geworden, voldoen aan het vooropgestelde basisniveau van het Nederlands. Overeenkomstig artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen kan de handhavende overheid (i.c. de toezichthouder voor de sociale huisvesting) aan huurders die niet aan de verplichting voldoen, een administratieve geldboete opleggen, na aanmaning en ingebrekestelling. Bij het opleggen van de geldboete wordt erover gewaakt dat de boete niet in wanverhouding is met de feiten die aan de grondslag van de beboeting liggen (bv. werd er al dan niet een inspanning geleverd, betreft het een eerste inbreuk,…). Na sanctionering zal de toezichthouder de sociale huurder een nieuwe redelijke termijn opleggen waarbinnen de sociale huurder zal moeten aantonen dat hij aan de verplichting voldoet. Als de huurder na de termijn die de toezichthouder bepaalt, nog niet voldoet aan de verplichting, volgt er een nieuwe ingebrekestelling, met mogelijk een nieuwe administratieve geldboete. Dat zal herhaald worden zolang de huurder verzuimt om zijn huurdersverplichting na te komen. Bij wanbetaling van de administratieve geldboete kan de toezichthouder overeenkomstig artikel 6.51 van de Vlaamse Codex Wonen een dwangbevel uitvaardigen.

Een aantal categorieën van huurders is vrijgesteld (huurders die omwille van ziekte, mentale of fysieke handicap of omwille van beperkte cognitieve vaardigheden blijvend niet in staat zijn om het gevraagde niveau Nederlands te behalen).

Het Grondwettelijk Hof heeft in een recent arrest[41] erkend dat de huidige taalkennisverplichting geen vermindering van het niveau van bescherming van het recht op huisvesting met zich meebrengt. Het Hof merkte op dat de vroegere inspanningsverbintenis is omgezet in een resultaatsverbintenis[42], maar het Hof stelde dat om te oordelen of er sprake is van een aanzienlijke achteruitgang van het beschermingsniveau van het recht op een behoorlijke huisvesting rekening moet gehouden worden met de wettelijke context van de bestreden bepalingen.[43]

Die wettelijke context wordt gevormd door de volgende elementen:

- De inschrijving van een kandidaat-huurder voor en de toelating tot een sociale huurwoning zijn niet langer aan een taalvoorwaarde onderworpen;
- De niet-naleving van de taalvoorwaarde kan niet leiden tot de opzegging van de huurovereenkomst;
- Er worden een aantal vrijstellingsgronden voorzien (niet alleen ernstige ziekte en handicap, maar ook beperkte cognitieve vaardigheden van de huurder);
- De kandidaat-huurder wordt vanaf zijn inschrijving uitdrukkelijk op de hoogte gebracht van de taalvaardigheidsverplichting, wat hem in staat stelt vanaf dat ogenblik de nodige stappen te zetten om die toekomstige verplichting in acht te nemen;
- De huurder moet nog niet op het ogenblik van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst over de vereiste kennis beschikken, maar pas na een termijn, die bovendien nog kan worden verlengd;

[41] GWH, nr. 136/2019, 17 oktober 2019, B. 29.8
[42] GWH, nr. 136/2019, 17 oktober 2019, B. 26.3
[43] GWH, nr. 136/2019, 17 oktober 2019, B. 27

- Er wordt voorzien in begeleiding van de huurder (de kandidaat-huurder krijgt bij zijn inschrijving de contactgegevens van de diensten waar hij Nederlands kan leren) en in een ruim aanbod van taalcursussen.

Tot slot merkte het Hof op dat de beoogde basiskennis van het Nederlands in elk geval bijdraagt tot de communicatie, de veiligheid en de leefbaarheid in de sociale wooncomplexen en zodoende tot de inwerkingstelling van het recht op een behoorlijke huisvesting.[44]

Ook het Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR) dat toeziet op de naleving van het Herzien Europees Sociaal Handvest via periodieke landenrapporten, stelt een verbetering vast doordat de taalbereidheidsvoorwaarde is geschrapt en vervangen is door de taalkennisvereiste.[45] Het ECSR neemt ook het bestaan van de toezichthouder mee in zijn beoordeling. Het ECSR besluit dat de situatie daarom in overeenstemming is gebracht met het Herzien Europees Handvest.

De nieuwe beleidsmaatregel om naar een hoger taalniveau te schakelen, houdt geen vermindering van de bescherming van het recht op huisvesting in. De wettelijke context zoals hierboven geschetst, is niet veranderd. Belangrijk is dat het niveau A2 eveneens gekwalificeerd moet worden als een basisniveau dat een minimale conversatie tussen sociale verhuurder en huurder moet mogelijk maken en dat kan bijgevolg niet als een onevenredige eis worden gezien. Integendeel, de beleidsmaatregel is pertinenter om het legitieme doel (betere communicatie tussen huurder en verhuurder, huurders onderling en het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid van de wooncomplexen) te bereiken. De termijn waarbinnen het niveau A2 dient te worden behaald, wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering. Voor het huidige A1-niveau is de termijn vastgesteld op 1 jaar nadat men huurder is geworden. Voor het behalen van het niveau A2 zal de termijn worden afgestemd op de duurtijd van het volgen van de Nederlandse lessen om dat niveau te halen.

2.4. Invoeren huurdersverplichting ingeschreven zijn bij de VDAB

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 (p.55), stelt:
"*We voegen een nieuwe huurdersverplichting toe die stelt dat inactieve sociale huurders zich moeten inschrijven bij de VDAB.*"

In de beleidsnota Wonen 2019-2024 (Stuk 138 (2019-2020), nr.1, p.27) is dat als volgt vertaald:
"Daarnaast moeten sociale huurders gestimuleerd worden om aan werk te geraken. Ik voer daarom de huurdersverplichting in dat inactieve sociale huurders zich moeten inschrijven bij de VDAB."

De verplichting zal gelden voor de niet-beroepsactieve huurder met arbeidspotentieel. Er wordt gedacht aan bijvoorbeeld de personen die leefloon ontvangen, die zelf ontslag hebben genomen en bijgevolg geen recht hebben op werkloosheidsvergoeding, de NEET-jongeren[46], … Er wordt hiermee een minimale inspanning van inactieve sociale huurders gevraagd om aan het werk te geraken en op die manier hun (maatschappelijke) bijdrage te vergroten.

---

[44] GWH, nr. 136/2019, 17 oktober 2019, B.28, 29.1 t.e.m. 7
[45] European Committee of Social Rights, Conclusions 2019, Belgium, March 2020, p. 41
[46] NEET-jongeren (not in education, employment or training) zijn jongeren tussen 15 en 24 jaar die:
- Geen opleiding volgden in een referentieperiode van 4 weken;
- Geen regulier onderwijs volgen;
- Geen opleiding volgen buiten het regulier onderwijs;
- Niet aan het werk zijn (ook niet als jobstudent).

Veel inactieve sociale huurders worden ook via andere kanalen verplicht of gestimuleerd tot inschrijving bij de VDAB (bijvoorbeeld in het kader van het verkrijgen van een leefloon via het OCMW of als voorwaarde tot het behouden van een werkloosheidsuitkering). De VDAB stelt echter vast dat er in de praktijk een variëteit is met betrekking tot het aantal inschrijvingen in bepaalde regio's. Om die reden maakt de VDAB een versterkt werkingskader op voor deze legislatuur, om bijkomende inspanningen te kunnen leveren en ervoor te zorgen dat meer leefloongerechtigden zich daadwerkelijk inschrijven bij VDAB. VDAB kiest voor de uitbouw van formele samenwerkingsovereenkomsten met de lokale besturen. In 2021 zal VDAB met elk van de 13 centrumsteden in Vlaanderen een samenwerkingsovereenkomst hebben afgesloten. Daarin worden acties afgesproken die bijdragen aan de overkoepelende doelstelling om in Vlaanderen een werkzaamheidsgraad van 80% te realiseren. Daarnaast worden intergemeentelijke samenwerkingsverbanden sociale economie en werk gecontacteerd om met VDAB een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten. Tegen 2025 wil men met elke gemeente een versterkte samenwerking aangaan. Het verhogen van de kansen van alle werkzoekenden en niet-beroepsactieven is één van de doelstellingen binnen deze versterkte samenwerkingen, onder meer middels het verhogen van het aantal inschrijvingen bij de VDAB.

De huurdersverplichting streeft er dan ook naar complementair te zijn aan de versterkte inspanningen die de VDAB zal leveren om deze regionale verschillen weg te werken. Als de huurder deze huurdersverplichting niet naleeft, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen. Een opzegging van de huurovereenkomst louter en alleen wegens deze reden, wordt uitgesloten.

Door deze maatregel zullen tenslotte de huurinkomsten voor de verhuurders stijgen. Die extra-inkomsten kunnen dan weer worden geïnvesteerd in meer sociale huisvesting om zo het grondrecht op behoorlijke huisvesting voor anderen nog beter te kunnen realiseren.

De Raad van State merkt op dat het Vlaamse Gewest op grond van haar bevoegdheid inzake arbeidsbemiddeling kan bepalen welke personen zich moeten inschrijven bij de VDAB, maar als dergelijke inschrijvingsplicht echter wordt beperkt tot sociale huurders, ontstaat er een verschil in behandeling tussen enerzijds een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die sociaal huurder is en anderzijds een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die dat niet is. De Raad van State ziet niet in hoe dit verschil in behandeling kan worden verantwoord. Daarnaast stelt de Raad van State dat te betwijfelen valt of de verplichting voor sociale huurders die niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zijn, zich in te schrijven bij de VDAB hen in staat stelt om, zoals het Grondwettelijk Hof vereist, bij te dragen tot het recht op behoorlijke huisvesting voor henzelf, alsook voor de andere personen die dat recht genieten.
De stellers van het ontwerp volgen deze zienswijze niet en zijn van oordeel dat de verplichting wel degelijk beschouwd dient te worden als een 'overeenkomstige plicht', zoals vermeld in artikel 23, tweede lid, van de Grondwet, die verbonden is aan het recht op een behoorlijke huisvesting. De sociale huurwoning wordt ter beschikking gesteld van een kandidaat-huurder met beperkte inkomsten omdat de private markt voor hem omwille van dat beperkte inkomen weinig toegankelijk is. De sociale huur is een tijdelijk ondersteuningsmiddel voor zij die daar echt nood aan hebben en zolang zij daar nood aan hebben. Het voldoen aan de verplichting zich in te schrijven bij de VDAB zal de sociale huurder op termijn in staat stellen een inkomen uit arbeid te verwerven en zal daardoor bijdragen aan de realisatie van dat grondrecht voor henzelf, alsook voor andere kandidaat-huurders. Als inactieve sociale huurders immers een inspanning leveren om aan werk te geraken en daar ook in slagen, zal hun grondrecht in voorkomend geval gerealiseerd kunnen worden op de private markt, waar de betrokkene meer keuzevrijheid geniet. Met die eventuele doorstroming kan het recht op behoorlijke huisvesting ook gerealiseerd worden voor personen die op dit moment niet op eigen kracht in

staat zijn om te voorzien in een behoorlijke huisvesting, waardoor dit sterk bijdraagt aan de verwezenlijking van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting van anderen. Er wordt dan ook besloten om het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen te behouden.

2.5. Invoeren bepaling dat huurder van wie de sociale huurovereenkomst door tussenkomst van de vrederechter is beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven

Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 (p.172), stelt:
"Als een sociaal huurcontract door een rechter is ontbonden door toedoen van de huurder, kan die zich gedurende drie jaar niet meer opnieuw inschrijven bij een andere sociale huisvestingsactor."

In de beleidsnota Wonen 2019-2024 (Stuk 138 (2019-2020), nr.1, p.27) wordt daarover het volgende bepaald:
"Tot slot wil ik ook dat contractuele wanprestaties van huurders strenger aangepakt kunnen worden. Daarom zal het sociaal huurstelsel voortaan bepalen dat huurders van wie de huurovereenkomst door de vrederechter werd ontbonden door zijn schuld zich gedurende drie jaar niet meer opnieuw kunnen inschrijven bij dezelfde of een andere sociale huisvestingsactor."

In het ontwerp wordt bepaald dat ex-huurders van wie de sociale huurovereenkomst in de loop van de drie jaar die voorafgaan aan de datum dat ze zich opnieuw willen inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, zich niet kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning. De beëindiging van de huurovereenkomst hoeft niet uitsluitend gemotiveerd te zijn door die wanprestatie. Voor de beëindiging van een huurovereenkomst worden immers vaak meerdere redenen aangehaald (bv. ook wanbetaling). Zodra het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning een reden is die mee aan de basis van de beëindiging ligt, geldt deze bepaling. De termijn van drie jaar wordt gerekend vanaf de datum van het vonnis waarin de vrederechter de huurovereenkomst ontbindt of de opzegging van de huurovereenkomst geldig verklaart.

Met deze beleidsmaatregel wil de Vlaamse Regering verhinderen dat sociale huurders die in het verleden voor ernstige overlast hebben gezorgd (ernstige verwaarlozing van het gehuurde goed, overlast bij omwonenden door asociaal gedrag, enz.) zich onmiddellijk opnieuw zouden kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning.

Volgens de huidige regelgeving kan een huurder van wie de huurovereenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast, zich de dag van de beëindiging bij manier van spreken al opnieuw inschrijven voor een andere sociale huurwoning. Dat wordt als zeer onrechtvaardig aangevoeld door de sociale verhuurder en andere sociale huurders. Het kan daardoor demotiverend werken voor andere huurders die geen leefbaarheidsproblemen of ernstige overlast veroorzaken. Deze maatregel kan tenslotte ook preventief werken en huurders behoeden voor asociaal gedrag en aansporen tot goed gedrag, wat het woongenot van alle huurders zal verbeteren.

In de praktijk zal dit gaan om een kleine hardleerse groep van huurders waarvoor begeleiding, ondersteuning en doorverwijzing naar welzijnsvoorzieningen niet hebben geleid tot oplossingen en van wie ook de rechter oordeelde dat ze niet langer in de sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Er dient te worden benadrukt dat er steeds een rechterlijke toets moet hebben plaatsgevonden. De rechtsbescherming van de huurder is op die manier gegarandeerd. Aangezien het grondrecht op behoorlijke huisvesting van de huurder geraakt kan worden, zal de

rechter bovendien een volle toetsing doorvoeren en kan hij zich niet beperken tot een marginale toetsing.[47] De beëindiging van de huurovereenkomst zal ook voldoen aan de vereiste redelijkheid (bv. geen opzegging bij eenmalig overlast).

De verhuurder zal de beëindiging van de huurovereenkomst om die reden moeten registreren in het centraal inschrijvingsregister. Als de ex-huurder zich opnieuw wil inschrijven voor een sociale huurwoning, zal er drie jaar moeten verstreken zijn alvorens dat opnieuw kan. De ex-huurder kan wel verhaal instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder als hij van oordeel is dat de beëindiging van de huurovereenkomst niet gebeurd is op de vereiste motieven.

Wel wordt de mogelijkheid bepaald dat de verhuurder wegens billijkheidsredenen deze inschrijvingsvoorwaarde buiten toepassing stelt. Het inroepen van billijkheid kan mogelijk een perspectief bieden aan betrokkene als hij zich herpakt of laat begeleiden en dit kan betrokkene effectief ook vooruithelpen. Ook het gegeven dat de huurder zich eigenlijk niet mag inschrijven maar dat dit wel zou kunnen naargelang de opgenomen verantwoordelijkheid, kan ook een krachtig signaal zijn naar betrokkene. De verhuurder kan ook die inschrijving afhankelijk stellen van een verplichte begeleiding.

2.6. De hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop, renovatie of verkoop

De sociale huursector staat voor een grote renovatieopdracht. Bij grondige renovaties moeten de sociale huurders vaak verhuizen. Bij grote complexen duurt het vaak een tijd vooraleer al deze verhuisbewegingen zijn afgerond. Intussen staan de woningen waarvan de bewoners wel al zijn verhuisd, leeg. Om deze leegstaande sociale huurwoningen ondertussen nuttig te gebruiken, bevat het sociaal huurstelsel de mogelijkheid om deze woningen in afwachting van de renovatie of sloop tijdelijk te verhuren buiten het sociaal huurstelsel.

Het huidige regelgevend kader is eerder beperkt en vanuit de praktijk werden knelpunten gesignaleerd. Het regime van het beheer van leegstaande sociale huurwoningen wordt daarom bijgestuurd op basis van een grondige evaluatie in samenwerking met alle betrokken partijen (sociale verhuurders, gemeenten, welzijnsorganisaties, leegstandsbeheerders,…). Artikel 6.36 van de Vlaamse Codex Wonen wordt daarom aangevuld met een tweede paragraaf.

Het uitgangspunt blijft dat de sociale verhuurder woningen die leegstaan in afwachting van renovatie of sloop, kan verhuren aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of daarvoor erkende leegstandsbeheerders. Daar worden natuurlijke personen aan toegevoegd. Met de natuurlijke personen wordt niet de doelgroep van sociale huur bedoeld. Het is dus zeker niet de bedoeling om via deze weg gezinnen van de doelgroep te gaan huisvesten onder precaire voorwaarden. De toevoeging van natuurlijke personen is alleen bedoeld om de leegstandsbeheerder als tussenpersoon uit te sluiten als de verhuurder dat wil.

Het instrument zal voortaan ook ingezet kunnen worden bij verkoop. Het herhuisvesten van de zittende huurders van het verkocht complex zal ook – zoals bij renovatie en sloop - de nodige tijd vragen.

De vermelde instanties kunnen de ingehuurde leegstaande sociale huurwoningen zelf gebruiken (bv. een CAW dat een leegstaande sociale huurwoning gebruikt als wijkkantoor of een vzw die een leegstaande sociale huurwoning gebruikt als atelier), maar zij kunnen de leegstaande sociale huurwoningen ook onderverhuren (bv. een CAW dat de leegstaande sociale huurwoning onderverhuurt aan een dakloze en deze dakloze in die woning begeleidt naar duurzame huisvesting of een

[47] T. Vandromme, *Sociale huur,* Brugge, Die Keure, 2019 nr. 755.

erkende leegstandsbeheerder die de leegstaande sociale huurwoning tijdelijk voor korte duur onderverhuurt).

Het gebruiksrecht over de leegstaande sociale huurwoning wordt steeds afgestaan via een huurovereenkomst. De sociale verhuurder sluit een huurovereenkomst met een andere partij en als die partij de sociale huurwoning aan een derde partij ter beschikking wil stellen, zal een onderhuurovereenkomst gesloten worden. Dat veronderstelt dat er steeds een meer dan symbolische huurprijs gevraagd moet worden. De huurprijs moet niet noodzakelijk bestaan uit geld, maar kan ook (gedeeltelijk) in natura bv. het opknappen van de woning.[48]

Als de gebruiker van de leegstaande sociale huurwoning de woning niet gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats, is de huurovereenkomst onderworpen aan het gemene huurrecht (artikel 1714 – 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek).

Als de gebruiker van de leegstaande sociale huurwoning de woning gebruikt als zijn hoofdverblijfplaats, is de huurovereenkomst onderworpen aan titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet. Op die manier wordt de nodige bescherming geboden aan de bewoner. Omdat niet alle bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet geschikt zijn voor dit type van verhuring, krijgt de Vlaamse Regering de bevoegdheid om de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet aan te duiden die niet van toepassing zijn. Tegelijk krijgt de Vlaamse Regering de bevoegdheid om aanvullende bepalingen vast te leggen, bv. ter vervanging van de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet die niet van toepassing zijn. Dit kan geïllustreerd worden met een voorbeeld. De bepalingen over de duur van de huurovereenkomst zijn bedoeld voor een langdurige rechtsverhouding tussen de huurder en de verhuurder, wat logischerwijze niet de bedoeling is bij leegstandsbeheer. Het is daarom aangewezen dat de Vlaamse Regering de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet over de duur van de huurovereenkomst buiten toepassing verklaart, maar tegelijk andere bepalingen uitwerkt, die toch een minimale bescherming bieden aan de (onder)huurder, rekening houdend met de specificiteit van het leegstandsbeheer.

Tot slot wordt bepaald dat de Vlaamse Regering de erkenningsvoorwaarden, de termijn van erkenning en de procedure voor de erkenning en eventuele opheffing van de erkenning voor de organisaties, andere dan de lokale besturen en de welzijns- of gezondheidsvoorzieningen, uitwerkt. Leegstandsbeheer is een specifiek vak, zodat het aangewezen is dat alleen gespecialiseerde firma's zich ermee bezighouden. Dat is ook de reden waarom deze firma's eerst een erkenningsaanvraag moeten indienen, waarbij de Vlaamse Regering indien nodig bepaalde erkenningsvoorwaarden kan opleggen.

2.7. Maximale digitalisering voor inschrijving (centraal inschrijvingsregister)

Volgens de huidige reglementering houden verhuurders decentraal een inschrijvingsregister bij waar ze informatie over kandidaat-huurders bijhouden (tot een jaar na toewijzing). Het inschrijvingsregister bevat heel wat informatie over de kandidaat-huurder, de eventuele voorrangsregels, schrappingsgrond, enzovoort. Om de lokale samenwerking te bevorderen en de administratieve last voor de kandidaat-huurder te beperken, kan de kandidaat-huurder aan de verhuurder vragen om zijn inschrijving door te sturen aan sociale verhuurders die actief zijn in dezelfde of aangrenzende gemeenten. De inschrijvingsregisters worden minstens tweejaarlijks geactualiseerd. Op dat moment kan een kandidaat-huurder van verschillende verhuurders een oproep krijgen om zijn inschrijving te bevestigen, zijn voorkeuren te actualiseren en de vraag krijgen om huidige

[48] Rb. Antwerpen, 4 juni 2012, TBO 2014, 153

inkomstenbewijzen binnen te brengen om ingeschreven te blijven als zijn referentie-inkomen te hoog blijkt te zijn.

In het kader van de toekenning van de Vlaamse Huurpremie bestaat er nu reeds een centraal kandidatenregister. Artikel 6.7 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat met behoud van de toepassing van artikel 6.4, 6.5 en 6.6 de Vlaamse Regering een centraal kandidatenregister met betrekking tot de sociale huurwoningen van de verhuurders, vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 48°, kan invoeren. Op basis hiervan onderhoudt de VMSW dat centraal register. Dat register is echter slechts een doorslag van de decentrale inschrijvingsregisters, zoals vormgegeven in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen. Met deze beleidsmaatregel wil de Vlaamse Regering de decentrale inschrijvingsregisters vervangen door een volwaardig centraal inschrijvingsregister.

Een volwaardig centraal inschrijvingsregister zorgt voor een globaal overzicht van alle kandidaat-huurders, waardoor de reële woningbehoefte in het Vlaamse Gewest in kaart kan worden gebracht. Daarnaast zal het de administratieve rompslomp voor de kandidaat-huurders en de verhuurder beperken. Een kandidaat-huurder zal zich immers maar één maal dienen in te schrijven. Via een web interface kan de kandidaat-huurder alle nodige data voor de inschrijving aanleveren aan het centraal inschrijvingsregister. Hij kan daarna ook altijd toegang krijgen tot zijn dossier en bijvoorbeeld actueel zijn plaats op de wachtlijst bekijken, voorkeuren aanpassen in functie van gewijzigde omstandigheden of kans op toewijzing, nieuwe projecten,…

Verhuurders zullen ook gebruik maken van actuele informatie die reeds beschikbaar is in de toepassing. Dat zal de snelheid van de dienstverlening verhogen. De tweejaarlijkse actualiseringen kunnen vervangen worden door een permanente actualisering op basis van officiële datastromen uit de KSZ.

Een digitale gegevensuitwisseling is onontbeerlijk voor een centraal inschrijvingsregister met volle functionaliteiten. Radicaal digitaal zal dus het leidmotief moeten zijn, in lijn met het regeerakkoord. Het systeem moet ook op permanente basis actueel zijn. Een inschrijving bij verhuurder X, zou in real time moeten zichtbaar zijn bij verhuurder Y. Verhuurder X en Y moeten ook kunnen vertrouwen op elkaars input. De mogelijkheden tot betwisting en uitzonderingen moeten tot een minimum herleid worden.

3. Weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers

De beoordeling van de minimale kwaliteit van woningen is momenteel gebaseerd op een conformiteitsonderzoek in een woning ter plaatse. Burgemeesters leveren een conformiteitsattest af als uit het conformiteitsonderzoek blijkt dat een woning voldoet aan de minimale normen van artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen, zelfs al is er in het pand sprake van een bouwovertreding, bij voorbeeld door een niet vergunde opdeling van een eengezinswoning in domiciliekamers. Deze "onafhankelijke" inzetbaarheid van instrumenten voor de handhaving van minimale woningkwaliteit heeft als voordeel dat het beschermen van de bewoner en het voeren van een handhavingsbeleid voor minimale woningkwaliteit in alle omstandigheden mogelijk blijft.

Met het conformiteitsattest wordt weliswaar geen uitspraak gedaan over de stedenbouwkundige toestand - dat wordt ook expliciet zo in de modellen van conformiteitsattesten vermeld - toch levert de (verplichte) afgifte ervan voor een aantal steden en gemeenten moeilijkheden op. Zij zien hierin een tegenstrijdigheid met de inspanningen die zij leveren om de niet vergunde opdelingen van eengezinswoningen in meerdere kamers te bestrijden, terwijl het instrumentarium

voor de handhaving van de minimale woningkwaliteitsnormen, de handhaving van de stedenbouwkundige voorschriften op dit vlak zou kunnen ondersteunen.

Het Vlaams Regeerakkoord bepaalt:
"*Bij een woningkwaliteitsonderzoek van domiciliekamers wordt de vergunning mee in rekening genomen. Indien op voorhand wordt vastgesteld dat de kamerwoning onrechtmatig is opgedeeld, wordt het conformiteitsattest geweigerd. Als de niet-vergunde situatie wordt vastgesteld nadat er een conformiteitsattest is afgeleverd, wordt het conformiteitsattest als niet bestaande beschouwd*" (Regeerakkoord 4.2.1 p. 170).

De beleidsnota Wonen bepaalt:
"Ik neem een regelgevend initiatief om de afgifte van het conformiteitsattest voor een kamerwoning te weigeren als 1) de bewoners in de kamerwoning gedomicilieerd zijn en 2) op voorhand wordt vastgesteld dat de kamerwoning onvergund is opgedeeld. Als de niet-vergunde situatie pas wordt vastgesteld nadat er een conformiteitsattest is afgeleverd, moet het conformiteitsattest als niet bestaande worden beschouwd". (Beleidsnota OD 1.3 De minimale woningkwaliteit handhaven op de private huurmarkt*)*.

Het voorliggende ontwerp van decreet heeft als gevolg dat:
- Een stedenbouwkundig niet-vergunde domiciliekamer die niet aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet kan nog steeds ongeschikt of onbewoonbaar verklaard worden;
- De eigenaar kan geen conformiteitsattest meer bekomen voor een kamer waar een bewoner gedomicilieerd is en die gecreëerd werd door het onvergund wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed of het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden;
- De eigenaar-verhuurder van zo'n niet-vergunde domiciliekamer die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard wordt, kan enkel nog aan de heffing voor ongeschikte of onbewoonbare woningen ontsnappen door:
    - het verhuren als domiciliekamer stop te zetten en werken uit te voeren om de kamer conform te maken.
    - door de stedenbouwkundige schending te beëindigen en aan de burgemeester een opheffingsbesluit te vragen;
- Een conformiteitsattest voor een domiciliekamer vervalt van rechtswege wanneer blijkt dat het werd afgeleverd ondanks het bestaan van de (op dat ogenblik niet gekende) bouwovertreding, of wanneer de overtreding na de aflevering werd vastgesteld;
- De eigenaar van een kamer die uiterlijk op 31 december 2021 geïnventariseerd was, kan nog steeds een conformiteitsattest bekomen. Voor stedenbouwkundig niet-vergunde domiciliekamers die niet geïnventariseerd zijn, kan de afgifte van een conformiteitsattest reeds vanaf de inwerkingtreding van het decreet geweigerd worden.

<u>4. Implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft</u>

In de beleidsnota Wonen van 2019-2024 worden twee passages opgenomen die de oorsprong liggen van dit deel van het decreet, voor wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (p 17-18).

"Omdat de noodzaak van een sterke stafrechtelijke handhaving ook blijkt uit de praktijk, engageer ik mij om de slagkracht van de Vlaamse Wooninspectie verder te vergroten zodat er ook meer op proactieve wijze gewerkt kan worden en meer risico- en doelgericht kan worden opgetreden."

"*Daarnaast ga ik na of de uitbouw van een luik bestuurlijke handhaving naast de strafrechtelijke procedure mogelijk is volgens de algemene krijtlijnen van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving. Enerzijds zorgt dit ervoor dat het afschrikkingseffect van de strafrechtelijke procedure niet verloren gaat door een mogelijk gevoel van straffeloosheid dat kan ontstaan bij overtreders wegens de beperkte vervolgingscapaciteit van het parket. Anderzijds wordt hiermee aangesloten bij de algemene trend op vlak van bestuurlijke handhaving op Vlaams niveau. Dit principe past binnen het voornemen van de minister van justitie en handhaving om te streven naar een stroomlijning van bestuurlijke handhavingstrajecten met betrekking tot misdrijven die strafbaar zijn op Vlaams niveau. Hierdoor wordt een gecoördineerd optreden van inspectiediensten – ieder vanuit het eigen beleidsveld – eenvoudiger, wat bijdraagt aan een globale aanpak van bestaande problematiek.*"

Bestuurlijke beboeting als alternatief traject naast de strafrechtelijke vervolging in handhavingsmateries vindt de laatste jaren meer en meer ingang binnen verschillende beleidsdomeinen. De precieze aanpak van schendingen van regelgeving wordt meebepaald op basis van de specifieke feiten van het dossier. Hier geldt het principe dat elke schending van regelgeving op een zo efficiënt mogelijke manier aangepakt moet worden, waardoor er nood is aan maatwerk.

Daarnaast is de vervolgingscapaciteit van de parketten ook beperkt. Het is onmogelijk om alle strafrechtelijke schendingen die vastgesteld worden, effectief te vervolgen. Veel zaken worden geseponeerd, waardoor er geen bestraffing opgelegd wordt aan de overtreder als er geen alternatief bestaat. Bijkomend is ook plaatsgebrek op de rol vaak een reden voor het lange aanslepen van een dossier. Op dat moment is het bestaan van een alternatief traject op Vlaams niveau belangrijk. Handhaving van regelgeving is immers onmisbaar, zeker als het over ernstige gevallen gaat zoals deze die door de Vlaamse Wooninspectie worden behandeld. Men mag geen gevoel van straffeloosheid krijgen. Het ontbreken van een bestuurlijk beboetingstraject in deze procedure op Vlaamse niveau is momenteel een lacune.

De bestuurlijke beboeting kan wel enkel van toepassing zijn op de strafrechtelijke procedure woningkwaliteitshandhaving van de Vlaamse Wooninspectie en niet op de administratieve procedure die betrekking heeft op de ongeschikt en-of onbewoonbaarheidsverklaring. In dat laatste geval gaat het enkel om een stimulerende, niet sanctionerende procedure.

Het onderzoek naar de mogelijkheid om bestuurlijke beboeting in te voeren in de Vlaamse Codex Wonen, meer bepaald in de strafrechtelijke procedure woningkwaliteit, werd door de administratie uitgevoerd. In de nota werd onderzocht of de invoering van bestuurlijke beboeting een meerwaarde was, wat de impact hiervan zou zijn (zowel op het terrein als op de administratie), welk legistiek kader hiervoor het meest gepast zou zijn en of de implementatie ook verder kon gaan dan enkel beboeting binnen de strafrechtelijke procedure woningkwaliteit. De basis was immers het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving[49] (KBH) van 22 maart 2019, dat als doel heeft uniformiteit te creëren in het Vlaamse handhavingslandschap. Dat gaat breder dan enkel bestuurlijke beboeting en bevat ook bepalingen over toezicht, bestuurlijke opsporing en dergelijke meer. Voor wat het deel over de bestuurlijke beboeting betreft, was de meerwaarde – gezien het voorgaande – duidelijk. Er was ook geen reden om dit op een andere manier te doen dan voorzien in het KBH.

In tweede instantie werd onderzocht of de bepalingen over toezicht van toepassing konden zijn op de administratieve procedure handhaving woningkwaliteit. Een

[49] Kaderdecreet van 22 maart 2019 bettreffende de bestuurlijke handhaving*, B.S.* 13 mei 2019

woningcontroleur in deze procedure, die geen betrekking heeft op het vaststellen van misdrijven, is in principe een toezichthouder. Na analyse bleek dat het KBH flexibel genoeg was om de huidige werking van deze procedure te waarborgen en daarenboven voor een betere omkadering zou zorgen voor het toezicht dat men uitvoert. De toezichtsrechten kunnen ook beschikbaar zijn voor de woningcontroleur op gemeentelijk niveau. Aangezien het KBH ook toezichtsrechten verleent aan officieren van gerechtelijke politie (dus de wooninspecteur in de strafrechtelijke procedure) is het bijkomende voordeel dat er ook een decretale basis zou zijn voor proactieve controles in het kader van de strafrechtelijke procedure.
De algemene conclusie was dat een volledige implementatie van het KBH mogelijk was, mits 1 kleine uitsluiting.

De inwerkingtreding van de bepalingen met betrekking tot de implementatie van het KBH wordt op 1 januari 2023 gesteld.

5. Schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning

Het voorliggende ontwerp van decreet vangt de bezorgdheid op tot optimalisatie en efficiëntie van procedures. Dit is immers in het voordeel van zowel de burger als van de overheid.

In de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning is voorzien dat de eigenaar, de verzoeker en de burgemeester uitgenodigd worden om hun argumenten schriftelijk kenbaar te maken (uitzondering voor de burgmeester voor de gevallen waarin het over een beroep tegen het stilzitten van de burgemeester gaat). Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, dient dit aangegeven te worden in het beroepschrift. Als dit het geval is, wordt de behandelingstermijn van de minister met een maand verlengd.

Een eerste element in de beroepsprocedure is dat de artikelen waaraan met dit ontwerp wijzigingen worden doorgevoerd verwijzen naar de eigenaar die uitgenodigd moet worden om zijn argumenten kenbaar te maken. De beperking tot de eigenaar contrasteert met de bepalingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit die ook andere houders van het zakelijk recht (volle eigendom, opstal, erfpacht en vruchtgebruik) als belastingplichtig bestempelt.
Daarenboven wordt in het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen met betrekking tot deze bepalingen ook gesproken over de houder zakelijk recht die beroep kan instellen. Het is logisch dat degene die beroep kan instellen en die later eventueel ook heffingsplichtig kan zijn ook uitgenodigd wordt om zijn of haar argumenten kenbaar te maken.
Dezelfde motivatie geldt voor de procedure in eerste aanleg voor de burgemeester.

Een tweede element in de beroepsprocedure is de mogelijkheid om een mondelinge hoorzitting te vragen, naast de reeds bestaande uitnodiging om schriftelijk de argumenten kenbaar te maken. In de praktijk blijkt dat in slechts een minderheid van de dossiers een mondelinge hoorzitting gevraagd wordt (2017: 17%, 2018: 23% en 2019: +/- 33%) en dat de uiteindelijke beslissing van de minister zelden of nooit beïnvloed wordt door deze mondelinge hoorzitting. Het gaat immers bij uitstek om een objectieve en technische beoordeling van de toestand van de woning, waarbij geen uitspraak gedaan wordt over het oorzakelijk verband tussen het gebrek en de oorzaak ervan. De laatste jaren is er wel een stijging van het aantal beroepen waarin een mondelinge hoorzitting gevraagd wordt, maar de impact op het resultaat is nog steeds zeer beperkt tot onbestaande. De schriftelijke argumentatie is duidelijk genoeg.

Omwille van het gebrek aan meerwaarde van de mondelinge hoorzitting draagt het afschaffen ervan bij aan de verkorting van de doorlooptijd van de beroepen in het algemeen wegens het wegvallen van deze bijkomende werklast en spaart de burger een verplaatsing uit.

In elk geval dient er rekening gehouden te worden met de rechten die de verzoeker heeft. De Raad van State heeft al verschillende malen duidelijk gesteld dat het horen van een persoon die zich verzet tegen een beslissing op administratief niveau noodzakelijk is. Er is echter geen verplichting om het horen ook mondeling te doen; schriftelijk kan volstaan. Het is de overheid die hierover beslist. (Zie o.m. R.v.St., N.V. DE CONINCK, nr. 75.673, 3 september 1998; R.v.St., N.V. PRECHAMP, nr. 86.717, 6 april 2000; R.v.St., VANDEN HOLE, nr. 146.472 van 23 juni 2005; R.v.St., REYNIERS, nr. 76.045, 30 september 1998 en R.v.St., VERMEULEN, nr. 80.275, 18 mei 1999).

K. Man schrijft in de bijdrage "De hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur." (Jura Falconis 2005-2006, p. 360), waarin naar voormelde rechtspraak verwezen wordt, het volgende:
"Aan de betrokkenen moet minstens schriftelijk de gelegenheid worden gegeven om zijn standpunt naar voor te brengen en niet noodzakelijk mondeling. Vooral in zeer technische aangelegenheden valt niet goed in te zien welk bijkomend nut het mondeling horen van de betrokkene nog had kunnen opleveren. Het volstaat dat de betrokkene zich met kennis van zaken, schriftelijk heeft kunnen uiten en dat het beslissingnemende orgaan op het ogenblik van zijn beslissing van het standpunt van de ambtenaar kennis kon nemen."
(De verwijzing naar 'ambtenaar' in de laatste zin volgt uit de casus die door de auteur besproken werd. Dit kan vervangen worden door de 'insteller van het beroep').

Op basis van voormelde argumenten wordt de mogelijkheid om mondeling gehoord te worden in de beroepsprocedure tegen de ongeschikt- en onbewoonbaarheid en het besluit tot overbewoning opgeheven. Er wordt een overgangsmaatregel ingevoerd voor beroepen die nog aangetekend werden voor de inwerkingtreding, maar die nog niet tot een beslissing leidden.

Een aanpassing van de regeling in eerste aanleg bij de burgmeester is niet nodig, aangezien de Vlaamse Regering hier aan de burgemeester zelf de keuze geeft om te kiezen voor een mondelinge en/of een schriftelijke procedure.

6. Invoeging en uitwerking van privacybepalingen

6.1. Algemeen

De Vlaamse Codex Wonen bevat tal van bepalingen die een verwerking van persoonsgegevens inhouden. Die bepalingen worden met het voorliggende ontwerp van decreet in overeenstemming gebracht met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. Het gaat over verwerkingen van de gegevens met betrekking tot:

- De minimale woningkwaliteit (ontsluiting VLOK-gegevens);
- Onroerende transacties van de woonmaatschappijen;
- De bijzondere sociale leningen;
- De huurwaarborgleningen;
- De verkoop van onroerende goederen door de VMSW en de woonmaatschappijen;
- De verhuring van bescheiden huurwoningen;
- De verhuring van sociale huurwoningen.

6.2. Ontsluiting VLOK-gegevens

Bijzondere aandacht en uitleg dient in dit kader verleend te worden bij het eerste punt, namelijk de ontsluiting VLOK-gegevens.

In het kader van het recht op behoorlijke huisvesting handhaaft het Vlaams Gewest in samenwerking met steden en gemeenten de minimale woningkwaliteit. Om dit te doen werden in de Vlaamse Wooncode / Vlaamse Codex Wonen een aantal minimumnormen vastgesteld, is er een methodiek uitgewerkt om de technische toestand van woningen vast te stellen (conformiteitsonderzoeken) en werden een aantal instrumenten in het leven geroepen om eigenaars ertoe aan te sporen hun woning aan deze normen te laten voldoen (conformiteitsattesten, waarschuwingsprocedure) of hiertoe zelfs te dwingen (administratieve, fiscale en strafrechtelijke handhaving).

De instrumenten van de Vlaamse Codex Wonen dienen niet enkel het openbaar belang, maar zijn ook belangrijk voor de individuele burger. In de eerste plaats heeft naast de eigenaar ook de huidige en toekomstige bewoner van een woning (huurder, kandidaat-koper, kandidaat-huurder) belang bij toegang tot de informatie over de kwaliteit van een woning waar de overheid over beschikt. De decreetgever heeft tot op heden de volgende manieren voorzien om deze burger in te lichten:

- Artikel 3.19, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen: *"De gemeente verleent aan iedereen die erom verzoekt inzage in de lijst met de woningen die geregistreerd zijn in de inventaris en de gegevens van de kadastrale legger die op die woningen betrekking hebben."*;
- Artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen: *"De wooninspecteur neemt de woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in artikel 3.45, rust, op in een register dat actief openbaar wordt gemaakt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de vorm, inhoud, beheer en gebruik van dat register."*;
- Artikel 285, §1 van het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur: "*De burgemeester maakt via de webtoepassing van de gemeente een lijst bekend met de besluiten van:*
  1° de gemeenteraad;
  2° de raden van bestuur van de autonome gemeentebedrijven;
  3° het college van burgemeester en schepenen;
  4° de burgemeester."*;*
- Artikel 7 van het decreet van 25/05/2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten: *"Het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' wordt bekend gemaakt door het agentschap"*. Deze informatie kan online geraadpleegd worden via het E-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij.

Uit overleg of occasionele vragen van gesprekspartners, blijkt dat een aantal organisaties vragende partij zijn om over informatie over de kwaliteit van woningen te kunnen beschikken. Het betreft:

- De Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB): vraagt toegang tot gegevens over herstelvorderingen, het woningkwaliteitsbeleid van lokale besturen (zoals gemeentelijke reglementen), de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO), afgeleverde conformiteitsattesten. Makelaars die bemiddelen bij de overdracht of verhuring van woningen moeten in staat gesteld worden om kandidaat-kopers of -huurders te informeren over de kwaliteit van de woning. Daarnaast riskeren zij medeplichtig te zijn aan het plegen van een misdrijf (het verhuren van een niet-conforme woning) en hebben zij er alle belang bij om over de meest actuele informatie te beschikken;
- Lokale besturen nemen gegevens over de kwaliteit van woningen op in het "inlichtingenformulier vastgoedinformatie". Betrokken partijen zijn de Vereniging van Steden en Gemeenten (VVSG), de Confederatie van

Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB), en de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat;
- Notarissen hebben de wettelijke verplichting om informatie over de kwaliteit van woningen te geven aan kopers, zelfs vóór er sprake is van inventarisatie. Belangrijke en nuttige informatie voor hen is daarom: het advies van de gewestelijke ambtenaar in de procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, resultaten van het conformiteitsonderzoek (technisch verslag), besluiten van burgemeester in eerste aanleg, besluit van de minister in beroep;
- De VMSW vraagt toegang tot gegevens uit VIVOO voor hun projectbeheer en projectcoördinatie. Deze informatie wordt ook opgevraagd ten behoeve van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren voor het beoordelen van voorwaarden voor inschrijving van kandidaat-huurders en eventuele voorrang;
- De visitatieraad: een controleorgaan bestaande uit individuele deskundigen voor de beoordeling van de werking van Sociale Huisvestingmaatschappijen (BVR 22/10/2010) is vragende partij om over informatie te beschikken over de kwaliteit van woningen in het patrimonium van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Ten slotte wordt de vraag gesteld of gegevens over de kwaliteit van woningen kunnen beschikbaar gesteld worden voor weergave in zogenaamde "geografische publieke datasets" die het mogelijk maken om deze gegevens op te nemen in een geografisch informatiesysteem (GIS). Toegang tot dergelijke informatie kan mogelijk gemaakt worden via Geopunt Vlaanderen (geopunt.be). Vragende partijen zijn: de Algemene Administratie Patrimonium Documentatie (AAPD), IGS Beter Wonen in naam van Waregem, Fluvius + 42 gemeenten, Orbitgis in naam van meerdere gemeenten (o.a. Vilvoorde en Tienen). De informatie in deze vorm wordt gezien als een bijzonder nuttig instrument voor de beleidsvoorbereiding van deze overheden en voor het informeren van de burger.

Op 19 december 2018 gaf de Gegevensbeschermingsautoriteit een advies 161/2018 bij het Optimalisatiedecreet:

Bekendmaking van het conformiteitsattest
"*5. Wat de mogelijkheid tot bekendmaking betreft, stelt de autoriteit vast dat het huidige besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 geen bijzondere bekendmaking voorschrijft. De Autoriteit nodigt de aanvrager uit om te preciseren in welke gevallen er tot bekendmaking van het conformiteitsattest zou kunnen worden overgegaan, voor zover dit noodzakelijk zou zijn. Indien er geen noodzaak tot bekendmaking is, dienen de desbetreffende bewoordingen uit het ontwerp geschrapt te worden. Indien de noodzaak van bekendmaking aangetoond kan worden, dan nog dient dergelijke bekendmaking te geschieden in overeenstemming met artikel 5(1)c AVG, dat vereist dat persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk moeten zijn voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt ("minimale gegevensverwerking "). De Autoriteit meent dat het niet nodig is dat de identificatiegegevens van de verhuurder of van de houder van het zakelijk recht in de bekendmaking opgenomen worden aangezien het attest in eerste instantie betrekking heeft op de vraag of een woning al dan niet aan de technische vereisten en normen voldoet en niet op de eigenaar of verhuurder. De autoriteit nodigt de aanvrager uit om, indien de noodzaak tot bekendmaking aangetoond kan worden, in het ontwerp te preciseren dat de bekendmaking van het conformiteitsattest plaatsvindt zonder vermelding van de identificatiegegevens van de verhuurder of van de houder van het zakelijk recht.*".

De inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen
"*18. Artikel 10 van het ontwerp bepaalt dat de Vlaamse Regering de inventarisbeheerder aanduidt. Daarnaast geeft het aan de Vlaamse Regering de*

bevoegdheid om te bepalen in welke vorm en op welke wijze de inventaris wordt bijgehouden en beheerd. Net als in decreet van 22 december 1995 voorziet het ontwerp dat iedere gemeente verplicht is om aan iedereen die erom verzoekt inzage te geven in de lijst met de woningen die geregistreerd zijn in de inventaris en de gegevens van de kadastrale legger die op die woningen betrekking hebben.

19. Net als het huidige decreet van 22 december 1995 worden de modaliteiten van inzage niet verder bepaald. Zo wordt bijvoorbeeld niet verduidelijkt of inzage enkel ter plaatse dan wel ook vanop afstand mogelijk is. Aangezien de gemeente ook de gegevens van de kadastrale legger dient vrij te geven, zal degene die inzage bekomt ook onmiddellijk zicht krijgen op wie eigenaar is van de ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning.

20. De modaliteiten van de inzage moeten nader worden omschreven. Zo kan het volgens de Autoriteit niet de bedoeling zijn dat eender wie zomaar een kopie kan krijgen van het overzicht van alle woningen die ongeschikt of onbewoonbaar werden verklaard, zonder blijk te moeten geven van enig legitiem belang. Het is evenmin wenselijk dat eender wie een opzoeking op naam zou kunnen verrichten. De aanvrager moet dan ook op zijn minst voorzien dat de Vlaamse Regering bepaalt onder welke modaliteiten inzage wordt verleend".

Het regeerakkoord bevat geen specifieke bepalingen over het ontsluiten van gegevens uit VLOK (besluiten OO en conformiteitsattesten). Het voorliggend ontwerp van decreet maakt sommige data "open data". Met betrekking tot open data is volgende passage in het regeerakkoord opgenomen:
"*2.3.5 Vlaanderen verder uitbouwen tot een Slimme Regio met performante fysieke en digitale infrastructuur:*
Vlaanderen zal lokale besturen ondersteunen in de verdere ontwikkeling van open databeheer. Dit moet ertoe leiden dat lokale besturen, in samenwerking met kenniscentra en andere actoren, geholpen worden in de uitdaging om van een grote hoeveelheid beschikbare data effectief te komen tot beleidsmatige verbeteringen. Het eigenaarschap van data blijft daarbij, tenzij anders overeengekomen, bij de bestuurlijke entiteit liggen in wiens opdracht de data verzameld wordt.
We werken in overeenstemming met internationale evoluties standaarden uit voor het poolen, openstellen en uitwisselen van data, met grootste respect voor de privacy van gebruikers. We testen deze uit in een aantal proefprojecten die inspelen op de grote maatschappelijke uitdagingen in Vlaanderen (bv. mobiliteit en gezondheidszorg)".

<u>7. Invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen</u>

Rekening houdend met de blijvende grote nood aan sociale huurwoningen, de aanzienlijke bijkomende financiële inspanningen die de Vlaamse Regering op dat vlak heeft gedaan en de ambities die met de vorming van woonmaatschappijen gepaard gaan, moet een vermindering van het bestaand sociaal woonaanbod maximaal worden vermeden. Daartoe wordt de bestaande herinvesteringsverplichting, dewelke enkel voor sociale huisvestingsmaatschappijen geldt, vervangen door een generieke decretale bepaling. Deze zal van toepassing zijn op de venale waarde van de sociale huurwoning, van om het even welke initiatiefnemer, wanneer de sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de reglementering van het sociale huurstelsel. Om te voorzien in een adequate afdwinging van deze verplichting wordt de bevoegdheid die de toezichthouder heeft om gemeenten, OCMW's, welzijnsverenigingen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden te sanctioneren uitgebreid met de mogelijkheid om een administratieve geldboete op te leggen, in geval van niet-naleving van de herinvesteringsplicht.

Het opleggen van deze herinvesteringsplicht houdt een inmenging in het eigendomsrecht in, dewelke weliswaar redelijk kan verantwoord worden in het licht van de nagestreefde doelstelling van algemeen belang. De herinvesteringsverplichting vormt namelijk een maatregel die nodig is om het grondrecht op wonen van de doelgroep van de sociale huur te verwezenlijken. De bevoegde wetgever bepaalt zelf de maatregelen die zij nodig acht om het grondrecht op wonen te verwezenlijken. De bevoegde overheid heeft op dat vlak een grote beleidsmarge, dewelke het Grondwettelijk Hof bovendien moet eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is. Het Grondwettelijk Hof heeft daarover volgende overweging opgenomen in haar arrest nr. 33/2007 van 7 maart 2007:
B. 5.3: "Op het vlak van het huisvestingsbeleid, dat een centrale rol speelt in de welvaart en het economisch beleid van de moderne samenleving, dient het Hof, daarbij rekening houdend met de verplichting die op grond van artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet voor de 15 gewestwetgevers geldt om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen, het oordeel van die wetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is.".

Wat de gemeenten betreft, kan worden gewezen op het arrest nr. 16/2015 van het Grondwettelijk Hof van 12 februari 2015 over een ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest, waarin onder meer werd opgenomen dat de opbrengst van de vervreemding van onroerende goederen van openbare vastgoedmaatschappijen (uitgebaat door de gemeenten) volledig moet bestemd worden voor hun investeringsbeleid met naleving van de doelstellingen van de sociale huisvestingssector en van het in de beheersovereenkomst vastgestelde begrotingsbeleid. Volgens het Grondwettelijk Hof houdt dit geen onevenredige beperking in van het eigendomsrecht van de gemeenten. Het Hof hield daarbij in het bijzonder rekening met de in artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet aan de gewestwetgevers opgelegde verplichting om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen. Volgens het Hof:
"[…[heeft de bestreden maatregel niet tot gevolg haar te verbieden om een goed ten aanzien waarvan zij houder van een zakelijk hoofdrecht is, te vervreemden. Hoogstens gaat het erom te verzekeren dat een dergelijke vervreemding niet tot gevolg zou kunnen hebben het huurwoningenbestand dat ter beschikking van de gezinnen wordt gesteld, te verminderen en derhalve hun niet langer het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen.

B.45. Voorts is de inmenging in het recht op eigendom van de openbare vastgoedbeheerders die de gemeenten zijn, redelijk verantwoord, rekening houdend met op de doelstelling van algemeen belang die erin bestaat het recht op een behoorlijke huisvesting van de betrokken gezinnen te waarborgen en met het feit dat de gemeenten geenszins worden belet hun zakelijke rechten op de te huur gestelde woningen te vervreemden of over te gaan tot een verdeling ervan, mits compensatie teneinde een even groot aantal bewoonbare oppervlakte te behouden en te blijven voldoen aan het recht op een behoorlijke huisvesting." (eigen onderlijning).".

Specifiek wat sociale huisvestingsmaatschappijen betreft wordt het statutaire doel reeds beperkt en is het gericht op het creëren van een voldoende aanbod van sociale huurwoningen - cf. artikel 4 van de modelstatuten opgenomen in bijlage 10 en 11 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen. De bestaande wet- en regelgeving bevat bovendien reeds een herinvesteringsverplichting voor sociale huisvestingsmaatschappijen in artikel 5.43 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Ook het Reglement over de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen (Bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen) bevat in artikel 2 momenteel reeds een bepaling op grond waarvan de "*netto-opbrengst van de verkoop van sociale huurwoningen*" aangewend moet worden "*om het numerieke behoud van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij te verzekeren.".*

De afdeling wetgeving van de Raad van State adviseerde over een voorloper van dit Reglement, waarin een quasi-identieke verplichting was opgenomen (Reglement van 11 mei 1999 betreffende de verkoop van sociale huurwoningen, zoals gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 9 januari 2004) reeds het volgende:
"*Gelet op het geheel van de bepalingen i.v.m. het sociale woonbeleid, lijkt de conclusie te zijn dat de artikelen […] van het ontwerp, in zoverre ze de voorwaarden bepalen waaronder het recht van de sociale huurder op de verwerving van de door hem gehuurde woning kan worden uitgeoefend, geen onevenredige aantasting inhouden van het recht van de sociale huisvestingsmaatschappijen op eerbiediging van hun eigendomsrecht. De Raad van State meende in dit verband een bijzonder gewicht te moeten toekennen aan het feit dat het eigendomsrecht zelf van de sociale huisvestingsmaatschappijen samenhangt met de doelstellingen van het woonbeleid van de Vlaamse overheid.*" (eigen onderlijning).

Bij haar beoordeling van de grondwettigheid van de ontworpen regeling hield de afdeling wetgeving ook rekening met het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappij de volledige opbrengst van de verkoop van een sociale huurwoning moeten herinvesteren. De afdeling wetgeving van de Raad van State zag hierin geen graten.

Ten slotte wordt in het nieuwe artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen ook een herinvesteringsverplichting opgenomen voor woonmaatschappijen.
Aan het legaliteitsbeginsel en de legitimiteits- en evenredigheidsvoorwaarde werd voldaan.

Deze regeling zal worden opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen, waardoor aan het legaliteitsbeginsel beantwoord wordt. Zoals aangegeven is het behoud van het sociaal huurpatrimonium noodzakelijk in functie van het proberen te bedwingen van de steeds stijgende wachtlijsten van kandidaat-huurders. Tenslotte bestaat er een redelijk verband van evenredigheid tussen het aangewende middel en de nagestreefde doelstelling van algemeen belang. De gekozen maatregel is de meest evenredige ten opzichte van de beperking op het eigendomsrecht van de sociale verhuurder. Een optimaal behoud van het sociaal huurwoningpatrimonium vereist strikt genomen namelijk een één-op-één regeling. Voor elke sociale huurwoning die verdwijnt, zou er in principe een nieuwe in de plaats moeten komen. Omdat de waarde van een oude en nieuwe sociale huurwoning sterk kan verschillen, wordt dit uitgangspunt echter gemilderd vanuit redelijkheidsoverwegingen en afgezwakt naar de venale waarde. Dit houdt in dat eventuele openstaande kredieten die zijn aangegaan voor de realisatie van de sociale huurwoningen, niet mogen worden afgetrokken. Het tegendeel zou betekenen dat initiatiefnemers op een verschillende manier behandeld worden op basis van hun keuze voor een bepaalde financieringswijze. Alle waarden die in sociale huurwoningen worden geïnvesteerd, blijven ter beschikking van de sociale huisvestingssector, op basis van het algemeen belang dat een grote nood aan bijkomende sociale huurwoningen vaststelt, waardoor elke inkrimping moet vermeden worden. De decreetgever poogt met deze maatregel, die het principe van de één-op één-regeling mildert door te kiezen voor de venale waarde, een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen het algemeen belang en de aantasting van het eigendomsrecht van de sociale verhuurders.
In dat verband heeft het Grondwettelijk Hof volgende overweging opgenomen in haar genoemd arrest nr. 33/2007 van 7 maart 2007:
B. 5.6 "Vervolgens kan niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de onderscheiden sociale huisvestingmaatschappijen zelf een instrument zijn voor het woonbeleid van het Vlaamse Gewest en dat zij, op voorwaarde dat dit niet kennelijk onredelijk is, de gevolgen - ook financieel - van de beleidskeuze van de decreetgever dienaangaande dienen te dragen.".

8. Beperking op sociale woonbeleidsconvenanten

Gemeenten die het deelobjectief huur uit het BSO bereikten of dit zullen bereiken bij realisatie van het geplande sociaal huuraanbod dat op de meerjarenplanning en korte termijnplanning staat, kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten met het Vlaams Gewest. In een sociaal woonbeleidsconvenant verbindt een gemeente zich tot de verwezenlijking van een bepaald aantal sociale huurwoningen en doet de Vlaamse Regering toezeggingen over de bekostiging van dat sociaal woonaanbod.

Op 31/12/2019 zijn er 254 gemeenten waar het gerealiseerd en gepland sociaal huuraanbod op 31/12/2019 t.o.v. het aantal huishoudens op 1/1/2008 lager dan of gelijk is aan 9%, 41 gemeenten hebben een aandeel tussen 9% en 15% en 5 gemeenten hebben een aandeel dat hoger ligt dan 15%.

Het Vlaamse Regeerakkoord 2019-2024 bepaalt dat gemeenten de partner in de realisatie van sociale woningen zijn:
"*Iedere gemeente engageert zich op het Bindend Sociaal Objectief. Gemeenten die het BSO hebben bereikt, kunnen via een woonbeleidsconvenant financiering van de Vlaamse overheid verkrijgen tot maximum 15%.".*

Met het oog op een geografische spreiding van het sociale huuraanbod wordt daarom voorgesteld om het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten te beperken tot gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus de geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de nulmeting niet meer dan 15% bedraagt.

Via een ministerieel besluit zal de mogelijkheid worden gecreëerd dat initiatiefnemers via externe financiering kunnen voorzien in bijkomende sociale huurwoningen, zelfs wanneer het bindend sociaal objectief (BSO) bereikt is of de teller van de woonbeleidsconvenant opgebruikt is.

9. Juridisch-technische wijzigingen

Deze wijzigingen strekken tot het juridisch optimaliseren en het in overeenstemming brengen van de regelgeving met de huidige interpretaties en gebruikelijke terminologie. Eveneens worden foutieve verwijzingen, naar bijvoorbeeld opgeheven decreten, verbeterd door het ontwerp van decreet.

De technische wijzigingen hebben onder meer betrekking op:
- Het implementeren van het fonds voor de Wooninspectie in de Vlaamse Codex Wonen (hier is de inwerkingtreding wel pas voorzien op 1/1/2023);
- De schrapping van de mogelijkheid voor de wooninspecteur en verbalisant om domiciliefraude vast te stellen (in de praktijk gebeurt dit door de toezichthouder voor de sociale huisvesting);
- De afstemming van de recuperatiemogelijkheden voor herhuisvestingskosten op de gevallen waarin herhuisvesting mogelijk is;
- Verdere uitwerking van de procedureregeling bij een verzoek tot opheffing van de verzegeling in de strafrechtelijke procedure;
- De aanpassing van de terminologie in de bepalingen omtrent het leegstandsregister en het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

C. Impactanalyse

C.1. Maatschappelijke impact

Het ontwerp van decreet brengt wijzigingen in diverse luiken van het woonbeleid aan. Deze handelen over de reorganisatie van de sociale huursector en het sociaal

huurregime als over enkele aspecten van het woningkwaliteitsbeleid (zoals het hoorrecht in de administratieve procedure). Over het ontwerp van decreet werd overlegd met armoedeorganisaties, de organisaties uit het beleidsveld die betrokken zijn op verhuurders of huurders en de VVSG als koepelorganisatie van de lokale besturen die de regierol opnemen in het lokale woonbeleid. Bij het overleg werd gepeild naar de globale draagwijdte van de wijzigingen bij deze onderwerpen. Tevens werd de impact op de organisatie van het sociaal huurbeleid en de organisatorische gevolgen op het terrein nagegaan en werd gepeild naar de gevolgen voor huurders, kandidaat-huurders én sociale verhuurders (die door het ontwerp organisatorisch worden eengemaakt). Mede door de thematiek en de aard van de onderwerpen was het opzet van de stakeholdersbetrokkenheid generiek waarbij wel rekening werd gehouden met wat de wijzigingen kunnen betekenen voor mensen in armoede en/of huishoudens of personen in een kwetsbare positie (waaraan het woonbeleid bijzondere aandacht verleent). In de benadering werd bijgevolg gekozen om de gevolgen in hun algemeenheid voor de gehele doelgroep van sociale huisvesting te duiden en te kaderen, met bijzondere aandacht voor huishoudens in armoede. Het precair karakter van de woonsituatie is niet enkel de gemeenschappelijke factor, maar is op zich ook doorslaggevend en rechtvaardigt een generieke omvattende benadering die van toepassing is op de voltallige doelgroep van sociale huisvesting. De bevindingen uit het stakeholdersoverleg gelden dan evenzeer naar de specifieke deelgroepen binnen de doelgroep van sociale huisvesting, zoals dak- en thuislozen, personen met een psychiatrische problematiek, maar ook grote gezinnen met kinderen en/of jongeren met woonnood. Het ontwerp van decreet behandelt overigens onderwerpen die kinderen en/of jongeren noch rechtstreeks noch onrechtstreeks vatten, zoals de organisatorische uitbouw van de woonmaatschappijen en procedurele aangelegenheden binnen het woningkwaliteitsbeleid. De wijzigingen aan de inrichting van het sociaal huurregime op decretaal niveau raakt kinderen en of jongeren niet rechtstreeks, en waar dit onrechtstreeks gebeurt dekt het generiek overleg de voltallige doelgroep af omwille van de gelijklopende precaire woonsituatie.
Verder dient vermeld dat de stellers van dit ontwerp van decreet geen beleidsvrijheid hebben aangaande de bepalingen met betrekking tot sociale huur. Die bepalingen werden immers overgenomen uit het Vlaams Regeerakkoord. Verschillende opties onderzoeken en uiteenzetten (nuloptie, gekozen optie, andere opties…) is hier dan ook niet aan de orde.
Gezien voormelde redenen biedt een aparte Joker-toets geen meerwaarde en werd er dan ook geen uitgevoerd.

Van de verschillende consultaties werden de bevindingen telkenmale in een stakeholdersverslag, gevoegd als bijlage, vastgelegd. Deze input samen met een repliek op het verslag maken integraal deel uit van voorliggend dossier.

C.2. Budgettaire impact

1. Invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen

De bepalingen m.b.t. het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen uit dit ontwerp van decreet hebben geen weerslag op de beleidskredieten van het Vlaamse Gewest. Het ontwerp regelt de rechtsverhouding tussen het Vlaams Gewest en de woonmaatschappij.

In deze bepalingen wordt wel voorzien in een decretale grondslag om de bestaande financieringsvormen en subsidies die de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren genieten te continueren wanneer zij zich omvormen tot een woonmaatschappij.

Daarnaast wordt in dit ontwerp van decreet de basis gelegd voor enkele nieuwe subsidievormen, waarvan de Vlaamse Regering nog de modaliteiten zal bepalen. Het gaat om:

1) Subsidie om woonmaatschappijen in staat te stellen om op eigen initiatief hun prestaties te verbeteren;
2) Subsidie voor het verwerven van de onroerende goederen in het kader van de vorming van een woonmaatschappij;
3) Subsidie voor het in overeenstemming brengen van de rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met voorliggend ontwerp van decreet.

Deze bepalingen bevatten evenwel enkel een machtiging van de decreetgever aan de Vlaamse Regering om de respectievelijke instrumenten uit te werken binnen de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest zijn ingeschreven. Het is dus pas bij de uitwerking van deze instrumenten door de Vlaamse Regering dat er een weerslag op de begroting zal zijn en dat deze kan gesimuleerd worden. De decretale machtiging die via dit ontwerp van decreet wordt voorzien heeft geen effect op de begroting.

De omvorming van enerzijds sociale huisvestingsmaatschappijen en anderzijds sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen is een belangrijk traject, waarbij deze actoren moeten worden ondersteund. Deze ondersteuning zal in eerste instantie gebeuren door Wonen Vlaanderen en de VMSW, maar voor dit omvangrijk traject is er ook externe ondersteuning vereist. Dit zal 2 vormen aannemen:

- Zo zullen de gemeenten en de sociale woonactoren een beroep kunnen doen op een pool van experten/facilitatoren die hen kunnen helpen bij het afbakenen van de werkingsgebieden. In een eerste fase van het tot stand laten komen van woonmaatschappijen kunnen deze experten vaak van pas komen. Hiervoor is een bedrag van €330.000 gespreid over de volgende 3 jaar, voorzien.

  Het agentschap Wonen-Vlaanderen staat in voor de ondersteuning van de gemeenten bij de vorming van hun lokaal woonbeleid. In het kader van de woonmaatschappijen zal zij bijkomende initiatieven ontwikkelen om gemeenten bij de vorming van hun werkingsgebieden te begeleiden. Eens deze werkingsgebieden gevormd, starten sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren met de inrichting van een woonmaatschappij. Op basis van de bestaande samenwerkingen tussen burgemeesters (= burgemeestersoverleg) staat Wonen -Vlaanderen in voor:
  - Het opzetten van bovenstaande pool van externe facilitatoren om gemeentebesturen en huisvestingsambtenaren te begeleiden bij de vorming van de werkingsgebieden;
  - Het voorzien van verbindingspersonen tussen de op te richten werkingsgebieden en woonmaatschappijen en de inhoudelijke experten van de VMSW en Wonen-Vlaanderen;
  - Het inbedden van de opstart van de woonmaatschappijen in de reguliere werking van het agentschap Wonen-Vlaanderen bij de ondersteuning van lokale besturen bij hun lokaal woonbeleid.

- Er komt ook een draaiboek woonmaatschappijen dat de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen moet helpen om zich samen om te vormen tot een woonmaatschappij en waarin alle facetten van deze overgang worden behandeld. Vermits dit voor een aantal punten gaat over erg gespecialiseerde materie in het kader van het vennootschapsrecht, zullen een aantal stukken van dit draaiboek worden

uitgewerkt door een gespecialiseerde firma. De kost hiervan wordt geraamd op een bedrag van €100.000.

Vanuit haar ondersteuningsopdracht zal de VMSW de komende jaren extra ondersteuningsinitiatieven moeten ontplooien om dit traject te begeleiden. De meest intensieve opdracht voor de VMSW is de opmaak van dit juridisch draaiboek waarop sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren kunnen terugvallen om de omvorming naar een toekomstige woonmaatschappij mogelijk te maken. In het draaiboek moeten tal van scenario's kunnen afgetoetst worden, en vragen beantwoord over bvb. opsplitsing van een sociale huisvestingsmaatschappij, overdracht van huurcontracten, opheffing van een VZW, fusie tussen een VZW en een CVBA, ruil van patrimonium, … De opmaak van het draaiboek vergt, naast de inbreng van bovenstaande externe expertise, een intensieve samenwerking tussen specialisten van VMSW en Wonen-Vlaanderen op vlak van vastgoed, financiën, fiscaliteit, vennootschapswetgeving,…

Naar aanleiding van deze hervorming zijn er voor de periode 2021-2023 2 extra tijdelijke VTE, bij de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen noodzakelijk op niveau A1, salarisschaal A111, contractueel.

De kost van een extra aanwerving kan als volgt geraamd worden (en zal wegen op begrotingsjaren 2021, 2022 en 2023):

- Aanwervingskost: 68.310,30 EUR
- Rugzakje voor werkingsmiddelen
  - Werkingskosten 2.500 euro
  - werkingskosten – ICT 2.725 euro
  - investeringen (eenmalig) 2.500 euro
  - investeringen – ICT (eenmalig) 1.000 euro

  Totaal werkingsmiddelen: 8.725 euro (waarvan 3.500 euro eenmalig)
- Algemeen totaal: 77.035,30 EUR (waarvan 3.500 euro eenmalig)

De hiervoor noodzakelijke middelen worden op de provisie (QF0-1QDG2TC-PR) gecompenseerd en toegewezen aan de personeels- en werkingskredieten van Wonen-Vlaanderen en de VMSW.

2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel

1. Controle onroerend bezit in het buitenland

Bij de begrotingsopmaak 2021 wordt recurrent een budget van 5.000.000 euro bijkomend ingeschreven in de begroting om onderzoeken voor de controle van onroerend bezit in het buitenland te financieren. De middelen worden toegewezen aan de VMSW (via begrotingsartikel QF0-1QDG2QK-IS) die zal instaan voor de toekenning ervan.

2. Centraal inschrijvingsregister

De ontwikkeling van het centraal inschrijvingsregister wordt op 2.000.000 euro begroot. Dit is een ruwe raming die vooral gebaseerd is op ervaring met voorgaande projecten van dezelfde omvang en complexiteit. Na goedkeuring van de concrete regelgeving zal de analyse verder doorgevoerd worden. Op basis daarvan zal een bestek opgemaakt worden en zal dit aanbesteed worden. Uiteraard zal de kostenraming in elke stap sterk verfijnd kunnen worden. Concreet wordt wel alvast gedacht aan de onderstaande kostencomponenten:

- Aangepaste applicaties voor huurpremie en huursubsidies (250 Keuro);

- Centrale webtoepassing voor kandidaat-huurders (250 Keuro);
- Werkende integraties met authentieke bronnen (7 bronnen x 40 Keuro = 280 Keuro);
- Werkend integratiemechanisme (op basis van REST API's, retry mechanisme, queue governance …) (150 Keuro);
- Operationele en management rapporten (100 Keuro);
- Setup en hosting van omgevingen voor development, testing, acceptatie integratie, opleiding, productie (6 x 10 Keuro = 60 Keuro);
- Grondige testing van het geheel, ca. 30% extra, dus (300 Keuro);
- Datamigratie van CRPR en lokaal opgeslagen data (150 Keuro);
- Project management (1,5 jaar) en change management (1 jaar) (400 Keuro);
- Voortraject en aanbesteding (100 Keuro).

Na oplevering zal de jaarlijkse onderhoudskost uit de volgende elementen bestaan, samen geraamd op ca. 190 Keuro:
- Hosting (2 ontdubbelde machines) (20 Keuro);
- Helpdesk en service management dienstverlening (uitgebreide kantooruren): (25 Keuro);
- Support (bv. bij issues met software, integraties, …) (95 Keuro);
- Onderhoud en upgrades (50 Keuro).

De kost voor aanpassing van de software van woonactoren is hierin niet vervat.

Dit budget kan desgevallend bij de begrotingscontrole 2021 vanuit de provisie Wonen (QF0-1QDG2TC-PR) gecompenseerd worden.

De kosten verbonden aan de ontwikkeling van het centraal woningregister zijn al voorzien in de interne VMSW planning voor ICT-ontwikkeling. Het woningregister zal in de toekomst een essentiële rol spelen in de ondersteuning van het toewijzingssysteem, maar ook veel breder dan dat. Daarom wordt deze kost niet specifiek aan dit project toegewezen.

<u>3. Weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers</u>

De voorgestelde wijziging heeft geen budgettaire impact.

<u>4. Implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft</u>

Zoals hoger aangehaald, is er naar aanleiding van de implementatie van het KBH minimaal 1 extra VTE noodzakelijk op niveau A1, salarisschaal A111, contractueel (beboetingsinstantie).

De kost van een extra aanwerving (voorzien in begrotingsjaar 2022-2023) kan als volgt geraamd worden, en zal opgevangen worden binnen het personeelsplan van Wonen-Vlaanderen:
- Aanwervingskost: 68.310,30 EUR;
- Rugzakje voor werkingsmiddelen
    - Werkingskosten 2.500 euro
    - Werkingskosten – ICT 2.725 euro
    - Investeringen (eenmalig) 2.500 euro
    - Investeringen – ICT (eenmalig) 1.000 euro

  Totaal werkingsmiddelen: 8.725 euro (waarvan 3.500 euro eenmalig);
- Algemeen totaal: 77.035,30 EUR (waarvan 3.500 euro eenmalig).

De hiervoor noodzakelijke middelen worden op de provisie (QF0-1QDG2TC-PR) gecompenseerd en toegewezen aan de personeels- en werkingskredieten van Wonen-Vlaanderen.

Naast een impact op personeelskosten, zijn er aan de invoering van de bestuurlijke beboeting ook ICT-ontwikkelkosten verbonden.
Het Vlaams Loket Woningkwaliteit (VLOK) is een maatwerk online applicatie die alle actoren binnen de woningkwaliteit (lokale besturen, Wonen-Vlaanderen met inbegrip van de Vlaamse Wooninspectie, VLABEL) ondersteunt bij al hun opdrachten rond woningkwaliteitsbewaking. Het is een onmisbaar hulpmiddel bij het aanmaken van conformiteitsonderzoeken, het opvolgen van procedures ongeschikt- en onbewoonbaarheid, de strafrechtelijke procedure, het opmaken en beheren van conformiteitsattesten en het registreren van onbewoonbaarheidsbesluiten nieuwe gemeentewet.
Wonen-Vlaanderen beheert in VLOK de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (VIVOO).
De applicatie is een geïntegreerd platform dat onderlinge digitale gegevensdeling en -uitwisseling mogelijk maakt.
Om het de beboetingsprocedure zo optimaal en efficiënt mogelijk te kunnen toepassen, is het noodzakelijk dat deze in VLOK geïntegreerd wordt. De geraamde kostprijs voor de aanpassing van VLOK bedraagt 428.848,37 EUR. Dit budget zal vastgelegd worden in begrotingsjaar 2022, en vereffend worden in 2022 en 2023. Dit zal gebeuren binnen de reguliere E-gov-kredieten van het agentschap (QF0-1QDG2TA-WT, basisallocatie 1QD604), waar tegen dan ruimte ontstaat door het aflopen van enkele andere grote projecten

5. Schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning

Er is geen budgettaire impact.

6. Invoegingen van privacybepalingen

De voorgestelde wijzigingen hebben geen budgettaire impact.

7. Invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen

De voorgestelde wijziging heeft geen directe budgettaire impact.

8. Beperking op sociale woonbeleidsconvenanten

De voorgestelde wijziging heeft geen budgettaire impact. De middelen bestemd voor de financiering van de sociale woonbeleidsconvenanten worden evenwel louter ingezet in gemeenten met een lager aanbod. Dit bevordert de geografische spreiding van het sociale huuraanbod.

9. Juridisch-technische wijzigingen

Deze wijzigingen hebben geen budgettaire impact.

C.3. Bestuurlijke impact

1. Invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen

Naast de hierboven beschreven passages van het juridisch draaiboek en de opmaak van de werkingsgebieden bij de budgettaire impact over de taakstelling van de VMSW en Wonen-Vlaanderen, zijn er nog verschillende initiatieven met een bijkomende weerslag op het personeel van de Vlaamse Overheid.

Zo zal de opmaak en de uitvoering van het regelgevend kader een groot aantal doelgroepen beïnvloeden. In dit kader is het van belang om in de verschillende stappen van het traject goed en grondig te communiceren naar de diverse doelgroepen, waarbij er niet alleen geïnformeerd wordt, maar ook ongerustheden worden weggenomen. In dat verband is ook de organisatie van studiedagen ingepland, waar praktische uitleg zal worden gegeven bij de gevolgen voor het personeel van een fusie, hoe de afsluiting van de jaarrekeningen moet gebeuren, hoe een vennootschap kan gesplitst worden, …
VMSW moet er ook voor zorgen dat de processen op elk moment gestoffeerd kunnen worden met data. Zo moeten vragen kunnen beantwoord worden die zich bij de afbakening van werkgebieden kunnen stellen, bijvoorbeeld hoe de mandaatverdeling wijzigt, hoeveel woningen van een sociale huisvestingsmaatschappij/ sociaal verhuurkantoor in een verschillend werkgebied vallen, … Andere gegevens die toekomstige woonmaatschappijen gaan nodig hebben, zijn de financiële meerjarenplanning en de conditiemeting van het patrimonium; sociale huisvestingsmaatschappijen die gaan fusioneren met andere sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zullen die gegevens gebundeld moeten aangeleverd krijgen.
Verder zal de VMSW ook een minicompetitie uitschrijven om de woonactoren de mogelijkheid te geven om externe ondersteuning in te schakelen op het ogenblik dat de fase van juridische en organisatorische vorming van de woonmaatschappijen start. Hierdoor zullen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren vrijwillig kunnen kiezen uit een aantal externe firma's om hen te begeleiden.
De VMSW zal hierbij een keuze moeten maken over welk profiel het meest geschikt is om de diensten te versterken, maar 1 extra voltijdse aanwerving is zeker noodzakelijk voor de komende drie jaar om deze brede en intensieve ondersteuning te kunnen blijven waarmaken tot aan de deadline en om nadien ook de nodige nazorg te kunnen bieden. De budgettaire impact hiervan werd onder punt 3A1 reeds geraamd.

Daarnaast is het agentschap vanuit haar beleidsvoorbereidende taak verantwoordelijk voor de ondersteuning van de minister bij de opmaak van het volledige beleidsdossier. Omwille van het vernieuwde wetboek vennootschap en verenigingen en de motivatie van afwijkingen erop, het voorzien van nieuwe erkenningsvoorwaarden, de integratie en omvorming van sociale huisvestingsmaatschappijen als private rechtspersonen en sociale verhuurkantoren als vzw's en OCMW-SVK's tot woonmaatschappijen, de overdracht van patrimonium, huurcontracten en aandelen, enz… kenmerkt dit dossier zich als een bijzonder complex juridisch dossier. Om de opmaak van dit dossier succesvol af te ronden, wordt er de komende jaren in de nodige uitvoering en opvolging voorzien. Deze uitvoering omvat onder meer de behandeling van de erkenningsaanvragen binnen een afgestemd geheel van nieuwe werkingsgebieden. Medio 2022 zal de Vlaamse Regering deze aanvragen tot erkenning behandelen en beslissen over vernieuwde invulling van het sociale woonlandschap. Wonen-Vlaanderen neemt hierbij ook een tweedelijns rol op, om de VMSW bij complexe beleidsvraagstukken te adviseren.

Om de ondersteuning van gemeenten en het beleidsvoorbereidend dossier op een adequate manier te coördineren, is er in de periode 2021-2023 nood aan één bijkomende voltijdse equivalent die deze verschillende trajecten en de samenwerking met de VMSW stroomlijnt. De budgettaire impact hiervan werd onder punt 3A1 reeds geraamd.

<u>2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel</u>

2.1. Impact op het personeel van de Vlaamse Overheid

2.1.1. Controle onroerend bezit in het buitenland

Het uitbetalen van mogelijks 1500 onderzoeken, al dan niet gepaard met het toetsen van criteria, zal op zich een specifieke inzet vereisen.

2.1.2. Centraal inschrijvingsregister

De entiteit die het centraal inschrijvingsregister zal beheren, zal hiervoor de nodige personeelsleden moeten inzetten. In de eerste plaats een aanspreekpunt en vooral de nodige ICT'ers die het beheer op zich nemen.

2.2. Impact op de lokale en provinciale besturen - Nieuw toewijzingsmodel van sociale huurwoningen

De wijzigingen die verband houden met het introduceren van een nieuw toewijzingsmodel van sociale huurwoningen, zullen een impact hebben op de lokale besturen.

Volgens de huidige regeling kan een gemeente of een intergemeentelijk samenwerkingsverband binnen bepaalde grenzen een invulling geven aan de toewijzingsregels in een lokaal toewijzingsreglement. Een eigen toewijzingsbeleid kan worden ontwikkeld als de gemeente rekening wil houden met de lokale binding van de kandidaat-huurders en met de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen. De opmaak van het lokaal toewijzingsreglement komt tot stand in nauw overleg met alle relevante lokale (huisvestings- en welzijns-)actoren. De gemeente (of het intergemeentelijk samenwerkingsverband) neemt hierin de trekkersrol op.

Het nieuwe toewijzingsmodel dat vooral uitgewerkt zal worden in het Besluit Vlaamse Codex Wonen, zal ook lokaal maatwerk mogelijk maken. Het nieuwe model is een geïntegreerd systeem dat stoelt op een zekere complementariteit. De complementariteit bestaat erin dat bij de toewijzing rekening kan worden gehouden met lokale binding, chronologie, bijzondere noden én specifieke doelgroepen.

Om lokaal een invulling te geven aan de toewijzingen, zal er een toewijzingsraad worden opgericht. Er zal in principe een toewijzingsraad per werkingsgebied van de woonmaatschappij zijn. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering zal bepalen, kan er lokaal worden geopteerd om het werkingsgebied op te delen in deelgebieden waarin telkens een eigen toewijzingsraad werkzaam is.

De toewijzingsraad zal een ontwerp van toewijzingsreglement opmaken. Dat ontwerp komt tot stand op basis van de voorstellen van de leden van de toewijzingsraad die worden besproken op de toewijzingsraad. De doelstelling is dat er binnen de toewijzingsraad consensus wordt bereikt over de lokale invulling van het toewijzingsbeleid. Als democratisch gelegitimeerd orgaan heeft de gemeente evenwel het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied. Het ontwerp van toewijzingsreglement zal besproken worden op de gemeenteraad, waar men het kan goedkeuren zoals het is, of bepaalde aanpassingen kan doorvoeren en goedkeuren. De woonmaatschappij integreert vervolgens alles in een toewijzingsreglement.

De lokale besturen maken deel uit van de toewijzingsraad. Wat precies de impact op het personeel en de werkingsuitgaven zal zijn, is moeilijk in te schatten en hangt ook af van de invulling die er op lokaal niveau aan wordt gegeven. In ieder geval komen deze wijzigingen ten volle tegemoet aan de wens om lokaal maatwerk mogelijk te maken.

3. Weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers

De voorgestelde wijziging heeft geen impact op het personeel van de Vlaamse Overheid.

4. Implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft

De belangrijkste impact door de implementatie van het KBH ligt op het niveau van het agentschap Wonen-Vlaanderen. De bestuurlijke beboeting, die nieuw is, wordt ingevoerd in de strafrechtelijke handhaving. Deze handhaving ligt enkel op het niveau van het Vlaams Gewest. De bestuurlijke handhaving moet dan ook binnen dit onderdeel uitgebouwd worden.

Om deze beboeting te organiseren, moeten er minstens 2 nieuwe functies of instanties in de schoot van het agentschap Wonen-Vlaanderen gecreëerd worden (een vervolgingsinstantie en een beboetingsinstantie). Het werk van de beboetingsinstantie is het meest tijdsintensieve. Het KBH voorziet slechts beperkt in onverenigbaarheden tussen functies inzake bvb. opsporing en beboeting. In de praktijk zullen de onverenigbaarheden vermeden kunnen worden. Het wordt ingeschat dat de opdracht van de vervolgingsinstantie nog binnen de actuele personeelscapaciteit van het agentschap opgenomen kan worden. De functie van de beboetingsinstantie is tijdsintensiever en kan niet opgenomen worden binnen de bestaande personeelscapaciteit. Daarenboven is een volledig onafhankelijke beboetingsinstantie, die geen andere bevoegdheden heeft, zuiverder naar de overtreder toe. Hiervoor is minimaal 1 extra voltijdse aanwerving noodzakelijk.

5. Schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning

Door de schrapping van de mogelijkheid om mondeling gehoord te kunnen worden in de beroepsprocedures, kan de doorlooptijd van ongeveer een kwart van de beroepsdossiers aanzienlijk versneld worden. Hierdoor kan de doorlooptijd van andere, hangende beroepen ook verkorten.

6. Invoegingen van privacybepalingen

De voorgestelde wijzigingen hebben geen bestuurlijke impact.

7. Invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen.

De voorgestelde wijzigingen hebben geen bestuurlijke impact.

8. Beperking op sociale woonbeleidsconvenanten

De voorgestelde wijziging heeft geen bestuurlijke impact. Gemeenten met een gerealiseerd of gepland sociaal huuraanbod dat hoger ligt dan 15% zullen geen sociaal woonbeleidsconvenant meer kunnen afsluiten. Er bestaat geen verplichting voor steden en gemeenten om een sociaal woonbeleidsconvenant af te sluiten. De middelen bestemd voor de financiering van de sociale woonbeleidsconvenanten worden ingezet in gemeenten met een lager aanbod.

9. Juridisch-technische wijzigingen

Deze voorgestelde wijzigingen hebben geen bestuurlijke impact.

C. Totstandkomingsprocedure

1. Stakeholdersoverleg

Bij diverse onderdelen van het ontwerp van decreet werden de stakeholders betrokken en geconsulteerd. Wat betreft het onderdeel regelgevend kader voor de woonmaatschappijen werd tijdens het proces van de totstandkoming teruggekoppeld over de voortgang en uitwerking van het juridische concept. Hierbij werden de koepelverenigingen van de betrokken woonactoren (VVH en Huurpunt) en de VVSG geïnformeerd en bevraagd. In de eindfase van de juridische uitwerking werden deze stakeholders geconsulteerd over de voorliggende decreetbepalingen. Van dit overleg werd een stakeholdersverslag opgemaakt.

Het onderdeel sociale huur, zowel het voorgestelde nieuwe toewijzingsregime als de decretale wijzigingen, werd behandeld in een stakeholdersoverleg met de VVH, Huurpunt en VVSG. De bevindingen van dit overleg werden opgenomen in twee afzonderlijke stakeholdersverslagen.

Het armoedeoverleg werd georganiseerd over diverse aspecten van het ontwerp van decreet (onder meer woonmaatschappijen en sociale huur). Ook hierover werd een stakeholdersverslag opgemaakt.

De woonactoren die betrokken zijn op woningkwaliteitsbewaking werden gevraagd schriftelijke input te willen leveren over specifieke aspecten, onder meer over het weigeren van het conformiteitsattest voor onvergunde domiciliekamers en het schrappen van de mondelinge hoorplicht. De input werd verwerkt in een stakeholdersverslag.

De input vanuit het overleg wordt gevoegd bij voorliggend dossier en maakt er integraal deel van uit.

2. Gegevensbeschermingsautoriteit

Zie het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit 161/2018

3. Armoedeoverleg

Er werd een overleg met een aantal organisaties (Samenlevingsopbouw, Netwerk tegen Armoede, Caritas en STA-AN (Samen Tegen Armoede - Antwerps Netwerk) betrokken op de armoedeproblematiek georganiseerd.

Het verslag van dit overleg werd gevoegd aan de bijlage en maakt integraal deel uit van voorliggend dossier.

4. Vlaamse Toezichtcommissie

De Vlaamse Toezichtcommissie (verder VTC) heeft op 26 januari 2021 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (nr. 2021/07).

Artikel 46 tot en met 48 van het ontwerp (huidig artikel 53 tot en met 55 van het ontwerp)
De VTC geeft in randnummer 11 van haar advies aan dat in de Memorie van Toelichting best een rechtvaardigingsgrond wordt vermeld voor de verwerking van persoonsgegevens. Deze kan gevonden worden in artikel 6, 1, e) van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG): de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen.

Art. 3.56, §3 Vlaamse Codex Wonen: De VTC geeft in randnummer 210, eerste streepje aan dat het de voorkeur verdient om de categorieën van persoonsgegevens die worden verwerkt nader te bepalen of om hiertoe een delegatie naar de Vlaamse Regering te voorzien. Op deze suggestie wordt ingegaan. Bij persoonlijke identificatiegegevens wordt aangegeven dat het hier in ieder geval om contactgegevens gaat. Daarnaast worden rijksregisternummer en woningkenmerken toegevoegd. Er wordt ook een tweede lid ingevoegd dat de Vlaamse Regering gemachtigd is om de categorieën nader te omschrijven.

De VTC geeft in randnummer 210, tweede streepje het advies om bij gegevensuitwisseling tussen verschillende overheidsinstanties, protocollen af te sluiten. Dit advies kan gevolgd worden maar vergt geen aanpassing van de ontworpen artikelen.

De VTC geeft in randnummer 211, eerste streepje van haar advies, aan dat het de voorkeur verdient om de verwerkingsverantwoordelijken nader te verduidelijken. Dit wordt voor wat betreft het ingevoegde artikel 3.56, §2 opgelost door in het decreet op te nemen dat iedere verwerkingsverantwoordelijke verantwoordelijk is voor de eigen verwerkingen in combinatie met het toevoegen van een vierde lid dat zegt dat alle verwerkingsverantwoordelijken in de eigen privacyverklaring verduidelijken welke verwerkingen zij voor hun rekening nemen. De specifieke verwerkingen zelf zijn in de verschillende procedures van boek 3 reeds duidelijk omschreven. Voor wat betreft het ingevoegde artikel 3.57, §1 wordt het advies gevolgd door het invoegen van een tweede lid waarin de verwerkingsverantwoordelijken meer nauwkeurig worden aangeduid. Tegelijk wordt ingegaan op de vraag van de VTC in randnummer 35, om de ontvangers van de publicatie aan te duiden.

Art. 3.56, §4 Vlaamse Codex Wonen: de VTC geeft in randnummer 211, tweede streepje en randnummer 29 het advies om de bewaartermijn van 30 jaar nader te verantwoorden in de Memorie van Toelichting. Deze termijn is afgestemd op de bewaringstermijn die geldt voor politiediensten in art. 44/10 van de Wet op het Politieambt.

De VTC geeft in randnummer 210 derde streepje en randnummer 32 van haar advies aan dat het aanbevolen wordt om maatregelen inzake transparantie op te nemen in het decreet. Op deze suggestie wordt ingegaan door een bijkomende bepaling inzake communicatie met de burger toe te voegen aan het ingevoegde artikel 3.56, §2, vierde lid.

Artikel 90 van het ontwerp (in het huidige ontwerp artikel 99)
De VTC stelt vast dat in de tekst van het ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen. De VTC is van mening dat:

- de gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht, zoals omschreven in artikel 90 van het ontwerp (nr. 54);
- de verwerkingsverantwoordelijke is aangeduid (nr. 55);
- de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk (nr. 64).

Bij de bespreking van de minimale gegevensverwerking merkt de VTC wel op dat de categorie van de persoonlijke kenmerken ruim is omschreven en suggereert om te werken met een delegatie aan de Vlaamse Regering (nr. 48 en 59). Die suggestie wordt gevolgd.
De VTC geeft in randnummer 210 derde streepje en randnummer 32 van haar advies aan dat het aanbevolen wordt om maatregelen inzake transparantie op te nemen in het decreet. Op deze suggestie wordt ingegaan door een bijkomende bepaling inzake communicatie met de burger toe te voegen

Artikel 137 van het ontwerp (in het huidige ontwerp artikel 146)

De VTC stelt vast dat in de tekst van het ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen.
Bij doelbinding merkt de VTC op dat de doelstelling van de gegevensuitwisseling met de kredietbemiddelaars niet nader wordt bepaald of uitdrukkelijk is omschreven (nr. 78). Dit werd aangepast in de Memorie van Toelichting.
Bij de bespreking van de minimale gegevensverwerking is de VTC van mening dat de categorieën van de persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden ruim zijn omschreven en suggereert om te werken met een delegatie aan de Vlaamse Regering (nr. 83). Die suggestie wordt gevolgd.
De VTC is verder van mening dat de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk, maar adviseert om een verantwoording van deze termijn in de Memorie van Toelichting te voorzien (nr. 88). De Memorie werd in die zin aangevuld.
De VTC geeft in randnummer 210 derde streepje en randnummer 32 van haar advies aan dat het aanbevolen wordt om maatregelen inzake transparantie op te nemen in het decreet. Op deze suggestie wordt ingegaan door een bijkomende bepaling inzake communicatie met de burger toe te voegen

Artikel 138 van het ontwerp (in het huidige ontwerp artikel 147)
De VTC stelt vast dat in de tekst van het ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen. De VTC is van mening dat de gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht (nr. 104).
De VTC merkt wel op dat ook gegevens van de eigenaar van het onroerend goed kunnen worden verwerkt, aangezien er ook gegevens over de huurovereenkomst worden verzameld (nr. 94). De opsomming van betrokkenen wordt dan ook aangevuld met de verhuurder.
Bij de bespreking van de minimale gegevensverwerking is de VTC van mening dat de categorieën van de persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden ruim zijn omschreven en suggereert om te werken met een delegatie aan de Vlaamse Regering (nr. 109). Die suggestie wordt gevolgd.
Daarnaast geeft de VTC aan dat een bewaartermijn van "tien jaar na het afsluiten van het administratief dossier" onvoldoende bepaalbaar is. Om ervoor te zorgen dat de persoonsgegevens niet langer dan noodzakelijk worden bewaard, dient er een duidelijke termijn worden bepaald (nr. 114). De bewaartermijn wordt dan ook gewijzigd naar "tien jaar te rekenen vanaf de volledige terugbetaling van de huurwaarborglening".
De VTC geeft in randnummer 210 derde streepje en randnummer 32 van haar advies aan dat het aanbevolen wordt om maatregelen inzake transparantie op te nemen in het decreet. Op deze suggestie wordt ingegaan door een bijkomende bepaling inzake communicatie met de burger toe te voegen

Artikel 144 van het ontwerp (in het huidige ontwerp artikel 153)
De VTC stelt vast dat in de tekst van het ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen. De VTC is van mening dat de gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht (nr. 130).
Bij de bespreking van de minimale gegevensverwerking is de VTC van mening dat de categorieën van de persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden ruim zijn omschreven en suggereert om te werken met een delegatie aan de Vlaamse Regering (nr. 135). Die suggestie wordt gevolgd.
De VTC is verder van mening dat de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk (nr. 139).
De VTC geeft in randnummer 210 derde streepje en randnummer 32 van haar advies aan dat het aanbevolen wordt om maatregelen inzake transparantie op te nemen in het decreet. Op deze suggestie wordt ingegaan door een bijkomende bepaling inzake communicatie met de burger toe te voegen

Artikel 148 van het ontwerp (in het huidige ontwerp artikel 157)

De VTC stelt vast dat in de tekst van het ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen. De VTC is van mening dat de gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht (nr. 155).
Bij de bespreking van de minimale gegevensverwerking is de VTC van mening dat de categorieën van de persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden ruim zijn omschreven en suggereert om te werken met een delegatie aan de Vlaamse Regering (nr. 160). Die suggestie wordt gevolgd.
De VTC is verder van mening dat de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk (nr. 164).
De VTC geeft in randnummer 210 derde streepje en randnummer 32 van haar advies aan dat het aanbevolen wordt om maatregelen inzake transparantie op te nemen in het decreet. Op deze suggestie wordt ingegaan door een bijkomende bepaling inzake communicatie met de burger toe te voegen

Artikel 151 van het ontwerp (in het huidige ontwerp artikel 160)
De VTC stelt vast dat in de tekst van het ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen. De VTC is van mening dat de gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht (nr. 182).
Bij de lijst van de betrokkenen zou volgens de VTC nog de verhuurder moeten worden toegevoegd, aangezien bij de categorieën van persoonsgegevens wordt verwezen naar gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder (nr. 170). Die suggestie wordt niet gevolgd, omdat die categorie van persoonsgegevens betrekking heeft op de huurovereenkomst van sociale huurwoningen. Volgens de definitie van sociale huurwoning (artikel 1.3, §1, eerste lid, 49°, van de Vlaamse Codex Wonen) is de verhuurder daarvan geen natuurlijke persoon.
Voor het centraal inschrijvingsregister was in het ontwerp aanvankelijk bepaald dat de entiteit die door Vlaamse Regering wordt aangeduid en de verhuurder gezamenlijk verwerkingsverantwoordelijken zijn. In het advies neemt de VTC akte van die kwalificatie, maar wijst erop dat die in belangrijke mate een feitenkwestie is (nr. 186). Na verder overleg met de VTC over de uitwerking van het centraal inschrijvingsregister is duidelijk dat alleen de entiteit die de Vlaamse Regering aanduidt, de verwerkingsverantwoordelijke zal zijn. Het ontwerp wordt dan ook in die zin aangepast.
Bij de bespreking van de minimale gegevensverwerking is de VTC van mening dat de categorieën van de persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden ruim zijn omschreven en suggereert om te werken met een delegatie aan de Vlaamse Regering (nr. 176). Die suggestie wordt gevolgd.
De VTC is verder van mening dat de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk (nr. 199).
De VTC geeft in randnummer 210 derde streepje en randnummer 32 van haar advies aan dat het aanbevolen wordt om maatregelen inzake transparantie op te nemen in het decreet. Op deze suggestie wordt ingegaan door een bijkomende bepaling inzake communicatie met de burger toe te voegen

Artikel 153 en 154 van het ontwerp (in het huidige ontwerp artikel 162 en 163)
De VTC merkt op dat er geen regeling voor de verwerking van persoonsgegevens zou voorzien zijn voor het centraal woningregister en het centraal inschrijvingsregister. Die vaststelling is echter niet geheel correct. Artikel 151 van het ontwerp van decreet voorziet een privacybepaling voor de sociale huur. De ontwerpbepaling wordt opgenomen aan het begin van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen. Boek 6 is volledig gewijd aan de sociale huurreglementering. Artikel 157 van het ontwerp van decreet beoogt een regeling te voorzien voor alle verwerkingen die gebeuren in het kader van sociale huurreglementering.
Artikel 160 van het ontwerp van decreet regelt het centraal inschrijvingsregister. Deze bepaling komt terecht in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen, omdat het register gebruikt wordt binnen de sociale huur. Heel wat verwerkingen van

persoonsgegevens, zoals beschreven in ontworpen artikel 157, zullen met andere woorden gebeuren via dit register. Dat betekent dat de doelstellingen, de te verwerken categorieën van persoonsgegevens, de betrokkenen, de bewaartermijnen en de mogelijke doorgifte, omschreven in artikel 157, ook van toepassing zijn op het centraal inschrijvingsregister. In artikel 157 van het ontwerp wordt bovendien ook bepaald wie de verwerkingsverantwoordelijke van het inschrijvingsregister is.
Artikel 159 van het ontwerp van decreet voorziet in de invoering van een centraal woningregister waarbij informatie over het sociaal woonpatrimonium wordt bijgehouden. De regelgeving voorziet momenteel geen integratie met het centraal inschrijvingsregister, zodat er geen sprake kan zijn van de verwerking van persoonsgegevens. De nodige waarborgen hoeven niet te worden voorzien.

5. Raad van State

De Raad van State heeft op 3 mei 2021 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (nr. 68.995).

Vormvereisten (randnrs. 4 t.e.m. 6)

Advies GBA
De Raad van State merkt op dat het voorontwerp van decreet bepalingen bevat die betrekking hebben op de verwerking van persoonsgegevens en dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit moet worden ingewonnen.
De Vlaamse Toezichtcommissie heeft echter op 26 januari 2021 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet. De Vlaamse Toezichtcommissie is opgericht bij artikel 10/1 van het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer en is als toezichthoudende overheid voor de verwerking van persoonsgegevens in de zin van artikel 36, lid 4, van de AVG, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van de AVG door de instanties. Ingevolge artikel 51, lid 1, van de AVG kan immers elke lidstaat één of meer onafhankelijke overheidsinstanties, verantwoordelijk voor het toezicht op de toepassing van deze verordening, oprichten. Sinds de bekendmaking van de aanstelling van de leden van de VTC door de Vlaamse Regering in het Belgisch Staatsblad d.d. 29 maart 2019, is de VTC ingevolge artikel 10/4, §1, van voornoemd decreet bevoegd om hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering adviezen te verstrekken omtrent elke aangelegenheid met betrekking tot de verwerkingen van persoonsgegevens. Er moet aldus worden vastgesteld dat er in dit geval een advies is waarbij het ontwerp is getoetst aan de AVG. De Vlaamse Toezichtcommissie heeft bovendien een volledige toetsing uitgevoerd, aangezien zij in de aanhef van het advies verwijst naar de AVG én naar de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens.

Aanmelding steunmaatregelen bij de Europese Commissie
De Raad van State verwijst in zijn advies naar het decretale kader voor de erkenning van woonmaatschappijen en de subsidies die de woonmaatschappijen zullen kunnen ontvangen. De Raad van State werpt de bedenking op dat die subsidies moeten worden beschouwd als steunmaatregelen in de zin van het EU-staatssteunrecht, aangezien minstens de SVK's – die zullen opgaan in de op te richten woonmaatschappijen – moeten worden beschouwd als ondernemingen en stelt de vraag of die steunmaatregelen werden aangemeld bij de Europese Commissie.

De stellers van dit ontwerp volgen de Raad van State in zijn vaststelling dat de woonmaatschappijen moeten worden beschouwd als ondernemingen en dat de subsidies die zullen worden verstrekt aan de woonmaatschappijen kunnen worden gekwalificeerd als steunmaatregelen in de zin van het EU-staatssteunrecht. Zoals ook al werd verduidelijkt door de gemachtigde in antwoord op een vraag van de

auditeur bij de Raad van State gaat het evenwel over compensatie aan ondernemingen voor de uitvoering van een dienst van algemeen economisch belang die onder de scope van het DAEB-vrijstellingenbesluit valt (besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen). De Europese Commissie beschouwt sociale huisvesting zelf als een DAEB (zie o.m. overweging 11 en 12 en artikel 2, eerste lid, c) van het DAEB-vrijstellingenbesluit).

De steunmaatregelen werden of worden zo uitgewerkt dat aan de inhoudelijke voorwaarden van het DAEB-vrijstellingenbesluit is voldaan en er zal tweejaarlijks over worden gerapporteerd. Wat de rapporteringsverplichting betreft kan trouwens worden verwezen naar de rapportering die de Vlaamse Regering heeft gedaan voor de periode 2018-2019 en die werd ingediend bij de Europese Commissie (https://ec.europa.eu/competition/state_aid/public_services/2018_2019/belgium_fr-nl.pdf, vanaf p. 347). In die rapportering zette de Vlaamse Regering uiteen op welke wijze de steunmaatregelen voldoen aan de inhoudelijke vereisten van het DAEB-vrijstellingenbesluit. De Vlaamse Regering ontving geen opmerkingen daarover van de Europese Commissie.

Bevoegdheid (randnr. 7)

Verwijzend naar zijn advies bij het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving, stelt de Raad van State dat de decreetgever niet bevoegd is om "*de wooninspecteurs die officier van gerechtelijke politie zijn, het in artikel 30 §2 van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 bepaalde recht van bestuurlijke visitatie te verlenen*." De Raad van State adviseert daarom om "*het ontworpen artikel 1.8 §2, eerste lid, tweede zin*" weg te laten.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat art. 1.8 §2, eerste lid enkel tot doel heeft om een aantal door het KBH afgebakende bevoegdheidspakketten te groeperen onder de noemer "wooninspecteur" als "containerfunctie". Personen die door de Vlaamse Regering zijn aangesteld als wooninspecteur, incorporeren bijgevolg meteen een aantal door het KBH afgebakende functies, zonder dat daaraan wijzigingen worden doorgevoerd. De tweede zin van artikel 1.8 §2, eerste lid beoogt enkel het bevoegdheidspakket "betreding bij heterdaad en visitatie", dat overeenkomstig artikel 30 §§1 en 2 KBH binnen het bestuurlijke spoor alleen toekomt aan de daartoe door de Vlaamse Regering aangewezen bestuurlijke opsporingsagenten, binnen de containerfunctie te brengen. Omdat ook de wooninspecteurs door de Vlaamse Regering worden aangewezen, brengt dit verder geen enkele inhoudelijke wijziging met zich mee.

De tweede zin houdt bijgevolg geen verband met de hoedanigheid "officier van gerechtelijke politie". Wanneer de wooninspecteur op basis van de tweede zin van artikel 1.8 §2, eerste lid zou overgaan tot betreding bij heterdaad of visitatie, doet hij dit noodzakelijk op basis van zijn hoedanigheid als bestuurlijk opsporingsagent. Om hier geen misverstanden over te laten bestaan, wordt dit uitdrukkelijk zo opgenomen.

Daarmee is voldaan aan de opmerking van de Raad van State. Wel moet worden opgemerkt dat art. 1.8 §2, tweede zin, zelfs na deze wijziging, geen afbreuk doet aan artikel 25 §1 KBH, dat toezichthouders die eveneens officier van gerechtelijke politie zijn, de bevoegdheid verleent "om voor de strafrechtelijke opsporing ook gebruik te maken van hun bevoegdheden als toezichthouder, met inbegrip van de visitatie, vermeld in artikel 30." Het gebruik van bestuurlijke bevoegdheden in functie van strafrechtelijke opsporing kadert in de door het KBH nagestreefde "eenheid van de vaststellingsketen", die toezichthouders toelaat de vertrouwde

bevoegdheden doorheen de verschillende fases van toezicht en opsporing te blijven gebruiken, mits inachtneming van de nodige waarborgen. Specifiek voor de visitatie, sluit zij aan bij de bestuurlijke visitatie met machtiging van de politierechter, die als figuur al decennialang in quasi alle Vlaamse decreten voorkomt[50], met inbegrip van de Vlaamse Codex Wonen[51] en diens voorganger, en ook daar kan worden aangewend i.f.v. strafrechtelijke opsporing. Woningkwaliteitsbewaking veronderstelt dan ook per evidentie een betredingsrecht voor bewoonde lokalen, dat bij weigering in combinatie met een redelijk vermoeden van een misdrijf moet kunnen worden afgedwongen, zowel in het strafrechtelijke als (bv. na seponering van het parket) in het bestuurlijke spoor. Te meer nu de federale regelgever niet in een algemene regeling rond bestuurlijke visitatie heeft voorzien, is de decreetgever gedwongen een eigen regeling uit te werken, die rekening houdt met de bestuurlijke context ervan.

De figuur van de bestuurlijke visitatie leent zich tot een gedifferentieerde regeling, wat reeds blijkt uit het feit dat de wetgever binnen zijn eigen bevoegdheden in tal van soortgelijke visitatieregelingen heeft voorzien.[52]

Zij heeft bovendien slechts een marginale weerslag op de federale regeling in het Wetboek van Strafvordering, in die zin dat enkel officieren van gerechtelijke politie, aangesteld op grond van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving, en in de context van het huidige ontwerp enkel de door de Vlaamse Regering aangestelde Wooninspecteurs, er een beroep op kunnen doen.

Het KBH codificeert tot slot niet alleen de figuur van de visitatie, zij verbindt ook belangrijke bijkomende voorwaarden aan de toepassing ervan. Meer bepaald voorziet het KBH in volgende waarborgen:
1) een georganiseerd recht om toegang tot het sanctiedossier (art. 6);
2) een motiveringsplicht voor de politierechter, die de machtiging enkel mag verlenen wanneer voldaan is aan volgende voorwaarden:
a) er zijn voldoende aanwijzingen dat op de te bezoeken plaats bewijselementen kunnen worden aangetroffen van een misdrijf of een inbreuk die binnen de opsporingsbevoegdheid valt van de bestuurlijke opsporingsagent die om de machtiging verzoekt;
b) de visitatie is noodzakelijk om het bewijs te leveren van het misdrijf of de inbreuk;
c) de visitatie is proportioneel in het licht van de ernst van het misdrijf of de inbreuk;
3) een verbod op "nachtelijke visitaties", behoudens een aan een specifieke motiveringsplicht onderworpen toelating van de politierechter;
4) een verbod op het doorzoeken van de plaats n.a.v. een visitatie, behoudens uitdrukkelijke toelating met specifieke aanduiding waarnaar gezocht mag worden;
5) een plicht voor de verbalisant om alle n.a.v. de visitatie gestelde opsporingshandelingen op te lijsten in het proces-verbaal of verslag van vaststelling dat naar aanleiding daarvan wordt opgemaakt.
Wat betreft de rechtsvorm van de woonmaatschappijen, stelt de Raad van State vast dat de woonmaatschappijen de rechtsvorm aannemen van een besloten vennootschap, waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing is voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens de Vlaamse Codex Wonen.

---

[50] Zie voor een niet exhaustief overzicht: Parl. St. Vl.P. 2018-2019, 1825/1, 50-52.
[51] Zie art. 3.38 Vlaamse Codex Wonen.
[52] Bv. Artikel 4 van de wet van 6 juli 1976 tot beteugeling van het sluikwerk met handels- of ambachtskarakter, artikel 63 wetboek van de BTW, artikel 319 WIB, artikel 197 van het wetboek douane en accijnzen, artikel 3 § 2 van het koninklijk besluit van 22 februari 2001 houdende organisatie van de controles die worden verricht door het Federaal Agentschap voor de Veiligheid van de Voedselketen en tot wijziging van diverse wettelijke bepalingen.

Aansluitend stelt de Raad dat het voorontwerp ten aanzien van de woonmaatschappijen een aantal regelingen bevat die afwijken van het vennootschapsrecht. Volgens de Raad is dat met name het geval voor "*voor de regeling van de samenstelling van de raad van bestuur (artikel 84 van het voorontwerp), de uitkeringsbeperkingen voor de vermogensvoordelen die kunnen worden uitgekeerd of bezorgd aan de aandeelhouders (artikel 102 van het voorontwerp), de aanstelling door de Vlaamse Regering van een mandataris ad hoc die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan (artikel 119 van het voorontwerp) en de indeplaatsstelling door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bij ontbinding van de woonmaatschappij (artikel 125 van het voorontwerp). Ook de overgangsbepalingen, die de stopzetting van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de overgang naar woonmaatschappijen regelen, bevatten afwijkingen van het vennootschapsrecht.*"

De Raad geeft aan dat voor afwijkingen van het vennootschapsrecht een beroep moet worden gedaan op de impliciete bevoegdheden. De Raad bevestigde dat kan worden aangenomen dat uit de memorie van toelichting blijkt dat voor het ontworpen artikel 4.39/2, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voldaan is aan de voorwaarden hiertoe.

De Raad gaf aan dat ook voor de andere afwijkingen van het vennootschapsrecht moeten kunnen worden aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden. Waar effectief wordt afgeweken van het vennootschapsrecht, werd de memorie van toelichting, die hiertoe reeds elementen bevatte, verder aangevuld.

Er dient evenwel te worden benadrukt dat een beroep op de impliciete bevoegdheden slechts vereist is voor zover het ontwerp *afwijkt* van het federale vennootschapsrecht. Daarbij moet worden opgemerkt dat de rechtsvorm van de BV veel vrijheid biedt de vennootschap te structureren overeenkomstig de noden van een specifieke onderneming. De voorziene regels inzake bijvoorbeeld de samenstelling van de raad van bestuur en de uitkeringsbeperkingen wijken dan ook niet af van het federale vennootschapsrecht. Het federale recht laat immers de ruimte voor de voorziene regelingen, ook in zuiver private vennootschappen.

De ontworpen bepalingen wordt dus uitsluitend een gewestbevoegdheid uitgeoefend, meer bepaalde de bevoegdheid inzake "huisvesting" in de zin van artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Een beroep op de impliciete bevoegdheden als bedoeld in artikel 10 VWHI is vanuit die optiek dan ook niet nodig of noodzakelijk. (zie ook toelichting bij de randnrs. 8 en 9 van het advies van de Raad van State, verder aangehaald in de artikelsgewijze toelichting bij artikel 205).

Voor zover alsnog zou worden geoordeeld dat om dergelijke bepalingen aan te nemen, een beroep moet worden gedaan op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, is dan ook vast te stellen dat aan de voorwaarden daartoe is voldaan. Deze regelingen zijn immers noodzakelijk om de hogergenoemde doelstelling van het woonbeleid en om de lokale besturen een regierol toe te bedelen. Daarnaast laat het federale recht immers *per se* een gedifferentieerde regeling toe, aangezien het hier geen dwingende regels over voorziet. Tot slot geldt voor al deze regelingen dat zij een marginale weerslag hebben aangezien het toepassingsgebied ervan strikt beperkt is tot de woonmaatschappijen.

Verder, voor de regeling omtrent de mandataris *ad hoc* (artikel 122) en de van rechtswege indeplaatsstelling door de VMSW (artikelen 128 en 205) beperkt het ontwerp zich tot de herneming van bestaande regelingen die reeds zijn opgenomen in de bestaande artikelen 4.51, eerste lid en 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen

van 2021, met dien verstande dat wat betreft de regeling van de mandataris ad hoc een louter terminologische verbetering werd doorgevoerd van "bestuurder" naar "mandataris ad hoc". Er wordt dan ook verwezen naar de eerdere verantwoordingen bij de initiële aanneming van die regelingen. Er wordt ook verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij de betrokken bepalingen

Voor zoveel als nodig wordt nog ingegaan op het punt van het advies met betrekking tot de mandataris *ad hoc* die geheel of gedeeltelijk in de plaats kan treden van het bestuursorgaan, waarbij de Raad van State in twijfel trekt of voldaan zou zijn aan de voorwaarde van de marginale weerslag op de bevoegdheid van de federale overheid. De Raad van State verwijst daarvoor naar een eerder advies waarin het stelt dat "*het bestuur van de coöperatieve of naamloze vennootschap door de raad van bestuur en de algemene vergadering (…) tot het wezen van die vennootschapsvormen [lijkt] te behoren*" (met verwijzing naar de voetnoot van het aangehaalde advies die verwijst naar de artikelen 378 tot 384 en 517 tot 524 en 521 van hetzelfde wetboek).

De Raad verliest daarbij evenwel uit het oog dat ook in het federale vennootschapsrecht regelingen bestaan om mandatarissen aan te stellen die in de plaats treden van het bestuursorgaan.

Zo geldt binnen het federale vennootschapsrecht dat bijvoorbeeld elke belanghebbende bij de voorzitter van de ondernemingsrechtbank in kort geding kan vorderen een voorlopige bewindvoerder of ander gerechtelijke mandataris (zoals een bestuurder *ad hoc* of sekwester) aan te stellen (artikel 584, derde lid Ger.W. *jo* 2:8, §1, 5°, d) WVV). De bevoegdheden van de mandataris kunnen door de voorzitter worden bepaald. Het beoordelingscriterium voor de gegrondheid van dergelijke vordering en de draagwijdte van de bevoegdheden van de mandataris *ad hoc* is de "ernstige (dreigende) aantasting van het vennootschapsbelang".

Ook Boek XX van het Wetboek Economisch Recht voorziet diverse procedures waarbij een vorm van mandataris *ad hoc* het bestuur van een vennootschap geheel dan wel gedeeltelijk overneemt (zie o.m. de gerechtsmandataris ex artikel XX.30 WER, een voorlopige bewindvoerder ex artikel XX.31 of artikel XX.32 WER, de gerechtsmandataris ex artikel XX.39/1 of in het kader van een overdracht onder gerechtelijk gezag ex artikel XX.85 ev WER, of nog de curator in geval van faillissement (zie o.m. artikel XX.110 WER en artikel XX.122 e.v. WER)).

De regeling inzake de mandataris ad hoc wijkt dus niet af van het 'wezen' van de vennootschapsvorm. Wel voorziet die bepaling in een noodzakelijke regeling in de specifieke context van de woonmaatschappijen. Immers is bijvoorbeeld het Boek XX niet van toepassing op die vennootschappen (zie het ontworpen artikel 4.39, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen), omdat die regeling niet aangepast is aan de bijzondere taken van de woonmaatschappijen. Bovendien zijn er andere situaties buiten de gevallen die verband houden met insolventie waarbij de vennootschap de erkenningsvoorwaarden niet naleeft die vereisen dat, gelet op de taken van algemeen belang van de vennootschappen, de Vlaamse overheid moet kunnen tussenkomen. Het federale recht leent zich zoals werd aangetoond wel degelijk tot een gedifferentieerde regeling. De regeling heeft bovendien een marginale weerslag aangezien het toepassingsgebied ervan strikt beperkt is tot de woonmaatschappijen.

Wat betreft de indeplaatsstelling van de VMSW, wordt verwezen naar de aangevulde artikelsgewijze toelichting bij artikel 128.

Algemene opmerkingen (randnrs. 8 t.e.m. 9)

Onder randnr. 8 verwijst de Raad naar een drietal adviezen bij eerdere voorontwerpen en beschouwt de opmerkingen bij de toen voorliggende ontwerpen

als hernomen, voor zover het nu voorliggend voorontwerp bepalingen herneemt van de Vlaamse Codex Wonen.

Lezing van de adviezen 59.197/3, 60.330/3 en 63.608/3 geeft aan dat de kritiek van de Raad zich situeert op volgende punten:

- (niet-)aanmelding van de steunmaatregelen aan de Europese Commissie bij de invoering door de betreffende voorontwerpen van decreet van nieuwe subsidiestelsels. Hiervoor verwijzen de opstellers van dit voorontwerp naar de bovengaande rubriek **"Aanmelding steunmaatregelen bij de Europese Commissie"**, waarmee aan de opmerkingen van de Raad wordt tegemoetgekomen;
- de opmerking van de Raad dat voor de beoordeling van de mogelijkheid tot afwijking van de bevoegdheden van de algemene vergadering en de raad van bestuur zoals voorzien in het federale vennootschapsrecht, het bestuur door de raad van bestuur en de algemene vergadering tot het wezen van de vennootschapsvormen behoort "zodat hiervan moeilijk kan worden afgeweken". Wat dit betreft, wordt verwezen naar de reeds hoger gegeven bijkomende toelichting inzake de bevoegdheid van de Vlaamse decreetgever n.a.v. randnr. 7 van het advies van de Raad;
- de kritiek van de RvST ivm schending van het eigendomsrecht bij gedwongen eigendomsoverdrachten tegen een opgelegde overnameprijs: zie de toelichting bij artikel 4.38, §6 en §7, ingevoegd bij artikel 77 van dit decreet.

Beperkingen van het eigendomsrecht (randnrs. 9.1 t.e.m. 9.3.6)

De Raad van State onderzocht de verenigbaarheid van het voorontwerp van decreet met het recht op eigendom.

Wat betreft de uittredingsregeling (en in naamloze vennootschappen het recht om de aandelen te koop te stellen aan de vennootschap), merkte de Raad van State op dat "*ook al is vergoeding bij uittreding van aandeelhouders beperkt tot de nominale waarde van de werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng, de ontworpen uittredingsregeling bestaanbaar is met het recht op eigendom*". De Raad beval evenwel aan om de memorie van toelichting op dit punt aan te vullen waarbij een duidelijker onderscheid zou moeten worden gemaakt tussen het recht op uittreding en het recht op vergoeding.

De memorie van toelichting werd op dat punt aangevuld (zie de artikelsgewijze toelichting bij artikel 205).

Wat betreft de regeling m.b.t. ontworpen artikel 4.38, §§ 4 en 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd de ontworpen bepaling aangepast om rekening te houden met het advies van de Raad van State. Artikel 213 van het ontwerp dat voor advies werd voorgelegd dat in een gelijkaardige regeling voorzag, werd weggelaten en naar aanleiding van en rekening houdend met de opmerkingen van de Raad geïntegreerd in artikel 209, § 3. Er wordt verwezen naar de aangepaste bepalingen en hun bijhorende toelichting.

Taalkennisvereiste van A1 naar A2 (randnrs. 10.3.1 t.e.m. 10.3.5)

De Raad van State heeft de ontworpen regeling (ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen) onderzocht op verenigbaarheid met artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet dat een standstill-verplichting bevat die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het

algemeen belang. De Raad van State oordeelt dat de ontworpen regeling verenigbaar is. Wel stelt ze dat het aangewezen lijkt om in de memorie van toelichting nader te verduidelijken waaruit blijkt dat het bestaande niveau A1 niet volstaat, zodat die verantwoording ook feitelijk kan worden gestaafd. De memorie van toelichting is op dat vlak aangevuld (zie I. Algemene toelichting, B. Inhoud, punt 2.3).

Verplichting inschrijving VDAB (randnrs. 10.4.1 t.e.m. 10.4.3)

De Raad van State merkt op dat het Vlaamse Gewest op grond van haar bevoegdheid inzake arbeidsbemiddeling kan bepalen welke personen zich moeten inschrijven bij de VDAB, maar als dergelijke inschrijvingsplicht echter wordt beperkt tot sociale huurders, ontstaat er een verschil in behandeling tussen enerzijds een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die sociaal huurder is en anderzijds een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die dat niet is. De Raad van State ziet niet in hoe dit verschil in behandeling kan worden verantwoord. Daarnaast stelt de Raad van State dat te betwijfelen valt of de verplichting voor sociale huurders die niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zijn, zich in te schrijven bij de VDAB hen in staat stelt om, zoals het Grondwettelijk Hof vereist, bij te dragen tot het recht op behoorlijke huisvesting voor henzelf, alsook voor de andere personen die dat recht genieten.
De stellers van het ontwerp volgen deze zienswijze niet en zijn van oordeel dat de verplichting wel degelijk beschouwd dient te worden als een 'overeenkomstige plicht', zoals vermeld in artikel 23, tweede lid, van de Grondwet, die verbonden is aan het recht op een behoorlijke huisvesting. De verdere onderbouwing van dit standpunt is opgenomen in de memorie van toelichting (zie I. Algemene toelichting, B. Inhoud, punt 2.4).

<u>Onderzoek van de tekst (randnrs. 11 t.e.m. 22)</u>

Artikel 2 en 8 (in het huidige ontwerp artikel 2 en 9)
De Raad van State merkt op dat de te wijzigen artikelen intussen werden gewijzigd door het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid. De bepalingen worden op advies van de Raad daaraan aangepast.

Artikel 10 en 14, 1° (in het huidige ontwerp artikel 11 en 15, 1°)
De Raad van State merkt op dat deze artikelen moet worden aangepast aan de wijziging die werd doorgevoerd bij artikel 4, 2°, en 39 van het decreet van 2 april 2021 'houdende diverse technische wijzigingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en gerelateerde bepalingen', dat in werking is getreden op 25 april 2021. De bepalingen worden daaraan aangepast.

Artikel 16 (in het huidige ontwerp artikel 17)
De Raad van State merkt op dat dit punt beter in zijn geheel wordt opgeheven. Die suggestie wordt gevolgd.

Artikel 46 (in het huidige ontwerp artikel 47)
De Raad van State merkt op dat in artikel 3.42, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen nog een verwijzing naar de AVG moet worden aangepast. Die suggestie wordt gevolgd.

Artikel 50 (in het huidige ontwerp artikel 51)
De Raad van State heeft kritiek op het feit dat in dit artikel een beroep wordt gedaan op de techniek van de impliciete verwerpingsbeslissing en adviseert om de verwijzing hiernaar te schrappen. De gebruikte techniek is echter dezelde als deze bij de beroepsmogelijkheden tegen de verzegeling en de weigering tot opheffing van de verzegeling. Dit laatst werd ingevoegd met het optimalisatiebesluit (Besluit

van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 betreffende de woningkwaliteitsbewaking, *BS* 30 augustus 2019*).* De Raad van State had toen dezelfde kritiek. Deze werd als volgt weerlegt: *"Het is immers uiteraard de bedoeling om beroepen en verzoeken binnen de termijnen te behandelen, maar er moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat dit toch niet gebeurt. Aangezien er meerdere partijen zijn die een beroep of verzoek kunnen indienen, zou een stilzwijgende inwilliging als gevolg kunnen hebben dat er een verschillend resultaat zou ontstaan ten aanzien van iemand die een soortgelijk verzoek heeft gedaan, wat nadien expliciet is afgewezen."*

Daarenboven is een verzegeling zoals beschreven in artikel 20 van de Vlaamse Wooncode een gevolg van een misdrijf. Dit misdrijf is vastgesteld door daartoe bevoegde personen, in de meeste gevallen de wooninspecteur, wiens pv's gelden tot bewijs van het tegendeel en bijzondere bewijswaarde hebben. Het automatisch ongedaan maken van een gevolg van een misdrijf wegens een gebrek aan een tijdige beslissing zou in deze gevallen onbillijk zijn. De woning zou dan opnieuw ter beschikking zijn van de overtreder en het verderzetten van het misdrijf wordt zo in de hand gewerkt.

Hoe dan ook is er steeds een beroep bij de Raad van State mogelijk tegen de stilzwijgende afwijzing, waardoor de rechten van de verzoeker gewaarborgd blijven en zelfs beter dan wanneer er niets zou zijn opgenomen over de gevolgen van het stilzwijgen. Dan geldt immers artikel 14, §3 van de gecoördineerde Wetten op de Raad van State, wat zelf voorziet in een impliciete weigering indien de beroepsinstantie niet reageert binnen de 4 maanden na een aanmaning op een stilzwijgen.

Deze weerlegging kan hier hernomen worden aangezien de regeling in artikel 50 ook de voorafgaande fase is aan de beroepsmogelijkheid tegen een weigering om in te gaan op een verzoek trot opheffing van de verzegeling.

Artikel 67 (in het huidige ontwerp artikel 70)
De Raad van State merkt op dat het woord "woonmaatschappijen" in het enkelvoud moet staan. Die suggestie wordt gevolgd.

Artikel 96 (in het huidige ontwerp artikel 99)
De Raad van State merkt op dat enkele woorden ontbreken. De zin wordt aangevuld.

Artikel 99 (in het huidige ontwerp artikel 102)
De Raad van State beveelt aan nader te bepalen "*in welke rechtspersonen en met welk doel belangen kunnen worden genomen en welke criteria de Vlaamse Regering bij het uitoefenen van haar toezicht in acht moet nemen"*. Het is opmerkelijk dat de Raad van State de voorziene regeling voor de participatiemogelijkheden van woonmaatschappijen in andere rechtspersonen nog steeds te ruim acht, gelet op de verplichte voorafgaande toestemming van de Vlaamse Regering. Dergelijke *a priori* goedkeuring (voor elke rechtstreekse én onrechtstreekse participaties) is hoogst uitzonderlijk, en werd net voorzien omdat de decreetgever de bezorgdheden van de Raad van State deelt.

De decreetgever meent dat een aanpassing van de ontworpen bepaling zich niet opdringt, maar bevat op dit punt wel een uitgebreidere motivering (zie verder, artikelsgewijze toelichting bij artikel 102).

Artikel 144, 150 en 157 (in het huidige ontwerp artikel 147, 153 en 160)
De Raad van State heeft kritiek op het feit dat in ontworpen artikel 5.86/1, §3, tweede lid, de Vlaamse Regering gemachtigd wordt om aanvullende categorieën van persoonsgegevens te bepalen. Krachtens artikel 22 van de Grondwet geldt voor elke verwerking van persoonsgegevens dat het formeel legaliteitsbeginsel

moet worden nageleefd. De essentiële elementen van de verwerking van persoonsgegevens, waaronder de categorieën van verwerkte gegevens, moeten dan ook op decretaal niveau worden vastgelegd. Een machtiging aan de Vlaamse Regering is volgens de Raad van State dan ook niet bestaanbaar met het legaliteitsbeginsel zodat de machtiging moet worden weggelaten. Die suggestie wordt gevolgd. De machtiging wordt geschrapt in ontworpen artikel 5.68/1, §3, tweede lid, evenals in artikel 5.92/1, §3, tweede lid, en 6.3/1, §3, tweede lid. Aangezien de categorieën van verwerkte gegevens op een limitatieve manier in het voorontwerp moeten worden vastgelegd, wordt er naar aanleiding van het advies van de Raad van State beslist om aan artikel 5.92/1, §3, eerste lid, de categorie van de leefgewoonten toe te voegen.

Artikel 186 (in het huidige ontwerp artikel 189)
De Raad van State merkt op dat in artikel 186, 2°, van het voorontwerp moet worden verwezen naar "het eerste lid, 2°" in plaats van "1°". De bepaling wordt aangepast.

Artikel 189 (in het huidige ontwerp artikel 192)
De Raad van State merkt op dat artikel 189, 3°, van het voorontwerp veeleer betrekking heeft op het vierde dan op het derde lid van artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen. De bepaling wordt in die zin aangepast.

Artikel 223 (in het huidige ontwerp artikel 225)
De Raad van State merkt op dat in ontworpen artikel 223, 1°, van het voorontwerp de verwijzing naar de artikelen 73, 74, 78 en 79 ervan worden weggelaten. Bovendien is het overbodig te bepalen dat het aan te nemen decreet in werking treedt op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. De bepaling wordt in die zin aangepast.

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

De voorgestelde wijzigingen betreffen gewestaangelegenheden.

II. Toelichting bij de artikelen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Hoofdstuk 2: Wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Artikel 2

Dit artikel betreft een terminologische aanpassing aan dit decreet.

Hoofdstuk 3: Wijzing aan het decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007 van 29 juni 2007

Artikel 3

Met deze bepaling wordt artikel 19 van het Programmadecreet van 29 juni 2007 opgeheven. Er wordt nadere toelichting gegeven bij de artikelen 134 en 135 van dit ontwerp van decreet.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Artikel 4 tot en met 10

Naar aanleiding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse Woonbeleid, waarbij de Vlaamse Wooncode onder meer met enkele bepalingen van het grond- en pandendecreet wordt gecodificeerd, worden in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening nog enkele verwijzingen naar het grond- en pandendecreet aangepast.
Tegelijk wordt een terminologische aanpassing aan de nieuwe rechtsfiguur van de woonmaatschappij doorgevoerd.

Artikel 8 van dit decreet voorziet in een bijkomende uitzonderingscategorie die onder 8° wordt toegevoegd aan artikel 5.2.1,§1/1 van de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening. Deze wijziging heeft tot doel de overdrachtakten die moeten leiden tot de oprichting van de woonmaatschappijen of de conformering van hun werkingsgebieden aan de voorwaarden gesteld in dit decreet, vrij te stellen van de informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar.
De informatieverplichting is ingevoerd ter bescherming van de kopers. Zo zijn zij zeker dat ze later voor geen onverwachte verrassingen komen te staan, zoals een goed dat met een bouwmisdrijf belast blijkt te zijn. Bij de vorming van woonmaatschappijen gaat het om overdrachten tussen overheden of semi-overheden, waarbij de woonmaatschappij geen klassieke 'vrijwillige' koper is. Deze verkopen zijn door de decreetgever gewild. De meerwaarde van het opleggen van de informatieverplichting staat dan ook niet in verhouding tot de administratieve en financiële kost van het verkrijgen van deze stedenbouwkundige inlichtingen.
De akten, opgemaakt in functie van het vormen van woonmaatschappijen, zoals bedoeld in art. 4.36, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, worden daarom vrijgesteld van de informatieverplichtingen waaraan een instrumenterend ambtenaar moet voldoen in de daartoe door hem/haar te verlijden akten. Het vormen van woonmaatschappijen en de daarmee gepaard gaande overdrachten wijzigen op generlei wijze de functionele aanwending van de goederen en doen bovendien geenszins afbreuk aan het vergunningsaspecten van deze goederen waardoor er geen noodzaak is om, ingevolge het louter aan woonmaatschappijen overdragen van deze goederen, informatieverplichtingen aan instrumenterend ambtenaren op te leggen. Voor overdrachten die via een herstructurering verlopen, is al een uitzondering voorzien in § 1/1, 3°. Omdat de schaal van sommige overdrachten van onroerende goederen vanuit vennootschapsrechtelijke en efficiëntie-overwegingen geen splitsings- of fusieoperatie verantwoordt, wordt een soortgelijke uitzondering voorzien voor overdrachten van onroerende goederen tussen initiatiefnemers (VWF, VMSW, lokale besturen, SVK's, SHM's), in het kader van de vorming van een woonmaatschappij, die via een andere overdrachtswijze verlopen.

Hoofdstuk 5. Wijzigingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Artikel 11

Vermits het ontwerp van decreet voorziet dat de activiteiten van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in de werking van één woonmaatschappij, worden de terminologie en de verwijzing naar

de rechtsgrond voor de rechtsfiguur aangepast aan de nieuwe Vlaamse Codex Wonen. Dit artikel past onder punt 1° de bepalingen van artikel 2.1.4.0.1, §2, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 aan aan de nieuwe terminologie.

Onder punt 2° van dit artikel wordt in hetzelfde eerste lid van paragraaf 2 van voormeld artikel punt 5° geschrapt. Het betreft de omschrijving van de verhuur door sociale verhuurkantoren als belastbare grondslag voor de gunsttarieven inzake sociale verhuur. Vermits de SVK-activiteiten door de woonmaatschappijen zullen worden overgenomen, kan punt 5° worden opgeheven.

Onder punt 3° wordt de terminologie van artikel 2.1.4.0.1, §2/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 aangepast aan dit ontwerp van decreet. De verwijzing in dit artikel naar de artikelen 2 en 3 van het Erkenningenbesluit (BVR 20 juli 2012), wordt aangepast met een verwijzing naar de decreettekst die de inhuurname van privaatwoningen met sociale onderverhuur (SVK-verhuur) toevertrouwt aan de woonmaatschappijen (art. 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen 2021 zoals ingevoegd bij dit ontwerp van decreet).

Artikel 12

Dit artikel past de terminologie van art. 2.7.4.2.1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 aan aan de oprichting van de woonmaatschappijen. De activiteiten van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen worden bij dit ontwerp van decreet geïntegreerd in de nieuwe door de Vlaamse Regering erkende woonmaatschappijen. Rekening houdend met de continuïteit van de doelstellingen inzake sociale huisvesting wordt het gunsttarief van 8,5% erfbelasting bij vererving aan de woonmaatschappijen behouden.

Artikel 13

Erkende woonmaatschappijen worden voortaan erkend als de exclusieve uitvoerders van het sociale huisvestingsbeleid. De activiteiten van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen worden geïntegreerd in de erkende woonmaatschappijen. Door de terminologische aanpassing wordt rekening gehouden met de continuïteit van de doelstellingen en activiteiten inzake sociale huisvesting. Het gunsttarief van 5,5% schenkbelasting bij schenking aan of inbreng om niet in een woonmaatschappij blijft behouden.

Artikel 14

Dit artikel betreft een terminologische aanpassing van artikel 2.9.4.2.3 eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 aan de oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 15

Dit artikel betreft een terminologische aanpassing van artikel 2.9.4.2.13 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 aan de oprichting van de woonmaatschappijen. De verwijzing naar artikel 2 en 3 van het Erkenningenbesluit (BVR 20 juli 2012) wordt vervangen door een verwijzing naar de bepaling die de inhuurname van privaatwoningen sociale onderverhuur (SVK-verhuur) toevertrouwt aan de woonmaatschappijen (art. 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen).

Artikel 16

Artikel 3.1.0.0.6 voorziet in compensaties voor de lokale besturen voor de minderontvangsten uit hun opcentiemen op de onroerende voorheffing voor die panden die sociaal verhuurd worden, o.a. door de sociale verhuurkantoren. Met de integratie van de SVK-verhuur in de woonmaatschappijen diende deze bepaling te worden aangepast. In artikel 11, 2° werd de SVK-verhuur als belastbare basis opgeheven. Door de tekstwijziging wordt de toepassing van de compensatieregeling beperkt tot eigendommen van de woonmaatschappijen, verhuurd overeenkomstig de verhuur van eigendommen op de private huurmarkt ingehuurd, met het oog op hun sociale onderverhuur. Het gaat om een beperkt aantal woningen dat voor de inwerkingtreding van dit decreet toebehoorde aan erkende sociale verhuurkantoren en verhuurd werd op dezelfde wijze als de door de sociale verhuurkantoren op de private markt ingehuurde woningen, terwijl het niettemin eigen SVK woningen betrof. Vermits het decreet voorziet dat deze woningen uiterlijk januari 2028 dienen overgenomen te zijn door de woonmaatschappijen, diende art. 3.1.0.0.6 hieraan aangepast. Daarmee wordt het toepassingsgebied behouden voor de compensatieregeling voor derving van opcentiemen.

Hoofdstuk 6. Wijzigingen aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 17

Dit artikel voegt in een eerste punt 1° een definitie in, in artikel 1.3. van de Vlaamse Codex Wonen. Om in de verdere bepalingen niet steeds de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG voluit te moeten schrijven wordt geopteerd om die verordening te definiëren als ‘algemene verordening gegevensbescherming”.

In de punten 2° tot en met 9° wordt de terminologie in de begrippendefinities aangepast aan de nieuwe situatie waarbij de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd tot één actor, de woonmaatschappij.

In punt 10° wordt de nieuwe definitie van het begrip “werkingsgebied” ingevoegd onder punt 65°/1. Het betreft de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen.
In punt 11° vervangt dit artikel de definitie van wooninspecteur in artikel 1.3 §1, eerste lid, 69° van de Vlaamse Codex Wonen omdat artikel 3.37, eerste lid, waarnaar dit artikel nu verwijst, opgeheven wordt door dit ontwerp van decreet.

Artikel 18

Met deze bepaling wordt een verwijzing naar het intussen opgeheven Gemeentedecreet van 15 juli 2005 vervangen door een verwijzing naar het corresponderende artikel van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Artikel 19

Met dit artikel wordt een nieuw deel 3 ingevoegd in boek 1 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit deel krijgt als titel ‘Implementatie Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving.’
Voor verdere toelichting wordt verwezen naar het volgende artikel.

Artikel 20

In het nieuwe deel 3 van boek 1 wordt een artikel 1.8 ingevoegd dat 2 paragrafen bevat. Dit deel krijgt als titel Implementatie Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving.

Het kaderdecreet betreffende de bestuurlijke handhaving (verder: KBH) is facultatief, d.w.z. heeft maar uitwerking voor die domeinen of handhavingsvelden waarop het kaderdecreet uitdrukkelijk van toepassing wordt verklaard via de materiedecreten.

Hoewel de gevolgen van de implementatie van het KBH enkel van toepassing zullen zijn op boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen, is ervoor gekozen om de implementatie niet rechtstreeks in boek 3 te doen, maar wel in boek 1 (inleidende bepalingen). Het KBH kan immers in theorie van toepassing verklaard worden op alle vormen van handhaving in de Vlaamse Codex Wonen. Door de implementatie in boek 1 op te nemen, wordt het eenvoudiger om het KBH in de toekomst, in zoverre dit gewenst zou zijn, van toepassing te verklaren op andere vormen van handhaving binnen de Vlaamse Codex Wonen. De uitbreiding hoeft dan enkel in het nieuwe deel 3 van boek 1 aangevuld te worden.

De beperking van de implementatie op de procedure in boek 3 is een gevolg van de praktische noodzaak hiertoe die momenteel bestaat in de strafrechtelijke procedure, opgenomen in boek 3, deel 9. Dit werd hoger reeds verduidelijkt in deze memorie van toelichting. Na screening van het KBH bleek het echter mogelijk om dit decreet quasi volledig van toepassing te laten worden op heel boek 3. Het KBH biedt immers voldoende mogelijkheden om een verregaande impact op de bestaande werkwijze van de administratieve procedure op vlak van woningkwaliteitshandhaving te vermijden en om toch de principes van het KBH, dat streeft naar uniformiteit in bestuurlijke handhaving, in de administratieve procedure mee te kunnen nemen. Zo zal een woningcontroleur in de administratieve procedure ook officieel als toezichthouder beschouwd worden en kan deze gebruik maken van de rechten die het KBH voor deze personen voorziet. Belangrijk hierbij is dat de procedure van ongeschikt-/onbewoonbaarverklaring (en de eventuele gevolgen ervan (ook fiscaal)) geen sanctieprocedure is in de zin van het KBH, maar een louter stimulerende procedure. De bepalingen over sanctionering in het KBH zijn hierop dan ook niet van toepassing.

Voor wat andere vormen van toezicht en handhaving in de Vlaamse Codex Wonen betreft, werd geoordeeld dat de procedures van het KBH momenteel zeer moeilijk van toepassing verklaard kunnen worden zonder ingrijpende aanpassingen aan de bestaande procedures, daar waar dit niet zo is van de procedures van boek 3. Dit betekent niet dat de implementatie van het KBH in de toekomst niet breder kan worden.

In de eerste paragraaf van het nieuwe artikel 1.8 wordt de implementatie van artikel 22 § 2 KBH uitgesloten. Artikel 3 van het KBH maakt dit mogelijk. De keuze voor deze uitsluiting heeft te maken met het feit dat met het zogenaamde Optimalisatiedecreet Woningkwaliteit van 29 maart 2019 reeds een nieuwe 'waarschuwingsprocedure' in de Vlaamse Codex Wonen werd ingevoerd. Deze procedure is specifiek geschreven zodat deze perfect past in het kader van de administratieve handhaving. De bepalingen van artikel 22 § 2 zouden hier dan naast komen, en gebruik maken van dezelfde terminologie ('waarschuwing'), wat voor veel verwarring zal zorgen. Daarnaast zou er van dergelijke mogelijkheid in de praktijk weinig of geen gebruik gemaakt worden omdat net het specifieke gevolg van het geen gehoor geven aan deze waarschuwing niet in artikel 22 § 2 KBH voorzien is. Met het Optimalisatiedecreet was dit immers net de bedoeling om onmiddellijk de overgang naar een procedure ongeschikt- en onbewoonbaarheid op te starten.
Ook in de strafrechtelijke procedure heeft deze bepaling geen meerwaarde. De strafrechtelijke handhaving focust zich op de meest ernstige gevallen van 'krotverhuur', waardoor het steeds aangewezen is om onmiddellijk een proces-

verbaal op te stellen en niet te werken met een waarschuwing die de facto het niet waarborgen van het grondrecht op behoorlijke huisvesting van de bewoners nog langer laat verder bestaan.

In paragraaf 2, eerste lid van het in te voeren artikel 1.8 wordt gesteld dat de wooninspecteur (aangesteld binnen de strafrechtelijke procedure), die door de Vlaamse Regering en bij delegatie de administrateur-generaal van het agentschap Wonen-Vlaanderen aangesteld kan worden, niet alleen van rechtswege officier van gerechtelijke politie-hulpofficier van de procureur des Konings is (wat nu al het geval is), maar ook bestuurlijke opsporingsagent en toezichthouder in de zin van het KBH. De functie van wooninspecteur bestaat niet in het KBH, de 3 andere functies wel. Hiervoor wordt telkens bepaald dat de Vlaamse regering in hun aanstelling kan voorzien. Om een veelvoud van aanstellingen te vermijden, wordt bepaald dat de persoon die als wooninspecteur wordt aangewezen ook deze 3 bevoegdheden zal hebben.

Paragraaf 2, tweede lid maakt de politie bevoegd om de zuiver bestuurlijk te beboeten schending omschreven in artikel 3.55 (zoals dit door dit ontwerp van decreet wordt vervangen) vast te stellen. Het gaat hier om het schenden van een verzegeling of het niet naleven van de voorwaarden van de opheffing van de verzegeling. De keuze voor deze bepaling is ingegeven door het feit dat ook de burgemeester een verzegeling in de zin van de Vlaamse Codex Wonen kan opleggen en dat verzoeken om deze verzegeling op te heffen bij de instantie moeten ingediend worden die de verzegeling heeft opgelegd. Aangezien ervan uitgegaan wordt dat elke instantie de eigen verzegelingen opvolgt, is het logisch om de politie, waarvan de burgemeester aan het hoofd staat voor dergelijke zaken, ook de schending te laten vaststellen. Daarenboven creëert dit ook de mogelijkheid dat de politie toch schendingen kan vaststellen waarbij de wooninspecteur de instantie is die de verzegeling heeft opgelegd. Lokaal is de politie immers meer aanwezig op het terrein.

Het laatste lid van deze paragraaf hoeft geen verdere toelichting.

Artikel 21 en 22

Deze artikelen voeren terminologische aanpassingen door, respectievelijk in artikel 2.2, §2, eerste lid en artikel 2.8 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 23

De Vlaamse overheid is er steeds van uitgegaan dat gemeenten enkel een leegstandsbelasting kunnen heffen op woningen en gebouwen opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Dit staat echter (tot nu toe) niet uitdrukkelijk in de Codex. In een strikt letterlijke interpretatie zou een gemeente dan ook leegstand kunnen belasten zonder leegstandsregister in de zin van de Codex en daarbij een eigen definitie van leegstand hanteren. Dat zou het hele decretale kader voor leegstand zinloos maken. De toegevoegde zin verduidelijkt daarom dat het gemeentelijk leegstandsregister de verplichte grondslag is voor een eventuele belasting.

Verder wordt met dit artikel het begrip "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door het begrip "intergemeentelijk samenwerkingsverband". De voorbije jaren is een paar keer in vraag gesteld of andere rechtspersonen van publiek recht en privaat recht die deelnemen aan een interlokale vereniging op basis van artikel 392 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur ook onder het begrip "intergemeentelijke administratieve eenheid" vallen. Dit was inderdaad de bedoeling. Door de verwijzing naar het begrip "intergemeentelijk samenwerkingsverband" wordt iedere onduidelijkheid weggenomen. Een interlokale vereniging is een

samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid, zodat het niet mogelijk is om hieraan de beroepsprocedure toe te vertrouwen.

Artikel 24 tot en met 26

Met deze artikelen wordt het begrip "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door het begrip "intergemeentelijk samenwerkingsverband". De voorbije jaren is een paar keer in vraag gesteld of andere rechtspersonen van publiek recht en privaat recht die deelnemen aan een interlokale vereniging op basis van artikel 392 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur ook onder het begrip "intergemeentelijke administratieve eenheid" vallen. Dit was inderdaad de bedoeling. Door de verwijzing naar het begrip "intergemeentelijk samenwerkingsverband" wordt iedere onduidelijkheid weggenomen. Een interlokale vereniging is een samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid, zodat het niet mogelijk is om hieraan de beroepsprocedure toe te vertrouwen.

Artikel 27

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in artikel 2.24, tweede lid, 1° van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 28

Met deze bepaling wordt een verwijzing naar het intussen opgeheven Gemeentedecreet van 15 juli 2005 vervangen door een verwijzing naar het corresponderende artikel van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Artikel 29

Met deze bepaling worden in de tekst van artikel 2.32, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen terminologische aanpassingen doorgevoerd.

Artikel 30

Met deze bepaling wordt een terminologische aanpassing doorgevoerd in artikel 2.37, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 31

Met dit artikel wordt artikel 3.4 van de Vlaamse Codex Wonen opgeheven.

Artikel 3.4 gaat over toezichtsrechten die de instanties die een conformiteitsonderzoek kunnen uitvoeren, kunnen gebruiken voor zover noodzakelijk.

Het KBH voorziet in hoofdstuk 2 een hele reeks bepalingen die van toepassing zijn op het bestuurlijk toezicht. Het huidige artikel 3.4 is ingevoerd met het Optimalisatiedecreet en was gebaseerd op de destijds bestaande ontwerpteksten van het KBH. Daar het KBH de tekst van artikel 3.4 volledig ondervangt en zelfs nog verduidelijkt, kan artikel 3.4 opgeheven worden.
Het KBH bepaalt dat toezichtrechten enkel gebruikt mogen worden in zover dit noodzakelijk en redelijk verantwoord is. Het is dan ook niet nodig om bepaalde artikelen die op zich niet van toepassing zijn op de woningkwaliteitsregelgeving in hoofdstuk 2 van het KBH uit te sluiten van implementatie.

Op basis van het KBH is een toezichthouder ook bevoegd om een pv of verslag van vaststelling op te stellen als hij in het kader van zijn toezichtsactiviteiten een

misdrijf vaststelt. Om te vermijden dat de woningcontroleurs van het agentschap Wonen-Vlaanderen of de woningcontroleurs van de gemeente of IGS in de administratieve procedure plots de bevoegdheid zouden hebben om een proces-verbaal op te stellen, zal een beroep gedaan worden op artikel 20 § 6 KBH dat het mogelijk maakt de toezichtsopdracht van de toezichthouder te beperken door geen verbaliserende bevoegdheid of bevoegdheid tot opstellen van een verslag van vaststelling toe te kennen. De aangifteplicht bij het openbaar ministerie die dan in de plaats komt, kan op basis van een protocolakkoord geregeld worden zodat deze strookt met de huidige werkwijze.
De strafrechtelijke handhaving is immers in handen van het Vlaams Gewest, meer bepaald van de Vlaamse Wooninspectie. Dit principe moet behouden blijven. Een recent onderzoek van het Steunpunt Wonen gaf ook aan dat dit de meest wenselijke situatie was.[53]

Artikel 32 en 33

Artikel 32, 1° past de tekst van artikel 3.6, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen aan het nieuwe begrippenkader aan; de term sociaal verhuurkantoor wordt vervangen door de geïntegreerde rechtsopvolger "woonmaatschappij".

De maatregel die met artikel 32, 2° wordt ingevoerd heeft als gevolg dat de burgemeester en de gewestelijk ambtenaar weigeren om een conformiteitsattest af te leveren voor domiciliekamers als zij op voorhand kennis hebben gekregen van een bouwovertreding. Met een bouwovertreding wordt bedoeld het wijzigen van de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed of het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden (art. 4.2.1 VCRO, 6° en 7°), zoals vastgesteld bij een aanmaning, een verslag van vaststelling of een proces-verbaal. Kamers die met toepassing van artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geacht worden vergund te zijn, vallen niet onder deze nieuwe regeling. Levert de burgemeester het conformiteitsattest ondanks het bestaan van de bouwovertreding toch af omdat hij er geen kennis van had, dan vervalt het conformiteitsattest automatisch zodra de overtreding wordt vastgesteld in een aanmaning, een verslag van vaststelling of een proces-verbaal (artikel 33, 2°).

Het ontwerp houdt niet in dat automatisch een onderzoek naar de stedenbouwkundige vergunningstoestand wordt opgelegd in de administratieve procedure voor de handhaving van de minimale woningkwaliteitsnormen. Steden en gemeenten kunnen aan de afgifte van een conformiteitsattest voor domiciliekamers, indien gewenst, wel een onderzoek naar de stedenbouwkundige vergunningstoestand koppelen.

De voorgestelde wijziging van de regelgeving vergt geen aanpassing van de werkwijze van de woningcontroleur, die enerzijds niet goed geplaatst is om een inschatting te maken van de stedenbouwkundige vergunningstoestand en die anderzijds volledig kan gefocust blijven op zijn opdracht inzake woningkwaliteitshandhaving. Er wordt vertrokken van de situatie waarin de gemeente (/burgemeester) – die het overgrote deel van de conformiteitsattesten aflevert – reeds vooraf geconfronteerd werd met een voorgeschiedenis van een niet-vergunde indeling van een pand, waarbij reeds minstens een eerste stap gezet is, namelijk door het versturen van een aanmaning of door het opstellen van een verslag van vaststelling of een proces-verbaal. Voor het kleinere aantal gevallen waarin het Vlaams Gewest rechtstreeks kan worden aangesproken om een conformiteitsattest af te leveren, zullen in het kader van behoorlijk bestuur en in het licht van de nauwe samenwerking tussen beide overheden, inlichtingen over

[53] Vermeir, D., & Hubeau, B. (2018). *Woningkwaliteitsbewaking. Deelrapport 2: Een evaluatie van het handhavingsinstrumentarium,* Steunpunt Wonen, Leuven, p. 154.

het bestaan van een proces-verbaal of verslag van vaststelling of aanmaning bij de gemeente worden ingewonnen.

Er is een overgangsregeling voorzien waarbij kamers die uiterlijk op 31 december 2021 geïnventariseerd werden, buiten het toepassingsgebied vallen van de nieuwe regeling.

Verder wordt met artikel 33, 1° de verwijzing in artikel 3.9, eerste lid, 4° aangepast omdat artikel 3.37, eerste lid opgeheven wordt met dit ontwerp van decreet.

Artikel 34

Deze wijziging vervangt de term 'eigenaar' door 'houder van het zakelijk recht'. Met deze wijziging wordt de tekst enerzijds afgestemd op de bepalingen die het uitvoeringsbesluit bij de Vlaamse Codex Wonen met betrekking tot dit artikel voorziet en anderzijds op de belastingplichtigen zoals omschreven in de Vlaamse Codex Fiscaliteit. Personen die een heffing kunnen oplopen moeten immers ook betrokken worden in de procedure.
De term 'houder van het zakelijk recht' wordt in de Vlaamse Codex Wonen gedefinieerd als de volle eigenaar, erfpachthouder, opstalhouder of vruchtgebruiker van een gebouw of een woning. Hiermee is ook duidelijk dat de naakte eigenaar, die op zich wel een zakelijk recht heeft, niet onder deze definitie valt voor de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen. De naakte eigenaar heeft vaak weinig concrete zeggenschap over de woning en wordt evenmin betrokken door de bepalingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Artikel 35

De mogelijkheid voor de indiener van een beroep in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarheid na besluit van de burgemeester om mondeling gehoord te worden, wordt geschrapt). De hoorplicht en dus ook het recht van de indiener van het beroep om gehoord te worden, blijven echter gewaarborgd door de mogelijkheid om de argumenten schriftelijk over te maken aan de beroepsinstantie.

Zoals hoger beschreven is er geen verplichting om iemand mondeling te horen, zolang men maar de mogelijkheid heeft zijn standpunt kenbaar te maken. Gezien de technische aard van de vaststellingen die aanleiding geven tot de uiteindelijke beslissing (die geen uitspraak doet over het oorzakelijk verband), de impact op de tijdsbesteding van de burger en de beroepsinstantie en de beperkte meerwaarde van de mondelinge hoorzitting wordt ervoor gekozen om deze mogelijkheid te schrappen.

Ook de verlenging van de termijn voor de behandeling van het beroep van 3 tot 4 maanden wordt hierdoor geschrapt want die is gekoppeld aan het mondeling horen.

Voor punt 2° wordt verwezen naar artikel 34.

Artikel 36

Voor de toelichting wordt verwezen naar artikel 35. Ook in het geval van beroep na stilzitten van de burgemeester worden dezelfde aanpassingen doorgevoerd.

Artikel 37

Met deze bepaling wordt een verwijzing naar het intussen opgeheven Gemeentedecreet van 15 juli 2005 vervangen door een verwijzing naar het

corresponderende artikel van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Artikel 38

Met dit artikel wordt de privacy van de houder van het zakelijk recht beter beschermd. De gegevens over de inventarisatie kunnen nog steeds door iedereen worden geconsulteerd, zonder dat ook automatisch toegang verleend wordt tot de gegevens uit de kadastrale legger waarin zich ook gegevens over de houder van het zakelijk recht bevinden. Op deze manier wordt de informatie beperkt tot gegevens over de kwaliteit van de woning zelf.

Artikel 39

Voor de toelichting wordt verwezen naar artikel 35 van dit ontwerp van decreet. Ook in het geval van beroep tegen een besluit van overbewoning worden dezelfde aanpassingen doorgevoerd.

Artikel 40

Voor de toelichting wordt verwezen naar artikel 35 van dit ontwerp van decreet. Ook in het geval van beroep tegen het stilzitten van de burgmeester na een verzoek tot overbewoondverklaring worden dezelfde aanpassingen doorgevoerd.

Artikel 41

In het optimalisatiedecreet woningkwaliteit van 29 maart 2019 werd in (huidig) artikel 3.32 een wijziging doorgevoerd waardoor de herhuisvesting gekoppeld werd aan onbewoonbare of overbewoonde woningen of aan goederen in de zin van artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen.

In het huidige artikel 3.33 van de Vlaamse Codex Wonen werd deze aanpassing per vergissing niet doorgevoerd, waardoor de gevallen waarin van de recuperatie van de herhuisvestingskosten mogelijk zijn niet overeenstemmen met de gevallen waarin de herhuisvesting mogelijk is. Dit wordt nu rechtgezet.

Artikel 42

Met dit artikel wordt artikel 3.37, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen opgeheven dat door de implementatie van het KBH overbodig geworden is.

In het opgeheven lid wordt bepaald wie vaststellingen kan doen in de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit en wat de hoedanigheid van de aangewezen personen is.
De functie van wooninspecteur en diens bevoegdheden wordt opgenomen in het nieuw in te voeren artikel 1.8, §2, eerste lid.
De ambtenaren met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid (verbalisanten) worden niet meer vermeld in de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 23 van het KBH maakt het echter mogelijk agenten van gerechtelijke politie aan te stellen waarbij onder meer de opsporingsopdracht bepaald kan worden. Via deze weg kan de functie van verbalisant behouden blijven. Via een besluit van de Vlaamse Regering kunnen deze aangesteld worden.

Artikel 43

Met dit artikel wordt artikel 3.38 van de Vlaamse Codex Wonen opgeheven dat door de implementatie van het KBH overbodig geworden is. De inhoud van dit artikel zit volledig opgenomen in het KBH.

De in het KBH opgenomen artikelen dienen zo geïnterpreteerd te worden dat de vordering van informatie niet enkel betrekking heeft op informatie van de verdachte, maar ook van andere partijen die voor het aantonen van het misdrijf nuttige informatie kunnen hebben.

De verwijzing naar de Wet op het Politieambt (artikel 44/1, in concreto §4) is op zich niet nodig om te hernemen; er is immers geen reden waarom de werking van dit artikel in dit geval niet zou gelden.

Artikel 44

De verwijzing naar artikel 3.37 moet geschrapt worden, omdat het eerste lid opgeheven wordt met dit ontwerp. Een andere omschrijving is niet noodzakelijk aangezien de wooninspecteur al gedefinieerd wordt in de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 45

Zie de toelichting bij het vorige artikel.

Artikel 46

Met dit artikel wordt artikel 3.41 van de Vlaamse Codex Wonen opgeheven dat door de implementatie van het KBH overbodig geworden is.

Dit artikel heeft betrekking op de verplichting van bepaalde instanties om informatie die betrekking kan hebben op zaken die onder de bevoegdheid van de wooninspecteur vallen met hem te delen. Deze bepaling wordt opgevangen in het KBH, mits bepaalde artikelen gecombineerd worden.
Het gaat in concreto om:
- een combinatie van artikel 9, §4 en artikel 16 KBH voor wat de beperking tot gebruik van de inlichtingen binnen het eigen toezichtskader betreft
- artikel 13 KBH voor wat het recht op inlichtingen te vorderen betreft
- artikel 14 paragrafen 1 tot en met 3 wat de (kosteloze) voorlegging van alle vormen van informatie betreft.

Artikel 47

Ook in dit artikel wordt de verwijzing naar artikel 3.37 van de Vlaamse Codex Wonen opgeheven of heromschreven zodat dezelfde personen gevat worden. Gelet op de definitie van het begrip "algemene verordening gegevensbescherming" waarin het ontworpen artikel 1.3, § 1, 1°/1, van de Vlaamse Codex Wonen voorziet (artikel 17, 1°, van het voorontwerp), wordt in artikel 3.42, eerste lid, van diezelfde codex bijkomend de verwijzing naar de AVG aangepast.

Artikel 48

In artikel 3.46, eerste lid werd verwezen naar de ambtenaren vermeld in artikel 3.37, eerste lid. Door de opheffing was een andere omschrijving nodig. Er wordt nu rechtstreeks verwezen naar de wooninspecteur en de aangewezen agent van gerechtelijke politie.

In het tweede lid staat een verwijzing naar artikel 19 van het programmadecreet van 29 juni 2007. Dit gaat over het fonds voor de Wooninspectie. Dit fonds wordt met dit ontwerp echter geïntegreerd in de Vlaamse Codex Wonen (artikel 134 en 135 van dit ontwerp van decreet), waardoor de verwijzing aangepast moet worden.

Artikel 49

Met dit artikel wordt artikel 3.52 van de Vlaamse Codex Wonen opgeheven.

Artikel 3.52 wordt opgeheven omdat dit de definitie bevat van beboetingsambtenaar. Het KBH heeft echter een gelijkaardige functie (beboetingsinstantie) en daarenboven wordt door de implementatie van het KBH de beboetingsprocedure in dat decreet van toepassing op artikel 3.55 van de Vlaamse Codex Wonen, waarin de beboetingsambtenaar nu optreedt. Artikel 3.55 wordt ook vervangen verderop in dit ontwerp. De bestaande procedure van beboeting was reeds grotendeels geënt op de eerste ontwerpen van de procedure in het KBH.

Artikel 50

Wat punt 1° betreft, kan verwezen worden naar artikel 48 van dit ontwerp van decreet.

In 2° wordt het vierde lid van artikel 3.53 opgeheven. Dit lid stelde dat de doorbreking van de verzegeling gelijkgesteld werd met het misdrijf van zegelverbreking in de Strafwet. Dit misdrijf wordt in de praktijk zeer weinig vervolgd. De impact van deze strafbaarstelling is dan ook zeer beperkt waardoor opheffing aangewezen is. Aanvullend lijkt het op basis van rechtspraak bij zegelverbreking te moeten gaan om het effectief verbreken van de zegel. Een betreden van een verzegeld pand zonder zegelverbreking zou dan niet strafbaar zijn.

De opheffing van het vierde lid wordt opgevangen door artikel 3.55 van de Vlaamse Codex Wonen waar het schenden van de verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden bij de opheffing van de verzegeling een bestuurlijke geldboete kan opleveren. Door de omschrijving is nu ook duidelijk dat elke vorm waarbij de verzegeling niet gerespecteerd wordt, tot een boete aanleiding kan geven.

Door de afhandeling van een schending van de verzegeling zuiver bestuurlijk te maken, wordt de kans op een daadwerkelijk 'bestraffing' groter en is het ook beter inpasbaar in het gewestelijke handhavingsbeleid.

Artikel 51

Artikel 3.54, tweede lid gaat over de mogelijkheid om een verzoek tot opheffing van de verzegeling in te dienen bij de instantie die de verzegeling deed. In het artikel wordt momenteel niet bepaald hoe dit verzoek moet worden ingediend en hoelang te beslissingstermijn voor deze instantie is. Dit wordt met dit artikel geregeld.

De beslissingstermijn wordt op 30 dagen gelegd. Aangezien het hier ook kan gaan om een verzoek met het oog op beperking van verdere schade, mag de termijn niet te lang zijn. De eenmalige verlenging wordt opgenomen om onvoorziene omstandigheden die een tijdige beslissing verhinderen te kunnen vatten. Bij niet tijdige beslissing wordt het verzoek geacht afgewezen te zijn. Dit principe sluit aan bij de regeling van de beroepsprocedure bij de minister. De verzegeling is immers het gevolg van een misdrijf waarbij het voorkomen van de verderzetting van dat misdrijf prioritair is.

Artikel 52

Er kan verwezen worden naar de toelichting bij artikel 49.

In het kader van uniformiteit van Vlaamse handhaving is het logisch dat de beboetingsprocedure van het KBH van toepassing is, waardoor het kan volstaan dat het hele artikel 3.55 van de Vlaamse Codex Wonen wordt vervangen door een de bepaling waarin de inbreuk en de geldboete opgenomen worden.

Artikel 53 tot en met 55

Met het ontworpen artikel 3.56 worden met het oog op de bescherming van de privacy bij de verwerking van persoonsgegevens, de volgende aangelegenheden nader bepaald:

- de doelstelling van de verwerking van persoonsgegevens;
- de verwerkingsverantwoordelijken;
- de categorieën van persoonsgegevens die kunnen worden verwerkt;
- de bewaartermijn;
- de betrokkenen.

Met de bewoording "het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering ervan" wordt verwezen naar het Agentschap Wonen-Vlaanderen dat bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 is opgericht.

Met het ontworpen artikel 3.57 wordt de manier geregeld waarop gegevens, die essentieel zijn voor de bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting, ter beschikking gesteld worden van andere entiteiten. In de huidige stand van de regelgeving heeft iedere burger toegang tot gegevens over de kwaliteit van een woning. Dit volgt uit:

- Art. 3.19, §2, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen: "De gemeente verleent aan iedereen die erom verzoekt inzage in de lijst met de woningen die geregistreerd zijn in de inventaris en de gegevens van de kadastrale legger die op die woningen betrekking hebben".

- Art. 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen: "De wooninspecteur neemt de woningen, panden en goederen waarop een vordering als vermeld in artikel 3.45, rust, op in een register dat actief openbaar wordt gemaakt. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de vorm, inhoud, beheer en gebruik van dat register".

- Artikel 285, §1 van het decreet van 22/12/2017 over het lokaal bestuur:
"De burgemeester maakt via de webtoepassing van de gemeente een lijst bekend met de besluiten van:
1° de gemeenteraad;
2° de raden van bestuur van de autonome gemeentebedrijven;
3° het college van burgemeester en schepenen;
4° de burgemeester.

- Artikel 7 van het decreet van 25/05/2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten: "Het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' wordt bekend gemaakt door het agentschap". Deze informatie kan online geraadpleegd worden via het E-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij.

Doordat de huidige regeling van artikel 3.19, §2 van de Vlaamse Codex Wonen niet alleen toegang verschaft tot de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen ook meteen toegang verschaft tot gegevens uit de kadastrale legger, krijgt iedereen ook toegang tot persoonsgegevens over de eigenaar van een woning. Deze regeling beschermt onvoldoende de privacy van de eigenaar van een woning. Daarom wordt de passage over toegang tot de gegevens uit de kadastrale legger geschrapt.

Er moet erkend worden dat de burger er belang bij heeft om kennis te nemen van gegevens over de kwaliteit van een woning die hij eventueel wenst te kopen of te

huren. Dit moet echter gepaard gaan met de bescherming van de privacy van de eigenaar. Informatie over het "object" van de woning volstaat.

De keuze wordt gemaakt om zeer beperkte informatie als "open data" publiek beschikbaar te maken. Het betreft informatie over het bestaan van een besluit om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren of informatie over de afgifte van een conformiteitsattest voor een bepaalde woning. Hierbij wordt de woning geïdentificeerd zonder identiteitsgegevens over de eigenaar vrij te geven. De beslissing zelf en het conformiteitsattest worden niet ter beschikking gesteld. Op deze manier kan iedere burger te weten komen of een woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Dit sluit aan bij de reeds bestaande regelgeving waarbij het besluit van de burgemeester wordt gepubliceerd.

Bij de consultatie van deze gegevens wordt het belang van de burger om de inlichtingen te verkrijgen, niet gecontroleerd. Er kan onmogelijk nagegaan worden of een burger daadwerkelijk de intentie heeft om een woning te kopen of te huren. Daarom valt de keuze op het publiek ter beschikking stellen van zeer beperkte, maar essentiële gegevens met het oog op de bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting. Bovendien wordt met deze werkwijze ingegaan op de vraag van de Algemene Administratie voor Patrimoniumdocumentatie van de federale overheid en diverse lokale overheden.

Meer gedetailleerde informatie, namelijk de stukken uit een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren (het technisch verslag dat wordt opgesteld bij een conformiteitscontrole, het advies van de gewestelijke ambtenaar, het besluit van de burgemeester, het besluit van de minister, het conformiteitsattest) wordt enkel ter beschikking gesteld van specifieke organisaties met het oog op het uitvoeren van hun maatschappelijke opdracht en het naleven van hun wettelijke verplichtingen. Daarnaast krijgt ook de houder van het zakelijk recht die niet betrokken was bij de afgifte van een conformiteitsattest of bij de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren – het gaat hier bij voorbeeld om latere kopers of erfgenamen – toegang tot de resultaten van het conformiteitsonderzoek dat tot de inventarisatie of afgifte van het conformiteitsattest heeft geleid. Hiermee wordt hij geïnformeerd over de gebreken die hij moet herstellen om bijvoorbeeld een heffing of strafrechtelijke vervolging (bij verhuur) te vermijden en kan hij ook informatie krijgen over de kleinere gebreken waar hij ondanks de afgifte van een conformiteitsattest best kan op letten. Daarnaast blijven uiteraard de regels inzake openbaarheid van bestuur met respect voor de privacy van toepassing.

Artikel 56

Met de creatie van artikel 4.1/1 wordt voor alle initiatiefnemers een herinvesteringsverplichting ingevoerd, wanneer een sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de sociale huurreglementering uit boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen.
De verwijzing naar artikel 4.13, §1, eerste lid Vlaamse Codex Wonen verduidelijkt welke actoren onder "initiatiefnemer" moeten worden verstaan. Het gaat daarbij om sociale woonorganisaties (de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij, een woonmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond), gemeenten, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, OCMW's en welzijnsverenigingen. Alle initiatiefnemers van sociale huurwoningen worden dus op gelijke wijze behandeld. De uitzondering die wordt gecreëerd voor woningen zoals bedoeld in artikel 4.40, 4° Vlaamse Codex Wonen (zoals ingevoegd bij dit ontwerp van decreet) slaat op SVK-woningen, waarvoor een hoofdhuurovereenkomst is afgesloten die een sociale verhuring mogelijk maakt. Zonder deze toevoeging zou verkeerdelijk kunnen worden afgeleid dat de herinvesteringsverplichting slaat op alle sociale huurwoningen die een

initiatiefnemer verhuurt. Het moet duidelijk zijn dat de verplichting enkel slaat op sociale huurwoningen die in eigendom zijn van een initiatiefnemer, of waarop hij een recht van opstal heeft of een erfpachtrecht.
Deze herinvesteringsverplichting zal enkel slaan op woningen die niet langer sociaal verhuurd worden en zal dus niet van toepassing zijn op overdrachten van lokale besturen naar woonmaatschappijen of op overdrachten tussen sociale huisvestingsmaatschappijen (sociale huisvestingsmaatschappijen)/woonmaatschappijen en woonmaatschappijen onderling, behoudens toepassing van artikel 4.38 §7 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen. Ook woningen die tijdelijk buiten het sociale huurstelsel zouden worden verhuurd (en binnen het daartoe voorziene reglementaire kader van boek 6) worden niet gevat door de bepaling. Wanneer de woning slechts tijdelijk leegstaat, in afwachting van renovatie of sloop, is het eveneens niet de bedoeling dat de herinvesteringsverplichting speelt.

Met de invoering van deze nieuwe, autonome verplichting wordt voorkomen dat het aanbod aan sociale huurwoningen zou dalen en wordt ernaar gestreefd het sociale huurwoningaanbod minstens op peil te houden.
De invoering van een algemene herinvesteringsverplichting is dus ingegeven vanuit de blijvend grote nood aan sociale huurwoningen. De bedoeling van de herinvesteringsverplichting is dan ook minstens te verhinderen dat het bestaande patrimonium aan sociale huurwoningen erop achteruitgaat, doordat initiatiefnemers zouden overgaan tot de vervreemding van sociale huurwoningen of deze niet langer zouden verhuren via het sociale huurstelsel.

De herinvesteringsverplichting geldt voor alle initiatiefnemers als een nieuwe, autonome verplichting die van onmiddellijke toepassing is op alle sociale huurwoningen, ongeacht of deze al dan niet met overheidssubsidies werden gefinancierd. Deze verplichting tot herinvestering doet geen afbreuk aan reeds onherroepelijk vastgestelde rechten, vermits zij de subsidies die vóór de inwerkingtreding van deze bepaling waren toegekend, op geen enkele wijze aantast. De initiatiefnemers worden immers niet verplicht deze subsidies terug te betalen. Door een herinvesteringsverplichting op te leggen aan alle initiatiefnemers wordt de doelstelling van algemeen belang (het numerieke behoud van het sociale huurwoningaanbod) gegarandeerd.

De Vlaamse Overheid stimuleert de realisatie van sociale huurwoningen door subsidies en gesubsidieerde leningen te verstrekken aan sociale woonactoren. Deze actoren realiseren vervolgens het doel dat de lening of subsidie beoogt, zijnde het waarborgen van het in artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet bedoelde recht op behoorlijke huisvesting door te voorzien in voldoende sociale huisvesting. Na verloop van tijd kan in bepaalde gevallen echter de noodzaak ontstaan om het gesubsidieerd patrimonium te verkopen of het niet langer te verhuren als sociale huurwoning. De diverse subsidiebesluiten voorzien hierover geen bijzondere bepalingen. Wel leggen sommige subsidiebesluiten een uitdrukkelijke verbintenissentermijnen op en geven ze aan dat subsidies (al dan niet vermeerderd met de wettelijke interesten) moeten terugbetaald worden wanneer wordt beslist om het gesubsidieerde goed niet langer te verhuren als sociale huurwoning vóór het verstrijken van de in het subsidiebesluit opgelegde verbintenissentermijn[54]. Wanneer geen uitdrukkelijke termijn werd opgelegd in het subsidiebesluit, wordt uitgegaan van een impliciete ”oneindige” verbintenissentermijn.

Aangezien de algemene herinvesteringsverplichting is opgevat als een autonome verplichting, die niet in de plaats komt van de subsidievoorwaarden die werden

[54] Bvb. inbreidingsgerichte projecten in kansarme buurten (IKB/BVR van 2/8/1991); Alternatieve financiering (BVR van 4/4/1990); Domus Flandria (BVR van 23/7/1992). De opgesomde subsidiestelsels zijn aflopende en er worden geen nieuwe subsidies meer onder toegekend.

opgelegd in de subsidiebesluiten (of er impliciet in vervat zijn), geldt in principe een "cumul" van de herinvesteringsverplichting en de sanctie verbonden aan de niet naleving van de verbintenissentermijn. Een dergelijke "cumul" wordt echter als niet nodig en ook niet wenselijk beschouwd. De doelstelling verbonden aan de subsidie voor de bouw van een sociale huurwoning is te voorzien in voldoende sociale huisvesting. Welnu, indien een initiatiefnemer de algemene herinvesteringsverplichting naleeft, herinvesteert hij de venale waarde van de sociale huurwoning, met inbegrip van het bedrag aan subsidies dat hij heeft ontvangen om zijn gesubsidieerd patrimonium te verwerven of op te richten, opnieuw in de sociale huisvestingssector. Vanuit die optiek kan worden gesteld dat de initiatiefnemer de gelden die hij als subsidie heeft ontvangen nog steeds aanwendt voor de doeleinden waarvoor zij werden verleend. Overeenkomstig het nieuwe artikel 4.1/1, eerste lid, is de initiatiefnemer bovendien verplicht de venale waarde van de sociale huurwoning te herinvesteren in de sociale huisvestingssector (waardoor nieuwe sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd).

Er wordt daarom in voorzien dat de initiatiefnemer die beslist om een sociale huurwoning, die gefinancierd is met subsidies, niet langer te verhuren als sociale huurwoning op een ogenblik dat de verbintenissentermijn nog niet is verstreken, niet gehouden is tot terugbetaling van de subsidies die werden verleend voor deze woning indien aan de herinvesteringsverplichting is voldaan. Dit principe geldt zowel voor subsidies waarbij het subsidiebesluit voorziet in een uitdrukkelijke verbintenissentermijn, als voor subsidies waarbij een impliciete, oneindige verbintenissentermijn geldt.

Dit vormt evenwel een afwijking op hetgeen is bepaald in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 "tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof". Die bepaling voorziet immers in een verplichte terugbetaling bij het niet-naleven van de subsidievoorwaarden. Het bepalen van een afwijking op die verplichting, veronderstelt een beroep op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Daartoe is vereist dat kan worden aangetoond dat:
- de reglementering van de federale aangelegenheid "noodzakelijk" moest worden aangenomen, om een eigen gewestbevoegdheid uit te oefenen en, minstens, dat het niet "kennelijk onjuist" was om te oordelen dat het, voor de uitoefening van een eigen bevoegdheid van het Gewest, noodzakelijk was om ook bepalingen aan te nemen in een federale aangelegenheid;
- de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent; en
- de weerslag van die reglementering op die aangelegenheid slechts marginaal is;

de decreetgever moet er dus alleszins over waken dat hij de federale aangelegenheid niet "op exhaustieve wijze" regelt, waardoor zij zich immers in wezen "in de plaats stelt" van de principieel bevoegde federale overheid.

De binnen het kader van het ontworpen decreet ingevoerde afwijking op de regel van de verplichte terugbetaling van de subsidie voldoet aan de bovenvermelde voorwaarden.

Wat de vereiste van de noodzakelijkheid betreft, dient erop gewezen te worden dat een verplichte terugbetaling van de subsidie (al dan niet vermeerderd met de wettelijke interesten), in geval van de niet-naleving van een in het subsidiebesluit opgelegde verbintenissentermijn, gecombineerd met de toepassing van de herinvesteringsverplichting, manifest onbillijke financiële gevolgen zou hebben voor de betrokken sociale woonactoren, zelfs in die mate dat de werking van deze actoren (en dus ook de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen) ernstig zou kunnen worden verstoord. Bij een strikte toepassing van de regel vervat in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 zou een sociale woonactor die beslist om een gesubsidieerde sociale huurwoning, waarop een verbintenissentermijn rust die

nog niet is verstreken, niet langer te verhuren als sociale huurwoning, maar die wel de intentie heeft om de verleende subsidie aan te wenden voor de algemene doelstellingen waarvoor zij werd verleend (door de venale waarde van de sociale huurwoning te herinvesteren in de sociale huisvestingssector), en dat met toestemming van de subsidieverstrekkende overheid, er toch toe gehouden kunnen om de subsidie (al dan niet vermeerderd met de wettelijke interesten) terug te betalen, waardoor het risico ontstaat dat hij niet langer kan voldoen aan de algemene herinvesteringsverplichting (en dus ook geen nieuwe sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd). Dit zou compleet in tegenspraak zijn met de doelstellingen van dit ontwerp van decreet. Er is dus een duidelijke noodzaak om te kunnen afwijken van het principe van de verplichte terugbetaling van de subsidies. Minstens is het, gelet op wat voorafgaat, niet "kennelijk onjuist" om aan te nemen dat het, met het oog op realisatie van het door de decreetgever nagestreefde sociaal woonbeleid, noodzakelijk is om te voorzien in een afwijking op de verplichte terugbetaling van de subsidies, zoals die voortvloeit uit de wet van 16 mei 2003.

Wat de vereiste van de gedifferentieerde regeling betreft, kan worden gesteld dat de aangelegenheid zich uit zijn aard leent tot differentiatie tussen de verschillende overheden, gelet op de diversiteit aan subsidieregelingen.

De weerslag van de ontworpen regeling op de in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 geregelde aangelegenheid is bovendien slechts marginaal, gelet op het feit dat de voorziene afwijking op het principe van de verplichte terugbetaling van de subsidie enkel is voorzien in het kader van de uitoefening van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake sociale huur, waarvoor de decreetgever volkomen bevoegd is. Het gaat bovendien slechts om een beperkte afwijking, die is beperkt tot die gevallen waarin een initiatiefnemer de in een subsidiebesluit opgelegde verbintenissentermijn niet naleeft, maar tezelfdertijd wel voldoet aan de algemene herinvesteringsverplichting zodat het bedrag van de verleende subsidie alsnog wordt aangewend om de initiële doelstelling ervan te bereiken. De in dit ontwerp van decreet opgenomen afwijking laat voor het overige het in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 opgenomen principe van de verplichte terugbetaling van een subsidie onverlet. Het is dus geenszins de bedoeling om de algemene regel vervat in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 uit te hollen.

Er wordt een termijn van 5 jaar vooropgesteld om te voldoen aan de herinvesteringsverplichting. Gelet op de doorlooptijd van investeringsprojecten is deze periode redelijk en voldoende ruim. Aan de Vlaamse Regering wordt een delegatie gegeven om de wijze waarop aan de herinvesteringsverplichting wordt voldaan te bepalen. Uitgangspunt daarbij is dat de herinvestering in dienst moet staan van het streven naar een minstens gelijkwaardige compensatie voor het sociaal woonaanbod dat verloren is gegaan. Investeren in de verwerving, de bouw of de renovatie van sociale huurwoningen is dan ook de meest voor de hand liggende invulling. Andere invullingen van de herinvesteringsverplichting zijn echter niet uitgesloten, in zoverre kan worden verantwoord dat het gaat om een herinvestering "in de sociale huisvestingssector" in de zin van artikel 4.1/1, eerste lid, die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdraagt aan de instandhouding van het sociale huurwoningaanbod. De Vlaamse Regering beschikt terzake over een zekere beoordelingsbevoegdheid. Bij het bepalen van de wijze waarop aan de herinvesteringsverplichting kan worden voldaan, kan ook rekening worden gehouden met de financiële leefbaarheid van bepaalde initiatiefnemers.

De handhaving van de herinvesteringsplicht wordt toevertrouwd aan de toezichthouder en de naleving ervan zal globaal worden beoordeeld. Er zal niet voor iedere woning afzonderlijk gecontroleerd worden of er bij verkoop een woning voor in de plaats is gekomen. Aan initiatiefnemers zal gevraagd worden een verantwoording te geven voor woningen die op basis van een jaarlijkse rapportering niet langer sociaal verhuurd worden en die uitleg zal moeten passen

binnen het principe van de herinvesteringsverplichting. Bij niet-naleving van de herinvesteringsverplichting zal de toezichthouder administratieve boetes kunnen opleggen overeenkomstig wat bepaald is in de artikelen 4.89 en 4.90 van de codex Wonen. Tegen deze beslissing staat een beroep open waarvan de procedure verder zal worden uitgewerkt door de Vlaamse Regering.

Artikel 57

Naar aanleiding van de codificatie van de Vlaamse Wooncode werd artikel 27bis hernummerd tot artikel 4.5 van de codex. Aangezien het punt 2° uit artikel 27bis, eerste lid, leeg was, werden punt 3° tot en met 5° uit datzelfde lid hernummerd tot resp. punt 2° tot en met 4°. In het tweede lid werden die wijzigingen per vergissing niet aangepast. Met dit ontwerpartikel worden twee foutieve verwijzingen aangepast.

Artikel 58

In advies 69.040/3 van 15 april 2021 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 'tot vergoeding van sociale verhuurders voor het uitvoeren van onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders' geeft de Raad van State aan dat er een decretale grondslag ontbreekt voor het opdragen van de taak van de uitkering van de ontworpen toelage aan de VMSW.
In datzelfde advies verwijst de Raad naar dit ontwerpdecreet dat een kader creëert waarbinnen onderzoek naar buitenlands onroerend bezit kan plaatsvinden: "Het voorontwerp van decreet kent de sociale verhuurder om die reden uitdrukkelijk de mogelijkheid toe om een beroep te doen op private of publieke partners voor het onderzoek van onroerend bezit in het buitenland, en kent de sociale verhuurder daarbij het recht toe om bepaalde persoonsgegevens door te geven aan die private partners om dat onderzoek door hen mogelijk te maken.".
Het voorontwerp van decreet voorziet ook in een vergoeding voor de verhuurders die zo'n onderzoek hebben uitgevoerd.
Rekening houdend met hetgeen de Raad van State in advies 69.040/3 opmerkt met betrekking tot deze kwestie, wordt met dit artikel voorzien in een rechtsgrond voor de VMSW om de vergoeding te verdelen onder de verhuurders van sociale huurwoningen.

Artikel 59 en 60

Met deze artikelen wordt de terminologie van de betreffende codex-artikelen aan de invoering van de rechtsfiguur van de woonmaatschappij aangepast.

Artikel 61

Met dit artikel wordt de terminologie van artikel 4.19 van de Vlaamse Codex Wonen aan de invoering van de rechtsfiguur van de woonmaatschappij aangepast.
Art. 4.19, 6° van de Vlaamse Codex Wonen wordt geschrapt. Dit artikel voorzag in een rechtsgrond voor het verstrekken van renteloze leningen aan SVK's voor de opvang van tijdelijke liquiditeitstekorten. Deze leningen worden geschrapt uit het algemeen reglement van de leningen. Woonmaatschappijen zullen een beroep kunnen doen op dezelfde financiering waarvoor de SHM's tot vóór de inwerkingtreding van dit decreet konden rekenen.

Artikel 62 tot en met 71

Met deze artikelen wordt de terminologie van de betreffende codex-artikelen aan de invoering van de rechtsfiguur van de woonmaatschappij aangepast.

Artikel 72

Dit artikel vervangt het opschrift van titel 3 "Sociale huisvestingsmaatschappijen" van boek 4, deel 1 van de codex door "Woonmaatschappijen".

Voor bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen die worden erkend als woonmaatschappij, gelden bijkomende overgangsbepalingen. Deze zijn opgenomen in de artikelen 205 tot 216 van dit ontwerp van decreet. Deze overgangsbepalingen regelen ook de gevolgen van de hervorming voor de bestaande sociale verhuurkantoren en voor sociale huisvestingsmaatschappijen die geen woonmaatschappij worden.

Artikel 73

Met dit artikel wordt in boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen het opschrift van hoofdstuk 1 vervangen door "Erkenning en werkingsgebieden".
Hoofdstuk 1 van de nieuwe Titel 3 in Boek 4, Deel 1 van de Vlaamse Codex Wonen (artikelen 4.36 tot 4.38) bevat de algemene regels voor de erkenning van (nieuwe) woonmaatschappijen en de regels voor de vaststelling en de gevolgen van de vaststelling van de werkingsgebieden.

Artikel 74

Het ontwerp van artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kadert de algemene positie van de woonmaatschappijen in het landschap van de Vlaamse woonactoren. De woonmaatschappijen zullen, zoals dat ook vandaag het geval is voor sociale huisvestingsmaatschappijen, door de Vlaamse Regering erkende autonome vennootschappen zijn. Het voorgestelde artikel is gesteund op het bestaande artikel 4.36, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen en duidt in het algemeen de rol en de algemene verantwoordelijkheden van de woonmaatschappijen, die nader worden bepaald in hoofdstuk 3.

De eerste zin van paragraaf 2 bevat de erkenningsvoorwaarden waaraan een vennootschap moet (blijven) beantwoorden om erkend te worden en te blijven als woonmaatschappij. Die bepaling herneemt bestaand artikel 4.36, §1, tweede lid. Ter wille van de leesbaarheid worden deze voorwaarden thematisch gegroepeerd in hoofdstukken. Hierna wordt telkens aangegeven waarnaar de bestaande erkenningsvoorwaarden, die in belangrijke mate zijn behouden, werden verplaatst.

De tweede zin van de tweede paragraaf herneemt bestaand artikel 4.36, §5 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het eerste lid van de derde paragraaf herneemt bepalingen uit bestaand artikel 4.36, §4 van de Vlaamse Codex Wonen. Het tweede lid verduidelijkt dat de erkende woonmaatschappijen vrijwillig afstand kunnen doen van de hun verleende erkenning. In dergelijk geval gelden de gevolgen zoals bepaald in ontwerp van artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen. Deze situatie is een loutere bevestiging van de bestaande interpretatie van de Vlaamse Codex Wonen zoals die vandaag geldt voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

Artikel 75

Dit artikel heft het opschrift van hoofdstuk 2 van boek 4, titel 3, "Beheer en werking" op.

Artikel 76

Dit artikel vervangt het bestaande artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen.

Deze bepaling is nieuw en bevat de regels met betrekking tot de vaststelling van de werkingsgebieden. Zoals uiteengezet in de algemene toelichting, is één van de kernaspecten van deze hervorming dat voortaan nog slechts één actor per werkingsgebied wordt erkend. Per werkingsgebied zal met andere woorden één woonmaatschappij bevoegd zijn. Woonmaatschappijen zullen hun activiteiten ook moeten beperken tot het werkingsgebied waarvoor zij zijn erkend (zie ook de toelichting bij artikel 77). Deze nieuwe regels zijn essentieel om de sociale huurders en kopers, ten dienste van wie de sociale woonmaatschappijen handelen, voortaan één lokaal aanspreekpunt te bieden. Ook wordt een einde gemaakt aan de overlappingen tussen het werkingsgebied van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

De Vlaamse Regering zal deze werkingsgebieden vaststellen. Gelet op de belangrijke regierol van de gemeenten in het sociale woonbeleid en in de toekomstige aansturing van de woonmaatschappijen, heeft de Vlaamse Regering de intentie om voor de eerste vaststelling van de werkingsgebieden het advies van de gemeenten te vragen. De gemeenten zouden tot 31 oktober 2021 advies kunnen geven of zelf een voorstel van samenstelling van werkingsgebied indienen bij de minister die bevoegd is voor Wonen. De Vlaamse Regering zal daarna zo snel mogelijk werkingsgebieden vaststellen.

In het kader van de doelstellingen die met de afbakening van werkingsgebieden en de vorming van woonmaatschappijen worden beoogd, ligt het voor de hand dat een werkingsgebied moet bestaan uit één gemeente of geografisch aaneensluitende gemeenten. Geografische aaneensluitendheid komt de transparantie van de organisatie van de sociale huisvesting ten goede en het ontbreken ervan kan het behalen van sommige efficiëntiewinsten en schaalvoordelen hinderen. Het is met andere woorden wel de bedoeling dat de eventuele uitzonderingen die hierop door de Vlaamse Regering worden toegestaan, inspelen op deze doelstellingen. De formulering laat ook toe om de Vlaamse Regering een delegatie te geven aan de minister om een uitzondering toe te staan.

De Vlaamse Regering moet niet alle werkingsgebieden tegelijk vaststellen: zij kan, vanaf het ogenblik dat zij over voldoende informatie beschikt vanuit bepaalde gemeenten, bepaalde werkingsgebieden vaststellen, terwijl voor andere werkingsgebieden de vaststelling later kan gebeuren. Het is wel de bedoeling dat, tegen de zomer van 2022, het volledige grondgebied is ingedeeld in werkingsgebieden.

Het spreekt voor zich dat de Vlaamse Regering ook bevoegd is om de werkingsgebieden te wijzigen.

Hoewel slechts één woonmaatschappij per werkingsgebied wordt aangeduid, mogen andere actoren uiteraard nog steeds tegen een gunstig tarief verhuren in dat werkgebied, maar zij zullen daarvoor niet worden gesubsidieerd. Het doel van deze hervorming bestaat er immers in het aantal woonactoren te verminderen met het oog op een verdere schaalvergroting van het sociaal patrimonium per actor (zie hierboven). Artikel 1.3, §1, eerste lid, 49° van de Vlaamse Codex Wonen bakent het toepassingsgebied van de sociale huur af: enkel woonmaatschappijen, gemeenten en OCMW's zijn daartoe nog bevoegd. Het is daarbij op termijn tevens de bedoeling dat het geheel van sociale verhuuractiviteiten (dus ook deze van de gemeenten en de OCMW's) in de woonmaatschappijen wordt geïntegreerd.

Artikel 77

Dit artikel vervangt artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit artikel bepaalt de territoriale afbakening van de activiteiten van de woonmaatschappijen. Deze exclusieve territoriale werking van de woonmaatschappijen is belangrijk om de woonmaatschappijen in staat te stellen ten volle hun loketfunctie ten aanzien van (kandidaat) sociale huurders en (kandidaat) sociale kopers te vervullen.

Paragraaf 1 herneemt bestaand artikel 4.36, § 1, tweede lid 2° van de Vlaamse Codex Wonen. Gelet op de nieuwe bepalingen inzake het werkingsgebied, moet de statutaire én werkelijke zetel binnen een werkingsgebied waarvoor de woonmaatschappij is erkend, zijn gelegen. De toevoeging "werkelijke" zetel houdt verband met het feit dat het Wetboek van vennootschappen en verenigingen de statutaire zetelleer volgt. Dit ontwerp van decreet legt dus een bijkomende vereiste op: ook de werkelijke zetel van de woonmaatschappij moet zich binnen het werkingsgebied bevinden.

Omdat de werkingsgebieden van sociale huisvestingsmaatschappijen slechts beperkt werden door de grenzen van het Vlaams Gewest, was het voldoende om te vereisen dat de zetel van de vennootschap in het Vlaams Gewest gelegen was. De achterliggende bedoeling houdt uiteraard verband met de transparantie en de bereikbaarheid van de sociale huisvester, wat ook behouden blijft bij de omvorming tot woonmaatschappijen. Wanneer de Vlaamse Regering uitzonderingen zou toestaan op deze voorwaarde, is het de bedoeling dat daarbij minstens rekening wordt gehouden met deze achterliggende bedoeling. De formulering laat toe om de Vlaamse Regering een delegatie te geven aan de minister om een uitzondering toe te staan.

De tweede paragraaf bepaalt dat een woonmaatschappij haar activiteiten moet beperken tot haar eigen werkingsgebied. Een woonmaatschappij mag buiten haar werkingsgebied geen sociaal woonpatrimonium huren of verhuren. Ook accessoire activiteiten kan zij in principe enkel binnen haar werkingsgebied(en) uitoefenen (bv. bouwen en verhuren van een dienstencentrum in een gebouwencomplex, parkings voor zover dit door de vergunning wordt verplicht, enz.). Deze bepaling dient samen te worden gelezen met ontwerp van artikel 4.41 van de Vlaamse Codex Wonen, dat woonmaatschappijen oplegt voldoende actief te zijn in alle gemeenten behorend tot hun werkingsgebied.

De derde paragraaf bevat twee uitzonderingen op het principe dat de woonmaatschappij geen activiteiten buiten haar werkingsgebied mag ontwikkelen: in geval van samenwerking met andere woonmaatschappijen of in geval de activiteiten een subsidiair en accessoir karakter hebben ten dienste van de activiteiten binnen het eigen werkingsgebied. Woonmaatschappijen zullen in werkingsgebied overschrijdende initiatieven kunnen blijven participeren voor bijvoorbeeld gezamenlijke belangenbehartiging (VVH), in het kader van de vorming van aankoopcentrales voor de toepassing van de wet overheidsopdrachten, voor het uitschrijven van raamcontracten, enz.. Altijd in het licht van de maatschappelijke opdracht die hen toegewezen is. De bepaling is ook bedoeld om werkingsgebiedoverschrijdende projecten, al dan niet in samenwerking met andere woonmaatschappijen of in het kader van publiek-private samenwerking te faciliteren. Daarbij kan gedacht worden aan grootschalige buurtsaneringsprojecten. Voor de woonmaatschappij die buiten het eigen werkingsgebied optreedt, hebben deze activiteiten enkel een subsidiair en accessoir karakter. De werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten schragen en ondersteunen de activiteiten in het eigen werkingsgebied. Daarbij staat voor ogen dat bv een deel van de projectinfrastructuur zoals wegen, nutsvoorzieningen, stedenbouwkundig verplicht uit te voeren garageboxen, enz. zich tot een ander werkingsgebied kunnen uitstrekken. De bepaling heeft ten slotte ook tot doel te vermijden dat voor die deelactiviteiten of voor de realisatie van een beperkt gedeelte van de projectwoningen beroep zou moeten worden gedaan op een

woonmaatschappij uit het aansluitend werkingsgebied. Het kan nooit de bedoeling zijn dat woonmaatschappijen eigenstandige projecten realiseren buiten het eigen werkingsgebied. In die hoedanigheid zullen ook nieuwe gerealiseerde sociale woningen beheerd worden door de woonmaatschappij die erkend is voor dat werkingsgebied. Zie tevens de toelichting onder ontwerp van artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen (m.n. inzake de voor de woonmaatschappij toegestane participaties).

Door de bepaling in de vierde paragraaf wenst de decreetgever het behoud van het bestaande sociaal woonpatrimonium te waarborgen. De verplichting die aan woonmaatschappijen wordt opgelegd om de onroerende goederen die dienstig zijn voor de sociale huisvesting en die binnen hun werkingsgebied zijn gelegen, doch waarvan de rechten worden gehouden door andere woonactoren, over te nemen is dan ook essentieel om het grondrecht inzake behoorlijke huisvesting (zoals gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet) en de continuïteit van de openbare dienst in dit verband te borgen. Er moet immers te allen prijze worden vermeden dat het sociaal woonpatrimonium zou inkrimpen of dat rechten van de sociale huurders in het gedrang zouden komen. Het is aan de Vlaamse Regering om de voorwaarden te bepalen waaronder deze verplichtingen gelden.

Paragraaf 5 heeft betrekking op de overdracht van sociaal woonpatrimonium door andere actoren dan de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen (gemeenten, OCMW's, …) aan de woonmaatschappijen. Gemeenten en OCMW's worden uitgesloten van SSI- en FS3-financiering voor gunningen vanaf 1 januari 2023, maar zoals eerder aangehaald worden zij niet verplicht om de onroerende goederen die dienstig zijn voor de sociale huisvesting over te dragen aan een woonmaatschappij. Deze paragraaf bepaalt evenwel dat de woonmaatschappij wel is verplicht om de rechten op sociaal woonpatrimonium die dergelijke actoren haar aanbiedt over te nemen. Dat past in het kader van de doelstelling en de opdracht tot loketfunctie van de woonmaatschappijen.

De zesde paragraaf voorziet erin dat bij overdracht van gesubsidieerde goederen openstaande leningen van de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb die op het over te dragen vastgoed rusten mee worden overgedragen. Die regeling beoogt voor overdrager en overnemer zaken te vereenvoudigen, aangezien de overnemer anders, gelet op de karakteristieken eigen aan de betrokken sector, voor die verwerving financiering bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb zou moeten bekomen. Voor de overdrager bespaart dit de administratieve last om de lening terug te betalen en de eventueel bijhorende wederbeleggingsvergoeding.

De zevende paragraaf voorziet dan weer in de regeling inzake de vaststelling van de prijs. Deze regeling werd aangepast naar aanleiding van het advies van de Raad van State. Voor de verantwoording vanuit het eigendomsrecht wordt verwezen naar de algemene toelichting.

Deze regeling heeft een subsidiair karakter en geldt enkel indien de overdracht niet kan plaatsvinden tegen een vergoeding in aandelen (i.e. via een vennootschapsrechtelijke herstructurering zoals fusie, splitsing of partiële splitsing) en, voor zover de overdracht dan toch via een koop-verkoop zou plaatsvinden, enkel indien de partijen het niet eens geraken over de prijs, die zij in beginsel wel vrij consensueel kunnen bepalen.

In dat geval bedraagt de prijs voor de overdracht zoals bedoeld in § 4 of § 5, de venale waarde, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de

leningen bedoeld in § 6 en de subsidies, met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed, in mindering worden gebracht. De Vlaamse Regering stelt de overdrachtsprijs vast.

In elk geval wendt de overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, de opbrengst van de overdracht aan voor de terugbetaling van al zijn openstaande leningen bij het Vlaamse Gewest of de VMSW. De overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, wendt de overblijvende middelen aan overeenkomstig het ontworpen artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 (zie artikel 56). De Vlaamse Regering kan daarover de nadere regels vaststellen.

Het opleggen van een gelijkaardige verplichting aan lokale besturen wordt niet opportuun geacht. In deze context, waar geen woningen uit het sociaal woonpatrimonium verdwijnen, zou het niet billijk zijn dat een lokaal bestuur de opbrengst exclusief voor sociale huisvesting moet aanwenden, aangezien zij als bijzondere woonactor beschikt over een bredere maatschappelijke taakstelling.

Artikel 78

Dit artikel voegt na artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen een nieuw opschrift in, nl. "Hoofdstuk 2. Rechtsvorm en statuten".

Hoofdstuk 2 van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen (voorgestelde artikelen 4.39 en 4.39/1) bepaalt de rechtsvorm die de woonmaatschappijen moeten aannemen om te worden erkend, alsook de regels inzake de vaststelling en wijziging van de statuten van de woonmaatschappijen.

Artikel 79

Dit artikel vervangt artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 4.39 bepaalt dat woonmaatschappijen de vorm zullen aannemen van een besloten vennootschap.

De tweede zin van het eerste lid herneemt bestaand artikel 4.37, eerste lid, tweede zin van de Vlaamse Codex Wonen, dat weliswaar om technische redenen licht werd aangepast.

Voorts verduidelijkt het tweede lid, voor zoveel als nodig, dat woonmaatschappijen geen schuldenaar zijn in de zin van artikel I.22, 8° van het Wetboek van Economisch Recht. Die precisering beoogt alle discussie over de vraag of de woonmaatschappijen onder het insolventierecht vallen, uit te sluiten. Ook de sociale huisvestingsmaatschappijen vielen buiten het federale insolventierecht doordat de Vlaamse Codex Wonen vandaag bepaalt dat, ondanks het feit dat sociale huisvestingsmaatschappijen een handelsvorm aannemen, dit geen afbreuk doet aan hun burgerlijk karakter (bestaand artikel 4.37, eerste lid Vlaamse Codex Wonen). Het onderscheid tussen burgerlijke en handelsvennootschappen werd evenwel in 2018 afgeschaft, zodat de bepaling dient te worden aangepast aan het nieuwe federale recht.

Zelfs indien zou worden aangenomen dat hiermee een andere invulling wordt gegeven aan het toepassingsgebied van Boek XX van het WER, moet worden vastgesteld dat, voor zoveel als nodig, de Vlaamse decreetgever bevoegd is om te voorzien in deze afwijking op grond van artikel 10 BWHI. Deze bepaling kadert immers in de uitoefening van de eigen bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake (sociaal) wonen. Het is een maatregel die noodzakelijk is om de doelstelling van algemeen belang van het sociaal wonen te kunnen waarborgen. Vandaag reeds

voorziet de decretale regelgeving in belangrijke bevoegdheden voor de Vlaamse Regering in geval van insolventie, om de continuïteit van de bestemming als sociale huisvesting voor het vastgoed van die vennootschappen te waarborgen en te voorzien in een vorm van patrimoniumbescherming van het gesubsidieerde vastgoed. De betrokken aangelegenheid leent zich ook tot een gedifferentieerde regeling, nu de federale overheid de publiekrechtelijke rechtspersonen zelf reeds uitsluit uit het toepassingsgebied van het insolventierecht. Dat de regel slechts een marginale impact heeft, blijkt uit het feit dat hij enkel geldt voor woonmaatschappijen, die de rechtsopvolger zijn van de sociale huisvestingsmaatschappijen, waarvan vandaag al duidelijk is dat zij hybride rechtspersonen zijn.

Artikel 80

Dit artikel heft het opschrift van hoofdstuk 3 "Opdrachten", boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen op.

Artikel 81

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.39/1 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Deze bepaling herneemt de regels over de modelstatuten voor woonmaatschappijen. Deze zijn gebaseerd op de huidige bepalingen voor sociale huisvestingsmaatschappijen en worden verder verduidelijkt.

De eerste paragraaf en het eerste lid van de tweede paragraaf hernemen bestaand artikel 4.36, §1, 5° van de Vlaamse Codex Wonen over de vaststelling en de aanneming van de modelstatuten van de woonmaatschappijen. Het tweede lid van paragraaf 2 herneemt bestaand artikel 4.36, §4 gedeeltelijk en verduidelijkt dat elke statutenwijziging van een woonmaatschappij afhankelijk is van de goedkeuring van de Vlaamse Regering, behoudens de uitzonderingen die de Vlaamse Regering daarop zelf voorziet (zie verder de toelichting bij ontwerp van artikel 74inzake de bevoegdheid). Voor sociale verhuurkantoren geldt vandaag volgende vereiste: "elke statutenwijziging melden aan het door de Vlaamse Regering aangewezen agentschap" (bestaand artikel 4.54, 10° van de Vlaamse Codex Wonen). Nu wordt geopteerd voor de (strengere) goedkeuringsvereiste die ook al is opgelegd aan woonmaatschappijen, wordt deze bepaling overbodig.

De derde paragraaf geeft de Vlaamse Regering de mogelijkheid om afwijkingen aan de modelstatuten toe te laten. De Vlaamse Regering kan daarbij uiteraard niet afwijken van bepalingen van het decreet (behoudens indien dat uitdrukkelijk wordt toegelaten).

Artikel 82

Dit artikel voegt na artikel 4.39/1 van de Vlaamse Codex Wonen een nieuw opschrift in: "Hoofdstuk 3. Aandelen, aandeelhouders en algemene vergadering van aandeelhouders".

Artikel 83

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Hoofdstuk 3 van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen (artikelen 4.39/2 tot 4.39/4) bundelt de bepalingen over de aandelen, de aandeelhouders en de algemene vergadering van woonmaatschappijen.

Het ontwerp van artikel 4.39/2, paragraaf 1, vertaalt de verplichting dat nieuwe woonmaatschappijen uitsluitend publieke aandeelhouders hebben (zie algemene toelichting).

Dit artikel laat het Vlaamse Gewest, de provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn toe te participeren in de woonmaatschappijen zoals dit eerder ook al kon in de sociale huisvestingsmaatschappijen als aandeelhouder van de vennootschappen met sociaal oogmerk of als leden en medeoprichters van de SVK-vzw's. Daarmee wordt ondubbelzinnig geopteerd voor een versterkte rol van de publieke aandeelhouders in de algemene vergaderingen, ondanks de keuze voor de bv als rechtsvorm. Daarmee wijkt de Vlaamse Codex Wonen als zgn. "lex specialis" af van de beperkingen die de openbare besturen worden opgelegd op het vlak van vennootschapsparticipaties door het decreet over het lokaal bestuur (DLB).

Voor bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen die zich omzetten naar een woonmaatschappij wordt in bijzondere overgangsbepalingen voorzien om rekening te houden met de rechten van de bestaande private aandeelhouders (zie overgangsbepalingen).

Het tweede lid waarborgt aan elke gemeente of OCMW het recht om te participeren in de woonmaatschappij die bevoegd is voor hun grondgebied. Dit recht geldt uiteraard voor gemeenten en OCMW's die nog geen aandeelhouder zijn. Concreet heeft de intredende gemeente en OCMW gezamenlijk het recht om elk, of de ene bij gebrek aan de andere, in te tekenen op één aandeel. Dit doet geen afbreuk aan de mogelijkheid om in onderling overleg met de woonmaatschappij op meer aandelen van de woonmaatschappij in te tekenen. Op eerste verzoek van de gemeente of het OCMW zal de woonmaatschappij het nodige doen om tot uitgifte van minstens één nieuw aandeel over te gaan. Het WVV laat toe een dergelijke regeling statutair uit te werken. De decreetgever heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt, hetgeen noodzakelijk was in het licht van hogergenoemde doelstelling van het woonbeleid om de lokale besturen een regierol toe te bedelen. Dergelijk inschrijvingsrecht voor welbepaalde personen dat door de vennootschap of diens aandeelhouders niet kan worden geweigerd, is aan het federaal vennootschapsrecht niet vreemd. Gelijkaardige mogelijkheden zijn zowel in het BV-recht (art. 5:63, tweede lid WVV) als in het CV-recht (art. 6:106, tweede lid WVV) te vinden, zodat het federale vennootschapsrecht zich in elk geval voor een gedifferentieerde regeling leent. Overigens kan worden gewezen op het feit dat artikel 139 van de Code wallon de l'Habitation durable van 29 oktober 1998 (logischerwijs) een gelijkaardige bepaling bevat. De beperkte draagwijdte en proportionaliteit van de regel, en de marginale weerslag ervan op het federale vennootschapsrecht dient eveneens te worden benadrukt: naast het feit dat het toepassingsgebied van deze regel beperkt is tot de woonmaatschappijen, is het inschrijvingsrecht bovendien beperkt tot één aandeel, zijne het absolute minimum om het nagestreefde doel (met name garantie dat lokale besturen die dit wensen inspraak hebben in de woonmaatschappij en in het lokaal woonbeleid) te bewerkstelligen.

Een strikte toepassing van de regelgeving omtrent soortvorming (artikel 5:102 WVV) waarbij elke gemeente en/of OCMW omwille van het verschillend stemrecht verbonden aan haar aandelen over een eigen 'soort' aandelen zou beschikken (zie art. 5:48 WVV) holt de doelstelling van deze bepaling uit. Immers, elke gemeente of OCMW die reeds aandeelhouder van de woonmaatschappij is, zou dan over een vetorecht beschikken die de (decretaal dwingend opgelegde) toetreding van de gemeente in de weg zou staan. Om die reden wordt de toepassing van artikel 5:102 WVV voor de doeleinden van deze uitgifte uitgesloten. Voor alle duidelijkheid kan door deze gemeenten/OCMW's evenmin toepassing worden gemaakt van de zgn. theorie van de verworven rechten. Deze uitsluiting is mede geïnspireerd door

artikel 6:46, tweede lid WVV, dat bepaalt dat de specifieke rechten die aan een aandeelhouder toekomen op basis van een bepaalde hoedanigheid (zoals in casu de hoedanigheid van gemeente of OCMW, gelegen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij), geen aanleiding geven tot soortvorming (en dus geen aanleiding geven tot toepassing van de verstrengde procedure). De regeling leent zich dus zonder twijfel tot een gedifferentieerde regeling. Dat de impact ervan marginaal is, volgt uit het beperkt toepassingsgebied van deze uitsluiting tot de in het artikel beoogde hypothese, met name de vaststelling of wijziging van de een werkingsgebied door de Vlaamse Regering. Voor zover een beroep op de impliciete bevoegdheden noodzakelijk zou zijn bevestigde de Raad van State in zijn advies dat kan worden aangenomen dat aan de voorwaarden voor een beroep op de impliciete bevoegdheden is voldaan (Advies RvS nr. 68.995, nrs. 7.4.3-7.4.4).

Uit het derde lid volgt dat de woonmaatschappij enkel aandelen met stemrecht kan uitgeven. Een woonmaatschappij kan dus bv. geen obligaties, winstbewijzen of aandelen zonder stemrecht uitgeven. Een woonmaatschappij mag, voor alle duidelijkheid, dus ook geen andere effecten dan aandelen uitgeven aan "private" actoren, i.e. andere actoren dan in het decreet vermeld. Om die reden wordt doorheen het decreet de term 'effecten' waar nodig veranderd naar 'aandelen'.

Het eerste lid van de tweede paragraaf stelt vast dat de lokale besturen (t.t.z. de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en die aandeelhouder zijn van de woonmaatschappij) steeds over de meerderheid van de stemrechten verbonden aan de aandelen moeten beschikken (dit wil zeggen minstens 50% + 1 stem). Die bepaling geldt voor alle woonmaatschappijen, ook de woonmaatschappijen die ontstaan uit een omvorming van de bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze bepaling beoogt de gemeenten en OCMW's duidelijk de regie te geven over het beleid van de woonmaatschappijen, gelet op de grote sturende rol die zij spelen in het lokale woonbeleid.

Het tweede lid van de tweede paragraaf kadert in ditzelfde kernaspect van de hervorming. Binnen de controlerende aandeelhoudersgroep die de lokale besturen vormen, dient de onderlinge verdeling van de zeggenschap niet zozeer te worden gekoppeld aan de (historische) inbreng van die lokale besturen in de woonmaatschappij, maar des te zeer aan hun respectieve betrokkenheid bij (en relevantie voor) het sociale woonbeleid. De Vlaamse Regering zal daarom de onderlinge stemverhouding van de lokale besturen vaststellen op het moment van de goedkeuring van de werkingsgebieden. In het aan de gemeenten gevraagde advies en voorstel tot samenstelling van het werkingsgebied (zie de toelichting bij artikel 76), zal hen tevens worden gevraagd om een voorstel van deze onderlinge stemverhouding te formuleren. De in dat voorstel gehanteerde onderlinge stemverhouding zal moeten steunen op objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid, waaronder minstens het aantal sociale huurwoningen per gemeente en het aantal huishoudens per gemeente. De Vlaamse Regering kan bepalen welk gewicht minimaal aan elk van die objectieve criteria moet worden gegeven.

Indien bij de vaststelling of de latere wijziging van het werkingsgebied een gemeente aan het werkingsgebied wordt toegevoegd (waarbij zulke gemeente en/of OCMW, indien nog geen aandeelhouder, op grond van artikel 4.39/2, §1, tweede lid op minstens één aandeel van de woonmaatschappij zal kunnen inschrijven), zal de onderlinge stemverhouding worden bepaald aan de hand van dezelfde objectieve criteria, onverminderd de mogelijkheid voor de betrokken gemeenten om een nieuw voorstel van onderlinge stemverhouding in te dienen (rekening houdend met de voornoemde objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid, waaronder minstens het aantal sociale woningen in een gemeente en het aantal huishoudens per gemeente).

De betrokken gemeenten behouden overigens ook buiten de hypothese van de vaststelling of wijziging van het werkingsgebied de mogelijkheid om zulk nieuw voorstel in te dienen, bijvoorbeeld naar aanleiding van gemeenteraadsverkiezingen, mits het voorstel rekening houdt met de voornoemde objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid, waaronder minstens het aantal sociale woningen in een gemeente en het aantal huishoudens per gemeente.

Om dezelfde redenen als diegene die gelden voor de eerste paragraaf, tweede lid van het toegelichte artikel, is de soortvormingsprocedure (artikel 5:102 WVV) ook in deze situatie uitgesloten.

Artikel 84

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.39/3 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Deze bepaling verbiedt om de in het Wetboek van vennootschappen en vereniging voorgeschreven aanwezigheids- en meerderheidsvereisten te verstrengen. Ook een aandeelhoudersovereenkomst mag niet afwijken van de wettelijke aanwezigheids- en meerderheidsvereisten.

Artikel 85

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.39/4 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Deze bepaling herneemt bestaand artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen, en dient op dezelfde wijze te worden geïnterpreteerd.

Artikel 86

Voegt na artikel 4.39/4 van de Vlaamse Codex Wonen een nieuw opschrift in: "Hoofdstuk 4. Bestuur".

Hoofdstuk 4 van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen bundelt met de voorgestelde artikelen 4.39/5 en 4.39/6 de bepalingen over het bestuur van woonmaatschappijen.

Artikel 87

Voegt een nieuw artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Het ontwerp van artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen regelt de organisatie van het bestuur van een woonmaatschappij. De eerste paragraaf bepaalt dat een woonmaatschappij collegiaal wordt bestuurd. Dat moet decretaal worden geregeld, nu dit in de besloten vennootschap is toegelaten, maar niet is verplicht, en zelfs niet de standaard is (zie artikel 5:70, §1 WVV). Met de keuze voor een collegiaal bestuursorgaan wordt er voor geopteerd elk lid van het bestuursorgaan van de woonmaatschappijen van nabij te betrekken bij de operationele en strategische keuzes in een woonmaatschappij. Daarmee wordt bovendien de bestaande praktijk van collegiale besturen binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen voortgezet en verankerd. Op die wijze wordt de medezeggenschap van kleinere aandeelhouders-lokale besturen beschermd zonder dat hiervan statutair van kan worden afgeweken. Het opnemen van een collegiaal bestuursmodel laat toe dat binnen het bestuursorgaan een dagelijks bestuur wordt aangeduid waarbij (enkel) dat dagelijks bestuur en de vertegenwoordiging van de vennootschap, wat dat bestuur aangaat, wordt toevertrouwd aan een of meerdere personen (de bestaande directiecomités). Daarmee wordt het bestaande bestuursmodel, dat voorzien is in de bestaande modelstatuten, voortgezet (artikelen 6 t/m 9 van de

modelstatuten als bijlagen 10 en 11 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen). Verder bepaalt deze paragraaf dat het mandaat van bestuurder geldt voor een periode van zes jaar, maar wel onbeperkt hernieuwbaar is. Ook dit moet decretaal worden geregeld nu de duurtijd van het mandaat van bestuurders in de besloten vennootschap langer en zelfs onbeperkt kan zijn (artikel 5:70, §2 WVV). De formulering van deze bepaling werd afgestemd op artikel 7:85, §2 WVV. De hernieuwing van de bestuursmandaten van de woonmaatschappij wordt gekoppeld aan de lokale verkiezingen.

De tweede paragraaf legt de quota vast voor het aantal mandaten waaruit het bestuursorgaan van de woonmaatschappijen mag bestaan. Dit artikel wijzigt artikel 4.36, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen. De bestaande categorieën van maatschappijen zijn achterhaald door de opgelegde minimale schaalgrootte die voorzien was met ingang van 1 januari 2019 in de Vlaamse Wooncode artikel 40, tweede lid, 11° enerzijds, en de samenvoeging van de activiteiten van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren anderzijds. Omdat verwacht wordt dat de operatie tot een algehele schaalvergroting zal leiden met minder spelers en op een ruimer werkingsgebied, waarvoor de vertegenwoordiging van lokale besturen in de raad van bestuur voldoende evenwichtig moet kunnen gebeuren, wordt een maximum aantal van vijftien bestuursleden mogelijk gemaakt. Dat aantal is geïnspireerd op het maximum aantal bestuursleden dat bij intercommunales mogelijk is (art. 434, §1, tweede lid van het Decreet over het Lokaal Bestuur) en maakt het ook gemakkelijker om de bijkomend vereiste expertise in het bestuursorgaan (n.a.v. de integratie van SVK- en SHM activiteiten) op te nemen. In lijn met het Bestuursdecreet kunnen ten hoogste twee derde van de leden van hetzelfde geslacht zijn.

De derde paragraaf voorziet dat de samenstelling van het bestuursorgaan invulling moet geven aan bekwaamheidsvereisten op het vlak van expertise, diversiteit in competenties en achtergrond. Daartoe kan de Vlaamse regering bekwaamheidsvereisten opleggen voor het collegiaal bestuursorgaan of voor de individuele leden. Het dient te worden benadrukt dat de samenstelling van het bestuursorgaan moet toelaten dat de woonmaatschappijen zowel de opdrachten van de sociale huisvestingsmaatschappijen als deze van de sociale verhuurkantoren ten volle waarnemen.

Maximum twee van de leden van het bestuursorgaan kunnen als onafhankelijk bestuurder zetelen. Er werd voor gekozen dit maximum vast te stellen op twee van de leden om, vooral in woonmaatschappijen met een groot werkingsgebied, een evenwichtige vertegenwoordiging van lokale besturen in het bestuursorgaan toe te laten via de invulling van de overige leden.

Voor zover dit decreet niet afwijkt van het Bestuursdecreet worden de bepalingen van het Bestuursdecreet waarnaar verwezen wordt, van toepassing verklaard. Daarbij kan opgemerkt dat - rekening houdend met het suppletief karakter van het wetboek van vennootschappen en verenigingen - de algemene vergadering van de woonmaatschappij bevoegd is voor de aanstelling van de bestuurders, waardoor de algemene vergadering ook bevoegd is voor de aanstelling van de onafhankelijke bestuurders, op voordracht van het bestuursorgaan.

Aanstelling van de onafhankelijke bestuurders kan maar gebeuren nadat voorafgaandelijk eerst de niet-onafhankelijke bestuurders worden aangewezen. Dat bestuursorgaan, desgevallend aangevuld met de onafhankelijke bestuurders uit de vorige bestuursperiode voert een aanwervingsprocedure met open oproep tot kandidaatstelling voor een mandaat van onafhankelijk bestuurder. De onafhankelijke bestuurders worden uit lijsten van twee kandidaten per vacant mandaat door de algemene vergadering aangesteld op voordracht van de niet-onafhankelijke leden van het nieuwe bestuursorgaan.

De onafhankelijke bestuurders kunnen in geval van ernstige redenen op elk moment ontslagen worden door de algemene vergadering, al dan niet op voordracht van de raad van bestuur. Daarmee wordt in afwijking van art. III.43 van het Bestuursdecreet het initiatiefrecht voor het ontslag van onafhankelijke bestuurders bij ernstige redenen gevrijwaard. Anders dan in de publieke instellingen vermeld in het Bestuursdecreet, vervult de Vlaamse overheid geen betekenisvolle rol in de bestuursorganen van de woonmaatschappijen, maar wordt hiermee het controlerecht van de aandeelhouders gevrijwaard. Deze afwijking op het Bestuursdecreet is noodzakelijk om de versterkte rol van de lokale besturen, die in de algemene vergadering minimaal over 50% plus één van de stemrechten beschikken, te kunnen laten spelen bij de aanstelling en het ontslag van de onafhankelijke bestuursleden.

Voor de definiëring van het onafhankelijk karakter verwijst het Bestuursdecreet naar het 'Wetboek van vennootschappen'. Het wetboek van vennootschappen en verenigingen verwijst op zijn beurt naar de criteria uit de code voor deugdelijk bestuur die de Koning overeenkomstig art. 3:6, §2, vierde lid WVV aanduidt. De meest actuele versie hiervan betreft de "Belgische corporate governance code 2020" [1].

De vierde paragraaf voorziet dat het maximum aantal bestuursmandaten kan uitgebreid worden met één bestuurdersmandaat op voordracht van het bestuursorgaan dat voor deze voordracht gebonden is door het 'bindend advies' van de sociale huurders. De Vlaamse regering kan de nadere procedureregels hiertoe uitvaardigen. Het initiatief gaat uit van het bestuursorgaan al dan niet op vraag van de algemene vergadering. Voor bepaalde woonmaatschappijen zal deze bepaling verplicht zijn (zie ook de toelichting bij de overgangsbepalingen).

De vijfde paragraaf voorziet de mogelijkheid voor de woonmaatschappijen hun dagelijks bestuur toe te vertrouwen aan de directeur of aan een orgaan van dagelijks bestuur, vergelijkbaar met het directiecomité dat voor de inwerkingtreding van dit decreet ook al bestaat in meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen. Om de bestuurbaarheid van de vennootschappen te waarborgen en ontsporing van het aantal te begeven bestuursmandaten te voorkomen wordt ervoor geopteerd om het aantal bezoldigde mandaten in dit dagelijks bestuur in aanvulling op het bestuursorgaan te beperken tot twee. In woonmaatschappijen met een werkingsgebied vanaf 15 gemeenten of 5.000 woningen in beheer kan het dagelijks bestuur maximaal 4 bezoldigde mandaten tellen. Enkel leden van het bestuursorgaan kunnen een bezoldigd mandaat in het dagelijks bestuur opnemen.

Dit betekent dat naast het beperkt aantal bestuurders in dit orgaan (die hiervoor een vergoeding krijgen) ook een niet beperkt aantal niet-bestuursleden kunnen zetelen (die hiervoor geen vergoeding krijgen). Het orgaan van dagelijks bestuur kan met andere woorden niet alleen bestaan uit bestuurders en de directeur, maar kan ook aangevuld worden met andere personeelsleden of zelfs externen, zonder dat zij een vergoeding kunnen krijgen voor hun werkzaamheden in dit dagelijks bestuur. Als het om personeelsleden van de woonmaatschappij gaat, wordt er bovendien van uit gegaan dat hun vergoeding is inbegrepen in hun loon. Het tweede lid van paragraaf 5 verduidelijkt verder dat wanneer het dagelijks bestuur uit meerdere personen bestaat, dit dagelijks bestuur als college moet handelen.

Het derde lid van paragraaf 5 verduidelijkt dat het bestuursorgaan ook andere taken dan enkel het dagelijks bestuur aan het orgaan van dagelijks bestuur kan delegeren. Het dagelijks bestuur wordt in artikel 5:79, tweede lid WVV immers behoorlijk eng gedefinieerd als de handelingen en de beslissingen die niet verder reiken dan de behoeften van het dagelijks leven van de vennootschap, dan wel de handelingen en de beslissingen die, ofwel om reden van hun minder belang dat ze

vertonen ofwel omwille van hun spoedeisend karakter, de tussenkomst van het bestuursorgaan niet rechtvaardigen. Deze verduidelijking maakt het mogelijk dat het orgaan van dagelijks bestuur nagenoeg alle taken van het thans in sommige sociale huisvestingsmaatschappijen bestaande directiecomité kan uitvoeren indien zij dat wensen.

Paragraaf 6 voorziet de mogelijkheid comités op te richten waarvan de leden niet noodzakelijk deel uitmaken van het bestuursorgaan of het dagelijks bestuur en die de bestuursorganen bijstaan in de uitvoering van hun taken. De klassieke comités uit het WVV zoals een auditcomité[55] behoort daarbij tot de mogelijkheden, maar ook comités met andere specifieke taken, zoals het toewijzen van woningen of het aanbesteden van opdrachten. Vermits de mandaten van niet-bestuursleden onbezoldigd zijn, staat het de woonmaatschappijen vrij comités op te richten in functie van de inhoudelijke of gebiedgebonden noodwendigheden. Het gaat om comités, voornamelijk bedoeld om lokale besturen uit grote werkingsgebieden voldoende te betrekken in de strategische en operationele keuzes van de woonmaatschappij, steeds onder verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan (en/of het dagelijks bestuur) dat ook bijzondere volmachten kan verlenen, en in elk geval de samenstelling omschrijven, evenals een duidelijk afgebakende opdracht en de wijze van besluitvorming. Dat kunnen dus ook andere dan louter adviserende comités zijn. Het komt aan het bestuursorgaan toe om te bepalen in welke mate het betrokken comité beslissings- en vertegenwoordigingsbevoegdheid wordt toegekend, steeds onder eindverantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. De bepalingen die de Vlaamse Regering de mogelijkheid bieden om de financiële voorwaarden voor de uitoefening van de mandaten in het bestuursorgaan vast te stellen werden gegroepeerd in paragraaf 7. Dit doet geen afbreuk aan de regel dat de vergoeding, die weliswaar moet voldoen aan de door de Vlaamse Regering bepaalde regels, moet worden vastgesteld door de algemene vergadering (artikel 2:50 WVV). Enkel de leden van het bestuursorgaan kunnen bezoldigde mandaten opnemen, ook in het eventuele dagelijks bestuur of in eventueel op te richten comités. Deze omschrijving refereert naar de terminologie van artikel 2:50 WVV. Eenzelfde mogelijkheid wordt voorzien voor het mandaat van een lid van het dagelijks bestuur of van eventueel door het bestuursorgaan opgerichte comités, met dien verstande dat in deze organen enkel bestuursleden bezoldigd kunnen worden. Alle andere personen kunnen geen bezoldiging krijgen voor een eventueel mandaat dat ze in gelijk welke beraadslagende vergadering van de woonmaatschappij opnemen. Met beraadslagende vergadering wordt naar analogie met de definitie in het Besluit Vlaamse Codex Wonen elke samenkomst van een orgaan van de woonmaatschappij bedoeld, waarbij beslissingen genomen worden die al dan niet achteraf overeenkomstig het huishoudelijk reglement worden bekrachtigd door het dagelijks bestuur of het bestuursorgaan en waarvan een verslag wordt opgesteld. Daarnaast kan de Vlaamse Regering ook de bevoegdheden en samenstelling van de comités nader regelen. Ook hier geldt dat deze regel en ter uitvoering hiervan vastgestelde regels door de Vlaamse Regering geen afbreuk doen aan het feit dat de eigenlijke oprichting en regeling van de werking van die comités nog steeds gebeurt, binnen het daartoe door de Vlaamse Regering uitgetekende kader, in de statuten of door de daartoe bevoegde organen en gebeurlijk geregeld wordt in het intern reglement.

Paragraaf 8 maakt mogelijk dat bij fusie of herstructurering tussen erkende woonorganisaties bij oprichting van de woonmaatschappijen of ingeval van fusie of herstructurering van woonmaatschappijen onderling voor de duurtijd van de

[55] Een auditcomité staat het bestuursorgaan bij in zijn toezichtfunctie. Dat toezicht bestaat in het controleren van de financiële informatie die moet worden afgewogen tegen de doelstellingen en maatschappelijke opdrachten toegewezen aan de woonmaatschappijen. Controle van de effectiviteit en de efficiëntie van de operationele activiteiten en naleving van de toepasselijke wetten en reglementen zijn daarbij aan de orde (cfr. artikel 1.2, eerste lid, 65°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen).

lopende mandaten een hoger aantal bestuursleden toegelaten kan worden. In die overgangsperiode mogen geen nieuwe bestuursleden worden aangesteld en de regeling loopt af bij de aanstelling van het eerstvolgende nieuwe bestuursorgaan. Deze mogelijkheid werd in de Vlaamse Codex Wonen al voorzien voor de raden van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappijen (art. 4.36, §3, Vlaamse Codex Wonen).

Artikel 88

Voegt een nieuw artikel 4.39/6 van de Vlaamse Codex Wonen in.
Dit artikel herneemt bestaand artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen, dat de rechtsgrond biedt voor de verdere regeling van het interne beheer van de woonmaatschappijen door de Vlaamse Regering. In het huidige hoofdstuk 2 van Titel 3 van Deel 1 van Boek 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen, worden onder meer de aanwerving en bezoldigingsvoorwaarden van de directeur en de presentiegelden voor de leden van de organen en comités van sociale huisvestingsmaatschappijen geregeld.

Artikel 89

Voegt na artikel 4.39/6 van de Vlaamse Codex Wonen een nieuw opschrift in: "hoofdstuk 5. Voorwerp, doel, opdrachten en bevoegdheden".

Hoofdstuk 5 van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen (voorgestelde artikelen 4.39/7 tot 4.46/1) bundelt de bepalingen over het voorwerp, doel, de opdrachten en de bevoegdheden van woonmaatschappijen.

Artikel 90

Voegt een nieuw artikel 4.39/7 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Deze bepaling beoogt een invulling te geven aan de door artikel 1:1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen geboden mogelijkheid om een bijkomend en niet noodzakelijk winstgevend doel aan de vennootschap te geven. Zonder deze bepaling zou dit doel ertoe strekken louter een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel te verschaffen aan haar aandeelhouders. Hierbij kan ook de analogie worden gemaakt met artikel 8:5, §1, 1° WVV inzake de erkenningsvoorwaarden van de sociale onderneming.

Het tweede lid betreft een verplaatsing (en lichte herformulering) van bestaand artikel 4.40, §2, van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 91

Dit artikel vervangt artikel 4.40 van de Vlaamse Codex Wonen.

Deze bepaling herneemt de opdrachten van de woonmaatschappij. Deze bepaling combineert bestaand artikel 4.40, §1, Vlaamse Codex Wonen, dat de opdrachten van de sociale huisvestingsmaatschappijen omschreef, met de opdrachten van de sociale verhuurkantoren (bestaand artikel 4.55, tweede lid Vlaamse Codex Wonen).

Zo hernemen de bepalingen in het voorgestelde artikel 4.40, 1° tot 3° Vlaamse Codex Wonen, de bepalingen van bestaand artikel 4.40, §1, eerste lid, 1° tot 3° Vlaamse Codex Wonen. De bepaling in het voorgestelde artikel 4.40, 4° tot 7° Vlaamse Codex Wonen herneemt bestaand artikel 4.55, tweede lid 1° tot 4° Vlaamse Codex Wonen. In artikel 4.40, 5° en 6° wordt verduidelijkt dat de activiteiten zich toespitsen op de sociale huisvestingssector.

De voorgestelde bepaling onder artikel 4.40, 7° Vlaamse Codex Wonen kadert in de vaststelling dat binnen het werkingsgebied afspraken(kaders) over het lokaal woonbeleid met het lokaal bestuur, andere sociale sectoren en private actoren nodig zullen blijven, met een prominente en beslissende rol voor de lokale besturen (bv. wat betreft de vergunningen). Zo kunnen woonmaatschappijen bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden met het CAW opzetten.

Artikel 92

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.40/1 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Deze bepaling herneemt bestaand artikel 4.36, §1, tweede lid, 10° en derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 93

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.40/2 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt bestaand artikel 4.40, §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 94

Dit artikel vervangt artikel 4.41 van de Vlaamse Codex Wonen.

Deze bepaling herneemt de verplichting die voor sociale verhuurkantoren reeds gold op basis van bestaand artikel 4.54, tweede lid, 11° van de Vlaamse Codex Wonen voor de woonmaatschappijen.

Artikel 95

Dit artikel heft in boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen het opschrift van hoofdstuk 4 “Bevoegdheden” op.

Artikel 96

Dit artikel vervangt artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen.

Deze bepaling herneemt grotendeels bestaand artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen, en verandert enkel de terminologie naar woonmaatschappijen.

Artikel 97

Dit artikel vervangt artikel 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

Deze bepaling herneemt grotendeels bestaand artikel 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen, en verandert enkel de terminologie naar woonmaatschappijen.

Artikel 98

Dit artikel vervangt artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen.

Deze bepaling herneemt bestaand artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen en verandert enkel de terminologie naar woonmaatschappijen.

Artikel 99

Dit artikel vervangt artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen.

In de paragrafen 1 tot en met 7 worden de opdrachten, taken en bevoegdheden die in de bestaande versie van artikel 4.45, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen waren opgenomen door verwijzing naar de opdrachten, taken en bevoegdheden van de VMSW, geëxpliciteerd voor de woonmaatschappijen. Rekening houdende met de op til zijnde fusie tussen de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen en de in het regeerakkoord aangekondigde herstructurering van de VMSW die hiervan het gevolg zal zijn, wordt in de nieuwe versie van artikel 4.45 geopteerd de bevoegdheden uitdrukkelijk in de tekst van de eerste paragraaf op te nemen:
De bevoegdheden van de sociale huisvestingsmaatschappijen uit artikel 4.24 met uitzondering van punt 2° en 6°, artikel 4.25, artikel 4.27, eerste lid, artikel 4.30, artikel 4.34 en artikel 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen, worden in de opeenvolgende paragrafen van artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen successief opgenomen als bevoegdheid van de woonmaatschappijen.
Met verwijzing naar artikel 5.91 worden in deze lijst ook de bevoegdheden inzake sociale koop opgenomen. De verwijzing naar artikel 5.91 houdt meteen ook in dat de verwerking van de persoonsgegevens op de in dat artikel voorziene wijze dient te gebeuren.

De zesde paragraaf van dit artikel herformuleert het bestaande tweede lid van artikel 4.45, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen, en vervangt de term sociale huisvestingsmaatschappij door "woonmaatschappij"

Artikel 4.45, §7, ingevoegd bij dit artikel, bepaalt dat de Vlaamse Regering nadere regelen kan vaststellen voor de onroerende transacties, waaronder de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen. Het betreft de herneming van het derde lid van het huidig artikel 4.45, dat de Vlaamse Regering toeliet de vrijwillige verkoop van sociale woningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen nader te regelen.

De invoering van een tweede lid in de zevende paragraaf voorziet in de rechtsgrond voor de verwerking van persoonsgegevens. Artikel 6.3 van de algemene verordening gegevensbescherming (hierna 'AVG', samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet, schrijft voor dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c) of punt e) AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

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

Die elementen waren tot op heden niet voorzien op decretaal niveau. Dit ontwerpartikel komt daaraan tegemoet.

Het ontwerpartikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of er voldaan is aan de voorwaarden om een sociale huurwoning te kunnen aankopen.
De woonmaatschappij is de verwerkingsverantwoordelijke.

Rekening houdend met het decretaal kader zullen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt: identificatiegegevens, persoonlijke kenmerken, het rijksregisternummer of het identificatienummer van de sociale zekerheid, gegevens over het onroerend bezit, woningkenmerken, de gezinssamenstelling en gegevens over de lichamelijke en geestelijke gezondheid.

De verwerking van een bijzondere categorie van persoonsgegevens is overeenkomstig artikel 9.2, g), van de voormelde verordening noodzakelijk gelet op het zwaarwegend algemeen belang om het recht op wonen te realiseren, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokkenen.
De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.

De persoonsgegevens die worden verwerkt, hebben betrekking op de kandidaat-koper of zijn vertegenwoordiger en zijn gezinsleden.
De verwerkingsverantwoordelijke zal de persoonsgegevens tien jaar moeten bijhouden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de verkoopakte. Hierbij wordt rekening gehouden met de privaatrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek.

Doorgifte van de gegevens is toegestaan voor statistische verwerking aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving en aan de toezichthouder om hem desgevallend in staat te stellen zijn toezichtsbevoegdheid uit te oefenen conform boek 4, deel 3, van de Vlaamse Codex Wonen.

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

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

Artikel 100

Dit artikel vervangt artikel 4.46 van de Vlaamse Codex Wonen.

Deze bepaling herneemt bestaand artikel 4.46 van de Codex Wonen, en werd enkel terminologisch aangepast.

Artikel 101

Dit artikel heft in boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen het opschrift van hoofdstuk 5 “Financiering” op.

Artikel 102

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel bepaalt de voorwaarden waaronder woonmaatschappijen kunnen deelnemen in andere rechtspersonen. Daarover bevat de bestaande Vlaamse Codex Wonen bepalingen in artikel 4.37, derde en vierde lid. Daarnaast golden praktijkregels, die nu worden vertaald in het decreet. Nieuw is de vereiste dat de woonmaatschappijen de goedkeuring nodig hebben van de Vlaamse Regering om in andere rechtspersonen te participeren. Deze bepaling geldt niet alleen om belangen te nemen in bestaande rechtspersonen, maar ook in geval van de oprichting van een nieuwe rechtspersoon. Die voorafgaande goedkeuring is noodzakelijk omwille van de hoge risico’s die met het nemen van participaties kunnen gepaard gaan en die het met sociale huisvestingsmiddelen opgebouwde

vermogen kunnen aantasten. Het spreekt vanzelf dat woonmaatschappijen geen participatie kunnen nemen in andere woonmaatschappijen. Dat volgt immers uit het ontwerp van artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen.

Indien de participatie een gebied-overschrijdend karakter heeft, moet bovendien rekening worden gehouden met de voorwaarden van het ontwerp van artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen. Een woonmaatschappij die overeenkomstig het ontwerp van artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen een belang neemt in een rechtspersoon met werkelijke of statutaire zetel buiten het werkingsgebied waarvoor zij erkend is, ontwikkelt daardoor geen per se verboden werkingsgebied-overschrijdende activiteiten. Dergelijke participatie nemen is toegelaten indien dat kan worden ingepast in de eerder geschetste voorwaarden voor werkingsgebied-overschrijdende activiteiten. Als voorbeelden van gebied-overschrijdende participaties kan bv. worden verwezen naar samenwerking die niet aan een werkingsgebied is gebonden is (bv. de eventuele participatie van de woonmaatschappij in een belangenorganisatie (zoals VVH of Europese belangenorganisaties, de participatie in een aankoopcentrale van alle of een aantal woonmaatschappijen, samenwerkingsakkoorden tussen sociale organisaties, CAW's, enz.). Uiteraard moet ook steeds voldaan zijn aan de voorwaarden van het ontwerp van artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen).

De Raad van State adviseerde nader te bepalen "*in welke rechtspersonen en met welk doel belangen kunnen worden genomen en welke criteria de Vlaamse Regering bij het uitoefenen van haar toezicht in acht moet nemen"*. Het is opmerkelijk dat de Raad van State de voorziene regeling voor de participatiemogelijkheden van woonmaatschappijen in andere rechtspersonen nog steeds te ruim acht, gelet op de verplichte voorafgaande toestemming van de Vlaamse Regering. Dergelijke *a priori* goedkeuring (voor elke rechtstreekse én onrechtstreekse participatie) is net ingeschreven opdat rechtstreeks toezicht kan worden uitgeoefend over de participaties die woonmaatschappijen zouden nemen, en biedt in deze context een ruimere bescherming en toezicht dan wat bij andere erkende vennootschappen geldt.

De Vlaamse Regering zal bij het nemen van haar beslissingen tot al dan niet goedkeuring van participaties uiteraard de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Het is evident dat bij die beslissing, de Vlaamse Regering ook toetst of de participatie verenigbaar is met de geldende regelgeving. Zo zal de goedkeuring bijvoorbeeld worden geweigerd indien zou blijken dat de participatie een schending of omzeiling zou inhouden van de regelgeving inzake overheidsopdrachten en die regelgeving en de toepassing van het gelijkheidsbeginsel zou omzeilen. Daarnaast moet het nemen van de participatie ook verenigbaar zijn met het verbod om middelen afkomstig van subsidies aan te wenden voor andere doeleinden dan waarvoor zij werden verleend.

Voorts kan de Vlaamse Regering in haar afweging bijkomend bijvoorbeeld rekening houden met o.m. de volgende elementen:
1° de bijdrage van het voorgenomen belang tot het doel en voorwerp van de woonmaatschappij;
2° de mate waarin de rechtspersoon waarin de woonmaatschappij een belang overweegt tot doel heeft, in het algemeen belang, een positieve maatschappelijke impact te bewerkstellingen op de mens, het milieu of de samenleving; dan wel
3° de beperking van de uitkering van vermogensvoordelen aan de aandeelhouders van de rechtspersoon waarin de woonmaatschappij een belang overweegt.

Het is niet uit te sluiten dat de Vlaamse Regering daarnaast rekening zal houden met andere elementen die zich in een specifiek geval kunnen voordoen. De afweging of een bepaalde participatie al dan niet toelaatbaar is, blijft immers een zeer feitelijke afweging. De decreetgever houdt er rekening mee dat de voorziene regeling voldoende flexibel moet zijn om te worden toegepast op sterk

uiteenlopende, maar *an sich* te verantwoorden situaties, die zich niet steeds in abstracte criteria laten vertalen.

Het tweede en derde lid van het bestaande artikel 4.27 van de Vlaamse Codex Wonen werden niet hernomen. De machtiging van de Vlaamse Regering om de voorwaarden vast te stellen waaronder woonmaatschappijen rechtstreeks of onrechtstreeks een belang kunnen nemen in andere sociale woonorganisaties, vennootschappen die zijn erkend bij of krachtens deze Codex, of verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 5, 20°, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, is immers overbodig, nu voortaan altijd een voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering vereist is om een participatie te nemen.

Om op passende wijze toezicht te houden over de participaties van de woonmaatschappijen, voorziet de tweede paragraaf in een rapporteringsverplichting van het bestuursorgaan in het jaarverslag.

De derde paragraaf herneemt de verplichting uit bestaand artikel 4.37, vijfde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 103

Dit artikel voegt na artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen een nieuw opschrift in: "hoofdstuk 6. Vermogen van de woonmaatschappij en instandhouding ervan".

Het nieuwe hoofdstuk 6 van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen (voorgestelde artikelen 4.46/2 tot 4.46/4) bundelt de bepalingen over het vermogen van woonmaatschappijen en de instandhouding ervan.

Artikel 104

Dit artikel voegt artikel 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Het ontwerp van artikel 4.46/2 van de Vlaamse Codex Wonen voorziet in de verplichting om tegen 1 januari 2024 een minimale schaalgrootte van 1000 sociale huurwoningen in beheer te hebben. Er bestond in het bestaande artikel 4.36, §2, 11° van de Vlaamse Codex Wonen al een dergelijke verplichting die gepaard ging met een aantal overgangsbepalingen. Door als uiterste datum voor het bereiken van de minimale schaalgrootte 1 januari 2024 te nemen, wordt de termijn gealigneerd op de overgangsregel voor bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen op grond van het bestaande artikel 4.36, §2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen. Indien een woonmaatschappij vóór deze datum aan deze vereiste voldoet, moet zij daaraan uiteraard vanaf dan blijvend voldoen. De berekeningswijze van het aantal sociale woningen die de woonmaatschappij in beheer heeft, is een herneming van de tweede en derde zin van het bestaande artikel 4.36, §1, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Om te vermijden dat de bestaande erkenningsvoorwaarde rond minimale schaalgrootte voor sociale huisvestingsmaatschappijen zou verzwakt worden (en dus afbreuk zou worden gedaan aan eerdere maatregelen ter verhoging van de performantie), mag bij de berekening van het aantal woningen in beheer geen rekening gehouden worden met de woningen in huur genomen op de private huurmarkt met het oog op onderverhuring overeenkomstig de reglementering inzake het sociaal huurstelsel.

Artikel 105

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/3 van de Vlaamse Codex Wonen in.

De bepalingen onder 1°, 2°, 3° en 4° verduidelijken de beperkingen van de vermogensvoordelen die worden toegekend aan de aandeelhouders van woonmaatschappijen. Deze bepalingen beogen een verstrenging van het gemene vennootschapsrecht die het WVV toelaat, met als enige bedoeling om een status quo te behouden met de bescherming tegen winstnemingen die de rechtsvorm van een vennootschap met sociaal oogmerk biedt. Let wel, een dergelijke regeling is in overeenstemming met het gemene vennootschapsrecht, en kan in 'gemeenrechtelijke' vennootschappen eveneens statutair worden voorzien. Ook hier komt de Raad van State in haar advies (rn. 7.4.1.) te snel tot de conclusie dat het om een 'afwijking' van het gemeen vennootschapsrecht gaat (zie hierboven, de toelichting bij de aspecten inzake de bevoegdheid van de Vlaamse decreetgever naar aanleiding van het advies van de Raad van State en de toelichting bij artikel 87).

De bepaling onder 1° preciseert het maximale vermogensvoordeel dat mag worden uitgekeerd aan de aandeelhouders van de woonmaatschappij. Deze vereiste gold reeds voor sociale huisvestingsmaatschappijen overeenkomstig artikel 661, eerste lid, 5° W.Venn. en geldt vandaag nog voor sociale ondernemingen op grond van artikel 6, §1, 7° van het koninklijk besluit van 28 juni 2019 tot vaststelling van de voorwaarden van de erkenning als landbouwonderneming en als sociale onderneming.

De bepaling onder 2° verduidelijkt verder dat de uitkering van vermogensvoordelen bovendien slechts is toegelaten na bepaling van een bedrag dat de vennootschap voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van haar voorwerp. Een gelijkaardige verplichting geldt voor vennootschappen die willen worden erkend als sociale onderneming (zie artikel 6, § 1, 6° van het koninklijk besluit van 28 juni 2019 tot vaststelling van de voorwaarden van de erkenning als landbouwonderneming en als sociale onderneming). De opname van deze verplichting schrijft zich dus in in de beoogde continuïteit inzake de beperking van de vermogensvoordelen die kunnen worden toegekend aan aandeelhouders van woonmaatschappijen.

De bepaling onder punt 3° verduidelijkt dat in geval van uittreding of uitsluiting, de uitgetreden of uitgesloten aandeelhouder maximaal recht heeft op het bedrag van de uitkering in geval van ontbinding (nl. maximaal de waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng). Eenzelfde uitkeringsbeperking geldt voor sociale ondernemingen op grond van artikel 6, §1, 6° van het koninklijk besluit van 28 juni 2019 tot vaststelling van de voorwaarden van de erkenning als landbouwonderneming en als sociale onderneming.

De "nominale waarde" van de inbreng verwijst naar de historische waarde van de inbreng. De eventuele aanwas die in tussentijd zou hebben plaatsgevonden, komt ten goede van de vennootschap.

Deze bepaling geldt zowel bij de uittreding of uitsluiting lastens het vennootschapsvermogen, wat nu in de BV mogelijk is onder het WVV (art. 5:154 e.v. WVV) als bij de uittreding of uitsluiting ten gevolge van een geschillenregeling (wat uitdrukkelijk is toegelaten overeenkomstig art. 2:67, tweede lid en art. 2:69, tweede lid WVV). Aldus wordt vermeden dat aandeelhouders bewust een geschil creëren om via een geschillenregeling een hogere waarde te krijgen dan waarop zij aanspraak kan maken bij toepassing van de "gewone" uittredingsregeling. De bepalingen die toepassing vinden in geval van een geschillenregeling zullen worden opgenomen in de modelstatuten, zodat de rechter ingeval van geschillenregeling door deze regels is gebonden. De formulering zal toelaten dat, in geval van geschillenregeling, de rechter in voorkomend geval zou rekening houden met fouten van de tegenpartij, en daarbij, omdat de netto-actiefwaarde ten gevolge

van die fouten niet langer de terugbetaling aan de aandeelhouder zijn historische inbrengwaarde (onder aftrek van de reeds gedane terugbetalingen), waarborgt, een prijstoeslag vast te stellen die dat resultaat wel bereikt.

De bepaling onder punt 4° herneemt de bepaling die voor de sociale huisvestingsmaatschappijen gold krachtens artikel 661, 9° van het Wetboek van vennootschappen en de verplichting om de vorm aan te nemen van een VSO. De formulering ervan werd aangepast aan de afschaffing van het kapitaalbegrip in de BV.

Voor het overige is de formulering inzake de terugbetaling aan de aandeelhouders ("de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng") een ongewijzigde explicitering van wat geldt onder het gemeen vennootschapsrecht, die werd doorgetrokken naar de andere gevallen van uittreding of uitsluiting. Ook in het gemene vennootschapsrecht geldt de regel dat, in de context van een sociale onderneming (voorheen een vennootschap met sociaal oogmerk), de terugbetaling van de aandeelhouders enkel betrekking heeft op de "historische" (nog niet terugbetaalde) inbrengwaarde. Tot slot werd de bestaande bepaling van artikel 4.53, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen, die hierbij aansluit, in deze bepaling geïntegreerd. De overeenstemmende zinssnede van bestaand artikel 4.53, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen wordt weggelaten.

Bij de berekening van de "nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng" wordt – eveneens conform het gemene vennootschapsrecht - geen rekening gehouden met muntontwaarding. Dit betekent voor de historische aandeelhouders dat ze enkel de nominale waarde van hun inbreng terugkrijgen. De aandeelhouders kunnen bij de omvorming naar de BV niet beslissen om hun historische inbreng te herevalueren op basis van het reële vermogen van de vennootschap.

Artikel 106

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/4 van de Vlaamse Codex Wonen in.

De eerste zin van dit artikel herneemt de bepaling onder het bestaande artikel 4.36, §1, tweede lid, 8° van de Vlaamse Codex Wonen, met dien verstande dat het woord "vennootschap" wordt vervangen door "woonmaatschappij". De tweede zin herneemt het laatste deel van de eerste zin van het bestaande artikel 4.36, paragraaf 4 Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 107

Dit artikel voegt na artikel 4.64/4 van de Vlaamse Codex Wonen een nieuw opschrift in: "Hoofdstuk 7. Interne en externe controle, toezicht, rekeningstelsel en rapportering".

Het nieuwe hoofdstuk 7 van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen, met de voorgestelde artikelen 4.46/5 tot 4.46 bundelt de bepalingen die betrekking hebben op de interne en externe controle, toezicht en rapportering op de woonmaatschappij. Deze bepalingen doen geen afbreuk aan de bestaande bepalingen van de Codex Wonen met betrekking tot de toezichthouder.

Artikel 108

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/5 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt het bestaande artikel 4.36, §1, tweede lid, 6° van de Vlaamse Codex Wonen, met dien verstande dat het woord "vennootschap" wordt vervangen door "woonmaatschappij".

Artikel 109

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/6 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt het bestaande artikel 4.36, §1, tweede lid, 7° van de Vlaamse Codex Wonen. De toevoeging "De Vlaamse Regering kan de modaliteiten van de interne controle bepalen" leidt tot de afstemming met de tekst van het bestaande artikel 4.54, tweede lid, 8° van de Vlaamse Codex Wonen dat gold voor sociale verhuurkantoren. Ook voor sociale huisvestingsmaatschappijen heeft de Vlaamse Regering bijkomende regels ingevoerd in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 tot bepaling van de nadere regels met betrekking tot de beheeraspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Artikel 110

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt de verplichting gelijkaardig aan die voor sociale huisvestingsmaatschappijen voortvloeiend uit artikel 661, eerste lid, 6° W.Venn., en die door het WVV werd geherformuleerd voor de sociale ondernemingen.

Artikel 111

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/8 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt gedeeltelijk het bestaand artikel 4.36, §4 van de Vlaamse Codex Wonen. De verbintenis om zich door de aanname van de statuten het toezicht zoals geregeld in de Codex Wonen en zijn uitvoeringsbesluiten na te leven werd uitgebreid naar de aandeelhouders van de woonmaatschappij.

Artikel 112

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/9 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt bestaand artikel 4.36, §1, tweede lid, 12° van de Vlaamse Codex Wonen met dien verstande dat het woord "vennootschap" wordt vervangen door "woonmaatschappij".

Artikel 113

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt bestaand artikel 4.36, §1, tweede lid, 13° van de Vlaamse Codex Wonen met dien verstande dat het woord "vennootschap" wordt vervangen door "woonmaatschappij".

Artikel 114

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.46/11 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Woonmaatschappijen zijn op grond van het voorgestelde artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen reeds onderworpen aan de boekhoudregels van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Dit ontwerp van artikel 4.46/11 herneemt een gedeelte van het bestaand artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen en geeft een rechtsbasis voor de Vlaamse Regering om bijkomende regels inzake het rekeningstelsel van woonmaatschappijen vast te stellen.

Artikel 115

Dit artikel vervangt artikel 4.47 van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit artikel herneemt bestaand artikel 4.36, §1, tweede lid, 14° van de Vlaamse Codex Wonen met dien verstande dat het woord "vennootschap" wordt vervangen door "woonmaatschappij".

Artikel 116

Dit artikel voegt na artikel 4.47 van de Vlaamse Codex Wonen een nieuw opschrift in: "Hoofdstuk 8. Financiering".

Hoofdstuk 8 van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen, met de artikelen voorgestelde artikelen 4.48 tot 4.50 is de hernummerde versie van het hoofdstuk 5 "financiering" van die titel en bundelt de bepalingen over de overheidsfinanciering van de woonmaatschappijen.

Artikel 117

Dit artikel vervangt artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het bestaand artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen wordt niet hernomen omdat er in de praktijk geen uitvoering aan werd gegeven.

Het voorgestelde artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen herneemt derhalve het bestaande artikel 4.49 van de Vlaamse Codex Wonen, met dien verstande dat "sociale huisvestingsmaatschappij" in het artikel telkens wordt vervangen door "woonmaatschappij".

Het derde lid heeft tot doel de decretale grondslag voor de subsidies aan sociale verhuurkantoren (bestaand artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen) te hernemen, maar binnen de nieuwe context van woonmaatschappijen.

Artikel 118

Dit artikel vervangt artikel 4.49 van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit artikel voorziet in een rechtsgrond voor de Vlaamse Regering om een subsidie te verlenen indien woonmaatschappijen vrijwillig een beroep doen op externe bijstand. Artikel 4.51, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen (zowel in het bestaande als het voorgestelde artikel) voorziet al in een gelijkaardige rechtsgrond voor het geval de externe bijstand als sanctie wordt opgelegd. Met het voorgestelde artikel 4.49 wordt vermeden dat woonmaatschappijen een beroep op (veelal dure) externe ondersteuning zouden uitstellen totdat de Vlaamse Regering daartoe zelf het initiatief neemt onder de vorm van een sanctie.

Artikel 119

Dit artikel vervangt artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit artikel herneemt het bestaande artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen, met dien verstande dat de verwijzing naar boek XI van het Wetboek van vennootschappen wordt aangepast in functie van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Artikel 120

Dit artikel heft in boek 4, deel 1, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen het opschrift "Hoofdstuk 6. Sancties" op.

Artikel 121

Dit artikel voegt na artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen een nieuw opschrift in: "hoofdstuk 9. Sancties".

Hoofdstuk 9 van boek 4, deel 1, titel 3 van de Codex Wonen (voorgestelde artikelen 4.51 tot 4.53) is de hernummerde versie van het bestaande hoofdstuk 6 van de Codex Wonen en bundelt de bepalingen over mogelijke sancties tegen woonmaatschappijen.

Artikel 122

Dit artikel vervangt artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het voorgestelde artikel 4.51 herneemt het bestaande artikel 4.51 van de Vlaamse Codex Wonen, waaraan de volgende aanpassingen werden aangebracht.

Niet voldoen aan de erkenningsvoorwaarden wordt toegevoegd als reden voor sancties onder het eerste en het tweede lid, naar analogie met wat het bestaande artikel 4.57 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalde voor sociale verhuurkantoren. Ook voor woonmaatschappijen is het maar logisch dat de niet-naleving van de erkenningsvoorwaarden tot een sanctie kan leiden.

In de bepaling onder 3° wordt "bestuurder" vervangen door "mandataris ad hoc" om te verduidelijken de mandataris niet noodzakelijk een bestuurder van de woonmaatschappij moet zijn. Daarnaast wordt in 3° verduidelijkt dat de betrokken woonmaatschappij de mandataris ad hoc moet vergoeden voor de geleverde prestaties. Wat betreft de opmerking van de Raad van State inzake de bevoegdheid van de Vlaamse decreetgever voor de regeling over de mandataris *ad hoc*, wordt verwezen naar de algemene toelichting en de bespreking van randnr. 7 van het advies van de Raad van State.

De sanctie opgenomen in 7° herneemt de sanctie uit het bestaande artikel 4.57, eerste lid, 5° van de Vlaamse Codex Wonen, met dien verstande dat de sanctie wordt aangepast in functie van de territoriale exclusiviteit van een woonmaatschappij in haar werkingsgebied.

De sanctie opgenomen in 8° herneemt de sanctie uit het bestaande artikel 4.57, eerste lid, 6° van de Vlaamse Codex Wonen.

In het tweede lid wordt verduidelijkt dat de sancties geen afbreuk doen aan de eventuele persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van oprichters, aandeelhouders en bestuurders.

Tot slot wordt de verwijzing naar "sociale huisvestingsmaatschappij" in het hele artikel telkens vervangen door "woonmaatschappij" en wordt de tekst op een aantal louter tekstuele punten aangepast.

Artikel 123

Dit artikel vervangt artikel 4.52 van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit artikel herneemt het bestaande artikel 4.52 van de Vlaamse Codex Wonen waarbij enkel de term sociale huisvestingsmaatschappij wordt vervangen door de term woonmaatschappij. De uittredende vennoten van de woonmaatschappij krijgen hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald, tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben als hun vennootschap ontbonden was. Overeenkomstig het voorgestelde artikel 4.46/3, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen zal deze waarde overeenstemmen met de historische waarde van de inbreng van de uittredende vennoot.

Artikel 124

Dit artikel vervangt artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen.

Dit artikel herneemt het bestaande artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen. Het artikel verduidelijkt dat de intrekking van haar erkenning als woonmaatschappij van rechtswege de ontbinding van de vennootschap tot gevolg heeft. De vermogensrechtelijke gevolgen van de ontbinding worden verplaatst naar het voorgestelde artikel 4.46/3, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen. De erkenning als woonmaatschappij is een eenzijdige rechtshandeling die enkel het Vlaamse Gewest kan beëindigen.

Artikel 125

Dit artikel voegt na artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen een nieuw opschrift in: "Hoofdstuk 10. Diverse bepalingen".

Een aantal bepalingen die in de bestaande tekst van de Vlaamse Codex Wonen niet onder de betrokken titels van de hoofdstukken pasten waarin zij stonden, werden verzameld in een nieuw hoofdstuk 7 "diverse bepalingen" van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 126

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.53/1 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Het voorgestelde artikel 4.53/1 herneemt het bestaande artikel 4.41 van de Codex Wonen, met dien verstande dat om de leesbaarheid te verbeteren de volgorde van de leden werd gewijzigd en dat de naam van het fonds wordt aangepast naar "Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant", in overeenstemming met artikel 10 van het decreet van 31 januari 2014 betreffende de opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid en een specifiek welzijns- en gezondheidsinfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant.

Artikel 127

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.53/2 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt het vierde en vijfde lid van het bestaande artikel 4.55 van de Vlaamse Codex Wonen, met dien verstande dat de verwijzing naar bestaand artikel

4.55, tweede lid, 1° wordt vervangen door een verwijzing naar het ontwerp van artikel 4.40, 1° en 4° van de Vlaamse Codex Wonen en dat de verwijzing naar bestaand artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen wordt vervangen door een verwijzing naar artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen gelet op de nieuwe inhoud van deze bepalingen ten gevolge van dit ontwerp van decreet.

Artikel 128

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.53/3 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt het bestaande artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen, met dien verstande dat het bestaande artikel 4.58, §1, tweede lid, 2°, a) niet werd hernomen omdat woonmaatschappijen van rechtswege worden ontbonden indien hun erkenning wordt ingetrokken. De verwijzing naar de aanvraag van het faillissement uit het bestaande artikel 4.58, §1, tweede lid, 2°, b) werd geschrapt omdat woonmaatschappijen op grond van het voorgestelde artikel 4.39, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van de regels inzake faillissement.

De Raad van State verwijst ook naar deze bepaling wanneer zij het in haar advies heeft over afwijkingen van het vennootschapsrecht (rn. 7.4.1). Samen met de Memorie van toelichting die het artikel destijds in de Vlaamse Wooncode toevoegde, kan evenwel worden gesteld dat dit artikel "*de situatie [behandelt] waar de continuïteit van de dienstverlening van [de woonmaatschappij] in zijn kern, namelijk de sociale verhuring, in het gedrang komt. In uitzonderlijke situaties, met name onder de voorwaarden bepaald in het artikel zal de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen dan in de rechten en de verplichtingen treden van het sociaal verhuurkantoor met betrekking tot de afgesloten huurovereenkomsten tussen de verhuurder en het sociaal verhuurkantoor. Daarbij blijft echter wel steeds de instemming van de verhuurders vereist (…)"*[56]. Derhalve garandeert de bepaling de noodzakelijke continuïteit van de dienstleverlening ten aanzien van de sociale huurders indien de woonmaatschappij wordt ontbonden en/of vereffend.

Artikel 129

Dit artikel voegt een nieuw artikel 4.53/4 van de Vlaamse Codex Wonen in.

Dit artikel herneemt de subsidiemogelijkheden van vzw Huurpunt voor de Vlaamse Regering. De bepalingen worden aangepast aan de integratiebeweging van de SVK-activiteiten in de woonmaatschappijen, zoals voorzien in dit decreetontwerp.

Artikel 130

Dit artikel heft in boek 4, deel 1 van de Vlaamse Codex Wonen, titel 4 "De sociale verhuurkantoren" op. Het gaat om de artikelen 4.54 tot en met 4.59.

Artikel 131 en 132

In artikel 131 wordt een terminologische aanpassing doorgevoerd onder punt 1°.
Deze artikelen kennen aan de toezichthouder extra bevoegdheden toe. Ten eerste zorgt de toevoeging van de woorden "artikel 4.1/1" in artikel 4.79 ervoor dat de toezichthouder haar bevoegdheden kan uitoefenen wanneer een OCMW, welzijnsvereniging, gemeente en intergemeentelijk samenwerkingsverband de herinvesteringsverplichting niet naleeft.

[56] Memorie van toelichting bij het decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *Parl.St.* Vlaams Parlement 2017-2018, 1677 nr. 1, blz. 23.

Ten tweede voorziet artikel 132 in de bevoegdheid voor de toezichthouder om een administratieve geldboete op te leggen wanneer deze vaststelt dat een gemeente, een OCMW, een welzijnsvereniging of een intergemeentelijk samenwerkingsverband niet binnen de vooropgestelde termijn aan de herinvesteringsverplichting heeft voldaan. Momenteel heeft de toezichthouder volgens artikel 4.89, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen enkel de bevoegdheid om een administratieve geldboete op te leggen wanneer een van de opgesomde initiatiefnemers de uitoefening van het toezicht verhindert. Die bevoegdheid wordt nu uitgebreid. De boete kan worden opgelegd per woning waarvoor niet aan de herinvesteringsverplichting werd voldaan. Het bedrag ervan wordt niet op decretaal niveau vastgelegd maar -zoals gangbaar voor alle vastgestelde inbreuken- bepaald op basis van de ernst van de inbreuk.

Artikel 133

Voorziet in een terminologische aanpassing van artikel 5.15 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 134

In dit artikel wordt een titel 5 toegevoegd aan deel 1 van boek 5 wegens de opname van het fonds voor de Wooninspectie in de Vlaamse Codex Wonen. Dit komt te staan bij de andere fondsen in de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 135

Met dit artikel wordt het fonds voor de Wooninspectie in de Vlaamse Codex Wonen opgenomen. Op dit moment is dit nog terug te vinden in artikel 19 van het programmadecreet van 29 juni 2007, waar het wat verloren staat.

In dit fonds worden de inkomsten verzamelt van de procedures die betrekking hebben op de strafrechtelijke procedure op vlak van woningkwaliteit en de procedures die gevoerd worden door de toezichthouder voor de sociale huisvesting. De uitgaven mogen ook enkel gebruikt worden voor handhaving en toezicht in het kader van deze procedures.

De tekst van artikel 19 van het programmadecreet wordt overgenomen (met uitzondering van de verwijzingen naar het herstelfonds) en aangevuld zodat ook de inkomsten van de procedure van bestuurlijke beboeting op basis van het KBH in het fonds terecht zullen komen.

Artikel 136

In artikel 5.24 van de Vlaamse Codex Wonen wordt aangegeven dat infrastructuurwerken alleen gesubsidieerd kunnen worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaamse regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijk openbare domein te worden opgenomen. De overdracht naar het gemeentelijk openbaar domein van de gesubsidieerde of ten laste genomen infrastructuur is dus een ondubbelzinnige en afdwingbare subsidievoorwaarde die ook al van toepassing was in de Huisvestingscode. Momenteel zien we echter een trend waarbij gemeenten het beheer en onderhoud van hun rioleringen in handen geven van een rioolbeheerder. Het in beheer geven van rioleringen aan een rioolbeheerder is geen probleem en in overeenstemming met de huidige regelgeving. Maar in bepaalde gevallen schrijft de overeenkomst die tussen de rioolbeheerder en de gemeente wordt afgesloten voor dat de riolering ook moet worden overgedragen aan de rioolbeheerder. Dit houdt dus eigenlijk in dat deze rioleringen niet kunnen worden gesubsidieerd en dat de sociale

huisvestingsmaatschappij hiervan het slachtoffer wordt omdat ze zelf zullen moeten instaan voor deze kosten. Om hier aan tegemoet te komen wordt bijkomend aangegeven dat de infrastructuurwerken ook kunnen worden overgeheveld aan een door de gemeente aangewezen rioolbeheerder die instaat voor het beheer en onderhoud van de rioleringen in de gemeente. De initiatiefnemer voegt de overeenkomst tussen de gemeente en rioolbeheerder bij de subsidieaanvraag. Met deze aanpassing kan een initiatiefnemer waarbij de riolering wordt overgedragen aan een rioolbeheerder toch in aanmerking komen voor infrastructuursubsidies.

Verder wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om in het eerste lid een technische correctie door te voeren. Meer bepaald werd met het decreet van 28 april 2017 houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties de subsidiabele verrichting "aanpassingswerken aan de woonomgeving" uit de Vlaamse Wooncode geschrapt. In de artikelsgewijze bespreking daarbij werd aangegeven dat men voor die werken moet terugvallen op de verrichting "infrastructuurwerken". In artikel 5.24 van de Vlaamse Codex Wonen is deze verrichting echter nog blijven staan. Dit wordt hier rechtgezet.

Artikel 137 tot en met artikel 139

Met deze artikelen worden terminologische aanpassingen doorgevoerd in respectievelijk artikel 5.26, §1, 1°, artikel 5.29, §3, eerste, tweede en vierde lid, en artikel 5.34, 1° van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 140 tot en met 143

Met deze artikelen worden terminologische aanpassingen doorgevoerd ten gevolge van de invoering van woonmaatschappijen.

Artikel 144

Met dit artikel wordt, met het oog op een geografische spreiding van het sociale huuraanbod, voorgesteld om het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten te beperken tot gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens niet meer dan 15% bedraagt.

Het Vlaams Gewest wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Het BSO is de rechtsplicht voor de gemeente om de opgelegde doelstelling op het vlak van bijkomende sociale huurwoningen te realiseren in de periode 2009-2025.

Gemeenten die het deelobjectief huur uit het BSO bereikten of dit zullen bereiken bij realisatie van het geplande sociaal huuraanbod dat op de meerjarenplanning en korte termijnplanning staat, kunnen een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten met het Vlaams Gewest.

Artikel 145

Voegt een terminologische aanpassing door in artikel 5.55, 5° van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 146

Boek 5, deel 4, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen voorziet dat woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder bepaalde voorwaarden een bijzondere sociale

lening kunnen aangaan. De bijzondere sociale lening is bedoeld om woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te ondersteunen in het verwerven, behouden, renoveren, verbeteren of aanpassen van een woning. Woonbehoeftigheid wordt gedefinieerd als verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun (artikel 1.3, §1, eerste lid, 67°). De Vlaamse Regering is gemachtigd om de criteria voor de evaluatie van die feitelijke situatie te bepalen en stelt daarbij de inkomensgrenzen in verhouding tot de gezinssamenstelling vast (artikel 1.3, §2). Daarnaast is de Vlaamse Regering ook gemachtigd om criteria vast te stellen op grond waarvan personen kunnen worden erkend als personen met een handicap (artikel 1.3, §3).

Specifiek voor de lening, is de Vlaamse Regering bovendien gemachtigd om de voorwaarden daartoe uit te werken. Zij bepaalt ook de berekeningswijze van de sociale interestvoeten en de voorwaarden voor de periodieke herziening van die interestvoet. De interestvoet en de herziening ervan moeten volgens artikel 5.65 gekoppeld zijn aan het inkomen. Tot slot voorziet artikel 5.66, tweede lid, dat Vlaamse Regering een extra interestvermindering kan bepalen die in verhouding staat tot de gezinsgrootte.

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

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

Die elementen waren tot op heden niet voorzien op decretaal niveau. Dit ontwerpartikel komt daaraan tegemoet.

Het ontwerpartikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of er voldaan is aan de voorwaarden om een bijzondere sociale lening te kunnen verstrekken.
De verwerkingsverantwoordelijke is die entiteit die door artikel 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen is aangeduid om de bijzondere sociale leningen te verstrekken.

Rekening houdend met het decretaal kader zullen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt: identificatiegegevens, persoonlijke kenmerken, het rijksregisternummer of het identificatienummer van de sociale zekerheid, financiële bijzonderheden, beroep en betrekking, gegevens over het onroerend bezit, woningkenmerken, de gezinssamenstelling en informatie over de lichamelijke en psychische gezondheid. Die laatste categorie vormt een bijzondere categorie van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking is overeenkomstig artikel 9.2, g), van de voormelde verordening noodzakelijk gelet op het zwaarwegend algemeen belang om het recht op wonen te realiseren, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokkenen.
De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.

De persoonsgegevens die worden verwerkt, hebben betrekking op de aanvrager en nadien de ontlener en in voorkomend geval zijn vertegenwoordiger, evenals van de personen ten laste.
De instantie die instaat voor het verstrekken van de lening zal de persoonsgegevens tien jaar moeten bijhouden, te rekenen vanaf het einde van de leningsovereenkomst. Die termijn is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek.

Doorgifte van de gegevens is in de eerste plaats toegestaan voor statistische verwerking aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving. In de tweede plaats kunnen de persoonsgegevens worden doorgegeven aan kredietbemiddelaars die conform artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen kunnen worden erkend. De kredietbemiddelaars treden op als verwerker voor de verwerkingsverantwoordelijke. Doorgifte is tot slot ook mogelijk aan de toezichthouder om hem desgevallend in staat te stellen zijn toezichtsbevoegdheid uit te oefenen conform boek 4, deel 3, van de Vlaamse Codex Wonen.

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

De organisatie en de coördinatie van de diverse gegevensstromen wordt gelegd bij de entiteit die door de Vlaamse Regering wordt aangeduid om de bijzondere sociale leningen toe te kennen.

Artikel 147

Boek 5, deel 4, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen voorziet dat woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder bepaalde voorwaarden een renteloze huurwaarborglening kunnen aangaan. Woonbehoeftigheid wordt gedefinieerd als verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun (artikel 1.3, §1, eerste lid, 67°). De Vlaamse Regering is gemachtigd om de criteria voor de evaluatie van die feitelijke situatie te bepalen en stelt daarbij de inkomensgrenzen in verhouding tot de gezinssamenstelling vast (artikel 1.3, §2). Daarnaast is de Vlaamse Regering ook gemachtigd om criteria vast te stellen op grond waarvan personen kunnen worden erkend als personen met een handicap (artikel 1.3, §3). Tot slot is de Vlaamse Regering gemachtigd om de voorwaarden vast te stellen waaronder een huurwaarborglening wordt verstrekt.

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

- het doel van de verwerking;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke;
- de types of categorieën van persoonsgegevens;
- de betrokkenen;
- de bewaartermijn;

- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt.

Die elementen waren tot op heden niet voorzien op decretaal niveau. Dit ontwerpartikel komt daaraan tegemoet.

Het ontwerpartikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of de aanvrager en de ontlener voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vereist voor een huurwaarborglening.
De verwerkingsverantwoordelijke is die entiteit die door de Vlaamse Regering zal worden aangeduid als de entiteit die de huurwaarborglening verstrekt.

De huurwaarborglening is bedoeld om woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te ondersteunen in hun zoektocht naar een huurwoning. De opsomming van categorieën van persoonsgegevens is er dan ook op gericht om de instantie, die de huurwaarborglening zal verstrekken, in staat te stellen om te beoordelen of de aanvrager behoort tot het doelpubliek van de huurwaarborglening. In dat verband moet worden opgemerkt dat er ook een bijzondere categorie van persoonsgegevens wordt verwerkt in de zin van artikel 9.1 van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking is overeenkomstig artikel 9.2, g), van de voormelde verordening noodzakelijk gelet op het zwaarwegend algemeen belang om het recht op wonen te realiseren, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokkenen.
De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.

De betrokkenen van de gegevensverwerking zijn de aanvrager en nadien de ontlener en in voorkomend geval zijn vertegenwoordiger, en hun personen ten laste. Aangezien ook gegevens over de huurovereenkomst zullen worden verwerkt, kunnen ook gegevens van de verhuurder worden verwerkt.
De instantie die instaat voor het verstrekken van de huurwaarborglening zal de persoonsgegevens tien jaar na de volledige terugbetaling van de huurwaarborglening. Die termijn is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar uit artikel 2262bis BW.

Doorgifte van de gegevens is toegestaan voor statistische verwerking aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving en aan de toezichthouder om hem desgevallend in staat te stellen zijn toezichtsbevoegdheid uit te oefenen conform boek 4, deel 3, van de Vlaamse Codex Wonen.

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

Artikel 148

Dit artikel voert een terminologische aanpassing door in artikel 5.76, §1, tweede en derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 149

Dit artikel past artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen aan aan de nieuwe terminologie die voortvloeit uit de integratie van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen in de woonmaatschappijen.

Artikel 150

Artikel 5.80, eerste lid, 1° en het tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen worden terminologisch aangepast. Artikel 5.80, eerste lid, 6° van de Vlaamse Codex Wonen kan worden geschrapt, nu de sociale verhuurkantoren na inwerkingtreding van dit decreet niet langer zullen bestaan.

Artikel 151
Met dit artikel wordt een verwijzing naar de Woninghuurwet vervangen door een verwijzing naar de overeenstemmende bepaling van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 152

Dit artikel wijzigt art. 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen dat de mogelijkheden voorzag voor de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen om in de in het artikel vermelde gevallen tot verkoop uit de hand over te gaan van onroerende goederen aan gezinnen of alleenstaanden ter uitvoering van de hun toegewezen opdrachten. Voor de woonmaatschappijen is deze mogelijkheid tot verkoop uit de hand al voorzien in artikel 4.45, §1, zesde lid, zoals ingevoegd bij artikel 99 van dit ontwerp van decreet, waardoor voor deze bevoegdheid van de woonmaatschappijen kan verwezen worden naar artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 153

Boek 5, deel 8, van de Vlaamse Codex Wonen voorziet dat de VMSW en de woonmaatschappijen hun onroerende goederen uit de hand kunnen verkopen aan gezinnen of alleenstaanden en dat ze daarbij rekening houdt met de prijsnormen, met de chronologie van de aanvragen en met de prioriteiten en andere voorwaarden die de Vlaamse Regering dienaangaande vaststelt. Artikel 1.6, §1, tweede lid, van de codex brengt daarbij in herinnering dat het Vlaams woonbeleid in het bijzonder aandacht heeft voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Woonbehoeftigheid wordt gedefinieerd als verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of omvattende steun (artikel 1.3, §1, eerste lid, 67°). De Vlaamse Regering is gemachtigd om de criteria voor de evaluatie van die feitelijke situatie te bepalen en stelt daarbij de inkomensgrenzen in verhouding tot de gezinssamenstelling vast (artikel 1.3, §2). Daarnaast is de Vlaamse Regering ook gemachtigd om criteria vast te stellen op grond waarvan personen kunnen worden erkend als personen met een handicap (artikel 1.3, §3).

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

- het doel van de verwerking;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke;
- de types of categorieën van persoonsgegevens;
- de betrokkenen;
- de bewaartermijn;

- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt.

Die elementen waren tot op heden niet voorzien op decretaal niveau. Dit ontwerpartikel komt daaraan tegemoet.

Het ontwerpartikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of de aanvrager voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vereist voor de verkoop van onroerende goederen.
De verwerkingsverantwoordelijke is de VMSW of de woonmaatschappij.

Rekening houdend met het decretaal kader, worden de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt: identificatiegegevens, persoonlijke kenmerken, woningkenmerken, het rijksregisternummer en het identificatienummers van de sociale zekerheid, financiële bijzonderheden, de gezinssamenstelling, gegevens over onroerende rechten, beroep en betrekking, leefgewoonten en gegevens met betrekking tot de lichamelijke en psychische gezondheid. Die laatste categorie is een bijzondere categorie van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking is overeenkomstig artikel 9.2, g), van de voormelde verordening noodzakelijk gelet op het zwaarwegend algemeen belang om het recht op wonen te realiseren, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokkenen. De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.

Het zijn de gegevens van de kandidaat-koper en zijn gezinsleden en nadien van de koper, die worden verwerkt. In voorkomend geval kunnen ook gegevens van diens vertegenwoordiger worden verwerkt.
De bewaartermijn verschilt naargelang het gaat om de overdracht van een sociale koopwoning of een sociale kavel. Voor de sociale kavel geldt een termijn van tien jaar, die is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek. Voor sociale koopwoningen voorziet artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen in een twintigjarige bewoningsplicht. Vandaar bedraagt de bewaartermijn twintig jaar voor die persoonsgegevens die verwerkt worden bij de overdracht van een sociale koopwoning.

Doorgifte van de gegevens is toegestaan voor statistische verwerking aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving en aan de toezichthouder om hem desgevallend in staat te stellen zijn toezichtsbevoegdheid uit te oefenen conform boek 4, deel 3, van de Vlaamse Codex Wonen. Tot slot wordt er een delegatie voorzien aan de Vlaamse Regering om op een aanvullende wijze te bepalen naar welke entiteiten er voor specifiek omschreven doeleinden persoonsgegevens mogen worden doorgegeven. Daarbij wordt gedacht aan het geval waarin de sociale huurwoningen deel uitmaken van het werkingsgebied van Vlabinvest, waarbij het mogelijk is dat de beoordeling van de toewijzing gelegd wordt bij het beoordelingscomité van Vlabinvest. In dat geval zal een doorgifte mogelijk moeten worden gemaakt.

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

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

Artikel 154

Met deze bepaling wordt een verwijzing naar het intussen opgeheven Gemeentedecreet van 15 juli 2005 vervangen door een verwijzing naar het corresponderende artikel van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Artikel 155

Met deze bepaling wordt een verwijzing naar het intussen opgeheven Gemeentedecreet van 15 juli 2005 vervangen door een verwijzing naar het corresponderende artikel van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Artikel 156

Dit artikel past de terminologie van artikel 5.106 van de Vlaamse Codex Wonen aan.

Artikel 157

Artikel 5.106, §1, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de Vlaamse Regering de voorwaarden en aanvullende regels voor de verhuring van het bescheiden woonaanbod kan bepalen. Artikel 4.42 van diezelfde codex bepaalt ook dat het bescheiden huuraanbod bij voorrang verhuurd wordt aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. Het is aan de Vlaamse Regering om de woonbehoeftigheidsvoorwaarde af te bakenen op basis van het inkomen en het onroerend bezit. Verder wordt bepaald dat de toewijzing van een bescheiden huurwoning geweigerd kan worden als wordt vastgesteld dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs. De Vlaamse Regering is gemachtigd om daarover nadere regels te bepalen. Tot slot is de Vlaamse Regering gemachtigd om criteria vast te stellen op grond waarvan personen kunnen worden erkend als personen met een handicap (artikel 1.3, §3).

Dit decretaal kader rond de verhuring van bescheiden huurwoningen houdt de verwerking van persoonsgegevens in en moet daarom in overeenstemming zijn met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. Artikel 6.3 van de algemene verordening gegevensbescherming (hierna 'AVG', samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet, schrijft voor dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c) of punt e) AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

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

Die elementen waren tot op heden niet voorzien op decretaal niveau. Dit ontwerpartikel komt daaraan tegemoet.

Het ontwerpartikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of de aanvrager in aanmerking komt voor een bescheiden huurwoning. Daarnaast kunnen er ook na het einde van de huurovereenkomst persoonsgegevens verwerkt worden, bijvoorbeeld als er nog openstaande geldsommen moeten worden geïnd of voor de vrijgave van de huurwaarborg.

Het is de entiteit die instaat voor de verhuring van het bescheiden huuraanbod, namelijk de woonmaatschappij, die wordt aangeduid als de verwerkingsverantwoordelijke.

Rekening houdend met het decretaal kader, worden de volgende categorieën van persoonsgegevens verzameld: identificatiegegevens, persoonlijke kenmerken, woningkenmerken, het rijksregisternummer of het identificatienummer van de sociale zekerheid, financiële gegevens, de gezinssamenstelling, informatie over het onroerend bezit, leefgewoonten en informatie over de lichamelijke en psychische gezondheid. Die laatste categorie is een bijzondere categorie van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking is overeenkomstig artikel 9.2, g), van de voormelde verordening noodzakelijk gelet op het zwaarwegend algemeen belang om het recht op wonen te realiseren, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokkenen. De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.

Of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijk situatie bevindt, wordt overgelaten aan de autonomie van de woonmaatschappij. Dat aspect werd bewust niet gedefinieerd door de decreetgever om de woonmaatschappijen de mogelijkheid te laten rekening te houden met alle specifieke situaties waarin kandidaat-huurders zich kunnen bevinden en een zo billijk mogelijk toewijzingsbeleid mogelijk te maken. Zij oordeelt aan de hand van concrete omstandigheden of een kandidaat-huurder daaraan beantwoordt. Een kandidaat-huurder die zich na een zware echtscheiding tijdelijk in (financiële) moeilijkheden bevindt, zal bijvoorbeeld in aanmerking kunnen komen voor de voorrang. Om die beoordeling mogelijk te maken wordt voorzien dat gegevens over gezinssamenstelling en leefgewoonten kunnen worden verwerkt.

De persoonsgegevens worden verwerkt van de kandidaat-huurder en diens gezinsleden, de huurder en de bewoners en voor de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst van de ex-huurder. In voorkomend geval worden ook de gegevens verwerkt van de persoon die de kandidaat-huurder, de huurder of de ex-huurder vertegenwoordigt.
De gegevens worden 10 jaar bijgehouden te rekenen vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst. Die termijn is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar uit artikel 2262bis BW.

De doorgifte voor statistische verwerking is toegelaten aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving en aan de toezichthouder om hem desgevallend in staat te stellen zijn toezichtsbevoegdheid uit te oefenen conform boek 4, deel 3, van de Vlaamse Codex Wonen.

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

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

Artikel 158

Dit artikel wijzigt artikel 6.1 van de Vlaamse Codex Wonen.

1) Vereenvoudiging van de huurdersdefinitie

Het huidige artikel 6.1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:
"Art. 6.1. §1. In dit deel en de besluiten die genomen worden ter uitvoering ervan, wordt verstaan onder:
1° huurder:
a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehuurder;
b) de persoon die met de referentiehuurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehuurder wettelijk samenwoont;
c) de feitelijke partner van de referentiehuurder bij de aanvang van de huurovereenkomst, die in de sociale huurwoning woont of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is gaan bijwonen en die overeenkomstig artikel 95, § 1, vierde lid, van rechtswege huurder wordt;"

Het huidige artikel 6.11, derde lid en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen luidt als volgt:
"Als een persoon huwt of gehuwd is met een referentiehuurder en hij wil met de referentiehuurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege huurder. Hetzelfde geldt voor een persoon die wettelijk gaat samenwonen met een referentiehuurder na de aanvang van de huurovereenkomst.

De feitelijke partner van de referentiehuurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehuurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de referentiehuurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder."

Er werd vastgesteld dat die bepalingen een ongelijke behandeling tot gevolg hebben tussen de referentiehuurder en zijn partner/wettelijke samenwoner als zij samen bij de aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning bewoonden en een van de twee overlijdt of verlaat de woning.

Als de partner/wettelijke samenwoner overlijdt of de woning verlaat, kan de nieuwe partner/wettelijke samenwoner van de referentiehuurder de sociale huurwoning mee komen bewonen en huurder worden of kan die niet komen samenwonen als ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Als daarentegen de referentiehuurder overlijdt of de woning verlaat, kan de nieuwe partner/wettelijke samenwoner van de overblijvende partner/wettelijke samenwoner altijd de sociale huurwoning mee komen bewonen (tenzij de woning onaangepast zou zijn), hij zal niet getoetst worden aan de toelatingsvoorwaarden maar hij kan wel geen huurder worden.

Die ongelijke behandeling wordt nu weggewerkt door de definitie van huurder aan te passen. Er zal voortaan geen gebruik meer worden gemaakt van het begrip 'referentiehuurder'. De huurders (de huidige referentiehuurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner) worden op gelijke voet geplaatst zodat het verwerven van het persoonlijk woonrecht van de nieuwe partner/wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst niet meer afhankelijk is van de hoedanigheid van de huurder (referentiehuurder of partner/wettelijke samenwoner).

De huurders van een sociale huurwoning zullen voortaan worden gedefinieerd als de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst (de initiële huurder(s)) en de persoon die van rechtswege huurder wordt na de aanvang van de huurovereenkomst. Artikel 6.11, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen worden aangepast aan de nieuwe benadering. Er zal dus in de toekomst een link worden gelegd met de initiële huurder en niet langer met de referentiehuurder.

Een voorbeeld ter verduidelijking: Thibault en Lena zijn een gehuwd koppel en krijgen een sociale huurwoning toegewezen en ze ondertekenen de huurovereenkomst als huurder. Thibault overlijdt en Lena blijft over als huurder. Lena huwt vervolgens met Victor. Victor zal slechts in de sociale huurwoning mogen komen wonen, als hij samen met Lena voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. In dat geval wordt hij huurder en heeft hij een persoonlijk woonrecht. Als Lena overlijdt, kan Victor blijven wonen want hij is huurder met een persoonlijk woonrecht. Victor leert Frauke kennen. Omdat Victor geen initiële huurder is, zal Frauke geen persoonlijk woonrecht hebben. Dat betekent dat Frauke geen huurder kan worden en dat ze wordt beschouwd als een duurzame bijwoner. Als Victor overlijdt of de woning verlaat, zal Frauke ook de woning moeten verlaten, haar woonrecht is immers afhankelijk van dat van Victor. Op die manier wordt vermeden dat sociale huurwoningen meermaals worden doorgegeven aan personen die tijdens de huurovereenkomst komen bijwonen. Het persoonlijk woonrecht is dus beperkt tot de initiële huurders en de huurders van rechtswege.

2) Invoeging van definities ‘kandidaat-huurder’ en ‘potentiële kandidaat-huurder’

Om de leesbaarheid van het boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen te bevorderen worden de definities van ‘kandidaat-huurder’ en ‘potentiële kandidaat-huurder’ ingevoegd. Onder ‘kandidaat-huurder’ wordt verstaan: de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder. De persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister en die nog geen kandidaat-huurder zijn, worden aangeduid als ‘potentiële kandidaat-huurder’.

3) Verduidelijking van de definitie rationele bezetting

In de bestaande definitie van rationele bezetting wordt met deze wijziging verduidelijkt dat het de verhuurder is die een invulling geeft aan de rationele bezetting van een woning.

Aan artikel 6.1 van de Vlaamse Codex Wonen wordt een tweede lid toegevoegd waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om specifieke gevallen vast te stellen waarin mag afgeweken worden van de vereiste van duurzame bewoning in het kader van de rationele bezetting. In het uitvoeringsbesluit wordt reeds bepaald dat bij het beoordelen van de rationele bezetting er ook rekening wordt gehouden met kinderen waarvoor de kandidaat-huurder een omgangsrecht heeft en die niet duurzaam in de woning verblijven. De kandidaat-huurder kan vragen aan de verhuurder om er geen rekening mee te houden en dat kan hij op elk ogenblik herroepen. Strikt gezien mist deze bepaling een decretale grondslag, met de toevoeging van het tweede lid wordt daaraan verholpen.

4) Invoeging van definitie ‘VDAB’

Het zich inschrijven bij de VDAB is een nieuwe huurdersverplichting (zie ontworpen artikel 6.20 van de Vlaamse Codex Wonen). Voor de leesbaarheid wordt de definitie van VDAB ingevoegd.

Artikel 159

In artikel 6.2 van de Vlaamse Codex Wonen wordt de bepaling dat de Vlaamse Regering specifieke voorwaarden kan vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de lokale besturen en de sociale verhuurkantoren geschrapt. Die bepaling heeft immers geen meerwaarde. De eerste zin van artikel 6.2 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt reeds dat de Vlaamse Regering de voorwaarden vaststelt voor de verhuring van sociale huurwoningen. Het is dus niet uitgesloten dat die voorwaarden verschillend zijn al naargelang de woonactor. Anderzijds is het de bedoeling om zoveel mogelijk uniformiteit te creëren voor de verschillende woonactoren, wat eveneens past in de beleidsbeslissing om sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren te fusioneren tot woonmaatschappijen.

Artikel 160

Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen regelt het sociaal huurstelsel en omvat onder andere inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, toewijzingsregels, huurders- en verhuurdersverplichtingen, regels rond het vaststellen van de huurprijs en bepalingen rond de duurtijd en het einde van de sociale huurovereenkomst. De toepassing van deze voorwaarden houdt de verwerking van persoonsgegevens in en moet daarom in overeenstemming zijn met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. Artikel 6.3 van de algemene verordening gegevensbescherming (hierna 'AVG', samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet, schrijft voor dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c) of punt e) AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

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

Die elementen waren tot op heden niet voorzien op decretaal niveau. Dit ontwerpartikel komt daaraan tegemoet.

Het doeleinde van de verwerkingen is drieledig. In de eerste plaats worden er persoonsgegevens verwerkt om na te gaan of personen voldoen aan de verplichtingen en de voorwaarden die boek 6 en de Vlaamse Regering stellen. Daarnaast worden er ook na het einde van de huurovereenkomst persoonsgegevens verwerkt om de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst te verzekeren. Het kan gaan om het innen van nog openstaande geldsommen of om de vrijgave van de huurwaarborg. In de derde plaats worden er persoonsgegevens verwerkt opdat de toezichthouder zijn controlefunctie kan uitoefenen.

In principe is de verhuurder de verwerkingsverantwoordelijke voor alle verwerkingen die in het kader van boek 6 plaatsvinden. Een uitzondering geldt voor alle verwerking die gebeuren binnen het centraal inschrijvingsregister. Daarbij is de entiteit die door de Vlaamse Regering wordt aangeduid om het centraal inschrijvingsregister te beheren, verwerkingsverantwoordelijke. Voor wat betreft het toezicht, geregeld in deel 12, is het de toezichthouder, die verwerkingsverantwoordelijke is.

Rekening houdend met onder andere de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, de huurdersverplichtingen, de vaststelling dat de huurprijs berekend wordt op basis van het inkomen en het inkomen van invloed is op de voortzetting van het huurcontract, worden de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt:

identificatiegegevens, het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid, persoonlijke kenmerken, de gezinssamenstelling, enkele financiële bijzonderheden, gegevens over onroerende rechten, gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2), woningkenmerken, beroep en betrekking, gegevens uit sociaal onderzoek, leefgewoonten, gerechtelijke gegevens met betrekking tot het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid, opleiding en vorming en tot slot gegevens van de huurovereenkomsten die zijn opgezegd door de verhuurder.
De leefgewoonten kunnen verband houden met de begeleidingsovereenkomst die conform artikel 6.13 kan worden gesloten en kunnen bijvoorbeeld ook van belang zijn in het kader van een weigering tot toewijzing omwille van zwaarwichtige redenen. In dat laatste geval wordt gedacht aan het geval waarin de huurder tijdens zijn vorige huurovereenkomst ernstig tekort is gekomen aan het voldoen van zijn huurdersverplichtingen of het geval waarin de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. Ook het feit dat een andere verhuurder een huurovereenkomst heeft opgezegd omwille van een ernstige tekortkoming, kan worden aangemerkt als een zwaarwichtige reden om de toewijzing te weigeren. Met het oog daarop wordt ook de categorie 'gegevens van de huurovereenkomst die werd opgezegd door de verhuurder' opgenomen.
De gegevens uit het sociaal onderzoek geven dan weer aanleiding voor het voeren van een buitenlands vermogensonderzoek, zoals vermeld in artikel 6.8, §1, zesde lid.
De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.

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

De persoonsgegevens hebben betrekking op de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden en de huurder en diens gezinsleden. Ook de persoonsgegevens van de ex-huurder kunnen worden verwerkt met het oog op de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst. In voorkomend geval worden ook persoonsgegevens van de vertegenwoordiger van de (potentiële) kandidaat-huurder, de huurder of de ex-huurder verwerkt. De persoonsgegevens van de gezinsleden worden niet verwerkt bij een buitenlands vermogensonderzoek, omdat zij niet moeten voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde.

De persoonsgegevens worden in principe bijgehouden voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier of vanaf het einde van de huurovereenkomst. De bewaartermijn van tien jaar is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek. Een termijn van tien jaar moet bovendien toelaten dat informatie uit het buitenlands vermogensonderzoek afdoende lang kan worden bijgehouden, zodat wordt vermeden dat er een volledig nieuw onderzoek moet worden gevoerd wanneer een geschrapte kandidaat-huurder zich weer inschrijft.
Voor twee categorieën van persoonsgegevens wordt in een afwijkende termijn voorzien, rekening houdend met het principe dat gegevens niet langer moeten worden bijgehouden dan nodig. In de eerste plaats zullen de persoonsgegevens die de basis vormen voor de begeleidingsovereenkomst, slechts worden

bijgehouden zolang het begeleidingstraject loopt. Die gegevens worden geschrapt zodra het begeleidingstraject is afgelopen. In de tweede plaats zullen de gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst slechts bewaard worden voor een periode van drie jaar, omdat die uitspraak alleen tot gevolg heeft dat men zich drie jaar lang niet kan inschrijven als kandidaat-huurder voor een sociale woning.
Voor de toezichthouder tot slot geldt een bewaartermijn van tien jaar, die begint te lopen op het ogenblik dat hij zijn toezicht heeft beëindigd en het dossier is afgerond.

De verwerkte persoonsgegevens mogen in de eerste plaats worden doorgegeven aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking.
In de tweede plaats kan een verhuurder die beroep doet op private partners voor de uitvoering van een buitenlands vermogensonderzoek, de gegevens aan die partners bezorgen. Het gaat specifiek om de identificatiegegevens, het rijksregisternummer, de persoonlijke kenmerken, de woningkenmerken en de gegevens uit het sociaal onderzoek, waaruit vermoedens voortkomen dat de (kandidaat-)huurder over onroerende eigendom beschikt.

In de derde plaats kan een verhuurder bepaalde persoonsgegevens ook doorgeven aan een andere verhuurder met het oog op het sluiten van een begeleidingsovereenkomst. Het betreft de identificatiegegevens, het rijksregisternummer en de leefgewoonten, die aanleiding kunnen geven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst.

Ten vierde mogen de identificatiegegevens en het rijksregisternummer worden doorgegeven aan de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid met het oog op het vervullen van de taalkennisvereiste uit artikel 6.20, eerste lid, 6° en 7°. Op die manier worden zij in staat gesteld om de huurders te contacteren met het oog op het volgen van een taalcursus.

Ten vijfde zullen de verwerkte gegevens ook gebruikt worden om na te gaan of iemand in aanmerking komt voor een huurpremie. De Vlaamse huurpremie is immers bedoeld voor personen die al meerdere jaren op een wachtlijst voor een sociale woning staan. Bepaalde persoonsgegevens kunnen daarom worden doorgegeven aan het agentschap dat door de Vlaamse Regering is aangeduid om de huurpremie te behandelen. Het gaat enerzijds om de identificatiegegevens, het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid en persoonlijke kenmerken en anderzijds om de gezinssamenstelling, financiële gegevens, gegevens over onroerende rechten, gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid en gegevens over de opzegging van de huurovereenkomst, aangezien die gegevens van belang zijn voor het toekennen van de huurpremie. Bovendien dient het agentschap ook de volgende gegevens te ontvangen:

- de inschrijving en de schrapping in het inschrijvingsregister;
- de toewijzing van een sociale woning;
- de weigeringen van een aanbod;
- de duurtijd van de aaneengesloten inschrijvingen bij een domiciliemaatschappij.

Ten zesde kunnen de persoonsgegevens worden doorgegeven aan de toezichthouder om hem desgevallend in staat te stellen zijn toezichtsbevoegdheid uit te oefenen.

Tot slot wordt er een delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien om op een aanvullende wijze te bepalen naar welke entiteiten er voor specifiek omschreven doeleinden persoonsgegevens mogen worden doorgegeven. De Vlaamse Regering

is namelijk doorheen boek 6 gemachtigd om heel wat voorwaarden en procedures uit te werken. Bij die uitwerking zal de Vlaamse Regering rekening moeten houden met de doelgroep, waarbij het mogelijk is dat bijvoorbeeld OCMW's of welzijnsorganisaties worden ingeschakeld. Die betrokkenheid kan echter ook de doorgifte van bepaalde persoonsgegevens vereisen.
Daarnaast kan gedacht worden aan het geval waarin de sociale huurwoningen deel uitmaken van het werkingsgebied van Vlabinvest. Als de beoordeling van de toewijzing gelegd wordt bij het beoordelingscomité van Vlabinvest, moet eveneens een doorgifte mogelijk worden gemaakt.

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

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

Artikel 161

Er wordt een nieuw artikel 6.3/2 ingevoegd in de van de Vlaamse Codex Wonen.

Het eerste lid van het ontworpen artikel bepaalt dat de verhuurder voor de controle van onroerend bezit in het buitenland een beroep kan doen op private en publieke partners. De onroerende bezitsvoorwaarde is een belangrijke voorwaarde binnen het sociaal huurstelsel, die ervoor zorgt dat sociale huurwoningen bestemd blijven voor gezinnen en alleenstaanden uit de doelgroep. Het is zowel een inschrijvingsvoorwaarde (artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen) als een toelatingsvoorwaarde (artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen) en een voorwaarde waaraan de huurder blijvend moet voldoen (artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen). Het eerste lid van het ontworpen artikel bepaalt ook dat de Vlaamse Regering de opdracht kan geven aan een entiteit van de Vlaamse overheid om een raamovereenkomst te sluiten waarin de private partners worden aangeduid. Op die manier kunnen sociale verhuurders eenvoudig beroep doen op die private partners.
Bij het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit van sociale huurders door private partners zullen persoonsgegevens worden uitgewisseld tussen de sociale verhuurder en de private partner. Zoals gesteld bij de bespreking van artikel 157 van dit decreet (ontworpen artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen) wordt voor de verwerking van die persoonsgegevens een beroep gedaan op de gronden vermeld in artikel 6.1, punt c) en e) van de AVG, m.n. de verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust en de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen. Zoals gezegd vormt de onroerende bezitsvoorwaarde een belangrijke voorwaarde binnen het sociaal huurstelsel. De sociale huurders hebben dan ook de wettelijke verplichting om toezicht te houden op de naleving ervan. De controle op de naleving van de onroerende bezitsvoorwaarde vormt een taak van algemeen belang, die ervoor zorgt dat de sociale huurwoningen bestemd blijven tot huishoudens uit de doelgroep. Terwijl dit voor binnenlands onroerend bezit eenvoudig kan worden nagegaan via bestaande ICT-toepassingen, moet voor

buitenlands onroerend bezit een beroep worden gedaan op private of publieke partners.
De Gegevensbeschermingsautoriteit bevestigde in het verleden reeds meermaals dat artikel 6.1, punt c en e) van de AVG de rechtsgrond vormt om persoonsgegevens uit te wisselen om de inschrijvings-, toewijzings- en toelatingsvoorwaarden van instrumenten van het woonbeleid af te toetsen (zie bv. advies nr. 136/2018 van 19 december 2018 en advies nr. 28/2019 van 6 februari 2019). Voor de volledigheid kan nog worden toegevoegd dat sociale huurders dus niet hun toestemming moeten verlenen vooraleer de sociale verhuurders hun persoonsgegevens kunnen doorgeven met het oog op een onderzoek naar eventueel buitenlands onroerend bezit.

Het tweede lid van het ontworpen artikel schrijft de mogelijkheid in dat de Vlaamse Regering een vergoeding kan betalen aan de verhuurders die gebruik maken van de private partners die aangeduid zijn in het raamcontract.

Dit artikel vult dus een juridische lacune op, zodat er een rechtszeker kader wordt gecreëerd waarbinnen onderzoek naar buitenlands onroerend bezit kan plaatsvinden.”

Artikel 162

Artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over het woningregister waar informatie bijgehouden wordt over het sociaal woonpatrimonium. De Vlaamse Codex Wonen bepaalt momenteel dat de verhuurder gegevens bijhoudt, maar dat de Vlaamse Regering kan beslissen om een centraal woningregister in te voeren. Met deze wijziging wordt resoluut gekozen voor een centralisering. Er is voorlopig nog geen integratie van beide registers (centraal woningregister en centraal inschrijvingsregister) voorzien in de regelgeving, gelet op de timing en haalbaarheid. Maar softwarematig en beheersmatig zullen beide registers op elkaar worden afgestemd zodat ze in een latere fase met elkaar kunnen communiceren en kunnen worden geïntegreerd.

Artikel 163

Artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over de invoering van een centraal inschrijvingsregister en de regels die de Vlaamse Regering moet vastleggen om de werking ervan te regelen. De Vlaamse Regering zal de entiteit aanduiden die het centraal inschrijvingsregister zal beheren.

De Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat-huurders. Met het centraal inschrijvingsregister wordt een ware omwenteling beoogd in gegevensstromen. Waar vandaag de sociale verhuurders data lokaal beheren om vervolgens op statische wijze periodiek rapporten te bezorgen aan de VMSW en Wonen-Vlaanderen, zullen in het voorgestelde systeem de data centraal beheerd worden en in real time voor de verhuurders beschikbaar zijn.

De verhuurders zullen de gegevens gebruiken uit het centraal inschrijvingsregister om een woning toe te wijzen. Het is niet de bedoeling dat lokaal met andere gegevensstromen wordt gewerkt. Ze kunnen de gegevens intern wel gebruiken voor hun werking. De gegevens zullen dan ook enkel met een aangeleverd ID vanuit het centraal inschrijvingsregister in de lokale systemen van verhuurders beheerd kunnen worden.

De Vlaamse Regering moet voor de goede werking van het register een aantal regels vastleggen.

Regels over de vorm en de inhoud.

De noodzakelijke gegevens over de kandidaat-huurder en zijn gezinsleden die in het centraal inschrijvingsregister beheerd zullen worden, moeten vastgelegd worden. Die gegevens hebben niet alleen betrekking op persoonsgegevens maar ook op woninggegevens. Het uiteindelijke doel van het centraal inschrijvingsregister is immers kandidaat-huurders en beschikbare woningen bij verhuurders te matchen.

Beheer van de gegevens

Het is cruciaal dat de gegevens in het centraal inschrijvingsregister actueel en onbetwistbaar zijn. Om dat te bereiken, is aangewezen dat er een primaire verhuurder wordt vastgesteld die het eigenaarschap krijgt van een dossier. Dat betekent dat wanneer de kandidaat-huurder aanspraak wil maken op een uitzondering van de voorwaarden (bv. huidig inkomen of onroerend bezit) hij alleen bij die verhuurder terecht kan. De beoordeling van de primaire verhuurder zal worden opgenomen in het centraal inschrijvingsregister en is bindend voor de andere verhuurders. De andere verhuurders zullen de gegevens voor hun werking kunnen verwerken.

Daarnaast draagt ook de kandidaat-huurder een verantwoordelijkheid. De kandidaat-huurder creëert met zijn inschrijving een uniek ID-nummer. Dat ID-nummer zal gebruikt worden om zowel in het centraal inschrijvingsregister als in de lokale toepassingen van de verhuurders de kandidaat te identificeren. Via de web interface kan de kandidaat-huurder alle relevante data voor zijn persoonlijke situatie aanleveren aan het centraal Inschrijvingsregister. Die gegevens worden verrijkt met verkregen informatie van authentieke bronnen. Het gaat dan vooral om de gegevens die relevant zijn om de voorwaarden na te gaan: inkomen, onroerend bezit, meerderjarigheid en ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. Die data kan de kandidaat niet zelf ingeven of wijzigen. Andere gegevens zoals gezinssamenstelling, keuze qua type, ligging en maximale huurprijs zijn aspecten die hij zelf actueel moet houden.

Doordat de voorwaarden worden afgetoetst op basis van authentieke bronnen via de KSZ kunnen die ook niet betwist worden. De gegevens zullen ook permanent getoetst worden aan de KSZ-data. Daardoor zijn de gegevens in het inschrijvingsregister ook steeds actueel.

Het is ook de bedoeling dat het agentschap Wonen-Vlaanderen voor de toekenning van de Vlaamse Huurpremie, de gegevens gebruikt uit het centraal inschrijvingsregister.

Er zal dus een parallel beheer van gegevens plaatsvinden, door zowel de primaire verhuurder, andere verhuurder(s), de kandidaat-huurder, VMSW en Wonen Vlaanderen (vanuit premiestelsel) met de nodige in te richten lees- en schrijfrechten. De Vlaamse regering moet de verantwoordelijkheden duidelijk afbakenen.

Formaat en techniek

Om de data van de kandidaat-huurder vanuit lokale toepassingen van de verschillende actoren te kunnen ontsluiten en updaten is een robuust integratiesysteem uiterst belangrijk. De nodige technische afspraken zullen gemaakt moeten worden om de verschillende actoren te laten samenwerken. Iedereen die op het centraal inschrijvingsregister beroep doet, zal op een voorgeschreven wijze moeten werken.

Toegang tot het centraal inschrijvingsregister

Verschillende entiteiten, potentiële kandidaat-huurders en kandidaat-huurders zullen toegang krijgen tot het centraal inschrijvingsregister.

De potentiële kandidaat-huurder initieert zijn inschrijving (indien nodig met ondersteuning) en werkt zijn gegevens periodiek bij indien nodig. Daarnaast moet de primaire verhuurder gegevens kunnen bijwerken en aanvullen en maken de andere verhuurders gebruik van die gegevens. Ook de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen zullen toegang krijgen tot het centraal inschrijvingsregister, respectievelijk voor het beheer ervan en de behandeling van de huurpremiedossiers.

De toegang tot het centraal inschrijvingsregister voor de potentiële kandidaat-huurder en kandidaat-huurder zal volledig gedigitaliseerd verlopen via een webapplicatie. Het is de potentiële kandidaat-huurder (alleenstaande of koppel) die via de applicatie de inschrijving initieert. Gelet op de gevoeligheid van de gegevens zal hij zich moeten aanmelden via E-ID, Itsme, token,... De potentiële kandidaat-huurder die moeilijkheden ondervindt bij de inschrijving omwille van taal- of informaticaproblemen, moet kunnen rekenen op een goede ondersteuning. Begeleiding van kandidaat-huurders bij de inschrijving behoort tot de basisbegeleidingstaken van de sociale verhuurder. Ook andere actoren (OCMW's, woonwinkels, IGS'en, …) hebben hier een belangrijke rol te spelen. OCMW's hebben al die ondersteuningsrol. Het is vaak zo dat personen in urgente situaties reeds in contact staan met begeleidende diensten, die dan mee de inschrijving kunnen begeleiden.

De verhuurders zullen ook voldoende moeten investeren in toegankelijkheid voor die personen (bv. voldoende openingsuren – goede ondersteuning). Dat zou mogelijk moeten zijn, aangezien er tijdswinst zal worden gerealiseerd in het nieuwe systeem. In het huidige systeem moet iedere kandidaat-huurder zich inschrijven bij een sociale verhuurder. In het nieuwe systeem zal een grote meerderheid zich zelfstandig kunnen inschrijven zonder ondersteuning. Het volstaat ook dat de kandidaat-huurder zich eenmaal inschrijft. In het huidige systeem moet men zich per verhuurder inschrijven.

Ook de verhuurders moeten toegang krijgen tot het centraal inschrijvingsregister. Zij zullen hiervoor een link leggen vanuit hun eigen software. Om de gegevensuitwisseling tussen de VMSW en de verschillende partijen vlot en tevens zo veilig mogelijk te maken zal er een API (Application Programming Interface) Management Platform opgericht worden.

Actualisering

Zoals hierboven beschreven, hebben verschillende entiteiten toegang tot het centraal inschrijvingsregister. Een goed beheer zal ervoor zorgen dat de gegevens actueel en onbetwist zijn. Dat neemt niet weg dat een periodieke actualisatie aangewezen kan zijn. Het betreft dan niet de gegevens om na te gaan of iemand voldoet aan de gestelde voorwaarden, want die worden automatisch geactualiseerd door de koppeling met authentieke bronnen. Zolang de kandidaat-huurder voldoet, blijft zijn kandidatuur behouden. Voldoet hij niet langer, dan zal hij bij zijn primaire verhuurder moeten aantonen beroep te kunnen doen op een uitzondering, wil hij schrapping uit het centraal inschrijvingsregister vermijden. Maar na verloop van tijd zou het wel kunnen dat er een stijgend aandeel spookdossiers ontstaat. Dat zijn dossiers waarbij men ingeschreven blijft staan omdat men voldoet aan de voorwaarden, maar waar er geen activiteit op wordt vastgesteld. Men is bvb. niet langer geïnteresseerd, maar men heeft zich niet actief uit het register laten schrappen.

Daarnaast is er ook de kwestie van de wachtdossiers. Hiermee wordt bedoeld de dossiers waarbij de inschrijving niet automatisch voltooid kon worden, en waarvoor

een tussenkomst van de primaire verhuurder vereist is. Op een gegeven moment, wanneer blijkt dat de potentiële kandidaat-huurder geen contact opneemt met de verhuurder zou zijn aanvraag tot inschrijving moeten geschrapt worden na een redelijke termijn. Op zich werden deze kandidaten nooit ingeschreven in het centraal inschrijvingsdossier, maar ze hadden wel een aanvraag lopen. De Vlaamse Regering zal een regeling moeten opstellen om hier een oplossing voor te bieden.

Toezicht en verhaal

Artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt een algemene verhaalprocedure *"De Vlaamse Regering bepaalt een verhaalprocedure voor de potentiële kandidaat-huurder en de kandidaat-huurder die menen dat ze benadeeld zijn door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de vermelde personen, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift."*

Het is de bedoeling dat de communicatie aangaande het inschrijvingsdossier, zowel aanvraag, behandeling, beoordeling, beheer en actualisering via de (primaire) verhuurder verloopt. In dat geval is artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen van toepassing.

Daarnaast zal de Vlaamse Regering ook een procedure moeten bepalen om geschillen te beslechten die zich kunnen voordoen tussen verhuurders onderling, of tussen verhuurders en de entiteit die het centraal inschrijvingsregister beheert.

Artikel 164 en artikel 165

Deze artikelen heffen respectievelijk artikel 6.6 en 6.7 van de Vlaamse Codex Wonen op. Ze zijn niet langer nuttig. De regeling van het centraal inschrijvingsregister zal voortaan integraal opgenomen zijn in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen (zie toelichting bij artikel 163 (artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen)).

Artikel 166

Met dit artikel wordt artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen vervangen. De wijzigingen t.o.v. het huidige artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen zijn de volgende.

Kandidaat-huurder

De huidige regelgeving bepaalt dat personen die zich willen inschrijven, moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Met de voorgestelde wijziging wordt bepaald dat een kandidaat-huurder voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden. Dit is een eenvoudigere benadering. Een kandidaat-huurder wordt gedefinieerd als de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder (zie toelichting bij artikel 158 (art. 6.1 van de Vlaamse Codex Wonen)). Om artikel 6.8. van de Vlaamse Codex Wonen in overeenstemming te brengen met deze eenvoudigere benadering, dienen er een aantal aanpassingen te worden aangebracht.

Daarnaast wordt een lid ingevoegd dat bepaalt dat echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, verplicht zijn zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder (in de huidige regelgeving is dat de referentiehuurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner). Ze zullen dus samen moeten voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Als meerdere personen die geen partnerrelatie hebben of niet wettelijk samenwonen, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zal slechts een persoon zich kunnen inschrijven als kandidaat-huurder en later

huurder worden met persoonlijk woonrecht (in de huidige regelgeving is dat de referentiehuurder). Het is die persoon die moet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. De anderen zullen duurzame bijwoners worden van wie het woonrecht afhankelijk is van de kandidaat-huurder. Dit zijn geen inhoudelijke wijzigingen t.o.v. de huidige regelgeving. Inhoudelijk stemt het overeen met de huidige paragraaf 3 van artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen. Het toegevoegde lid is het gevolg van de keuze om voortaan niet meer met het begrip 'referentiehuurder' te werken.

Nieuwe inschrijvingsvoorwaarde

Er wordt een vierde inschrijvingsvoorwaarde toegevoegd. Ex-sociale huurders van wie de huurovereenkomst tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum dat ze zich willen inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning kunnen zich niet inschrijven voor een andere sociale huurwoning. Er wordt ook verduidelijkt dat de beëindiging van de huurovereenkomst niet uitsluitend hoeft te wijten te zijn aan ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning (het kan dus ook een combinatie zijn van deze motieven en een ander motief bv. huurachterstal). Wel wordt de mogelijkheid bepaald dat de verhuurder wegens billijkheidsredenen deze inschrijvingsvoorwaarde buiten toepassing stelt. Het inroepen van billijkheid kan mogelijk een perspectief bieden aan betrokkene als hij zich herpakt of laat begeleiden en dit kan betrokkene effectief ook vooruithelpen. Ook het gegeven dat de huurder zich eigenlijk niet mag inschrijven maar dat dit wel zou kunnen naargelang de opgenomen verantwoordelijkheid, kan ook een krachtig signaal zijn naar betrokkene. De verhuurder kan ook die inschrijving afhankelijk stellen van een verplichte begeleiding.

Artikel 167

Het eerste lid van artikel 6.9 van de Vlaamse Codex Wonen wordt opgeheven omdat het zonder voorwerp is geworden (zie toelichting bij artikel 166 (artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen).

Artikel 168

Het huidige artikel 6.10 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat behalve wanneer de kandidaat-huurder uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen geeft dat zijn kandidatuur enkel betrekking heeft op sociale huurwoningen in een welbepaald gebied of op sociale huurwoningen die voldoen aan specifieke kenmerken, de inschrijving geldt voor alle sociale huurwoningen van de verhuurder, dat wil zeggen voor zover deze sociale huurwoningen overeenstemmen met het door de kandidaat-huurder gewenste type van woning. Deze bepaling is niet langer hanteerbaar in de context van een centraal inschrijvingsregister waar de keuze voor een sociale huurwoning losgekoppeld is van het patrimonium van een welbepaalde verhuurder. Het artikel wordt dan ook herschreven naar de nieuwe context. Het centraal inschrijvingsregister zal een keuze toelaten wat betreft type, ligging, maximale huurprijs en vaste kosten, net zoals de papieren formulieren het momenteel toelaten. Als de kandidaat-huurder wil weten wat zijn keuze precies impliceert, kan hij bij een verhuurder terecht in afwachting dat het inschrijvingsregister zelf de link tussen keuze en woning kan maken. Het is ook de verhuurder die na de inschrijving erover moet waken dat de keuze van een persoon niet leidt tot een te beperkte keuze (zie artikel 6.12, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen). Dat gegeven is immers technisch niet te ondervangen in het centraal inschrijvingsregister.

Artikel 169

Dit artikel bevat de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning. In de huidige regeling zijn de toelatingsvoorwaarden identiek aan de inschrijvingsvoorwaarden. In dit ontwerp wordt echter een inschrijvingsvoorwaarde toegevoegd die geen toelatingsvoorwaarde is. Ter uitvoering van het Regeerakkoord wordt er een vierde inschrijvingsvoorwaarde toegevoegd. Ex-sociale huurders van wie de huurovereenkomst tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum dat ze zich willen inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning kunnen zich niet inschrijven voor een andere sociale huurwoning (zie toelichting bij artikel 166 (artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen). Het eerste lid van artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen wordt daarom aangepast.

Aangezien 'kandidaat-huurder' in de definities in het enkelvoud is geformuleerd, dienen er een paar louter legistieke aanpassingen te gebeuren aan artikel 6.11, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen.

Daarnaast worden het derde en vierde lid van artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen afgestemd op de nieuwe huurdersdefinitie waardoor er geen ongelijke behandeling meer is tussen referentiehuurder en partner/wettelijke samenwoner (zie toelichting bij artikel 158 (artikel 6.1 van de Vlaamse Codex Wonen)).

Artikel 170

Artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen bevat de toewijzingsregeling van sociale huurwoningen. Volgens de huidige regeling wordt bij de toewijzing rekening gehouden met de keuze van de kandidaat-huurder, de rationele bezetting, de voorrangs- en toewijzingsregels door de Vlaamse Regering vastgesteld en tenslotte het toewijzingsreglement dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband in voorkomend geval heeft opgesteld.

Ook al zal er nieuw toewijzingsmodel ontwikkeld worden (cfr. Vlaams regeerakkoord 2019-2024 (p. 242), kan deze decretale bepaling toch grotendeels behouden blijven. Alleen de bepaling m.b.t. het toewijzingsreglement dient aangepast te worden, aangezien het toewijzingsreglement anders tot stand zal komen. Met het toewijzingsreglement kunnen gewestelijk vastgelegde toewijzingsregels een lokale invulling krijgen. Er zal per werkingsgebied van de verhuurder één toewijzingsraad worden opgericht. Onder de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden kan het werkingsgebied opgedeeld worden in deelgebieden waarin telkens een eigen toewijzingsraad werkzaam is.

De toewijzingsraad zal samengesteld worden uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de verhuurder (of in voorkomend geval een zone van het werkingsgebied).

Artikel 171

Aan artikel 6.13 van de Vlaamse Codex Wonen worden een aantal wijzigingen aangebracht. Ten eerste wordt toegevoegd dat niet alleen de verhuurder een toewijzing van een sociale huurwoning afhankelijk kan maken van een begeleiding, maar ook de toewijzingsraad (zie toelichting bij artikel 170).

Ten tweede wordt het derde lid van artikel 6.13 van de Vlaamse Codex Wonen opgeheven omdat het een plaats heeft gekregen in de privacy-bepaling, vermeld in artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen (zie toelichting bij artikel 160).

Tot slot wordt een paragraaf 2 toegevoegd. Die bepaling creëert een expliciete rechtsgrond voor artikel 6.24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Een sociale

verhuurder heeft in principe niet het recht om een kandidaat-huurder te weigeren. Bij de inschrijving als kandidaat-huurder en nadien via de actualisatie wordt immers nagegaan of de betrokkene behoort tot de doelgroep. In uitzonderlijke gevallen en enkel indien via het opleggen van een begeleidingsovereenkomst een toewijzing onmogelijk blijft, kan de weigering om een kandidaat-huurder een woning toe te wijzen gerechtvaardigd worden door redenen van algemeen belang. In artikel 6.24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen zijn die redenen uitgewerkt (bv. ernstige bedreiging voor de fysieke en psychische integriteit van de bewoners, ex-huurder die omwille van ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen opgezegd werden). Tegen de beslissing om een toewijzing te weigeren, kan door de kandidaat-huurder verhaal worden ingesteld bij de toezichthouder.

Artikel 172

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 173

Dit artikel past artikel 6.14 van de Vlaamse Codex Wonen aan. De toewijzingsraad zal een ontwerp van toewijzingsreglement opmaken dat zal gelden voor het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Dat ontwerp komt tot stand op basis van de voorstellen van de leden van de toewijzingsraad die worden besproken op de toewijzingsraad. De doelstelling is dat er binnen de toewijzingsraad consensus wordt bereikt over de lokale invulling van het toewijzingsbeleid. Als democratisch gelegitimeerd orgaan heeft de gemeente evenwel het laatste woord wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied. Het ontwerp van toewijzingsreglement zal besproken worden op de gemeenteraad, waar men het kan goedkeuren zoals het is, of bepaalde aanpassingen kan doorvoeren en goedkeuren. De woonmaatschappij integreert vervolgens alles in een toewijzingsreglement. Het is ook niet langer de gemeente die of het intergemeentelijk samenwerkingsverband dat het toewijzingsreglement aan de Vlaamse Regering zal bezorgen maar wel de woonmaatschappij. In welke gevallen de woonmaatschappij het toewijzingsreglement moet voorleggen, zal door de Vlaamse Regering worden bepaald. Het vernietigingstoezicht en de procedure zoals die in de huidige regeling zijn opgenomen, blijven voor die gevallen behouden.

Artikel 174

Aangezien niet alleen de kandidaat-huurder verhaal kan indienen als hij zich benadeeld acht, maar ook de potentiële kandidaat-huurder, wordt dat aangevuld in artikel 6.15 van de Vlaamse Codex Wonen. Ook de persoon die huurder is geweest en die door de verhuurder geregistreerd wordt in het centraal inschrijvingsregister omdat zijn huurovereenkomst beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, zal een verhaal kunnen instellen tegen die registratie als hij van oordeel is dat de beëindiging van de huurovereenkomst niet gebeurd is op de vereiste motieven.

Artikel 175

In de huidige typehuurovereenkomsten is alleen de identiteit van de huurders en de verhuurders opgenomen. Het is aangewezen dat ook de duurzame bijwoners bij de aanvang van de huurovereenkomst worden opgenomen in de huurovereenkomst. Op die manier hebben de huurders hun meldingsplicht bij het sluiten van de huurovereenkomst al vervuld. Artikel 6.16 van de Vlaamse Codex Wonen wordt aangevuld met die bepaling.

Artikel 176

In artikel 6.17, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen wordt gepreciseerd dat er in de toelichting op maat van de huurder informatie moet worden opgenomen over de vrijgave van de huurwaarborg en niet zozeer over de waarborgstelling zelf. De verhuurder bezorgt de toelichting immers op het moment dat de huurovereenkomst wordt ondertekend en op dat moment is de waarborgstelling al achter de rug en bovendien opgenomen in de huurovereenkomst. Voor de huurder is het natuurlijk wel van belang om informatie te krijgen over hoe de vrijgave van de huurwaarborg bij het einde van de huurovereenkomst precies gebeurt.

Artikel 177

Het opstellen van de plaatsbeschrijving wordt meer afgestemd op de regeling van het Vlaams Woninghuurdecreet waardoor het eerste lid van artikel 6.18 van de Vlaamse Codex Wonen kan worden opgeheven. Het Vlaams Woninghuurdecreet heeft immers een aanvullende werking (artikel 6.2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen). Volgens dat decreet is alleen een intredende plaatsbeschrijving verplicht (zie artikel 9, §1). De uittredende plaatsbeschrijving vindt maar plaats als een van de partijen dat vraagt. De uittredende plaatsbeschrijving moet dan ten laatste gebeuren op het ogenblik waarop de verhuurder de teruggave aanvaardt van de sleutels van de woning. In de huidige sociale huurreglementering is zowel een intredende als een uittredende plaatsbeschrijving verplicht. Het zou ook voor de sociale verhuurder in bepaalde gevallen een administratieve lastenverlaging kunnen zijn als de uittredende plaatsbeschrijving niet verplicht is. Zo lijkt bijvoorbeeld een plaatsbeschrijving van een pand dat gesloopt moet worden, niet zinvol. Door de voorgestelde aanpassing hoeft er geen plaatsbeschrijving te worden opgemaakt als geen van de partijen dat nodig acht.

Artikel 178

De huurdersverplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen, m.b.t. de taalkennisverplichting worden aangepast. Voortaan wordt als taalkennisniveau niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen vereist. Verdere toelichting bij deze wijziging is opgenomen bij de Algemene Toelichting – inhoud - 2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel, punt 1. In punt 3° van dit artikel wordt nog een foutieve verwijzing rechtgezet.

Vervolgens wordt er een nieuwe huurdersverplichting ingevoegd. De huurder die niet-beroepsactief is en arbeidspotentieel heeft, zal zich moeten inschrijven bij de VDAB. Verdere toelichting bij deze wijziging is opgenomen bij de Algemene Toelichting – inhoud - 2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel, punt 3.

Tot slot wordt een lid toegevoegd, waardoor er een expliciete rechtsgrond wordt gecreëerd voor de Vlaamse Regering om de voorwaarden vast te stellen waaronder de verplichte verhuizing, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 9° en 10°, van de Vlaamse Codex Wonen moet gebeuren. In het uitvoeringsbesluit werden reeds voorwaarden opgenomen, maar op deze manier is het duidelijk dat de Vlaamse Regering over die bevoegdheid beschikt.

Artikel 179

Aangezien er in artikel 6.2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen niet meer wordt gesproken over de specificiteit van de verhuurder, dient de zinsnede ", alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 6.2, eerste lid" in artikel 6.23 van de Vlaamse Codex Wonen opgeheven te worden. Die schrapping verhindert uiteraard niet dat het onderscheid tussen de huurprijs van eigen woningen van de woonmaatschappij en de ingehuurde woningen van de woonmaatschappij kan blijven bestaan.

Artikel 180

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 181 tot en met artikel 188

Door de omvorming van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot één woonmaatschappij dient deel 10 van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen en in het bijzonder titel 1, grondig herschreven te worden. Het onderscheid tussen enerzijds de huurovereenkomsten gesloten door een verhuurder die geen sociaal verhuurkantoor is en anderzijds de huurovereenkomsten gesloten door een sociaal verhuurkantoor in relatie tot het al dan niet kunnen opzeggen wegens te hoog inkomen of het bewonen van een onderbezette woning, is niet meer accuraat. Aangezien het eerder het lot is dat zal beslissen of een kandidaat-huurder een eigen woning van de woonmaatschappij dan wel een ingehuurde woning van de woonmaatschappij zal toegewezen krijgen, is er geen rechtvaardiging meer voorhanden om in dat laatste geval de opzegging wegens te hoog inkomen of het bewonen van een onderbezette woning niet toe te passen. Bij de sociale verhuurkantoren was die rechtvaardiging voor handen omdat hun doelgroep gekenmerkt werd door een socio-economisch zwakker profiel waardoor de toepassing van de opzegging haast niet zou voorkomen. Een kandidaat-huurder die een ingehuurde woning van de woonmaatschappij zal huren, kan net zo goed als een kandidaat-huurder die een eigen woning van de woonmaatschappij zal huren, na verloop van tijd een te hoog inkomen hebben om nog tot de doelgroep te behoren.

Vandaar dat geen onderscheid meer zal gemaakt worden. Het uitgangspunt zal – in lijn met de huidige regeling voor de woningen die een sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt- zijn dat iedere huurder die een sociale huurwoning toegewezen krijgt, een woonrecht heeft van minstens negen jaar.

Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. In principe hebben de huurovereenkomsten ook een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder minder dan negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt. De verhuurder is verplicht om de huurder te herhuisvesten als het woonrecht nog geldt en de huurovereenkomst zou aflopen. Deze bepaling kan een kleine impact hebben op de wachtlijsten. Nu gebeurt het dat huurders van woningen van sociale verhuurkantoor, waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt, niet kunnen geherhuisvest worden in het patrimonium van het sociaal verhuurkantoor omdat er op dat ogenblik geen woning van een sociaal verhuurkantoor beschikbaar is. Door de samensmelting van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen, zal een herhuisvesting gemakkelijker zijn, maar dat betekent dan wel dat de woning waarin herhuisvest zal worden, niet beschikbaar is voor een kandidaat-huurder van de wachtlijst.

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar niet voldoet aan de inkomensvoorwaarde of de voorwaarde van passendheid van de woning, zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst. Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar aan de voorwaarden voldoet, wordt zijn woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden vervuld zijn.

Als een huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning is de duur van de huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had ingevolge zijn woonrecht.

Deze regeling is op zich niet nieuw maar wordt uitgebreid naar de huurovereenkomsten voor woningen die ingehuurd worden door de woonmaatschappij.

Zoals nu ook al het geval is, kan de Vlaamse Regering uitzonderingen bepalen op de negenjarige duur van het woonrecht, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren. In de bepaling wordt verduidelijkt dat het gaat om een verkorting van het negenjarige woonrecht.

De uitzondering die in de huidige regelgeving is opgenomen voor de huurders die een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben gesloten vóór 1 maart 2017, blijft uiteraard ook behouden. Er wordt bepaald dat de huurder het woonrecht van onbepaalde duur behoudt als hij verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

Aan de voorwaarden die het woonrecht verlengen, wordt inhoudelijk niets gewijzigd. De inkomensvoorwaarde wordt afgestemd zodat het ook toepasbaar voor woningen die ingehuurd worden door de woonmaatschappijen. In de huidige regeling wordt bepaald dat de huurovereenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de periode van negen jaar als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder dat in aanmerking wordt genomen bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen 125% of meer bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Bij ingehuurde woningen wordt de huurprijs immers niet jaarlijks berekend op basis van het inkomen. Voor de huurders van die woningen wordt gekeken naar het inkomen en de gezinssituatie (voor het bepalen van de inkomensgrens) op de datum van de verjaardag van de huurovereenkomst om de berekening te maken.

Ook aan de redenen waarom de huurder kan vragen om een eventuele opzegging in te trekken en de mogelijkheid om een beroep in te stellen bij de toezichthouder als de verhuurder weigert om in te gaan op de vraag wordt niets gewijzigd.

Artikel 189

In artikel 6.33 van de Vlaamse Codex Wonen worden een aantal wijzigingen aangebracht. Ten eerste wordt in het eerste lid een verwijzing aangepast en wordt tweemaal "van een sociale huurwoning" geschrapt om de tekst wat minder zwaar te maken (punten 1° en 2°).

Ten tweede wordt toegevoegd dat het niet naleven van de huurdersverplichting 'zich inschrijven bij de VDAB' geen aanleiding kan geven tot een opzegging van de huurovereenkomst (punt 3°). De toezichthouder kan wel een administratieve geldboete opleggen (zie art. 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen).

Ten derde wordt het tweede lid vervangen maar dat gaat ook slechts over een louter juridisch-technische aanpassing. In de huidige bepaling lijkt het of de uitzondering betrekking heeft op twee gevallen en het principe maar op één geval. Door de aanpassing wordt neutraal gesteld dat de opzeggingstermijn zes maanden bedraagt in het eerste geval en drie maanden in de twee andere gevallen (punt 4°).

Tot slot wordt bepaald dat als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, het woonrecht van de huurder op dat ogenblik uitoefende, dan ook eindigt. Dat is misschien wel evident maar het wordt voor de duidelijkheid toegevoegd (punt 5°).

Artikel 190

In artikel 6.34 van de Vlaamse Codex Wonen worden een aantal wijzigingen aangebracht.

Aan paragraaf 1 van dat artikel wordt voor de duidelijkheid toegevoegd dat voor de huurder die de huurovereenkomst opzegt, het woonrecht dat hij op dat ogenblik uitoefent, eindigt.

Ook paragraaf 2 van dat artikel wordt gewijzigd. Als de laatste huurder de huurovereenkomst opzegt, dienen de overblijvende bijwoners de woning te verlaten op het moment dat de huurovereenkomst eindigt. Hun woonrecht hangt immers af van dat van de huurders. De opzeggingstermijn bedraagt in principe drie maanden, maar als de laatste huurder naar een woonzorgcentrum gaat of gebruik maakt van woonondersteuning bij een aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning, geldt een opzeggingstermijn van slechts één maand. Als er overblijvende bijwoners zijn, worden die bijgevolg geconfronteerd met een zeer korte termijn om een andere woongelegenheid te zoeken. Met deze wijziging wordt mogelijk gemaakt dat de huurder zijn huurovereenkomst toch kan opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden.

Artikel 191

Aangezien het correcter is te spreken van een huurovereenkomst die beëindigd wordt van rechtswege in plaats van een ontbinding van rechtswege, wordt het opschrift van titel 4, deel 10, boek 6, van de Vlaamse Codex Wonen aangepast.

Artikel 192

Het huidige artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. Deze regeling geeft een vreemde situatie voor de bijwoners. De bezettingsovereenkomst die wordt gesloten tussen de overblijvende bewoners en de woonactor kan immers pas ingaan op het moment dat de huurovereenkomst is ontbonden. De huurprijs moet dan in principe door de erfgenamen van de huurder worden betaald tot de huurovereenkomst is beëindigd, terwijl de overblijvende bewoners, die niet in alle gevallen de erfgenamen zullen zijn, intussen het woongenot hebben. Als de overblijvende bewoners tijdens die periode schade zouden toebrengen aan de woning, is het moeilijk voor de erfgenamen om te bewijzen dat zij de veroorzakers zijn. Om deze toepassingsproblemen aan te pakken, zal de huurovereenkomst voortaan de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder verneemt, van rechtswege eindigen. In navolging van een schriftelijke reactie van het Vlaams Huurdersplatform die volgde op het stakeholdersoverleg van 9 november 2020 (zie bijlage) wordt deze regeling genuanceerd. Het Vlaams Huurdersplatform stelde dat de verkorting van de termijn dat de huurovereenkomst van rechtswege een einde neemt bij het overlijden van de laatste huurder, geen goede zaak was en het niet overtuigd was dat dat in het belang van de erfgenamen zou zijn. Om aan de bekommernis tegemoet te komen, wordt er nu een onderscheid gemaakt tussen de situatie dat er geen bewoners overblijven en de situatie dat er wel bewoners overblijven. Als er geen bewoners overblijven, zal de regeling zoals in het Vlaams Woninghuurdecreet (artikel 42, §2) gelden, zoals ook bepaald in het huidige artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen. De huurovereenkomst wordt beëindigd de laatste dag van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. De

erfgenamen hebben op die manier voldoende tijd om de woning te ontruimen. Als er bewoners overblijven, wordt de termijn verkort om zo de geschetste toepassingsproblemen te vermijden. De verkorting van de termijn is zeker ook in het belang van de erfgenamen, zij dienen immers minder lang de huurprijs te betalen en de uittredende plaatsbeschrijving kan sneller worden opgemaakt. Met de overblijvende bewoners kan er sneller een bezettingsovereenkomst gesloten worden. De bijwoners zullen vanaf dan een vergoeding betalen voor het bewonen van de sociale huurwoning. De ontruiming van de woning dient pas plaats te hebben op het einde van de bezettingsovereenkomst. Als de erfgenamen de huurovereenkomst al sneller willen beëindigen, kan dat in onderling akkoord met de verhuurder. Dat kan in de beide gevallen. Tot slot wordt de zinsnede ", alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 6.2, eerste lid" niet meer hernomen in het vervangen tweede lid van artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen aangezien er in artikel 6.2, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen niet meer wordt gesproken over de specificiteit van de verhuurder.

Artikel 193

Artikel 6.36 van de Vlaamse Codex Wonen handelt over de verhuring buiten het sociale huurstelsel. Er wordt een regeling vastgesteld voor de verhuring van leegstaande sociale huurwoningen (zie algemene toelichting – inhoud – 2. Aanpassingen aan het sociaal huurstelsel, punt 6)

Artikel 194

Het eerste punt 1° betreft een louter juridisch-technische aanpassing. De bepaling dat de toezichthouders bevoegd zijn voor het opleggen van administratieve geldboetes wordt van artikel 6.37 van de Vlaamse Codex Wonen overgeheveld naar de meer logische plaats in artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

In het tweede punt 2° en het derde punt 3° worden de verwijzingen naar de wooninspecteur en de verbalisant geschrapt.

Artikel 6.37 van de Vlaamse Codex Wonen gaf aan de wooninspecteurs en de verbalisanten tevens de mogelijkheid om op te treden in het kader van domiciliefraude in de sociale huisvesting. In de praktijk is het niet de wooninspecteur of de verbalisant die in dergelijke gevallen optreedt, maar de toezichthouder voor de sociale huisvesting. De praktijk van de opsporing van dergelijke feiten verschilt ook van deze van de opsporing in de woningkwaliteitshandhaving.

Daar de bevoegdheid om op te treden in dergelijke gevallen in de feiten dode letter is, wordt er voor gekozen om de verwijzingen naar de wooninspecteur en de verbalisant te schrappen.

Artikel 195

Deze wijziging betreft een louter juridisch-technische aanpassing. De bepaling dat de toezichthouders bevoegd zijn voor het opleggen van administratieve geldboetes wordt van artikel 6.37 van de Vlaamse Codex Wonen overgeheveld naar de meer logische plaats in artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

Artikel 196

Dit artikel voert in artikel 7.4, §2 van de Vlaamse Codex Wonen een terminologische aanpassing door.

Hoofdstuk 7. Opheffingsbepalingen

Artikel 197 tot en met 204

Deze artikelen betreffen de opheffingsbepalingen.

In artikel 224 van dit ontwerpdecreet wordt de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse Woonbeleid bekrachtigd. Met dit artikel worden de gecodificeerde bepalingen opgeheven. De bekrachtiging van de ontworpen codificatie, samen met de gelijktijdige afschaffing van de wetgevende teksten die erin opgenomen zijn, heeft verscheidene voordelen. Zo worden eventuele twijfels omtrent de overeenstemming van de gecodificeerde tekst met de oorspronkelijke tekst uit de weg geruimd, zodat de rechter dat aspect niet meer hoeft te toetsen. Ook worden de wetgevende teksten die in de codificatie zijn verwerkt en die overbodig zijn geworden, formeel uit de rechtsorde verwijderd. Er kan een nieuwe coördinatie of codificatie worden gemaakt, wanneer de gecodificeerde tekst op zijn beurt talrijke wijzigingen zal hebben ondergaan. Alleen oorspronkelijke teksten en wijzigingen ervan kunnen immers gecoördineerd of gecodificeerd worden.

Hoofdstuk 8. Overgangsbepalingen

Artikel 205

De bepalingen met betrekking tot de omzetting van sociale huisvestingmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen, treden in werking op de tiende dag na de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad. Vanaf die datum is de Vlaamse Regering gemachtigd om de werkingsgebieden vast te stellen. Woonmaatschappijen kunnen pas worden erkend na de vaststelling van de werkingsgebieden door de Vlaamse Regering. Zoals aangehaald in de toelichting bij het voorgestelde artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen, hoeft de Vlaamse Regering niet alle werkingsgebieden tegelijk vast te stellen. Het is dus mogelijk dat bepaalde werkingsgebieden eerder worden vastgesteld, waardoor in dat werkingsgebied al een woonmaatschappij kan worden erkend, terwijl dat in een ander werkingsgebied nog niet het geval zou zijn.

Dit artikel voorziet in een overgangsregeling voor de bestaande sociale huisvestigingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, t.t.z. voor de sociale huisvestigingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die op de dag vóór de dag van de inwerkingtreding van het decreet zijn erkend overeenkomstig de dan geldende erkenningsvoorwaarden.

De eerste paragraaf voorziet in de rechtsgrondslag opdat de bestaande erkende sociale huisvestingsmaatschappijen hun erkenning en de daarbijhorende financiering kunnen behouden tot uiterlijk 31 december 2022. Dat moet de bestaande huisvestingsmaatschappijen de tijd bieden om zich aan te passen aan de nieuwe erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen (bijvoorbeeld door zich aan te passen aan die voorwaarden en zich te laten erkennen, dan wel te fuseren met een andere sociale huisvestingsmaatschappij, met het oog op de erkenning als woonmaatschappij of te fuseren met een intussen reeds erkende woonmaatschappij).

Vanaf de inwerkingtreding van het decreet zullen, gelet op de hoger beschreven doelstellingen inzake het publieke aandeelhouderschap van woonmaatschappijen, andere aandeelhouders dan de provincies, gemeenten en OCMW’s hun participatie in sociale huisvestingsmaatschappijen niet kunnen uitbreiden. Omwille van de redenen zoals uiteengezet bij de toelichting bij het vierde lid van artikel 206 is het niet wenselijk dat het Vlaams Gewest haar aandeel in de sociale huisvestingmaatschappijen kan uitbreiden. Dit verbod gaat in vanaf de inwerkingtreding van het decreet. Omdat er bij een fusie door overname wel degelijk aandelen van de overnemende vennootschap worden verstrekt aan de

aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, zou een strikte interpretatie van de eerste zin van het derde lid van paragraaf 1 ervoor zorgen dat enkel lokale besturen dergelijke aandelen kunnen ontvangen, wat ingaat tegen de bedoeling om de bestaande participaties van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen te tolereren wanneer zij zich omvormen naar een woonmaatschappij. De afwijkingsmogelijkheid in de tweede zin verduidelijkt dit.

Paragraaf 2 bepaalt dat de Vlaamse Regering de procedure zal uitwerken volgens dewelke een erkende sociale huisvestigingsmaatschappij kan worden erkend als woonmaatschappij. Het spreekt voor zich dat de Vlaamse Regering hierbij niet kan afwijken van de regel van het voorgestelde artikel 4.37, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen die bepaalt dat er per werkingsgebied nog ten hoogste één woonmaatschappij kan worden erkend.

Paragraaf 3 laat erkende sociale huisvestingsmaatschappijen toe om een tijdelijke erkenning aan te vragen. Daarmee wordt bedoeld dat de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij tijdelijk (max. 6 maanden) wordt verlengd. De betrokken sociale huisvestingsmaatschappij voldoet in deze hypothese immers nog niet aan de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen, en kan zich dan ook niet als dusdanig veruitwendigen. Het begrip tijdelijke erkenning houdt m.a.w. geen tijdelijke erkenning als woonmaatschappij in, maar moet de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij enkel in staat stellen om zich binnen die tijdelijke verlengingsperiode (tijdens dewelke zij haar erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij behoudt) om te vormen tot woonmaatschappij. Deze regeling strekt ertoe te vermijden dat sociale huisvestingsmaatschappijen die beogen om uiterlijk op 30 juni 2023 te beantwoorden aan alle voorwaarden om definitief erkend te worden als woonmaatschappij, maar de nodige stappen daartoe (conformering van de statuten, afronding van eventuele fusies etc.) nog niet volledig hebben gezet, hun erkenning van rechtswege zouden verliezen op 1 januari 2023. Een tijdelijke erkenning moet het mogelijk maken voor erkende sociale huisvestingsmaatschappijen om hun jaarrekening voor het boekjaar dat eindigt op 31 december 2022 af te sluiten en een fusie met boekhoudkundige retroactiviteit tot 1 januari 2023 mogelijk te maken. De Vlaamse Regering zal in een uitvoeringsbesluit de procedure en de voorwaarden voor de tijdelijke erkenning en de wijze waarop de tijdelijke erkenning wordt omgezet in een definitieve erkenning vastleggen. Het is daarbij belangrijk dat de sociale huisvestingsmaatschappij zal kunnen aantonen dat zij uiterlijk op 30 juni 2023 aan alle erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij zal voldoen. De tijdelijke erkenning wordt ook mogelijk gemaakt voor sociale huisvestingsmaatschappijen die bij de oprichting van de nieuwe woonmaatschappijen hun vermogensonderdelen en personeel dienen over te dragen aan deze vennootschappen.

Het eerste lid van paragraaf 4 voorziet in een uittredingsmogelijkheid voor iedere aandeelhouder van een sociale huisvestigingsmaatschappij met de vorm van een BV of CVBA vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen. Dit is ingeschreven om te waarborgen dat de aandeelhouders ook zouden kunnen uittreden indien de omzetting zou plaatsvinden tijdens de laatste zes maanden van het boekjaar. Op die manier wordt gewaarborgd dat aandeelhouders niet "gevangen" zouden zijn in de vennootschap na de wijziging van de erkenningsvoorwaarden.

Voor de CVBA is dit een afwijking van artikel 367 W.Venn. Deze regel is noodzakelijk, gelet op de hoger beschreven doelstelling van de maatregel. De bepaling van het federale vennootschapsrecht leent zicht tot een gedifferentieerde regeling nu blijkt dat in het nieuwe WVV een uittreding uit de BV wél mogelijk is tijdens de laatste zes maanden van het boekjaar indien dit statutair wordt voorzien (zie artikel 5:154, §1, tweede lid, 2° WVV). De weerslag op de federale regelgeving

is bovendien marginaal omdat deze slechts geldt in het kader van een zeer specifieke context, die bovendien enkel tijdens een beperkte tijdsspanne toepassing kan vinden.

Indien er niet voldoende middelen zouden zijn om het scheidingsaandeel te betalen, dan wordt overeenkomstig artikel 5:154, §1, 6°, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (voor BV's), respectievelijk artikel 427 van het Wetboek van vennootschappen (voor CVBA's), het recht op betaling ervan opgeschort totdat uitkeringen opnieuw zijn toegelaten.

Het tweede lid van paragraaf 4 beoogt een gelijkaardig "uittredingsrecht" te voorzien voor aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij die de vorm heeft aangenomen van een naamloze vennootschap. Sociale huisvestigingsmaatschappijen met de vorm van een NV moeten op dat ogenblik hun aandeelhouders de mogelijkheid bieden om hun aandelen te laten inkopen door de vennootschap tegen een prijs die niet hoger mag zijn dan de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij. Dit wordt ook mogelijk gemaakt zelfs als er geen uitkeerbare middelen zijn, maar dan wordt de betaling van de prijs van de aandelen opgeschort tot de vennootschap over voldoende uitkeerbare middelen beschikt. Ook deze paragraaf is een afwijking van de dwingende regels van het federale vennootschapsrecht. De bepaling is immers noodzakelijk om de aandeelhouders een uitweg te bieden zodat zij niet "gevangen" zouden zijn in de vennootschap na de wijziging van de erkenningsvoorwaarden. De bepaling van het federale vennootschapsrecht leent zicht tot een gedifferentieerde regeling nu blijkt dat in het BV- en het CV-recht uittredingen mogelijk zijn zelfs indien er onvoldoende uitkeerbare middelen zouden zijn. De toepassingsvoorwaarde dat in dergelijk geval de uitbetaling aan de aandeelhouder wordt uitgesteld, werd op dezelfde wijze decretaal ingeschreven. De afwijking heeft ook een marginaal karakter en geldt in het kader van een zeer specifieke context, die bovendien slechts tijdens een beperkte tijdsspanne toepassing kan vinden.

Ter antwoord op randnr. 9.2.4 van het advies van de Raad van State wordt het versterkt recht op uittreding hieronder nader toegelicht.
Het huidige landschap van sociale huisvestingsmaatschappijen bestaat voor de overgrote meerderheid uit coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid onder de variant van een vennootschap met een sociaal oogmerk (CVBA-VSO[57]), en verder uit een drietal naamloze vennootschappen onder de variant van een vennootschap met een sociaal oogmerk (NV-VSO)[58] en een enkele besloten vennootschap[59]. Hieronder vergelijken wij achtereenvolgend het "recht op uittreding" van de aandeelhouder in elk van die vennootschapsvormen in het gemeen vennootschapsrecht met diens positie in het ontwerp. Op de vergoeding bij uittreding ("scheidingsaandeel") wordt hierna ingegaan.

Voor de aandeelhouder van een CVBA(-VSO)[60]

[57] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Dit zijn *oneigenlijke* CVBA's, waarvan het oneigenlijk karakter enkel maar wordt "geduld" in het kader van het overgangsrecht, maar dat heeft voor wat we hierna bespreken geen verdere relevantie.
[58] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Deze variant staat in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen enkel nog voor de CV open, en vervangt als het ware de VSO-variant van het Wetboek van vennootschappen die openstond voor alle vennootschapsvormen met rechtspersoonlijkheid, waaronder de NV. Ook deze rechtsvorm wordt enkel nog tijdelijk geduld bij wege van overgangsrecht.
[59] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Waarvan de statuten enkele bijzondere kenmerken van de variant van de sociale onderneming overnemen (zie verder voetnoot 2).
[60] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Zoals onder voetnoot 1 opgemerkt is dit vandaag niet meer het gemeen vennootschapsrecht, maar blijft het in het kader van de overgang van huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij nog even bestaan.

- ***Gemeen vennootschapsrecht.*** Aandeelhouders van een CVBA(-VSO) beschikken krachtens artikel 367 W.Venn. over het recht om uit de vennootschap te treden tegen uitbetaling door de vennootschap van een zgn. 'scheidingsaandeel' (waarop hierna verder wordt ingegaan). Het recht van de aandeelhouders om uit te treden recht wordt in artikel 367 W.Venn. temporeel beperkt: '*Dit recht mag enkel uitgeoefend worden tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar*'. Een uittreding die na de eerste zes maanden van het boekjaar geschiedt, heeft slechts uitwerking het jaar nadien.
- ***Ontwerp.*** Artikel 205, § 4, eerste lid van het ontwerp breidt de rechten van de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij-CVBA uit en biedt hun daarmee een 'sterkere bescherming'. Dit artikel heft immers de temporele beperking op: zij kunnen '*op elk moment in de loop van het boekjaar uittreden vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen*'. Verder moeten de aandeelhouders aan geen andere voorwaarden voldoen. Zodoende zitten de aandeelhouders 'niet gevangen' in de vennootschap die zich omvormt naar een woonmaatschappij waarvan zij niet langer deel wensen uit te maken, als de algemene vergadering in de tweede jaarhelft wordt bijeengeroepen, wat anders zou zijn onder het gemene vennootschapsrecht.

Voor de aandeelhouder van een NV(-VSO)

- ***Gemeen vennootschapsrecht.*** In de NV(-VSO) beschikken de aandeelhouders niet over een 'uittredingsrecht' ten laste van het vennootschapsvermogen. Die techniek was onder het W.Venn. voorbehouden voor de coöperatieve vennootschap. Onder het WVV wordt die mogelijkheid uitgebreid naar de BV mits opgenomen in de statuten (zie ook hierna), maar blijft ze onmogelijk voor de aandeelhouders van de NV. Voor NV's[61] die geen publiek beroep doen of hebben gedaan op het spaarwezen[62]) kan eventueel wel toepassing worden gemaakt van de gerechtelijke procedure tot uittreding in het kader van de wettelijke geschillenregeling (artikelen 2:68-2:69 WVV). Dit houdt in dat een aandeelhouder die wil uittreden voor de voorzitter van de ondernemingsrechtbank in rechte dient aan te tonen dat er in hoofde van één of meer andere aandeelhouders zgn. 'gegronde redenen' bestaan, die kortweg inhouden dat niet redelijkerwijs van de uittredende aandeelhouder kan worden verwacht nog langer aandeelhouder van de vennootschap te blijven (het gaat dan doorgaans om een bewijs van een duurzame onenigheid tussen de aandeelhouders, ernstige wanprestaties enz.). Als de uittredende aandeelhouder gelijk krijgt, moeten de aandeelhouders ten aanzien van wie de gegronde redenen werden aangetoond, de aandelen van de uittredende aandeelhouder overnemen. Deze regeling heeft dus een volledig andere finaliteit (er is sprake van een 'geschil' met andere aandeelhouders en ze vereist een rechterlijke tussenkomst) en andere rechtsgevolgen (de aandeelhouders nemen de aandelen over, en het vennootschapsvermogen blijft dus onaangeroerd) dan het bij de CVBA(-VSO) voorziene recht tot uittreding.
- ***Ontwerp.*** Artikel 205, § 4, tweede lid van het ontwerp breidt de rechten van de aandeelhouder van de sociale huisvestingsmaatschappij-NV-VSO uit, en biedt hen dus opnieuw een 'sterkere bescherming', door hen de zekerheid te bieden zijn aandelen van de hand te kunnen doen, die past binnen de rechtsvorm van de NV, maar een gelijkaardig resultaat biedt als

[61] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Ongeacht of ze de variante van een VSO aannemen, want die variant heeft voor wat hier wordt besproken geen relevantie.
[62] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Onder het WVV: de niet-genoteerde vennootschappen.

een uittreding. Om dit in de vennootschapsrechtelijke structuur van de NV op een met het WVV conforme wijze vorm te geven, wordt dit ingevuld als het recht van elke aandeelhouder om zijn/haar aandelen door de NV te laten inkopen (toepassing van de techniek van 'inkoop van eigen aandelen' als geregeld in 7:215 e.v. WVV). Die techniek laat toe dat de NV met uitkeerbare middelen haar eigen aandelen verwerft. De beslissing daartoe wordt genomen door de algemene vergadering volgens het quorum en de versterkte meerderheid van artikel 2:153 WVV. De regeling in het ontwerp geeft de aandeelhouder die binnen de in de regeling bepaalde grenzen wenst uit te treden het recht om zulke beslissing te bekomen. Het eindresultaat is dus gelijk met het uittredingsrecht van een aandeelhouder in een CVBA(-VSO): de vennootschap neemt zijn aandelen over. Ook hier wordt bepaald dat dit recht kan worden uitgeoefend vanaf de uitnodiging van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen.

Voor de aandeelhouder van een BV (met statutaire verankering van de kenmerken van een SO)

- ***Gemeen vennootschapsrecht***. Naast de gerechtelijke uittreding in het kader van de wettelijke geschillenregeling (die een andere finaliteit heeft dan het uittredingsrecht waarin het ontwerp voorziet), voorziet het gemeen vennootschapsrecht voor de BV erin dat de statuten kunnen bepalen dat de aandeelhouders lastens het vennootschapsvermogen kunnen uittreden (artikel 5:154, §1, eerste lid WVV). Dat de uittreding ten laste van het vennootschapsvermogen (naar model van de CV) thans in de BV ook mogelijk is via een statutaire bepaling, naast de uittreding in het kader van de wettelijke geschillenregeling, is een vernieuwing van het WVV. De regeling inzake de uittreding ten laste van het vennootschapsvermogen van de BV kent twee temporele beperkingen: een dwingende temporele beperking die inhoudt dat de uittreding van oprichters pas met de ingang van het derde boekjaar na de oprichting is toegelaten (artikel 5:154, §1, tweede lid, 1° WVV) en de (default) regel dat de aandeelhouders slechts kunnen uittreden gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar, waarvan in de statuten kan worden afgeweken (artikel 5:154, §1, tweede lid, 2° WVV). Voor zover de statuten al voorzien in de mogelijkheid tot uittreding, maar geen gebruik maken van de door uit artikel 5:154, §1, tweede lid, 2° WVV geboden mogelijkheid om de uittreding ook toe te laten buiten de eerste zes maanden van het boekjaar, wordt de aandeelhouder met eenzelfde problematiek geconfronteerd als een aandeelhouder van een CVBA-VSO (zie boven).
- ***Ontwerp.*** Artikel 205, § 4, eerste lid van het ontwerp breidt de rechten van de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij-BV nogmaals uit. Naast de mogelijkheid ook in de tweede helft van het boekjaar uit te treden (zie *mutatis mutandis* wat hierboven voor de SHM-CVBA werd gezegd), kunnen in het kader van het ontwerp ook oprichters binnen drie jaar na de oprichting van de SHM-BV van het voorgesteld decretaal uittredingsrecht gebruik maken."

Vergoedingsregeling

De vergoeding volgt de regels van het gemeen recht. De regeling is dus noch gunstiger, noch ongunstiger. We brengen deze hierna kort in herinnering en kaderen deze in het bredere rechtskader voor (V)SO's.
Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn volgens de – vandaag van kracht zijnde – Vlaamse Codex Wonen verplicht de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk aan te nemen. Dat heeft de hierna opgesomde gevolgen voor het winst(verdelings)oogmerk van de vennootschap en haar vennoten:

- De vennootschap '*[mag] niet gericht zijn op de verrijking van [haar aandeelhouders]*' (art. 661 W.Venn.), gelet op de doelstelling van algemeen belang en op artikel 23, derde lid 3° Gw. dat het recht op huisvesting waarborgt (en de daarin vervatte standstill).
- De statuten van de vennootschap bepalen dat de aandeelhouders geen of een beperkte winst nastreven (art. 661, eerste lid 1° W.Venn.);
- De statuten moeten bepalen dat het beperkte rechtstreeks vermogensvoordeel dat de vennootschap aan de aandeelhouders uitkeert niet hoger mag zijn dan een door de Koning vastgestelde rentevoet (zgn. dividenden-cap) (artikel 661, eerste lid, 5° W.Venn.)
- De statuten moeten bepalen dat de aandeelhouders bij de vereffening van de vennootschap, en na de aanzuivering van het hele passief, enkel hun (historische) inbreng kunnen terugkrijgen. Het eventuele saldo moet '*een bestemming [krijgen] die zo nauw mogelijk aansluit bij het sociaal oogmerk van de vennootschap*' (artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn.).

Het WVV heeft de variant van de VSO afgeschaft. In de plaats daarvan kwam de erkenning als sociale onderneming (SO), weliswaar enkel voor de CV. Daarvoor gelden dezelfde beperkingen als voor de VSO. De rechtsvorm van de CV staat echter niet open voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Omdat het 'sociaal oogmerk' toch een wezenskenmerk is van de sociale huisvestingsmaatschappij, moeten de voornaamste kenmerken van de sociale onderneming worden opgenomen in de statuten van de BV, wat aanleiding geeft tot nagenoeg identieke beperkingen als hiervoor opgesomd.

De vergoedingsregeling waarin het ontwerp voorziet moet dus worden getoetst met aan 'gemene vennootschapsrecht' dat van toepassing is op deze bijzondere vennootschapsvarianten (VSO en SO).

Dit gegeven straalt af op het 'scheidingsaandeel' en de 'vergoeding' die de aandeelhouders ontvangen, als zij ervoor kiezen gebruik te maken van de facultatieve decretaal mogelijk gemaakte uittredingsmogelijkheden. Nu een uittreding wordt beschouwd als een partiële ontbinding van de vennootschap (en dus een partiële vereffening in hoofde van de uittredende aandeelhouder)[63], en de vergoeding wordt gedragen door de SHM-VSO of SHM met dwingende kenmerken van de SO die is onderworpen aan wettelijke, decretale en statutaire beperkingen inzake uitkeringen aan de aandeelhouders, is het evident dat het ontwerp op dit punt niet in 'ruimere' vergoedingen voorziet.

In lijn met wat geldt voor VSO's voor sociale ondernemingen in het gemeen vennootschapsrecht, kan een aandeelhouder die van het decretaal voorziene facultatieve uittredingsrecht[64] gebruik maakt enkel aanspraak maken op 'maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de SHM, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng'.

---

[63] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Zie artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn. voor vennootschappen met een sociaal oogmerk en artikel 8:5, § 1, eerste lid, 3° voor coöperatieve vennootschappen erkend als sociale ondernemingen. De memorie van toelichting bij het WVV bevestigt dat een uittreding een gedeeltelijke vereffening is (*Parl. St.* Kamer 54, nr. 3119/1, p. 187), in lijn met bestaande rechtsleer in het kader van coöperatieve vennootschappen (zie J. 'T KINT en M. GODIN, *Les sociétés coopératives*, Brussel, Larcier, 1968, p. 136, rn. 395 en p. 144, 417).

[64] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Daaronder eveneens begrepen de aandeelhouder van de SHM-NV die gebruik maakt van het recht om zijn aandelen door de vennootschap te laten inkopen.

Daarenboven dient vastgesteld dat zelfs voor niet erkende sociale ondernemingen het gemeen vennootschapsrecht het scheidingsaandeel op deze manier invult. Zo is de *default*-regel voor de bepaling van het bedrag van het scheidingsaandeel voor een aandeelhouder die een in BV (met 'klassiek' winstverdelingsoogmerk, waarvoor de beperkingen van de (V)SO niet gelden) uittreedt lastens het vennootschapsvermogen '*het bedrag van de voor deze aandelen werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng*' (artikel 5:154, §1, tweede lid, 5° WVV). Een dergelijke invulling van het scheidingsaandeel is *in casu* voor sociale ondernemingen en VSO's dus *a fortiori* de enige gerechtvaardigde uitkomst.

Uit het bovenstaande volgt dat de vergoeding dus niet 'gunstiger' noch 'ongunstiger' is dan wat geldt in het gemeen vennootschapsrecht is. Er kan worden benadrukt dat er noch vanuit juridisch noch vanuit beleidsmatig oogpunt een reden zou zijn om in de context van vennootschappen actief in het in overwegende mate publiek gefinancierd sociaal woonbeleid in een gunstiger vergoedingsregel te voorzien.

Relevantie voor de beoordeling van het eigendomsrecht

Het ontwerp eerbiedigt het eigendomsrecht van de bestaande aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij ten volle. Zo is de vergoeding van de aandeelhouder 'integraal' in geval van uittreding. Zo is de vergoeding niet anders dan de vergoeding die naar gemeen vennootschapsrecht zou toekomen aan aandeelhouders van een VSO of een sociale onderneming.
Bij de beoordeling van de inmenging met het eigendomsrecht van de bestaande aandeelhouders, gaat het bovendien niet op om énkel daarnaar te kijken maar dient bovendien rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- Er wordt aan de aandeelhouder de keuzevrijheid gewaarborgd of hij in de vennootschap wil blijven dan wel of hij wil 'uittreden'.
    - Voor de bestaande aandeelhouders, wordt immers voorzien dat zij, in afwijking van de regel in het ontwerp van artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, indien zij dat wensen, aandeelhouder kunnen blijven van de vennootschap (weliswaar rekening houdend met een aantal regels gelet op het aangepaste erkenningskader voor de toekomstige woonmaatschappijen), zonder dat deze maatregel zelfs wordt beperkt in de tijd.
    - De uittredingsrechten van de aandeelhouders worden versterkt (…) zodat zij gewaarborgd zijn dat zij, ongeacht het tijdstip wanneer de omvorming naar de woonmaatschappij plaatsvindt, met zekerheid uit de vennootschap kunnen treden, zonder dat zij zelf op zoek zouden moeten gaan naar een eventuele koper van hun aandelen, die mogelijk niet voorhanden zou zijn dan wel dat zij daarvoor een onzekere juridische procedure moeten aanknopen, of nog eerst 6 maanden zouden moeten wachten.
- En tot slot, maar niet in het minst: er moet in dit geval een evenwicht worden gevonden tussen conflicterende grondrechten, te weten enerzijds het eigendomsrecht van de bestaande aandeelhouders, maar anderzijds het positieve grondrecht op behoorlijke huisvesting zoals beschermd door artikel 23 Gw.

Om af te sluiten past het erop te wijzen dat de aandeelhouder van een VSO of een BV met de kenmerken van een SO weet dat zijn aandeelhouderschap slechts een beperkt vermogensvoordeel kan opleveren (artikel 661, eerste lid 5° W.Venn - 8:5, § 1, 2° WVV), en dat hij/zij bij gehele of gedeeltelijke vereffening maximaal zijn initiële inbreng kan terugkrijgen, en het eventueel surplus na volledige ontbinding en vereffening naar een andere entiteit gaat met gelijkaardig doel (en dus niet naar de aandeelhouders zoals in een vennootschap die geen (V)SO is; artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn. – 8:5, § 1, 3° WVV). Het ontwerp sluit hier aan bij het

gemeen vennootschapsrecht dat voor deze bijzondere vennootschapsvarianten van toepassing is.

De Raad van State bevestigde overigens, voor zoveel als nodig – aangezien de regeling het gemeen vennootschapsrecht volgt - dat in het licht van het voorgaande kan worden aangenomen dat, ook al is de vergoeding bij uittreding beperkt tot de nominale waarde van de werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng, de ontworpen uittredingsregeling bestaanbaar is met het recht op eigendom.

De vijfde paragraaf bepaalt dat sociale huisvestigingsmaatschappijen hun erkenning verliezen indien ze niet tijdig werden erkend als woonmaatschappij. In voorkomend geval zal de sociale huisvestingsmaatschappij van rechtswege worden ontbonden overeenkomstig het ontwerp van artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen zoals het gold op de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet. Deze verwijzing naar het ontwerp van artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen betreft dan ook een zogenaamde "statische" verwijzing. Voor zoveel als nodig wordt verduidelijkt op welke wijze de aandeelhouders in dat geval worden terugbetaald.

De zesde paragraaf voorziet in de overgangsregels voor sociale verhuurkantoren. Voor verhuurkantoren wordt niet bepaald dat zij zich kunnen omzetten tot een woonmaatschappij omdat de rechtsvorm van de woonmaatschappij te sterk verschilt. Wel kunnen sociale verhuurkantoren hun vermogen tegen bezwarende titel of om niet overdragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij met het oog op de vorming van een woonmaatschappij.

Om technische redenen die verband houden met het rechtspersonenrecht, is het niet mogelijk om te voorzien in een regeling waarbij een werkelijke fusie zou plaatsvinden tussen sociale verhuurkantoren enerzijds en sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen anderzijds waarbij de leden van het sociale verhuurkantoor aandelen zouden verwerven van de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij. Daarvoor verschillen de rechtsvorm van de VZW en de CVBA resp. de BV te sterk. Wel kunnen sociale verhuurkantoren hun vermogen ten bezwarende titel overdragen aan woonmaatschappijen of sociale huisvestingsmaatschappijen. Omdat de waarde van de sociale verhuurkantoren beperkt is, en omdat er niet per se een reden is om een overdracht van algemeenheid ten bezwarende titel te organiseren, nu de leden van de VZW vaak geen inbreng hebben gedaan, voorziet dit decreet in de verduidelijking dat het sociale verhuurkantoor haar vermogen ook om niet kan overdragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij (zie hierna, de toelichting bij artikel 212). Indien leden van een sociaal verhuurkantoor wél een inbreng zouden hebben gedaan in de VZW, kunnen zij die inbreng terugnemen (tegen de historische inbrengwaarde). Publieke leden kunnen dat vervolgens eventueel inbrengen in een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij. Anders staat het de leden van de VZW uiteraard vrij om een inbreng te doen om op die manier nieuwe aandelen van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij te verwerven. Uiteraard zullen inbrengen in een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij het akkoord vereisen van de betrokken maatschappij. Er is evenwel geen reden om aan te nemen dat sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en woonmaatschappijen hier niet tot een akkoord zouden kunnen komen in het licht van de bredere hervorming van de sector, waarbij ook sociale huisvestingsmaatschappijen die een woonmaatschappij willen worden de nodige expertise in huis zullen moeten halen om de taken van de sociale verhuurkantoren te vervullen.

Sociale verhuurkantoren kunnen uiterlijk hun erkenning en bijhorende financiering op basis van de geldende erkenningsvoorwaarden behouden tot 30 juni 2023. De reden waarom dit later ligt dan de datum waarop de erkenning van een sociale

huisvestingsmaatschappij een einde neemt, is louter pragmatisch van aard. Vanaf het momente dat sociale verhuurkantoren hun erkenning verliezen, verliezen ze ook alle rechten op subsidiëring en verliezen ook hun huurders hun recht op huursubsidie. In een context waarbij een sociaal verhuurkantoor wel degelijk betrokken is bij de vorming van een woonmaatschappij, maar dat die vorming zelf vertraging oploopt om redenen waarom de sociale huisvestingsmaatschappij een tijdelijke erkenning heeft aangevraagd, is dit niet wenselijk. Daarom wordt de datum waarop de erkenning van rechtswege wordt ingetrokken gelijkgesteld met de datum tot wanneer sociale huisvestingsmaatschappijen een tijdelijke erkenning kunnen verkrijgen.

Het tweede lid van de zesde paragraaf herneemt het bestaande artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen voor doeleinden van de overgangsregeling. Er wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 128.

Paragraaf 7 voorziet in een regeling voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die in de overgangsfase hun erkenning behouden. Voorzien wordt dat voor deze woonactoren de bepalingen van de Vlaamse codex Wonen van toepassing blijven zoals die van toepassing waren de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet. Wel worden die SVK's en SHM's onderworpen aan de herhuisvestingsplicht uit het nieuwe artikel 4.1/1, ingevoerd bij artikel 55 van dit decreet. Omdat de Vlaamse Codex Wonen voorziet dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun onroerende goederen enkel uit de hand kunnen overdragen aan o.a. andere sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt expliciet de mogelijkheid voorzien voor sociale huisvestingsmaatschappijen om in de overgangsfase hun onroerend goed uit de hand over te dragen aan woonmaatschappijen of sociale huisvestingsmaatschappijen onder de opschortende voorwaarde voor die laatste dat ze erkend wordt als woonmaatschappij.

Het laatste lid van de zevende paragraaf beoogt de continuïteit in de fiscale status van de activiteiten en goederen, betrokken in de sociale huisvesting, te waarborgen in de overgangsfase naar de oprichting van de woonmaatschappijen.

Artikel 206

Dit artikel bepaalt dat woonmaatschappijen als bedoeld in artikel 205, paragraaf 2, die niet voldoen aan artikel 4.39/2, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, te weten de voorwaarde dat een woonmaatschappij uitsluitend de in het artikel vermelde publieke aandeelhouders heeft, toch hun erkenning kunnen behouden mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Op die manier houdt de decreetgever rekening met de rechten van de bestaande private aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappijen. In dat geval worden de stemrechten van de private aandeelhouders in de algemene vergadering beperkt, zoals beschreven in het artikel.

1°: onder deze voorwaarde wordt zowel de toetreding van nieuwe aandeelhouders (bijvoorbeeld via overdracht aandelen, uitgifte nieuwe aandelen, uitoefening rechten/effecten die recht geven op aandelen.) begrepen als de uitbreiding van participaties van bestaande aandeelhouders. Hetzelfde geldt voor statutenwijzigingen die de stemrechten verbonden aan aandelen zouden wijzigen. Omdat er bij een fusie door overname aandelen van de overnemende vennootschap worden verstrekt aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, zou een strikte interpretatie van de eerste zin van dit punt ervoor zorgen dat enkel lokale besturen dergelijke aandelen kunnen ontvangen, wat ingaat tegen de bedoeling om de bestaande participaties van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen te tolereren wanneer zij zich omvormen naar een woonmaatschappij. De afwijkingsmogelijkheid in de tweede zin verduidelijkt dit.

2°: deze bepaling waarborgt dat private aandeelhouders hun participatie niet kunnen uitbreiden.

3°: Met deze bepaling wordt de oude regel van artikel 661, eerste lid, 4° W.Venn. overgenomen die gold voor vennootschappen met een sociaal oogmerk. Ook voor sociale ondernemingen bestaat een vergelijkbare regel (artikel 8:5, §1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen *juncto* artikel 6, §1, 5° van het Koninklijk besluit van 28 juni 2019 tot vaststelling van de voorwaarden van de erkenning als landbouwonderneming). Vandaag geldt reeds krachtens artikel 14 van de modelstatuten dat voor sociale huisvestingsmaatschappijen, deze stemrechtbeperking niet geldt voor het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn.

Voor zover zou worden aangenomen dat deze bepaling, in de mate dat deze niet geldt voor het Vlaamse Gewest, de gemeenten, provincies en OCMW's die binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij, afwijkt van het federale vennootschapsrecht, moet worden opgemerkt dat deze afwijking noodzakelijk is, gelet op de taak van algemeen belang van de woonmaatschappijen, hun statuut als bevoorrechte uitvoerders van het Vlaamse woonbeleid en het feit dat de goede uitvoering van de taken die worden opgedragen aan de woonmaatschappijen essentieel is om het in de Grondwet gewaarborgde grondrecht op huisvesting te kunnen laten naleven. Deze regel schrijft zich in in de toezichtsmechanismen waarover de Vlaamse publieke overheden beschikken om de goede uitvoering van het woonbeleid te waarborgen, en de continuïteit van de wijze waarop dit toezicht wordt uitgeoefend. De regel leent zich tot een gedifferentieerde regeling. Reeds vandaag bestaat de afwijking immers. Het Grondwettelijk Hof bevestigde reeds voor de sociale huisvestingsmaatschappijen bovendien dat het gemaakte onderscheid gerechtvaardigd was. Tot slot heeft de afwijking slechts een marginale impact. Het betreft een beperkte afwijking van het vennootschapsrecht, die enkel geldt voor vennootschappen die een erkenning wensen als woonmaatschappij.

4°: Deze voorwaarde beoogt dat gemeenten en OCMW's steeds over de meerderheid van de stemmen beschikken voor beslissingen in de algemene vergadering, zoals voorzien in het Regeerakkoord. Deze bepaling schrijft zich in in de logica dat in de toekomst, de woonmaatschappijen enkel publieke aandeelhouders kunnen hebben en is noodzakelijk voor de realisatie van hoger beschreven doelstelling inzake sociaal wonen waarbij de regierol wordt toebedeeld aan de lokale besturen binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Om mogelijk te maken dat private aandeelhouders hun participatie kunnen behouden (zonder dat dat recht voor die bestaande private aandeelhouders overigens in de tijd wordt beperkt), dringt deze beperking zich op. Op deze manier kunnen de private aandeelhouders nog steeds op de beslissingen wegen, maar zullen zij nooit tegen de wil van de publieke aandeelhouders een beslissing kunnen doorduwen. Dat deze materie zich leent voor een gedifferentieerde regeling volgt uit het feit dat in het gemeen vennootschapsrecht het eveneens mogelijk is om aan verschillende 'soorten' aandelen of 'hoedanigheden' van aandeelhouders, verschillende stemrechten te koppelen, bijvoorbeeld door te voorzien in meervoudig stemrecht. Daarnaast kunnen statutair, in een intern reglement vetorechten worden toebedeeld. In aandeelhoudersovereenkomsten kunnen bovendien stemafspraken worden gemaakt. De marginale impact volgt uit het feit dat de regeling enkel werd opgenomen in het overgangsrecht, en enkel toepassing vindt op die woonmaatschappijen die over een (historisch) privaat aandeelhouderschap beschikken.

5°: deze voorwaarde strekt ertoe het aantal bestuurders dat op voordracht van "private" aandeelhouders wordt benoemd te beperken tot één, zoals voorzien in het Regeerakkoord. De andere bestuurders moeten worden benoemd op voordracht van de "publieke" aandeelhouders, m.n. het Vlaamse Gewest, de

provincies, gemeenten en OCMW's. Er wordt aldus decretaal uitdrukking gegeven aan één van de mogelijkheden die het gemeen vennootschapsrecht reeds biedt, met name het voorzien van een bindend voordrachtrecht ten voordele van een welbepaalde soort van aandelen of aandeelhouders met een bepaalde hoedanigheid. Het vennootschapsrecht staat zelfs toe dat een voordrachtrecht zou worden gegeven aan derden. Ook staat het vennootschapsrecht toe dat bepaalde aandeelhouders of bepaalde soorten van aandelen wel en andere niet over een voordrachtrecht beschikken. Dergelijk voordrachtrecht kan zowel in de statuten, een reglement van inwendige orde als in een aandeelhoudersovereenkomst worden voorzien. Er is dan ook geen sprake van een afwijking van het vennootschapsrecht. Het decreet laat ook de vrijheid aan de partijen om hier afspraken over te maken, en beperkt zich ertoe te bepalen ten hoogste één bestuurder kan worden voorgedragen door de private aandeelhouders. Voor zover zou worden geoordeeld dat om deze bepaling aan te nemen, een beroep moet worden gedaan op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, is vast te stellen dat aan die voorwaarden is voldaan. Het opleggen van een bindend voordrachtrecht is noodzakelijk in het licht van de hogergenoemde doelstelling van het sociaal woonbeleid om de publieke overheden die actief zijn in het kader van sociaal wonen een regierol toe te bedelen. Dat het bovenstaande vatbaar is voor een gedifferentieerde regeling, volgt uit het feit dat het federaal vennootschapsrecht een bindend voordrachtrecht toelaat. De weerslag van dit artikel is tot slot ook marginaal: deze overgangsregeling is slechts van toepassing op de woonmaatschappijen die een privaat aandeelhouderschap kennen, en geldt slechts zolang deze private aandeelhouders in de woonmaatschappij blijven participeren.

Tot slot dient te worden benadrukt dat alle woonmaatschappijen, ook de woonmaatschappijen die een rechtsopvolger zijn van een bestaande sociale huisvestingsmaatschappij onmiddellijk dienen te voldoen aan bepalingen van de andere paragrafen van het voorgestelde artikel 4.39/2, §2 van de Vlaamse Codex Wonen (te weten de regel dat de meerderheid van de stemrechten in handen moet zijn van de gemeenten en OCWM's) op het ogenblik dat de Vlaamse Regering de sociale huisvestingsmaatschappij erkent als woonmaatschappij.

Het vierde lid van dit artikel voorziet een beperking aan het recht dat voor het Vlaams Gewest voorzien is (in art. 4.39/4, ingevoegd via art. 82 van dit decreet) om bij erkenning of fusie van een woonmaatschappij in te tekenen op een aantal aandelen die maximaal recht gegeven op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering. Rekening houdend met het uitgangspunt dat lokale besturen in alle gevallen over minstens 50% +1 van de stemrechten moeten beschikken, worden de (maximaal) 50% -1 van de stemrechten verdeeld onder de overige aandeelhouders. Door gebruik te maken van het recht om te participeren tot maximaal 25% van de stemrechten, kan dit enkel ten koste gaan van de stemrechten van de andere aandeelhouders die geen lokale besturen zijn. Omdat private aandeelhouders hun aandelen niet kunnen uitbreiden, zou op die manier een nog grotere verwatering van het zeggenschap van private aandeelhouders kunnen worden verwezenlijkt, dan strikt noodzakelijk. Vandaar dat er een bescherming wordt voorzien op dat vlak.

Artikel 207

Deze bepaling staat toe dat de zittende bestuurders hun mandaat uitdoen tot uiterlijk zes maanden na de eedaflegging van het nieuwe college van burgemeester en schepenen na de eerstvolgende algehele vernieuwing van de gemeenteraad volgend op de inwerkingtreding van dit decreet. De bepaling tolereert dus ook tijdelijke overtallen van het aantal bestuurders als gevolg van het bestaande artikel 4.36, §3 van de Vlaamse Codex Wonen dat door dit decreet wordt opgeheven. Daarna zal het maximumaantal bestuurders overeenkomstig het voorgestelde artikel 4.39/5, §2 van de Vlaamse Codex Wonen gelden. Deze bepaling geeft de

woonmaatschappijen de tijd om de procedures op te starten voor de benoeming van de onafhankelijke bestuurders. Dit laat toe om bij de samenstelling van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij rekening te houden met de uitkomst van de gemeenteraadsverkiezingen van 2024. Uiteraard staat deze bepaling niet in de weg dat de samenstelling van het bestuursorgaan eerder in overeenstemming met de nieuwe regels zou worden gebracht.

Artikel 208

Het eerste lid beoogt een bestaande situatie van bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen te regulariseren. In het verleden liet een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen toe dat sociale huurders inschreven op aandelen van de sociale huisvestingsmaatschappij in plaats van een huurwaarborg te betalen. De betrokken aandeelhouders-sociale huurders treden van rechtswege met die aandelen uit de sociale huisvestingsmaatschappij uit en het scheidingsaandeel waarop de aandeelhouder-sociale huurder recht heeft wordt van rechtswege omgeboekt tot een huurwaarborg op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet. Ook hier is geen sprake van een 'afwijking' of 'schending' van het federale vennootschapsrecht: in een CV(BA) en BV kunnen de statuten bepalen dat de aandeelhouder die niet langer beantwoordt aan de statutaire vereisten om aandeelhouder te zijn, op dat ogenblik geacht wordt van rechtswege uit te treden (artikel 5:156, § 2 WVV en artikel 6:122, eerste lid WVV). In de huidige hervorming worden de vereisten om aandeelhouder van de woonmaatschappij te zijn, aangepast. De sociale huurders die middels voornoemde specifieke regeling aandeelhouder zijn geworden voldoen niet aan die vereisten.

Voor zover zou worden geoordeeld dat om deze bepaling aan te nemen, een beroep moet worden gedaan op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, is vast te stellen dat aan de voorwaarden daartoe is voldaan. De regeling is immers, nog los van het voornoemd doel om de regierol bij de lokale besturen gelegen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij te plaatsen, noodzakelijk om dit historisch gebrek aan huurwaarborg te regulariseren. De decreetgever heeft de belangen van de betrokken sociale huurders zo veel mogelijk gevrijwaard: indien deze historische regeling 25% of meer van de aandelen bedraagt, wordt een onrechtstreeks voordrachtsrecht voor een mandaat binnen de raad van bestuur van de woonmaatschappij aan de sociale huurders toegekend (zie verder). Dat het bovenstaande vatbaar is voor een gedifferentieerde regeling, volgt uit het feit dat het federaal vennootschapsrecht uitdrukkelijk bepaalt dat een identieke regeling in de statuten kan worden ingeschreven. De marginale impact volgt ten slotte uit het feit dat dit slechts een overgangsmaatregel is, die slechts éénmalig (en uiterlijk tegen 30 juni 2023) en op een zeer beperkt aantal woonactoren dient te worden toegepast.

Indien het aantal aandelen waarmee de aandeelhouders-sociale huurders van rechtswege uittreden 25% of meer van het totaalaantal aandelen van de sociale huisvestingsmaatschappij bedraagt, moet de sociale huisvestingsmaatschappij of haar rechtsopvolger of de woonmaatschappij die er onroerende goederen van heeft verworven, één bestuurder benoemen op voordracht van het bestuursorgaan, na bindend advies van de sociale huurders. In deze bepaling wordt slechts decretaal uitdrukking gegeven aan een mogelijkheid die het gemeen vennootschapsrecht reeds biedt, met name het voorzien van een bindend voordrachtrecht. Er is dan ook geen sprake van een afwijking van het vennootschapsrecht. Voor zover zou worden geoordeeld dat om deze bepaling aan te nemen, een beroep moet worden gedaan op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, is ook hier vast te stellen dat aan die voorwaarden is voldaan. Het opleggen van een bindend voordrachtrecht is noodzakelijk om continuïteit te waarborgen op het vlak van de vertegenwoordiging van de sociale huurders in het bestuursorgaan van deze vennootschappen. Gelet

op de doelstelling om de publieke overheden die actief zijn in het kader van sociaal wonen een regierol toe te bedelen, is de vertegenwoordiging van de sociale huurders echter beperkt tot één bestuurder. Dat de betrokken federale rechtsregel vatbaar is voor een gedifferentieerde regeling, volgt uit het feit dat het federaal vennootschapsrecht een bindend voordrachtrecht toelaat. De weerslag van dit artikel is tot slot marginaal: slechts voor een zeer beperkt aantal bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen kan worden voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van deze bepaling. Deze overgangsregeling is overigens beperkt in de tijd, met name tot wanneer alle betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen werden omgezet in een woonmaatschappij of (van rechtswege) werden ontbonden.

De bestuurder benoemd na bindend advies van de sociale huurders wordt niet meegerekend voor het maximum aantal bestuurders zoals bepaald in het voorgestelde artikel 4.39/5, §2 van de Vlaamse Codex Wonen. Woonmaatschappijen die niet onder het toepassingsgebied van dit artikel vallen, hebben op grond van het voorgestelde artikel 4.39/5, §4 van de Vlaamse Codex Wonen wel het *recht* om één bijkomende bestuurder te benoemen op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders.

De regels die de Vlaamse Regering heeft aangenomen in uitvoering van het voorgestelde artikel 4.39/5, §7 zullen in voorkomend geval ook van toepassing zijn.

Artikel 209

Dit artikel preciseert op welke wijze de regels inzake de territoriale werking van de woonmaatschappijen binnen hun werkingsgebied gelden voor woonmaatschappijen die rechtsopvolgers van bestaande sociale huisvestingsmaatschappijen.

Paragraaf 1 verduidelijkt dat de bepalingen van dit artikel voorzien in uitzonderingen op het ontwerp van artikel 4.38, paragrafen 1 en 2 van de Vlaamse Codex Wonen, en een uitgestelde inwerkingtreding van de territoriale exclusieve werking van de werkingsgebieden om de woonmaatschappijen die de rechtsopvolger van sociale huisvestingsmaatschappijen zijn de nodige tijd te bieden om zich aan te passen aan de nieuwe erkenningsvoorwaarden.

Paragraaf 2 verbiedt de woonmaatschappij die erkend is, om na haar erkenning nog nieuwe activiteiten te ontwikkelen buiten haar werkingsgebied.

De verplichting om al haar activiteiten die dateerden van vóór de omzetting ook te beperken tot het werkingsgebied wordt uitgesteld tot 1 januari 2028. Dat biedt de woonmaatschappij de tijd om de nodige overdrachten van patrimonium te organiseren voor eventuele onroerende goederen die buiten haar werkingsgebied gelegen zijn (zie hierover ook paragrafen 3 en 4).

Paragraaf 3 voorziet in de gevolgtrekking van de territoriale exclusieve werking van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen. Om te vermijden dat het sociaal woonpatrimonium zou inkrimpen of de rechten van de sociale huurders (of kopers) in het gedrang komen, is het essentieel dat de onroerende goederen die dienstig zijn voor sociale huisvesting, worden overgedragen naar de territoriaal bevoegde woonmaatschappij. Daarom voorziet paragraaf 3, eerste lid in een verplichting tot overdracht van de rechten die betrekking hebben op die goederen die buiten het werkingsgebied gelegen zijn van de woonmaatschappij die die rechten aanhoudt. Paragraaf 3, tweede lid voorziet in de corresponderende verplichting om die rechten over te nemen.

De bepalingen van paragraaf 3 voorzien erin dat alle rechten moeten overgedragen zijn tegen uiterlijk 1 januari 2028. Voor die datum moet de bevoegde

woonmaatschappij zo snel mogelijk de beheerrechten met betrekking tot die onroerende goederen verwerven.

Voor de beperkte periode dat sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren nog erkend zullen zijn, behouden zij hun door de Vlaamse Codex Wonen en de overgangsbepalingen van dit decreet geregelde ondernemingsvrijheid. Binnen dat kader kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren hun rechten overdragen, fuseren, splitsen etc., maar in die mogelijkheid schuilt geen gevaar van desaffectatie.

Na de in het decreet vooropgestelde einddatum voor hun omschakeling, verliezen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren hun erkenning, en zal de Vlaamse Regering over de vereffening ervan waken, of zal de VMSW in hun rechten en verplichtingen treden.

Paragrafen 1 en 3, eerste lid werden na het advies van de Raad van State technisch gecorrigeerd, en werden in overeenstemming gebracht met artikel 77 dat in functie van het advies van de Raad van State inhoudelijk werd gewijzigd. Voor die wijzigingen wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 77 alsook naar de toelichting bij de inmengingen in het eigendomsrecht.

Het artikel 213 zoals dat was opgenomen in het voorontwerp van decreet dat voor advies aan de Raad van State werd voorgelegd, werd in functie van de opmerkingen van de Raad van State geïntegreerd in het voorliggende artikel 209 door de toevoeging van §3, laatste lid.

Artikel 210

Deze bepaling sluit alle onduidelijkheid in de toepassing van het overgangsrecht van het WVV uit. Er zou kunnen worden geargumenteerd dat bij een herstructurering waarbij een sociale huisvestingsmaatschappij met de rechtsvorm van een (oneigenlijke) CVBA is betrokken, parallel toepassing dient te worden gemaakt van het oude Wetboek van vennootschappen én het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De materie leent zich tot een gedifferentieerde regeling, nu op vennootschapsrechtelijke herstructureringen in de regel slechts één regeling van toepassing is. De gecombineerde toepassing is een gevolg van de tijdelijke overgangsregels bij de invoering van het WVV. De aanpassing aan het WVV van de statuten van de vennootschap die verdwijnt, enkel en alleen om aan deze complexiteit te ontsnappen, is excessief en verklaart meteen de noodzaak tot aanpassing om de doelstelling van het decreet zoals hoger beschreven te realiseren. Bovendien zal de hervorming van het woonlandschap naar alle waarschijnlijkheid vele herstructureringen teweegbrengen waarbij huisvestingsmaatschappijen met de rechtsvorm van een (oneigenlijke) CVBA betrokken zullen zijn. Gelet op het beperkte verschil tussen het Boek 12 onder het WVV en boek XI van het W.Venn. en op het feit dat voor de toekomstige transacties enkel het Boek 12 van het WVV geldt, is vast te stellen dat de regeling zich leent tot een gedifferentieerde regeling. Het gegeven dat dit artikel enkel geldt gedurende een beperkte tijd in de specifieke context van het overgangsrecht dat de vorming van de woonmaatschappijen mogelijk maakt, heeft de keuze voor de uitsluitende toepassing van Boek 12 WVV slechts een marginale impact. De voorgestelde bepaling maakt om die redenen duidelijk dat voor doeleinden van de hervorming van het woonlandschap uitsluitend Boek 12 van het WVV moet worden toegepast bij vennootschapsrechtelijke herstructureringen gestart na de inwerkingtreding van dit ontwerp van decreet, tot 30 juni 2023 waarbij een sociale huisvestingsmaatschappij is betrokken, hetgeen een faciliterend effect heeft op de herstructureringsprocedures. Onder 'vennootschapsrechtelijke herstructureringen' wordt begrepen de herstructureringsprocedures geregeld in Boek 12 van het WVV (met name fusies, (partiële) splitsingen, etc.). Onder de 'opstart' van een

herstructurering wordt begrepen de neerlegging ter griffie van de ondernemingsrechtbank van het fusievoorstel, splitsingsvoorstel of voorstel van een inbreng of overdracht van een algemeenheid of bedrijfstak. Uiteraard wordt bepaald dat de afwijkingen op Boek 12 van het WVV die volgen uit het decreet, hun voorrang op Boek 12 van het WVV behouden.

Artikel 211

Deze bepaling is noodzakelijk voor de realisatie van de boogde kerndoelstelling van de hervorming, met name de verruimde controle voor de publieke aandeelhouders, en in het bijzonder de gemeenten en ocmw's. Zonder deze bepaling bestaat een grote kans dat de vorming van de woonmaatschappijen door de private aandeeldeelhouders alsnog wordt geblokkeerd, hoewel aan zij die niet wensen mee te stappen in de hervorming steeds de mogelijkheid wordt geboden uit te treden (CVBA en BV), dan wel hun aandelen over te dragen in het kader van een inkoop van eigen aandelen (NV). De bepaling laat toe dat statutenwijzigingen die louter volgen uit de noodzaak zich te conformeren naar het nieuwe dwingende decretaal kader uitsluitend volgens de procedure en met toepassing van het aanwezigheids- en meerderheidsquorum dat geldt voor statutenwijzigingen in het algemeen kunnen worden genomen. Deze beslissingen vergen dus niet dat toepassing wordt gemaakt van de verstrengde regels (met inbegrip van verslagplichten) die gelden voor statutenwijziging met wijziging van de rechten verbonden aan soorten van aandelen (artt. 5:102 WVV (BV), 6:87 WVV (CV), 7:155 WVV (NV)) en, voor alle duidelijkheid evenmin dat toepassing moet worden gemaakt van de theorie van de verworven rechten. Deze regeling is mede geïnspireerd door artikel 6:46, tweede lid WVV, dat bepaalt dat de specifieke rechten die aan een aandeelhouder toekomen op basis van een bepaalde hoedanigheid (zoals in casu het publiek/privaat karakter), geen aanleiding geven tot soortvorming (en dus geen aanleiding geven tot toepassing van de verstrengde procedure). De regeling leent zich dus zonder twijfel tot een gedifferentieerde regeling. Concreet zal over deze beslissingen dus rechtsgeldig kunnen worden beraadslaagd en besloten, wanneer de voorgestelde wijzigingen nauwkeurig zijn aangegeven in de oproeping, wanneer de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders ten minste de helft van het kapitaal of van het totaal aantal uitgegeven aandelen vertegenwoordigen. Een wijziging is alleen dan aangenomen, wanneer zij drie vierde van de uitgebrachte stemmen heeft verkregen, waarbij onthoudingen in de teller noch in de noemer worden meegerekend (artt. 5:100 WVV (BV), 6:85 WVV (CV), 7:153 WVV (NV) of 382 jo 558 W.Venn. (CVBA). Gelet op het feit dat deze afwijking van het gemeen vennootschapsrecht enkel van toepassing is op de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen voor een beperkte tijd in de specifieke context van het overgangsrecht dat de vorming van de woonmaatschappijen mogelijk maakt, is de weerslag ervan marginaal.

Artikel 212

Deze bepaling bevestigt dat sociale verhuurkantoren die de vorm hebben van een vzw overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een algemeenheid of een bedrijfstak "om niet" kunnen overdragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij.

Op grond van artikel 12:1, §1, tweede lid Wetboek van vennootschappen en verenigingen kan elke rechtspersoon die daar expliciet voor kiest artikel 12:103 Wetboek van vennootschappen en verenigingen naar analogie toepassen. Zo kunnen dus ook sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een VZW toepassing maken van artikel 12:103 Wetboek van vennootschappen en verenigingen en aldus een overdracht van een algemeenheid of een bedrijfstak om niet uitvoeren, met de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziene gevolgen, onder meer op het vlak van tegenwerpelijkheid en aansprakelijkheid.

VZW's zijn echter op grond van artikel 1:2 Wetboek van vennootschappen en verenigingen onderworpen aan een specifieke wettelijke specialiteit. Ze moeten met name een belangeloos doel nastreven en mogen noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks enig vermogensvoordeel uitkeren of bezorgen aan de oprichters, de leden, de bestuurders of enige andere persoon, behalve voor het in de statuten bepaalde belangeloos doel. De wettelijke specialiteit van de VZW bracht bepaalde auteurs (onder de gelding van het oude Wetboek van vennootschappen) ertoe het standpunt te verdedigen dat VZW's enkel een algemeenheid of een bedrijfstak om niet kunnen overdragen aan een vennootschap in de mate dat dit een VSO was[65]. De VSO is echter door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen afgeschaft. Dat Wetboek voorziet evenwel in de mogelijkheid voor CV's om te worden erkend als een sociale onderneming (zie hoger bij de algemene toelichting).

In dit ontwerp van decreet is gekozen om de regionale erkenning als woonmaatschappij niet afhankelijk te maken van de federale erkenning als sociale onderneming, maar wel te onderwerpen aan de naleving van, wat de winstuitkeringsbeperking betreft, identieke erkenningsvoorwaarden. Logischerwijze kunnen VZW's dus onder het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een algemeenheid of een bedrijfstak om niet overdragen aan sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen die door hun decretale specialiteit op het vlak van het doel en de winstuitkeringsbeperking immers dezelfde garanties bieden als de VSO's onder het Wetboek van vennootschappen. Om eventuele rechtsonzekerheid hierover weg te nemen, wat deze voor de voorgenomen rationaliseringsoefening onontbeerlijke transacties in het gedrang zou brengen, wordt deze mogelijkheid decretaal bevestigd.

Deze overdrachten "om niet" worden beheerst door de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en door artikel 12:103 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Artikelen 12:93 tot 195 en 12:97 tot 12:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen regelen de modaliteiten en gevolgen van de inbreng van een algemeenheid of bedrijfstak. Artikel 12:103 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen verklaart die bepalingen *mutatis mutandis* van toepassing op overdrachten van een algemeenheid of een bedrijfstak. Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet geen specifieke regels voor de overdrachten om niet van een algemeenheid of van een bedrijfstak van VZW's naar vennootschappen. Mede gelet op de bestemming van de overgedragen activa en passiva is het dan ook noodzakelijk is om de modaliteiten en gevolgen van de overdrachten om niet van sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van VZW aan sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen te preciseren. In het artikel worden, bij gebrek aan vennootschapsrechtelijke regels ter zake, daarom de regels bepaald die ertoe strekken te garanderen dat de netto-actiefwaarde van de algemeenheid, respectievelijk de netto-waarde van de bedrijfstak nooit door de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij kan worden uitgekeerd aan de aandeelhouders. Deze bepalingen gelden naar analogie met de meest verwante wel in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen geregelde transactie, met name de omzetting van een VZW naar een erkende CVSO of een CV erkend als sociale onderneming (artikel 14:37 e.v. WVV). Weliswaar preciseert het artikel dat, gelet op de in artikel 214 voorziene verplichting voor de aanleg van een reserve voor de niet-aangewende subsidiebedragen, dat laatste bedrag in mindering mag worden gebracht.

[65] T. BOEDTS en H. VAN DENHOUWE, "Fusies en splitsingen van verenigingen en stichtingen na de wet van 30 december 2009", *TRV* 2010, (641) 648, nr. 16. Sommige auteurs zijn zelfs nog soepeler: zie V. SIMONART, *Associations sans but lucratif, associations internationales sans but lucratif et fondations*, Brussel, Bruylant, 2016, 510, nr. 807.

Het tweede lid van de eerste paragraaf schrijft voor dat aan het voorstel van overdracht een staat van activa en passiva van het sociale verhuurkantoor wordt gehecht. Dit is noodzakelijk om het netto-actief te bepalen dat niet uitkeerbaar zal zijn in de sociale huisvestingsmaatschappij en/of de woonmaatschappij. Naar analogie met wat artikel 14:38, 2° Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet voor de omzetting van een VZW naar een CV erkend als SO of erkende CVSO, moet deze staat afgesloten zijn maximaal drie maanden voor de algemene vergadering of de vergadering van het bestuursorgaan die over het voorstel tot overdracht moet besluiten en moeten de activa en passiva gewaardeerd zijn tegen werkelijke waarde.

De tweede paragraaf bevat de verplichting om de uit voormelde staat blijkende netto-actiefwaarde van de algemeenheid of netto-waarde van de bedrijfstak in de jaarrekening van de woonmaatschappij of de sociale huisvestingsmaatschappij uit te drukken en te boeken op een onbeschikbare reserverekening. Deze bepaling geldt naar analogie met wat is bepaald in artikel 14:42 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het eerste lid van de derde paragraaf bepaalt dat de netto-actiefwaarde van de algemeenheid respectievelijk de netto-waarde van de bedrijfstak niet mag worden terugbetaald of uitgekeerd aan de aandeelhouders, onder welke vorm dan ook. Zowel rechtstreekse uitkeringen (via een dividend) of terugbetalingen als onrechtstreekse uitkeringen (t.t.z. verarmingen van de vennootschap die niet in verhouding staan tot de tegenprestatie van de begunstigde van de verarming, bv. buitensporige huurprijzen of vergoedingen voor dienstenprestaties) van dit bedrag zijn dus strikt verboden.

Dit geldt ook bij de vereffening van de sociale huisvestingsmaatschappij, of indien deze zouden opgaan in een nieuwe rechtspersoon (bv. ten gevolge van een fusie). Het tweede lid voorziet dat de Vlaamse Regering de bestemming van (het saldo van) dat de netto-actiefwaarde van de algemeenheid, respectievelijk de netto-waarde van de bedrijfstak bepaalt bij vereffening, naar analogie met wat vandaag is bepaald in artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen, en de modelstatuten (artikel 15 van de modelstatuten zoals vastgesteld bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen).

Het derde lid kent de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij en woonmaatschappij, de VMSW, het openbaar ministerie en elke belanghebbende derde, naar analogie met wat artikel 14:44 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorziet voor het netto-actief van een tot een vennootschap omgezette VZW, een vorderingsrecht toe jegens de leden van het bestuursorgaan respectievelijk de vereffenaar, in voorkomend geval hoofdelijk, tot betaling van de uitgekeerde sommen of tot herstel van de gevolgen voortvloeiend uit de niet-naleving van de hierboven gestelde eisen inzake de bestemming van de netto-actiefwaarde van de algemeenheid, respectievelijk de netto-waarde van de bedrijfstak.

Het vierde lid voorziet, naar analogie met dezelfde bepaling, in een vorderingsrecht voor dezelfde personen tegen de begunstigden van de uitkering of terugbetaling, indien zij bewijzen dat deze laatsten kennis hadden van de onrechtmatigheid van de terugbetaling of uitkering te hunnen voordele of, gelet op de omstandigheden, daarvan niet onkundig konden zijn.

In de mate dat dat deze bepaling er louter toe strekt om deze bestaande mogelijkheid te bevestigen, is hiervoor geen beroep op de impliciete bevoegdheden vereist. Voor zover zou worden geoordeeld dat om deze bepaling aan te nemen, een beroep moet worden gedaan op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, is vast te stellen dat aan de voorwaarden daartoe is voldaan.

De regeling is immers noodzakelijk om een voldoende rechtszeker kader te bieden aan de voor de overdrachten van algemeenheid toe te laten tussen sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen, dan wel woonmaatschappijen.

De materie leent zich tot een gedifferentieerde regeling doordat de bepaling zoals uitgewerkt de grendels en waarborgen die gelden in de meest verwante situaties die het federale vennootschapsrecht voorziet, werden ingeschreven, de bepaling aldus zoveel mogelijk aansluiting zoekt bij het federale vennootschapsrecht en aansluit bij de ratio van het federale vennootschapsrecht.

De draagwijdte van onderhavig artikel is daarenboven beperkt. Deze bepaling beoogt louter een mogelijkheid te bieden aan de sociale verhuurkantoren om, in geval van een overdracht van algemeenheid of van bedrijfstak aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij, deze ook om niet te verrichten. Dit is geen verplichting. De sociale verhuurkantoren kunnen ook een overdracht ten bezwarende titel organiseren, wat bijvoorbeeld verantwoord kan zijn indien leden van de VZW een inbreng verrichtten, die zij wensen terug te nemen. Ook een VZW waarbij de overdracht om niet van een bedrijfstak tot gevolg zou hebben dat de VZW met haar overige bedrijfstakken in financieel zwaar water terechtkomt, dient uiteraard te kiezen voor een overdracht onder bezwarende titel om de aansprakelijkheid van de leden van haar bestuursorgaan niet in het gedrang te brengen.

Om deze redenen, evenals het gegeven dat dit artikel enkel geldt gedurende een beperkte tijd in de specifieke context van het overgangsrecht dat de vorming van de woonmaatschappijen mogelijk maakt, is de weerslag op het vennootschapsrecht dan ook marginaal.

Artikel 213

Dit artikel laat sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een OCMW of welzijnsvereniging toe hun aan de sociale huisvesting gerelateerde activiteiten en vermogensbestanddelen over te dragen. Naast overdrachten *ut singuli* wordt voorzien dat deze overdracht ook kan plaatsvinden als ‘algemeenheid’ of ‘bedrijfstak’ op de wijze als voorzien in het wetboek van vennootschappen en verenigingen (art. 12:1, §1, tweede lid WVV en art. 12:103 WVV.

Voor de sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een OCMW of welzijnsvereniging zouden sommigen kunnen opperen dat omwille van hun wettelijke specialiteit en hun publiek karakter zij hun activiteiten en vermogensbestanddelen in het kader van de sociale verhuur niet “om niet” zouden kunnen overdragen aan een woonmaatschappij, al dan niet via de procedure voor de overdracht van een bedrijfstak of een algemeenheid.

Om dezelfde redenen zoals uiteengezet in de toelichting bij artikel 209, bevestigt dit artikel uitdrukkelijk dat sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een OCMW of welzijnsvereniging hun aan de sociale huisvesting gerelateerde activiteiten en vermogensbestanddelen om niet of ten bezwarende titel kunnen overdragen. Ook de overdracht als ‘algemeenheid’ of ‘bedrijfstak’ is theoretisch mogelijk, al is het voor OCMW’s onmogelijk respectievelijk zeer onwaarschijnlijk dat voldaan zal kunnen worden aan de toepassingsvoorwaarden vervat in het wetboek van vennootschappen en verenigingen (art. 12:1, §1, tweede lid WVV en art. 12:103 WVV).

De overdrachten om niet, ongeacht of deze geschiedt *ut singuli* dan wel als overdracht van een algemeenheid of bedrijfstak, verlopen onder dezelfde voorwaarden en modaliteiten als voorzien in art. 209 voor de SVK-VZW's. De

motivering bij dat artikel wordt ook hier hernomen. Voor de overdrachten ten bezwarende titel wordt niet voorzien in bijzondere bepalingen, en moet worden teruggevallen op het gemeen recht.

Voor zover zou worden geoordeeld dat om deze bepaling aan te nemen, een beroep moet worden gedaan op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, is opnieuw vast te stellen dat aan de voorwaarden daartoe is voldaan.

Deze regeling is noodzakelijk om rechtszekerheid te bieden dat deze transacties, die noodzakelijk zijn om de totstandkoming van de woonmaatschappijen te waarborgen.

De materie leent zich tot een gedifferentieerde regeling doordat de bepaling zoals uitgewerkt de grendels en waarborgen die gelden in de meest verwante situaties die het federale vennootschapsrecht voorziet, werden ingeschreven, de bepaling aldus zoveel mogelijk aansluiting zoekt bij het federale vennootschapsrecht en aansluit bij de ratio van het federale vennootschapsrecht.

De weerslag van deze regeling op het vennootschapsrecht is slechts marginaal. Zo wordt ten eerste zo nauw mogelijk aangesloten bij het wetboek van vennootschappen en verenigingen. Daarenboven kent dit artikel slechts een beperkt personeel toepassingsgebied, met name transacties tussen OCMW's en de welzijnsverenigingen en de woonmaatschappijen en is het slechts van toepassing op de overdrachten die plaatsvinden om niet.

Artikel 214

Deze bepaling verplicht de sociale verhuurkantoren hun niet-aangewende subsidiebedragen over te maken aan de woonmaatschappij aan wie zij hun vermogensbestanddelen overdragen. Vermits bij de vorming van de werkingsgebieden, in meerdere gevallen de vermogensbestanddelen, vnl. de SVK-huurcontracten, zullen worden verspreid over meerdere woonmaatschappijen, dient de subsidieoverdracht te gebeuren in verhouding tot het aandeel van de overgedragen contracten en activiteiten ten opzichte van de totale overdracht. De overgedragen subsidies kunnen bij de ontvangende woonmaatschappij enkel gereserveerd worden voor dekking van toekomstige kosten verbonden aan niet-recupereerbare huurschade of definitief niet-recupereerbare huurvorderingen ontstaan uit de van de sociale verhuurkantoren overgenomen sociale verhuuractiviteiten (art. 4.40, 4°, Vlaamse Codex Wonen).

Artikel 215

Artikel 215, eerste lid, van het ontwerp van decreet bevat een overgangsbepaling waardoor in de overgang van de sociale verhuurkantoren naar de woonmaatschappijen de eigenaar-verhuurder in afwijking van artikel 4 van de Woninghuurwet en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet geen toestemming moet geven voor de overdracht van de hoofdhuurovereenkomst aan de woonmaatschappij of een andere woonmaatschappij (wanneer een sociaal verhuurkantoor opteert voor een overdracht van haar activiteiten ten algemene titel (algemeenheid of bedrijfstak) dan is het aan de overnemende woonmaatschappij om die activiteiten die niet thuishoren in haar werkingsgebied over te dragen aan een bevoegde woonmaatschappij – die mogelijk op een later tijdstip pas opgericht raakt). Die overgangsbepaling heeft tot uiteindelijke doel de sociale huurder te kunnen laten genieten van een rechtspositie die ongewijzigd blijft ten aanzien van de uitgangspositie. Daartoe is vereist dat de eigenaar-verhuurder zich niet kan verzetten tegen deze overdracht(en). Die decretale tussenkomst in het woninghuurrecht is te verantwoorden vanuit de zorg om de sociale huurder het ongestoord genot te garanderen. Het gaat om de concretisering

van het "standstill" beginsel in de contractuele verhoudingen ten aanzien van de sociale huurder, tevens de concretisering van diens grondwettelijk gegarandeerd recht op behoorlijke huisvesting. De afwijking beperkt zich tot de herstructurering waarbij sociale verhuurkantoren worden geïntegreerd in de woonmaatschappijen. De afwijking is m.a.w. beperkt in de tijd en materieel beperkt tot deze herstructurering. De afwijking treft enkel huurcontracten afgesloten door erkende sociale verhuurkantoren. De afwijking is noodzakelijk voor het behoud van de beschermde rechtspositie van de sociale huurder die bovendien zijn grondslag vindt in een grondwettelijke verplichting opgelegd aan de decreetgever (art. 23 Gw.).

Ten slotte blijft het eigendomsrecht van de eigenaar-verhuurder onaangetast. Aan de voorwaarden van de verhuring worden geen wijzigingen aangebracht. Enkel de hoofdhuurder-rechtspersoon ondergaat een transformatie, waarbij zelfs moet worden opgemerkt dat de solvabiliteit van deze medecontractant sterk vergroot. De sociale verhuurkantoren zonder eigen patrimonium worden als hoofdhuurder vervangen door de woonmaatschappijen met een vastgoedvermogen in eigendom van minstens 1.000 woningen. De rechtspositie van de eigenaar-verhuurder wordt dus vermogensrechtelijk versterkt. Rekening houdend met die overwegingen kan er van een disproportionele inmenging in de eigendoms- en vermogenstoestand van de eigenaar-verhuurder geen sprake zijn.

Het tweede lid van dit artikel stelt zogenaamde "*change of control*-clausules", die de verhuurder het recht geven de huurovereenkomst te beëindigen omwille van een wijziging in de persoon van de huurder, buiten werking. Deze bepaling is noodzakelijk om te vermijden dat de woonmaatschappij niet of pas na veel vertraging tot stand komt omdat vooraf een verzaking aan deze *change of control*-clausule door de verhuurder moet worden bekomen. De laattijdige oprichting van de woonmaatschappij zou verstrekkende gevolgen hebben op het vlak van continuïteit en het ongestoord genot van de sociale huurder, nu dit zou leiden tot de van rechtswege ontbinding van de sociale woonactoren die zich tot woonmaatschappij zouden omvormen.

Deze bepaling is verantwoord omdat de vermogenspositie van de verhuurder na de overdracht van de overeenkomst naar de woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij die beoogt woonmaatschappij te worden verbetert (zie eerste lid). De marginale weerslag van deze bepaling wordt verder versterkt doordat deze bepaling enkel geldt gedurende een beperkte tijd in de specifieke context van het overgangsrecht dat de vorming van de woonmaatschappijen mogelijk maakt, en enkel van toepassing is op de huurcontracten afgesloten door erkende sociale verhuurkantoren.

Voor zover zou worden geoordeeld dat om deze bepaling aan te nemen, een beroep moet worden gedaan op de impliciete bevoegdheden bedoeld in artikel 10 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, is dan ook vast te stellen dat aan de voorwaarden daartoe is voldaan.

Artikel 216

Dit artikel beoogt de Vlaamse Regering te machtigen om eventuele nadelige financiële gevolgen van een omvorming tot woonmaatschappijen te compenseren door een toelage die de Vlaamse Regering kan toekennen. De Vlaamse Regering zal hiervoor in voorkomend geval de nadere regels vaststellen. Onder de nadelige financiële gevolgen moeten ook die gevolgen worden verstaan van de voorafgaand aan de vorming van de woonmaatschappij noodzakelijke stappen. Concreet kan het in functie van de vorming van een woonmaatschappij noodzakelijk zijn dat een sociale huisvestingsmaatschappij haar statuten moet aanpassen en in dat geval moet zij zich volledig conformeren aan het nieuwe WVV. Daarnaast is het ook redelijk om aan te nemen dat er voorafgaand aan de effectieve vorming van een

woonmaatschappij fusies plaatsvinden tussen sociale huisvestingsmaatschappijen. In plaats van elke operatie voorafgaand aan de vorming van een woonmaatschappij afzonderlijk te subsidiëren op basis van het fusiesteunbesluit dat de Vlaamse Regering heeft ontworpen naar aanleiding van het zogenaamde fusiesteunbesluit (dat in een degressieve subsidie voorziet naarmate de tijd vordert), is het de bedoeling om een nieuw besluit op te stellen dat rekening houdt met kosten van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die bijdragen aan de vorming van een woonmaatschappij. De finaliteit van de subsidiëring wordt m.a.w. verlegd van schaalvergroting naar de effectieve vorming van een woonmaatschappij.

Artikel 217

De huurder zal na de inwerkingtreding van artikel 158 van het ontwerp van decreet gedefinieerd zijn als volgt:
"1° huurder:
a) de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst;
b) de persoon die met toepassing van artikel 6.11, derde of vierde lid, van rechtswege huurder wordt;"

Artikel 39, tweede en derde lid van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid bepaalt:

"De huurder die vóór 1 januari 2020 werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, a) of b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 1 januari 2020, wordt vanaf 1 januari 2020 beschouwd als huurder.

De huurder die vóór 1 januari 2020 werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 1 januari 2020, wordt vanaf 1 januari 2020 niet langer beschouwd als huurder."

Door in de nieuwe definitie te verwijzen naar de personen die de huurovereenkomst hebben ondertekend, zullen - als er geen overgangsbepaling wordt opgesteld - de vroegere huurders als vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, c), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (de zogenaamde huurders van categorie C), die na 1 januari 2020 niet langer beschouwd werden als huurder, en die de huurovereenkomst ondertekenden, ook onder de nieuwe definitie van huurder vallen en dat is niet de bedoeling. Deze overgangsbepaling is opgenomen in het eerste lid van dit artikel.

De huurders die van rechtswege huurder werden op basis van artikel 6.11, derde en vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van de wijziging van artikel 6.11, derde en vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen dienen ook als huurder te blijven worden beschouwd. Dat wordt verzekerd door het tweede lid van dit artikel.

Artikel 218

In navolging van een schriftelijke reactie van het Vlaams Huurdersplatform die volgde op het stakeholdersoverleg van 9 november 2020 (zie bijlage) wordt deze overgangsbepaling toegevoegd. Het Vlaams Huurdersplatform stelde dat de voorgestelde maatregel (de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van overlast zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven) vanuit juridisch oogpunt problematisch zou zijn. Haar redenering is dat met die maatregel aan een rechterlijke uitspraak een sanctie

verbonden is die door de rechter niet is uitgesproken. Volgens haar is een volwaardige rechterlijke toetsing noodzakelijk (waar ook de proportionaliteit wordt nagegaan). Het Vlaams Huurdersplatform werpt de vraag op of het voorstel in relatie tot artikel 6 EVRM de juridische toets zal doorstaan.

De bekommernis is terecht, maar de stellers van het ontwerp zijn van mening dat de rechter in deze wel oordeelt met een volle toetsing over de vordering tot ontbinding of vraag tot validatie van een opzegging, ingesteld door de sociale verhuurder. De rechter zal immers de gevolgen van de gevraagde beëindiging kunnen afwegen: enerzijds zijn dat het voordeel voor de sociale verhuurder en het algemeen belang (in geval van ernstige overlast bv. de hinder die buren die eveneens een grondrecht op behoorlijke huisvesting hebben, ondervinden), anderzijds is dat het nadeel voor de sociale huurder, inclusief de maatregel dat betrokkene zich de komende drie jaar niet opnieuw zal kunnen inschrijven. Er kan dus besloten worden dat er een volle rechterlijke toetsing is, zodat aan artikel 6 EVRM is voldaan. Maar er is wel een overgangsbepaling nodig. Voor de huurovereenkomsten die beëindigd zijn vóór de inwerkingtreding van deze nieuwe maatregel, had de rechter immers niet de kennis van deze nieuwe maatregel en kon bij zijn beoordeling er dan ook geen rekening mee houden. De overgangsbepaling stelt daarom dat alleen de beëindigingen vanaf de inwerkingtreding van deze nieuwe maatregel in aanmerking worden genomen. Ook ten aanzien van de huurder is het juridisch correcter dat deze additionele sanctie bij de beëindiging van zijn huurovereenkomst, pas kan toegepast worden voor een beëindiging die plaatsvindt na de inwerkingtreding van deze maatregel. De kennis van deze maatregel kan immers in hoofde van de huurder een gedragsverandering tot gevolg hebben.

Artikel 219

Deze overgangsbepaling regelt de overgang van de bestaande toewijzingsreglementen opgesteld door de gemeenten of de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden naar de nieuwe toewijzingsreglementen die in voorkomend geval worden opgesteld op het niveau van werkingsgebied van de woonmaatschappij. De bestaande toewijzingsreglementen zullen vervallen op het moment dat er een nieuw toewijzingsreglement in werking treedt maar in ieder geval na 3 jaar na inwerkingtreding van artikel 170.

Artikel 220

Alleen de personen die huurder worden na de inwerkingtreding van artikel 178 zullen het taalkennisniveau A2 moeten halen. Deze overgangsbepaling wordt opgenomen in het eerste lid van dit artikel. De personen die vóór de inwerkingtreding van artikel 178 huurder zijn geworden, zullen taalkennisniveau A1 moeten halen (dat zijn de personen die huurder zijn geworden vanaf 1 november 2017 – de personen die huurder geworden zijn vóór 1 november 2017 moesten voldoen aan de taalbereidheid niveau A1– (voor de huurders van vóór 1 november 2017 is een overgangsbepaling opgenomen in het decreet van 10 maart 2017 tot wijziging van artikel 92, 93, 95, 98 en 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode zodat voor hen de taalbereidheid bleef gelden).

Als er een onderbreking is tussen twee sociale verhuringen die niet het gevolg is van een gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, moet men - als men opnieuw huurder wordt van een sociale huurwoning - voldoen aan het taalkennisniveau A2 ook al was men sociale huurder vóór de inwerkingtreding van artikel 178. Deze afwijking/overgangsbepaling wordt opgenomen in het tweede lid van dit artikel. In het kader van renovatieprojecten kan het immers zijn dat de huurder tijdelijk een woning op de private markt heeft gehuurd of tijdelijk bij derden inwoonde in afwachting van terug naar de sociale

huurwoning te kunnen keren, in dat geval valt de huurder onder toepassing van de overgangsbepaling, vermeld in het eerste lid van dit artikel.

Artikel 221

De nieuwe huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, zoals toegevoegd bij dit ontwerp van decreet, namelijk de plicht om zich in te schrijven bij de VDAB als men een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel is, is ook van toepassing op de zittende sociale huurders. Zij krijgen echter een termijn van drie maanden na inwerkingtreding van artikel 178 van dit ontwerp van decreet om zich in regel te stellen met deze nieuwe huurdersverplichting.

Artikel 222

In titel 1, deel 10, boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen zoals het zal gewijzigd worden door het artikel 182 van dit ontwerp van decreet wordt er bepaald dat elke huurder een woonrecht heeft. Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. In principe hebben de huurovereenkomsten ook een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder minder dan negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt. De verhuurder is verplicht om de huurder te herhuisvesten als het woonrecht nog geldt en de huurovereenkomst zou aflopen.

Huurders van ingehuurde woningen (de vroegere woningen van sociale verhuurkantoor) zullen na de inwerkingtreding van artikel 182 van dit ontwerp van decreet ook opgezegd kunnen worden als hun inkomen te hoog is of als ze een onderbezette woning bewonen. Met deze overgangsbepaling (eerste lid van dit artikel) wordt bepaald dat het woonrecht van negen jaar loopt vanaf het moment dat artikel 182 van dit ontwerp van decreet in werking treedt. Op die manier hebben deze huurders ook minstens negen jaar woonzekerheid, net zoals de huurders van de sociale huisvestingsmaatschappijen, lokale besturen en het VWF dat hadden bij het introduceren van de tijdelijke huurovereenkomsten door het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Sinds 1 maart 2017 sluiten de verhuurders (sociale huisvestingsmaatschappijen, lokale besturen, VWF) huurovereenkomsten van negen jaar met de sociale huurders (zie het huidige artikel 6.28, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen). Vóór die datum sloten die verhuurders in principe huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Vanaf de inwerkingtreding van artikel 182 van dit ontwerp van decreet, heeft elke huurder een woonrecht van negen jaar. Met deze overgangsbepaling (tweede lid van dit artikel) wordt bepaald dat het negenjarig woonrecht wordt geacht ingegaan te zijn op het ogenblik dat de huurovereenkomsten van negen jaar met de huurder zijn gesloten.

Artikel 223

Er wordt een overgangsbepaling voorzien voor de beroepen die nog ingediend worden voor de inwerkingtreding van dit ontwerp van decreet. Als zij dit aangeven in het beroepsschrift, hebben indieners van een beroep nog recht op een mondelinge hoorzitting. Op het moment van het aantekenen van het beroep was deze mogelijkheid immers nog voorzien waardoor de indiener een gerechtvaardigd vertrouwen heeft dat de mondelinge hoorzitting effectief zal plaatsvinden.

Dit recht geldt ook voor de andere indieners van een beroep in dezelfde procedure die om een mondelinge hoorzitting vragen, ook al dateert hun beroepschrift wel van na de inwerkingtreding (mits er dus en eerdere beroepsindiener was die om

een mondelinge hoorzitting vroeg voor de inwerkingtreding). Op deze manier wordt de gelijke behandeling van elke indiener gegarandeerd.

In paragraaf 2 wordt in de voormelde gevallen de beslissingstermijn van de Vlaamse Regering ook verlengd tot (afhankelijk van het geval) 4 maanden na ontvangst van het laatst ingestelde beroep of na ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester.

Hoofdstuk 9. Bekrachtigingsbepaling

Artikel 224

Deze bepalingen bekrachtigen de codificatie van de Vlaamse Wooncode, waartoe de Vlaamse Regering op basis van de codificatiemachtiging uit artikel 112 van die code is overgegaan. De codificatie van de Vlaamse Wooncode gebeurde met het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid. De codificatiemachtiging liet de Vlaamse Regering ook toe om in de teksten die niet betrokken werden in de codificatie de verwijzingen naar de gecodificeerde teksten aan te passen. Dat gebeurde via het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid. De bepalingen uit dat besluit die betrekking hebben op de wijziging van decreten, worden eveneens bekrachtigd. Tegelijk met de bekrachtiging van de ontworpen codificatie wordt in artikel 197 t.e.m. 204 van dit ontwerp van decreet voorzien in de opheffing van de wetgevende teksten die erin zijn opgenomen.

Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepalingen

Artikel 225

De inwerkingtreding van dit ontwerp wordt vastgesteld op 1 januari 2023 voor de bepalingen die betrekking hebben op de implementatie van het KBH en de opname van het fonds voor de Wooninspectie. De grootste impact van de implementatie ligt immers bij de bestuurlijke beboeting in de strafrechtelijke procedure woningkwaliteit op Vlaams niveau. Deze mogelijkheid is volledig nieuw.
Om deze procedure op een goede manier te kunnen toepassen, moet dit eerst op punt gesteld worden. De nodige aanwerving(en) moeten kunnen gebeuren, er moet een interne structuur en organisatie opgebouwd worden, er moeten richtlijnen vastgesteld worden en sjablonen voor briefwisseling worden voorzien, er moeten protocollen gesloten worden met onder meer het openbaar ministerie,… Daarnaast moeten er ook grondige ICT-aanpassingen gebeuren aan VLOK (Vlaamse Loket Woningkwaliteit) om dit nieuwe luik te implementeren. Dit zal enige tijd vergen.

De fiscale bepalingen betreffende de gunsttarieven inzake onroerende voorheffing (art. 11) en de compensatieregeling voor deze gunsttarieven aan de gemeenten (art. 16) van dit decreet zullen in werking treden vanaf het aanslagjaar na publicatie van dit decreet in het Belgische Staatsblad en ten vroegste vanaf aanslagjaar 2023.

De bepalingen die te maken hebben met de wijzigingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen, zullen in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt. Er zullen grondige wijzigingen moeten aangebracht worden aan boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Enerzijds zal er verder uitvoering gegeven worden aan de wijzigingen die door dit ontwerp worden aangebracht. Anderzijds zal dat boek 6 ook in overeenstemming moeten worden gebracht met de

wijzigingen van dit ontwerp. Een uitzondering wordt voorzien voor het artikel dat de verwerking van persoonsgegevens binnen boek 6 regelt, omdat de bestaande verwerkingen van de persoonsgegevens daarmee al een decretale grondslag krijgen. In de ontwerpbepaling wordt al rekening gehouden met verwerkingen die verbonden zijn aan opdrachten die pas later in werking zullen treden, maar die verwerkingen kunnen pas gebeuren, zodra ook die wettelijke opdrachten in werking treden.

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,

Matthias DIEPENDAELE

BIJLAGEN BIJ DE MEMORIE VAN TOELICHTING:

- Syntheseverslag van het stakeholdersoverleg
- Repliek op het syntheseverslag van het stakeholdersoverleg
- Armoedeoverleg

Bijlage

SYNTHESEVERSLAG STAKEHOLDERSOVERLEG
ONTWERP DECREET HOUDENDE WIJZIGINGEN IN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN

I. OPZET STAKEHOLDERSOVERLEG

In het Vlaamse Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 worden diverse beleidsinitiatieven aangekondigd. De omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) tot woonmaatschappijen wordt hierbij als een cruciale opdracht beschouwd. De omvorming dient de dienstverlening, de transparantie en de efficiëntie van de sociale huisvestingssector ten goede te komen. Verder worden diverse beleidsbeslissingen over het sociaal huurstelsel aangekondigd. Onder meer worden de invoering van een centraal inschrijvingsregister, het opleggen van een taalkennisvereiste, de inschrijving bij de VDAB en een vernieuwd toewijzingsregime aangemeld. Het voorliggend ontwerp van decreet regelt decretaal een aantal van deze beleidsvoornemens. Daarnaast bevat het ontwerp van decreet andere wijzigingsvoorstellen die de woningkwaliteitsbewaking aanbelangen (onder meer de weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers, schrapping van de mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure en de implementatie van de bestuurlijke handhaving).

Over deze verschillende onderwerpen uit het ontwerp van decreet werden diverse overlegmomenten met de stakeholders georganiseerd. Hierbij werd geopteerd voor een betrokkenheid en consultatie naargelang de thematiek. Op die manier konden stakeholders gerichte input aanleveren over onderwerpen die direct aan hun opdracVlaams hten of werking gerelateerd zijn. Omwille van de COVID-epidemie werden de sessies in hoofdzaak digitaal georganiseerd. Aan de stakeholders werd telkenmale de mogelijkheid geboden om na het overleg nog schriftelijk aanvullende input te leveren. Volgende overleg- en inputmomenten werden opgezet:

- op 19 oktober 2020 werd een stakeholdersoverleg met vertegenwoordigers van de SHM sector, vertegenwoordigers van de SVK sector en een vertegenwoordiging van VVSG georganiseerd specifiek rond de regelgeving inzake de vorming van de woonmaatschappijen. Eerder werd reeds teruggekoppeld ten aanzien van dezelfde stakeholders over de voortgang van het proces tot omvorming.
- op 27 oktober 2020 vond een stakeholdersoverleg plaats met vertegenwoordigers van de SVK sector, vertegenwoordigers van de SHM sector en een vertegenwoordiging van de VVSG. Dit overleg behandelde specifiek de decretale wijzigingen voorgesteld in de sociale huur (boek 6 Vlaamse Codex Wonen).
- op 9 november 2020 vond het overleg met het Vlaams Huurdersplatform en VIVAS plaats. Omwille van de betrokkenheid van het VHP op meerdere aspecten (sociale huur, omvorming woonmaatschappijen en woningkwaliteit) werd het volledige ontwerp van decreet behandeld. De sociale huurders werden op de vergadering vertegenwoordigd door een afgevaardigde van VIVAS (met inbreng enkel over de sociale huur en de omvorming tot woonmaatschappijen).
- Specifiek rond het luik woningkwaliteitsbewaking werd aan de Verenigde Eigenaars (VE), de Confederatie immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB) en VVSG gevraagd om schriftelijke input te willen leveren.

Dit syntheseverslag geeft de inbreng van de stakeholders op deze verschillende overleg- en inputmomenten weer. Mede omwille van het opzet om een gerichte bevraging te realiseren ligt de focus op de weergave van de inbreng per stakeholder eerder dan te opteren voor een globale verwerking naargelang de behandelde issues. Eerst komt de inbreng over de decretale bepalingen over de vorming tot woonmaatschappijen aan bod, gevolgd door deze over de bepalingen over het sociaal huurstelstel en tot slot deze over de bepalingen over de woningkwaliteit. Vooraleer het syntheseverslag te voegen bij voorliggend dossier werd het teruggekoppeld met de stakeholders ter nazicht.

II. DECRETALE BEPALINGEN WOONMAATSCHAPPIJEN

1. Elementen aangebracht door Huurpunt

Algemene bedenkingen

Huurpunt erkent het belang van het voorgenomen beleidsinitiatief, wel wordt gesteld dat het tekstvoorstel de indruk wekt dat eerder de sociale huisvestingsmaatschappijen de toekomstige woonmaatschappijen vorm zullen geven (toch alvast wat de organisatievorm betreft). Het lijkt hierbij of de SVK's als sector als het ware 'gedoogd' wordt in de woonmaatschappij. Huurpunt benadrukt dat de vorming moet stoelen op twee volwaardige partners en beide opdrachten moeten afdoende verenigd én versterkt worden in de toekomstige woonmaatschappij (zo dient de woonmaatschappij de sterktes van beide partners te weerspiegelen en vormt dit een win-winsituatie).

Het is in dit verband aangewezen de opdrachtbepaling van de woonmaatschappij in de decreetbepalingen onderscheidend te formuleren (wat van belang is voor de eengemaakte werking van de toekomstige woonmaatschappij). Hierbij spreekt Huurpunt de bezorgdheid uit om zowel de eigenheid en expertise als de omschrijving van specifieke opdrachten (cf. het inhuren van private huurwoningen) in de decreettekst op te nemen. Huurpunt stipt ook aan dat naar erkenningsvoorwaarden de specifieke expertise van de SVK-werking gewaarborgd moet worden (of dat er minstens een toets dient te worden voorzien opdat de expertise verzekerd zou blijven in de werking van de woonmaatschappij). Hierbij wordt niet zozeer de individuele expertise bedoeld, wel de specifieke eigenheid / aanpak van de SVK-werking. Anderzijds faciliteren SVK's vaak een ruim gebied en bij de vorming van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen moet gewaakt worden voor mogelijke versplintering van de expertise (door het opsplitsen van SVK's).

Verder geeft Huurpunt aan dat verduidelijking en verbreding van de huurdersbegeleiding aangewezen is. Het betreft niet enkel een verhaal van rechten en plichten. In de SVK-context wordt dit breder opgevat en dit dient dan ook ruimer te worden omschreven (Huurpunt geeft aan indien nuttig hiertoe een voorstel te kunnen formuleren).

Punctuele aandachtspunten

Huurpunt formuleert een aantal concrete bezorgdheden die verduidelijking en/ of een antwoord (in het ontwerp van decreet) moeten krijgen.

Het decreet stelt dat de VMSW de opdrachten van de woonmaatschappij kan overnemen. Er wordt vermoed dat dit toch voornamelijk de overname van contracten omvat en minder de totaliteit van de opdrachtvervulling (zoals specifiek de begeleiding).

Wanneer een VZW ophoudt te bestaan, wordt in de overdracht van vermogen voorzien. Huurpunt werpt de vraag op of in de decretale regeling voldoende verzekerd wordt dat een gelijkaardig doel kan worden gerealiseerd?

Huurpunt haalt aan dat diverse OCMW's sociaal verhuren en / of in hun schoot SVK's (kunnen) erkennen. Ook welzijnsverenigingen - met een taak naar SVK's - worden niet in het decreet vernoemd. Het is onduidelijk of dergelijke vormen en werkwijzen door de decretale regeling worden gevat?

Het is van belang dat SVK's niet-conforme woningen uit het patrimonium kunnen weren. Dit mechanisme moet volgens Huurpunt in de toekomstige werking gewaarborgd kunnen blijven.

Het Vlaams regeerakkoord stelt dat er een onverenigbaarheid is tussen personeelsleden van een SHM en een politiek mandaat van een lokaal bestuur binnen het werkingsgebied van die SHM (wat geregeld moet worden in decreet lokaal bestuur). Huurpunt formuleert de vraag of dit wordt doorgetrokken naar alle medewerkers van de toekomstige woonmaatschappij (terwijl VVH en VVSG aangeven vragen te hebben met voorgestelde onverenigbaarheid).

In het formuleren van de opdracht moet volgens Huurpunt rekening worden gehouden met de mogelijke evolutie in de taakstelling. Hierbij wordt onder meer gedacht aan co-housing of verhuring aan de inkomensgroep net boven de doelgroep sociale huur. Het is van belang om toekomstgerichte formulering van de opdrachten te hanteren.

2. Elementen aangebracht door VVH

Algemene bedenkingen

De VVH ondersteunt het beleidsvoornemen, maar benadrukt tegelijk dat enkele punten moeilijk liggen in de sector zoals het taxeren van de waarde van de aandelen op nominale waarde en de overdracht van het woningpatrimonium. VVH benadrukt dat een gedragen oplossing voor de sector cruciaal is. Het is dan ook van belang om een adequate en gedragen werkwijze voorop te stellen voor deze issues. De knelpunten hangen samen met de uitdaging hoe het patrimonium kan worden ingeschat en overgedragen. Hierbij haalt VVH aan dat de opdracht van de sector publiek van aard is, terwijl het patrimonium vanuit het oogpunt van het vennootschapsrecht privaat - en dus niet publiek - van aard is. Tevens acht de VVH het noodzakelijk om de aandelenstructuur te bekijken, onder meer wat betreft de coöperaties van huurders (weliswaar beperkt) maar ook voor de maatschappijen die stoelen op aandelen in handen van het middenveld.

VVH stipt verder aan dat in het kader van het proces tot omvorming op het terrein de voorbereidende gesprekken opgestart zijn. Hierbij is er sprake van verschillende snelheid en aanpak, wat de stand van zaken mede bepaalt: concreet versus aftastend en verschillen tussen regio's. Tevens wordt opgemerkt dat de motieven en de betrokkenheid van besturen en sectoren niet homogeen zijn. Het is van belang met deze gelaagdheid rekening te houden en te zorgen dat het traject steunt op evenwaardige betrokkenheid (hierbij is informatie en communicatie van belang).

Punctuele aandachtspunten

VVH stelt dat de erkenningsvoorwaarden bepalen dat de zetel van de woonmaatschappij in het werkingsgebied moet liggen (cf. artikel 4.38 § 1 Vlaamse Codex Wonen). Momenteel is dit niet

het geval en deze voorwaarde kan op het terrein complicerend werken (wat de nodige aandacht verdient).

VVH stelt vast dat normaliter de koopmaatschappijen uit de oefening worden gehouden, maar tegelijkertijd worden ze betrokken via de regeling van de sociale leningen (erkenning in functie van leningen). Er moet worden nagegaan of de betrokkenheid strookt met het opzet van het traject.

VVH stelt dat de sector bezorgd is over de praktische consequenties van de fusie en vraagt naar duidelijkheid op vlak van subsidie en schulden (bv. huurachterstallen).

3. Elementen aangebracht door VVSG

Algemene bedenkingen

VVSG ziet de rol van de lokale besturen in eerste instantie in de afbakening van het werkingsgebied. Wel meent VVSG dat de vorming van werkingsgebieden niet los gezien mag worden van de regiovorming (die verder gaat dan enkel woonbeleid). Lokale besturen zouden hierin nog meer hun rol kunnen spelen naar onder meer het samenbrengen van alle actoren, het burgemeestersoverleg als plek voor het uitstippelen van een regionaal beleid, het stimuleren van een (gezamenlijk) lokaal sociaal woonbeleid. Volgens de VVSG dient de lokale regierol dan ook voldoende benadrukt en verzekerd te worden, en is er de vraag om de betrokkenheid en zeggenschap van elk lokaal bestuur in de RvB te verzekeren. Op het terrein is het proces (zoals eerder aangehaald) opgestart waarbij de stroomlijning kan worden gefaciliteerd vanuit het gewest (wat weliswaar reeds in gang is gezet - cf. begeleidende briefwisseling). Daarnaast erkent de VVSG de bezorgdheid om in dit proces de kleinere partner (SVK's) op gelijkwaardige voet te behandelen.

Verder pleit VVSG ervoor om het traject inhoudelijk niet te beperken tot het louter formuleren / opsommen van de juridisch technische voorwaarden en/of de juridische uitwerkingsvorm van de woonmaatschappijen. De voorontwerpen komen in dit verband eerder over als formalistisch en ten dele detaillistisch. Mede in die zin vraagt VVSG aandacht voor het benadrukken van de inhoudelijke aspecten van de opdrachten van de woonmaatschappijen, onder meer naar het opzetten van vormen van participatie van de huurders, het waarborgen van de leefbaarheid en het belang van de woonomgeving.

Tenslotte werpt VVSG de vraag op waarom geen nauwere aansluiting met de intergemeentelijke samenwerkingsvormen wordt gezocht (wat de rol van de lokale besturen zou kunnen versterken).

Punctuele aandachtspunten

VVSG sluit zich aan bij de door Huurpunt geformuleerde opmerking aangaande de nood aan uitklaring van de (juridische) consequenties met betrekking tot de SVK-verhuringen via het OCMW.

In een navolgende schriftelijke reactie vraagt de VVSG aandacht voor volgende punten.

Wat betreft artikel 4.38 § 5 van de Vlaamse Codex Wonen stelt VVSG dat instanties zoals gemeenten, OCMW's en welzijnsverenigingen over een zekere vrijheidsgraad beschikken om hun waarderingsregels vast te stellen (o.m. afschrijvingstermijn). Het zich baseren op de niet-

afgeschreven boekwaarde m.b.t. het patrimonium van lokale besturen kan mogelijk resulteren in een ongelijke behandeling, waarvoor de VVSG extra aandacht vraagt.

Verder worden een aantal opmerkingen over de herinvesteringsplicht geformuleerd (artikel 4.1/1 Vlaamse codex Wonen). De herinvesteringsplicht geldt ongeacht of de woningen met overheidssubsidies werden gerealiseerd, terwijl besturen in principe autonoom over hun patrimonium dat zonder Vlaamse financiering tot stand kwam, moeten kunnen beschikken. Het is verder niet duidelijk waarom bij de herinvesteringsplicht de venale waarde wordt vooropgesteld (terwijl bij overdracht sociale woningen de niet- afgeschreven boekwaarde geldt). Voorts stelt VVSG een ruime interpretatie van de herinvesteringsplicht voor.

Tenslotte pleit VVSG ervoor dat de kosten gemaakt in het kader van de omvorming tot woonmaatschappijen vergoed worden door de Vlaamse overheid (cf. artikel 107 ontwerp van decreet).

4. Elementen aangebracht door VHP / VIVAS

Algemene bedenkingen

Volgens het VHP houdt de vorming van de woonmaatschappij kansen in onder meer naar integratie van beide werkwijzen / modellen. Of dit in de toekomst effectief een opportuniteit zal worden, hangt af van de verdere concrete uitwerking en van de formulering van de doelstellingen van de woonmaatschappij.

Wat de doelstellingen betreft, wordt in de documenten bepaald dat de bestaande doelstellingen behouden blijven, geïntegreerd en waar nodig verbeterd worden. Om de omvorming tot een wervend project te maken moet dit sterker worden gekoppeld aan doelstellingen. Het VHP stelt hierbij dat meerdere elementen beter benoemd en ingevuld kunnen worden. Zo is het onduidelijk wat de omvorming kan betekenen voor de woonbegeleiding en huurdersparticipatie. Meer algemeen vraagt VHP of de vorming van de woonmaatschappij geen geschikt momentum biedt om het debat te verbreden en extra doelstellingen, opdrachten te formuleren (waar dan ook op aangestuurd kan worden). Zo zou een woonmaatschappij gericht kunnen werken op de verbetering van de woningkwaliteit op de private huurmarkt (o.a. via het geconventioneerd verhuren). Andere voorbeelden van nieuwe opdrachten kunnen zijn: het opkopen van woningen die anders uit de private huurmarkt zouden verdwijnen en een rol in de transitie naar duurzaamheid. In het ontwerpdecreet worden echter geen nieuwe doelstellingen of opdrachten geformuleerd, en betreft het enkel een samenvoeging van bestaande opdrachten. Een uitzondering wordt gemaakt voor de uitwerking van het SVK Pro-model. Het VHP merkt terzijde op dat deze focus enigszins verrassend is daar onderzoek van het Steunpunt Wonen duidelijk aangeeft dat SHM'en kostenefficiënt zijn (zie verder punctuele aandachtspunten). Tevens acht het VHP het noodzakelijk dat een antwoord wordt geboden op die aspecten die in de huidige praktijk minder goed verlopen en hoe dan de woonmaatschappij hiermee dient om te gaan. Verder wordt de vraag opgeworpen hoe de toename van het aantal woningen gekoppeld kan worden aan (de doelstellingen van) de woonmaatschappij, en hoe groot dit groeipad met een vernieuwd BSO zal zijn (en wat dan de aard van het (nieuwe aanbod) moet zijn). Hoewel het VHP de integratie globaal als een mogelijke meerwaarde erkent, kunnen de klemtonen beter worden benoemd, verduidelijkt en verbreed.

Volgens VIVAS vormt de vorming van de woonmaatschappij een enorme stap en kan het qua modernisering voordelen opleveren. Belangrijk is dat de nieuwe woonmaatschappij een open

mentaliteit naar de huurders ontwikkelt en op een adequate manier omgaat met de huurders als klanten. VIVAS meent dat het ontwerpdecreet veel bijkomende verplichtingen voor de huurder vermeldt, wat mogelijks indruist tegen een meer wenselijke open mentaliteit. Daarnaast komt bewonersparticipatie heel weinig terug in het voorliggend ontwerpdecreet. VIVAS vraagt dan ook hoe participatie in de nieuwe woonmaatschappij ingevuld zal worden. Het VHP treedt dit bij en vraagt verduidelijking over de mogelijke decretale grond voor de vertegenwoordiging van de huurders van een huidige huurderscoöperatie in de RvB. Het VHP onderstreept hierbij het belang van een goede omkadering van die vertegenwoordiging (zo niet is er slechts beperkte meerwaarde). Verder merkt het VHP terzijde op dat de praktijk aantoont dat de leden van de AV weinig input geven en er een beperkte inbreng is van de leden van de RvB (concreet is het vooral de directeur en de voorzitter die de grote lijnen uitzetten). Volgens het VHP wijst dit op de nood aan (permanente) vorming en de nodige omkadering.

Verder haalt het VHP de afbakening van de werkingsgebieden aan. Het VHP merkt op dat het enerzijds van belang is te streven naar logische gehelen waarin onder meer rekening kan worden gehouden met de verhuisbewegingen of de woonregio's. Anderzijds kan de afbakening ook niet worden los gezien van de lokale binding. Het VHP is bezorgd over de ratio's waarop de afbakening concreet wordt geënt. Een bijkomend aandachtspunt hierbij is de bereikbaarheid: is het werken van een woonmaatschappij in een uitgebreid gebied effectief mogelijk en wenselijk? Om het element van bereikbaarheid te garanderen zou dit mogelijks meegenomen moeten worden in de prestatiebeoordeling.

Als volgende punt stipt het VHP de wijzigingen van het aandeelhouderschap aan, en ervaart dit als een decentralisering. Het VHP merkt hierbij een dubbele beweging op: enerzijds is er de (sub)regionale werking en anderzijds wordt de rol van de lokale besturen versterkt (naast regisseur ook meer actor). Naast een aantal voordelen die de striktere lijn tussen publieke actoren en de woonmaatschappij met zich meebrengt, ziet het VHP ook een aantal moeilijkheden en knelpunten. Wat met situaties waar bijvoorbeeld de uitwerking van de toewijzing niet in lijn ligt met de Vlaamse doelstellingen? Wat met lokale besturen die minder geneigd zijn om te investeren in sociale huisvesting? In hoeverre heeft Vlaanderen dan nog een stok achter de deur?

De memorie van toelichting vermeldt dat het samenbrengen van de twee actoren (SHM en SVK) onder andere zal zorgen voor een klantenbestand met een evenwichtiger sociaaleconomisch profiel. Het VHP vraagt zich af of dit niet haaks staat op het idee dat sociale huisvesting bedoeld is voor die huishoudens die het echt nodig hebben (en zolang ze dit nodig hebben). Staat het beogen van een meer evenwichtig doelpubliek in verband met de focus op SVK Pro-systeem of gaat het verder? Het VHP vraagt hiertoe verduidelijking.

Bij de instrumenten van het woonbeleid stipt het VHP ook nog de beperking op de sociale woonbeleidsconvenanten aan (artikel 5.52 Vlaamse codex Wonen). Het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten zal beperkt worden tot de gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus het aantal geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens niet meer dan 15% bedraagt. Het VHP vraagt zich af of die 15% impliciet of expliciet een maximum aandeel van sociale huur veronderstelt en hoe dit dan te linken is met de reële vraag. Onderzoek van het Steunpunt Wonen geeft immers aan dat er behoefte is aan een verdubbeling. Vooral in een stedelijke context zal de voorgenomen 15% onvoldoende zijn.

Tot slot vraagt het VHP om voldoende betrokken te worden bij de verschillende aspecten die uitgewerkt worden binnen het project woonmaatschappijen. Het is voor hen belangrijk om het bredere beeld te kunnen opvolgen en een overzicht van vooruitgang te kunnen houden.

Concreet wordt de vraag gesteld of het VHP kan worden betrokken in bepaalde werkgroepen en / of verslagen opgevolgd kunnen worden?

Punctuele aandachtspunten

Na het overleg vraagt het VHP in een navolgende schriftelijke reactie aandacht voor volgende punten.

Tijdens het overleg werd gevraagd de omvorming sterker te willen koppelen aan doelstellingen. In dit kader wierp het VHP de vraag op of het wel wenselijk is het model van SVK Pro te stimuleren en verder uit te bouwen. Het VHP stelt bijkomend dat met de omvorming op termijn ook aanpassingen aan het financieringssysteem zich aandienen. Hierbij benadrukt het VHP dat het bestaande evenwicht tussen aanbod- en vraaggeoriënteerde subsidie voor een duurzaam sociaal huisvestingssysteem zorgt. Evenwel merkt het VHP op dat dankzij de lage rentestanden de kost van de aanbodsubsidies eerder beperkt is (en dit zeker over een langere termijn bekeken). Bovendien ontstaan door op het aanbod te werken ook directe positieve effecten op diverse vlakken (cf. energie, ruimtelijke ordening, sturing grondenbeleid). Er zijn dus volgens het VHP bijzonder goede redenen om een aanbodgericht financieringssysteem en het bouwen in eigen beheer van de woonmaatschappijen te behouden. Volgens het VHP zou een meer vraaggericht systeem op langere termijn duurder (voor zowel de overheid als de gebruiker-huurder), minder duurzaam en onzekerder zijn. Het VHP benadrukt in dit kader ook het belang van een doelstelling die betaalbaarheid van de sociale huur kan verzekeren. Sociale huurders mogen in geen geval de dupe worden van een vernieuwd financieringssysteem.

Verder stipt het VHP aan dat artikel 4.39 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de woonmaatschappij als rechtsvorm de besloten vennootschap aanneemt. Het VHP merkt op dat niet gekozen werd voor de coöperatieve vennootschap, terwijl deze toch nauwer aansluit bij de doelstellingen en de missie van een woonmaatschappij. De coöperatieve vennootschapsvorm plaatst immers het sociaal en maatschappelijk doel centraal. Het VHP stelt dat de motivering in de memorie van toelichting waarom niet gekozen wordt voor een coöperatieve vennootschap niet kan overtuigen. Het VHP erkent dat 'onafhankelijkheid van overheden' weliswaar een van de zeven ICA-principes vormt, maar noch ICA, noch het nieuwe Wetboek Vennootschappen en Verenigingen stelt dat alle zeven ICA-principes bindend zijn. Het VHP beklemtoont dat ICA duidelijk stelt dat deze principes eerder als richtlijnen fungeren (guidelines).[1] Daarenboven stelt het VHP dat de regelgeving inzake coöperatieve vennootschappen het mogelijk maakt om vooraf bij de Nationale Raad voor de Coöperatie af te toetsen of ze met behoud van de afwijkende regels van de Vlaamse Codex Wonen en de opgelegde modelstatuten hiervoor in aanmerking zouden komen.

Tijdens het overleg werd het belang van een open mentaliteit van de woonmaatschappij naar huurders beklemtoond. De vele controletaken die de sociale verhuurder momenteel uitvoert zorgen er mede voor dat dat heel wat sociale huurders zich niet correct behandeld voelen. De oprichting van de woonmaatschappijen vormt volgens het VHP dan ook een unieke kans om tot een nieuwe bedrijfscultuur binnen de sociale huisvesting te komen. Sterkere bewonersparticipatie, versterkte prestatiebeoordeling en een paritaire huurcommissie dienen hierbij als waardevolle instrumenten te worden ingezet. Ook een actieve vorm van openbaarheid van bestuur moet hieraan kunnen bijdragen.

[1] The cooperative principles are guidelines by which cooperatives put their values into practice.

1. Elementen aangebracht door Huurpunt

Algemene bedenkingen

Huurpunt stelt vast dat veel van de gewijzigde punten in lijn liggen met wat momenteel al bestaat. Wel worden tijdens het stakeholdersoverleg volgende punten voorgelegd die volgens Huurpunt extra aandacht verdienen.

Een eerste punt betreft de mogelijkheid om een toewijzing te weigeren op basis van het inkomen (art 6.12, vijfde lid van de Vlaamse Codex Wonen). Huurpunt stelt zich de vraag of deze bepaling gehandhaafd moet worden in het licht van de eengemaakte woonmaatschappij waar de kandidatenlijsten van de SHM en het SVK geïntegreerd zullen zijn. Een kandidaat-huurder kan een aanbod van een woning immers weigeren op basis van de huurprijs. De regeling is ingevoerd in het SVK-toewijssysteem vanuit de bekommernis de huurder te beschermen tegen te hoge huurkosten die hij/zij niet zou kunnen betalen. Om te vermijden dat de huurder onmiddellijk huurachterstallen zou creëren en de huurovereenkomst ontbonden zou moeten worden, werd die solvabiliteitstoets ingelast. In tegenstelling tot de SHM's waar de huurprijsberekening afgestemd is op het inkomen van de huurder (los van de ouderdom van de woning) dient de huurder van een SVK de huurprijs te betalen die het SVK aan de private eigenaar betaalt. Voor nieuwe woningen ligt die huurprijs in sommige gevallen hoger dan voor bestaande oudere woningen. Hier zullen de huursubsidie en eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW (of andere kanalen) en de energieprestatie van de woning wel enige soelaas brengen, maar dit zal niet altijd voldoende zijn om de financiële haalbaarheid te garanderen voor de kandidaat-huurder. Huurpunt vraagt zich verder af of een dergelijke bepaling niet de deur openzet voor private ontwikkelaars in die zin dat ze hun huurprijzen hierop kunnen afstemmen?

Een tweede punt betreft artikel 6.8 §1 van de Vlaamse codex Wonen dat bepaalt dat in welomlijnde gevallen de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven. Op die manier is het volgens Huurpunt een inschrijvingsvoorwaarde geworden en niet langer een toelatingsvoorwaarde. Dit houdt dan in dat bijvoorbeeld een ex-huurder met een psychiatrische problematiek noch een kans op inschrijving heeft, noch langer over de mogelijkheid beschikt om in te stromen met begeleidingsovereenkomst na het verlaten van de instelling. Op basis van recente cijfers schat Huurpunt dat een 100 tal ex-huurders van het SVK onder voorgestelde voorwaarde zouden vallen, terwijl inschrijving voor hen net een stimulans kan vormen om hun schulden af te betalen (huurschade, wederverhuringsvergoeding). Volgens Huurpunt is het voorstel dan ook een zware sanctie en vraagt als de voorwaarde behouden zou blijven het aangewezen is dit uit te werken als toelatingsvoorwaarde. Een gemotiveerde afwijking of een voorwaardelijke toewijzing geeft de sociale verhuurder dan ook meer mogelijkheden om de kosten te recupereren én om aan het herstel van de relatie met de ex-huurder te werken.

Punctuele aandachtspunten

Na het overleg geeft Huurpunt nog bijkomende schriftelijk input over volgende elementen.

Huurpunt verduidelijkt dat de verplichting van de huurder zich in te schrijven bij de VDAB (zoals voorzien in artikel 6.20, 12° van de Vlaamse Codex Wonen) kan botsen met de huurdersbegeleiding. In de huurdersbegeleiding gaat immers eveneens aandacht uit naar de verbetering van de financiële situatie. Hoewel de inschrijving bij de VDAB hiervan deel kan uitmaken, kan de verplichting en de controle door de sociale verhuurder de begeleiding van de huurder bemoeilijken.

Vervolgens stelt Huurpunt dat bij artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen (toewijzingscomité) gewaakt moet worden over de transparantie en de objectiviteit van de toewijzing. Een algemeen degelijk kader kan dit garanderen en moet vormen van cliëntelisme kunnen voorkomen. Tevens wordt gevraagd in de procedure voldoende waarborgen in te bouwen met het oog op een efficiënte en snelle besluitvorming.

Tot slot vraag Huurpunt bij het woonrecht van negen jaar (zoals voorzien in artikel 6.27 van de Vlaamse Codex Wonen) aandacht voor de praktische implicaties. Zo is er een verschil naar woonzekerheid tussen de eigen woningen van de woonmaatschappij en de ingehuurde woningen. Een verhuis is waarschijnlijker bij ingehuurde woningen, wat gepaard gaat met een kost voor de huurder. Bovendien zal een gepaste woning niet steeds voorhanden zijn en wat als de huurder op dat moment een huurschuld heeft (of andere problemen met het huurcontract)? In welke mate kan dit de herhuisvesting belemmeren en hoe verhoudt zich dit tot het aangehaalde woonrecht?

2. Elementen aangebracht door VVH

Algemene bedenkingen

VVH haalt aan dat het op te richten toewijzingscomité (artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen) in principe geredigeerd wordt naar werkingsgebied. VVH stelt dat op die manier een duidelijke link wordt gelegd met de te vormen woonmaatschappijen, wat globaal onderschreven kan worden. Het hanteren van een aanpak gericht naar een ruimer gebied biedt ook een antwoord op huidige toewijzingsproblemen in kleinere gemeenten, bijvoorbeeld wat betreft de versnelde toewijzing. Een dergelijke aanpak schept voor de klant bovendien éénduidigheid en duidelijkheid (een belangrijke doelstelling voor de oprichting van woonmaatschappijen). Daarnaast benadrukt VVH het belang van een degelijk uitgewerkt algemeen kader om mogelijk willekeur of ad hoc beslissingen te vermijden.

VVH meent verder dat de invoering van het centraal inschrijvingsregister (zoals voorzien in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen) een positieve invloed kan hebben op de werklast van de sociale huisvestingsmaatschappij / woonmaatschappij. Het aanschrijven van kandidaat-huurders is immers momenteel een tijdsintensief werk (bv. doordat kandidaat-huurders niet steeds ingaan op het aanbod). VVH vraagt eveneens de mogelijkheid van een meer 'vraaggestuurd systeem' te willen overwegen (cf. een sociaal immoweb). Op die manier kan meer appel worden gedaan op de verantwoordelijkheid van betrokken kandidaat-huurders zelf. Buitenlandse voorbeelden kunnen hierbij inspirerend werken (evenals de eerdere studie van het steunpunt Wonen). Desalniettemin zal de effectieve toewijzing op digitale wijze nooit evident zijn (onder meer omwille van de aangegeven voorkeuren van de kandidaat-huurder en / of wijzigende situaties bij de kandidaat-huurders). VVH vraagt naar het opstellen van een planning (door VMSW) voor de invoering van het centraal inschrijvingsregister, samen met een afstemming op de eigen softwarepakketten die sociale huisvestingsmaatschappijen gebruiken (wat mogelijk maakt om wijzigingen zelf in te voegen).

VVH gaat tot slot in op de bepaling dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van overlast zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven (artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen). In eerste instantie erkent VVH dat het 'draaideurmodel' negatieve effecten met zich kan meebrengen. De mogelijkheid van een (versnelde) toewijzing voor betrokkenen is wel degelijk een realiteit (die gepaard gaat met een kost en die kan leiden tot ongenoegen bij andere kandidaat-huurders en medewerkers). Dit geeft echter aan dat er nog meer nood is aan responsabilisering en preventie. VVH merkt op

dat de consequenties van de voorgestelde decretale bepaling ruim zijn: naast een uithuiszetting kan betrokkene zich tijdelijk niet langer inschrijven op de wachtlijst. Tevens brengt de uithuiszetting met zich mee dat de mogelijkheid voor de sociale verhuurder wordt ontnomen om bepaalde zaken nog op te nemen en / of begeleiding te voorzien. Er wordt op gewezen dat inzetten op preventie problemen kan voorkomen (en dit geeft op het terrein ook goede resultaten). Enkele proefprojecten 'proefwonen' tonen aan dat een degelijk uitgewerkt kader (o.a. met betrokkenheid vanuit Welzijn) leidt tot effectieve resultaten en mogelijke (leefbaarheids)problemen reduceert. Verder is het volgens VVH van belang om ook de maatschappelijke kost van een uithuiszetting niet uit het oog te verliezen. Hoewel dit geen pleidooi inhoudt voor een armenhuisvesting, is het wel zo dat de kost om bepaalde problematische situaties op te lossen in het model minder hoog is dan erbuiten.. VVH meent dat de mogelijkheid tot inschrijven behouden dient te blijven maar gemodelleerd kan worden. Dit zou kunnen door bijvoorbeeld een afwijking op basis van billijkheid te voorzien en toe te laten zich te kunnen inschrijven mits motivering. Het is dan nog altijd mogelijk om desgevallend gemotiveerd af te wijken bij de toewijzing (of er voorwaarden aan te koppelen). Mogelijks bieden bijkomende of nieuwe instrumenten ook een uitweg. Zo bestaat bijvoorbeeld verplichte begeleiding al (belangrijk hierbij is wel dat die begeleiding ook hard gemaakt wordt en/of dat een begeleidingsorganisatie laat weten dat de begeleiding stopgezet zal worden waardoor betrokken huurders hun verantwoordelijkheid moeten opnemen). Daarnaast kan ook een verplichte of voorwaardelijke mutatie overwogen worden, wat zou toelaten om iemand te laten verhuizen naar een plek waar de kans op overlast minder bestaande of minder groot is (cf. mutatie omwille van renovatie: als men niet wenst te verhuizen, wordt het contract beëindigd.

Punctuele aandachtspunten

In een navolgende schriftelijke reactie stipt VVH de volgende punten aan.

VVH stipt aan dat overeenkomstig artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen diverse categorieën van persoonsgegevens worden moeten verwerkt (onder meer inzake leefgewoontes (categorie k) en geestelijk gezondheid (categorie m)). VVH acht de verwerking van de gegevens een nuttige bron van informatie maar vraagt tegelijk de nodige waarborgen te willen inbouwen om overeenstemming met de GDPR wetgeving te bewerkstelligen. Op het vlak van de verwerking van de gegevens zal tevens ondersteuning van de sociale verhuurders nodig zijn.

In artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen wordt de bijwoning van de feitelijke partner geregeld. Hierbij oppert VVH of kan worden nagegaan of (en desgevallend hoe) dit kan gelden in geval betrokkenen weliswaar een duurzame samenwoning aangaan maar geen relationele partners vormen. Op die manier zouden andere woonvormen zoals co-housing of samenhuizen binnen sociale huisvesting kunnen worden geregeld en ondersteund.

3. Elementen aangebracht door VVSG

Algemene bedenkingen

Volgens VVSG roept het toewijzingscomité (voorzien in artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen) een aantal vragen en onduidelijkheden op. Het ontwerp biedt geen klaarheid over de regie van het toewijzingscomité. Een aanpak gericht naar het werkingsgebied kan wel een meerwaarde inhouden, maar globaal dient de gemeente de regie te kunnen blijven houden over het woonbeleid. De keuze om in te stappen in een aanpak op werkingsgebied komt dan ook de gemeente toe en moet op vrijwillige basis gebeuren.

Tijdens het overleg gaat VVSG ook in op de bepaling dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van overlast zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven. VVSG meent dat het verbod tot inschrijving slechts een hoge uitzonderingsmaatregel kan vormen (die enkel toegepast mag worden bij hardleerse huurders bij wie niets helpt en die het harmonieus samenleven met andere huurders onmogelijk maken). Een al te lichtzinnige toepassing van dergelijke maatregel zou eveneens kunnen leiden tot nadelige effecten voor de lokale besturen. VVSG vraagt dan ook aan dat er nagedacht wordt over en geïnvesteerd wordt in een kwaliteitsvol alternatief voor deze huurders (zoals bijvoorbeeld 'skaeve huse').

Punctuele aandachtspunten

In navolgende schriftelijke reactie vraagt de VVSG aandacht voor volgende punten.

VVSG heeft vragen naar de reikwijdte van artikel 6.36, §2 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit artikel bepaalt dat leegstaande huurwoningen in afwachting van renovatie of sloop kunnen verhuurd worden aan onder meer openbare besturen die op hun beurt deze woningen kunnen onderverhuren. Er moet worden nagegaan of het begrip onderverhuren huidige situaties van ter beschikking stellen voldoende dekt. Zo gebruiken instanties de leegstaande huurwoningen die hen ter beschikking worden gesteld (en die juridisch niet noodzakelijk steunen op het begrip onderverhuring).

Met betrekking tot het centraal inschrijvingsregister (zoals bepaald in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen) vraagt VVSG zich af of dit zal gelden voor lokale besturen die woningen sociaal verhuren (en zo ja of dan een beroep kan worden gedaan op de VMSW). Of zal het effectief verplicht worden dat lokale besturen niet meer zelf sociale woningen kunnen verhuren?

Tot slot wijst VVSG op meerdere onduidelijkheden bij de toewijzingsreglementen (artikel 6.14 §1 van de Vlaamse codex). Zo is de opmaak, bekrachtiging en lokale afwijking van het toewijzingsreglementen en hun verhouding tot de bestaande toewijzingsreglementen niet voldoende uitgeklaard. Verlopen bijvoorbeeld de goedkeuringen steeds via een gemeenteraadsbeslissing? VVSG beklemtoont het cruciaal belang van de rol van de gemeenteraad in de bepaling van het gemeentelijk woonbeleid.

4. Elementen aangebracht door VHP

Algemene bedenkingen

Het VHP wenst de aandacht te vestigen op een aantal decretale bepalingen omtrent het sociaal huurstelsel.

Een eerste bepaling is dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van overlast zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven. Deze sanctie is volgens het VHP bijzonder zwaar en biedt voor betrokkenen geen perspectief meer op een woonoplossing. Het is dan ook de vraag wat er met deze huurders zal gebeuren. Bovendien is het onduidelijk wat de gevolgen zijn als de overlast te wijten is aan één van de partners of aan één van de inwonende kinderen. VHP meent dat ook vanuit juridisch oogpunt de voorgestelde maatregel problematisch is. Er wordt immers aan een rechterlijke uitspraak een sanctie verbonden die door de rechter niet is uitgesproken. Volgens het VHP is een volwaardige rechterlijke toetsing noodzakelijk (waar ook de proportionaliteit wordt nagegaan). De vraag wordt opgeworpen of het voorstel in relatie tot artikel 6 EVRM de juridische toets zal doorstaan. Daarnaast stelt het VHP dat men in uitzonderlijke omstandigheden ook de

toewijzing wil kunnen weigeren. Hier zal dan nader moeten worden aangegeven of een cumulatief verbod tot inschrijving en achteraf toewijzing al dan niet uitgesloten is.

Verder wijst VHP eveneens op de noodzaak van een objectief, neutraal en transparant toewijzingscomité. In dit kader wordt verwezen naar de nood aan openbaarheid van bestuur en de motivering van de toewijzingen (zie ook punctuele aandachtspunten).

Punctuele aandachtspunten

In navolgende schriftelijke reactie vraagt VHP aandacht voor volgende punten.

Artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de verhuurder voor de controle op het onroerend bezit in het buitenland beroep kan doen op private en/of publieke partners. Het VHP ondersteunt in principe de controle op mogelijke fraude, maar vraagt om voldoende garanties naar betrouwbaarheid, transparantie en tegensprekelijkheid van de vaststellingen in te bouwen. Zo haalt het VHP aan dat het bijvoorbeeld niet evident is om eigendom in het buitenland op te sporen (omdat niet overal kadasters bestaan waarbij de precieze functie van de grond en/of het gebouw wordt geduid). Wanneer in de feiten bijvoorbeeld de woning niet dienstig is voor de woonbehoeften van de sociale huurder moet er volgens het VHP een mogelijkheid zijn om de situatie te regulariseren. Daarnaast meent het VHP dat voor deze controles bij voorkeur beroep wordt gedaan op publieke overheidsinstanties in de plaats van private instanties. Dit is aangewezen zowel vanuit privacy-oogpunt (GDPR regelgeving) als om afstemming met de opdracht van toezichthouders te realiseren (die eveneens bevoegd zijn om fraude op te sporen). Tenslotte stelt het VHP dat de sancties steeds proportioneel dienen te zijn met de inbreuk. Het is immers de vraag of eventuele eigendom in het buitenland automatisch een link heeft met een oplossing voor de woonbehoefte. In het verlengde van deze concrete bepaling wenst VHP in het algemeen aan te dringen op een evaluatie van de verstrenging naar gedeeltelijke eigendom, in binnen- en buitenland, en dit vanuit het standpunt woonbehoeftigheid.

Met betrekking tot de huurdersverplichtingen (artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen) formuleert VHP volgende aandachtspunten.

Als huurdersverplichting wordt het taalkennisniveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen opgelegd (in plaats van niveau A1). Volgens het VHP is de taalvoorwaarde echter geen teken van de woonbehoefte en dient bijgevolg niet via de sociale huur geregeld te worden. Als een dergelijke taalverplichting vanuit veiligheidsoverwegingen noodzakelijk is, kan dit evenzeer op een andere manier worden bewerkstelligd (onder meer via heldere, en eventueel meertalige, communicatie binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen). Zeker voor juridisch complexe aangelegenheden (zoals diverse aspecten van de sociale huurreglementering) zijn aanvullende informatiemaatregelen noodzakelijk. Voor het VHP is het dan ook aangewezen om eerst te onderzoeken of de huidige regeling niet volstaat, en hiertoe een grondige evaluatie te maken, vooraleer een verstrenging naar taalkennisniveau door te voeren. Een andere nieuwe huurdersverplichting betreft de inschrijving bij de VDAB (voor de huurder die niet beroepsactief is en arbeidspotentieel heeft). Ook hier haalt het VHP aan dat deze bepaling losstaat van de woonbehoefte (en als huurdersverplichting verregaand is). Het VHP stelt hierbij dat activering op de arbeidsmarkt niet via de sociale huur dient te verlopen. Het VHP vraagt zich bovendien af wat de consequenties zijn indien er een uitschrijving zou gebeuren. Terzijde wordt opgemerkt dat het invoeren van deze extra verplichting voor bijkomend administratief werk voor de sociale verhuurder kan zorgen (wat mogelijks ten koste gaat van de kerntaken). Over het algemeen ziet het VHP veel meer heil in een stimulerend beleid dan in het toevoegen van nieuwe plichten voor sociale (kandidaat-)huurders.

Verder wordt via artikel 6.36 van de Vlaamse Codex Wonen het regime van het beheer van leegstaande sociale huurwoningen bijgestuurd (en dit op basis van een grondige evaluatie in samenwerking met alle betrokken partijen). Het VHP onderschrijft deze aanpassing onder andere omdat huurcontracten gehanteerd zullen worden in plaats van bezettingscontracten en omwille van de mogelijkheid voor sociale verhuurders om rechtstreeks leegstaande woningen te verhuren in afwachting van renovatie, sloop en/of wederopbouw. Het VHP geeft hierbij de voorkeur aan verhuring aan welzijnsorganisaties gezien hun sociale motieven, en dit boven de leegstandsbeheerders.

Wat de digitalisering van de inschrijving betreft ziet het VHP dit als een vooruitgang mits aandacht geschonken wordt aan concrete ondersteuning (zodat kandidaat-huurders die niet digitaal geletterd zijn geen kansen mislopen). Het VHP stipt aan dat een goede digitalisering toelaat om alle voorwaarden ook digitaal te kunnen aftoetsen. Dit traject biedt volgens het VHP ook de kans om de systematische tweejaarlijkse actualisering van de kandidaat-huurders af te bouwen (en bijgevolg de onderbenutting van rechten tegen te gaan).

Momenteel voorziet artikel 98 §1, eerste lid en §2 van de Vlaamse Wooncode dat bij overlijden van de laatste huurder de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd wordt op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Deze werkwijze is geïnspireerd en volledig analoog met de regeling van het Woninghuurdecreet (artikel 42, §2 Vlaams Woninghuurdecreet). Volgens het VHP houdt dit een menselijke regeling in die toelaat rouwende erfgenamen enig soelaas te gunnen vooraleer werk te maken van de ontruiming van de woning. Door artikel 95 van het ontwerp van decreet wordt die termijn verkort door te bepalen dat de huurovereenkomst van rechtswege een einde neemt op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De toelichting dat dit in het belang van de erfgenamen is, kan het VHP niet overtuigen. Het VHP stelt voor de tekst te wijzigen en de huurovereenkomst een einde te laten nemen de tweede volledige maand die volgt op het vernemen van het overlijden van de laatste huurder maar met het recht voor de erfgenamen om de woning reeds op het einde van de eerste volledige maand na het vernemen van het overlijden terug te geven.

Het VHP stelt tenslotte vast dat amper 1 jaar na de inwerkingtreding van de nieuwe omschrijving van huurders en tevens referentiehuurders, de definitie opnieuw gewijzigd wordt en het begrip referentiehuurder wordt verlaten. Om als huurder te worden beschouwd en dus over een zelfstandig woonrecht te beschikken moeten beide partners zich samen hebben ingeschreven. Hierdoor dreigt een nieuwe partner die in de loop van de sociale huurovereenkomst toetreedt (ook wettige echtgenoot of wettelijke samenwoner) bij overlijden van de oorspronkelijke huurder de woning te moeten verlaten. Het is het VHP niet duidelijk waarom deze huidige sociale maatregel wordt teruggeschroefd. Terzijde merkt het VHP op dat de vele wijzigingen aan basisdefinities de reglementering compliceren en dreigen het vertrouwen in de rechtszekerheid bij de sociale huurders te ondergraven.

IV. DECRETALE BEPALINGEN WONINGKWALITEITSBEWAKING

1. Elementen aangebracht door VE

De verenigde eigenaars geven aan geen bezwaren te hebben tegen de voorgestelde decretale wijzigingen inzake de weigering van het conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers en het schrappen van de mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring of een besluit tot overbewoning.

2. Elementen aangebracht door CIB

CIB geeft aan dat het weigeren van een conformiteitsattest voor domiciliekamers die niet vergund werden opgedeeld niet disproportioneel is, zeker wanneer rekening wordt gehouden met het feit dat voor dit specifiek woningtype woningkwaliteitsproblemen en stedenbouwkundige problemen vaak samengaan. CIB formuleert dan ook geen voorbehoud bij deze maatregel. Meer globaal wenst CIB aandacht te vragen voor een voortschrijdende integratie van de stedenbouwkundige normering in de woningkwaliteitsnormen, wat mogelijk risico's inhoudt. Niet alleen is de finaliteit van het instrumentarium danig verschillend, ook de aanwending van de woningkwaliteitsnormering om stedenbouwkundige misdrijven op te sporen ligt moeilijk en dreigt evenzeer de effectiviteit van de normering inzake het realiseren van de doelstellingen vanuit het beleidsdomein Wonen te ondergraven. Daarnaast wenst CIB evenzeer de omgekeerde situatie aan te kaarten: namelijk de kamers en studio's die destijds conform de stedenbouwkundige regelgeving werden opgericht maar die door naderhand ingevoerde normen vanuit het beleidsveld wonen (cf. oppervlaktenormen) niet meer voldoen. CIB ervaart het als een gemiste kans dat voor dit historisch passief bij de recente hervorming van de woningkwaliteitsnormering geen oplossing werd ingeschreven. CIB drukt de hoop uit dat via voorliggend ontwerp van decreet deze aangelegenheid alsnog kan worden beoordeeld en behandeld.

CIB stipt aan dat de bepaling in het ontwerp van decreet over de ontsluiting van de VLOK-data voor de immobiliënsector van groot belang is. Tegelijk herbevestigt CIB de vraag om de softwaresystemen binnen de sector te kunnen koppelen aan VLOK (of minstens de data vlot en geïntegreerd uit VLOK te kunnen halen). Het is immers van belang om bij de opstart van een verkoop of een verhuring kennis te kunnen nemen van de gesteldheid van de woning (bijvoorbeeld is er een conformiteitsattest? Is een procedure inzake woningkwaliteitsbewaking opgestart? Is de woning geïnventariseerd?). Rond de herstelvordering wordt decretaal een formele informatieverplichting vooropgesteld en hiertoe is digitaal een instrument ter beschikking gesteld. In dit kader wenst CIB aan te geven dat recente tools mogelijkheden bieden (cf. RealSmart) om data rechtstreeks in te laden (met win-winsituatie voor de vastgoedsector en de overheid onder meer inzake informeren en bewustmaking). CIB vraagt hiertoe het nodige overleg om na te gaan hoe de vooropgestelde gegevens als open data beschikbaar kunnen worden gesteld en hoe die gegevens automatisch kunnen worden ingelezen. Daarnaast onderschrijft CIB volledig het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit om de gegevens op gebouwniveau vrij te geven (zonder identiteitsgegevens). In dit verband is CIB vragende partij om artikel 3.57 § 2 van de Vlaamse Codex Wonen uit te breiden (o.m. met gegevens over de herstelvordering, de inventarisatie van het pand, de lopende procedures (strafrechtelijk en bestuurlijke handhaving) en het conformiteitsattest).

Hoewel niet uitdrukkelijk gevraagd wenst CIB nog mee te geven dat de bestuurlijke handhaving de strafrechtelijke procedure in ruime mate kan hertekenen. Heel wat (praktische) vragen naar toepassing rijzen hierbij: zal de grootte van de boete gekoppeld worden aan de resultaten van het technisch verslag (cf. gebreken categorie II & III), dagvaardingen worden overgeschreven in de registers van het hypotheekkantoor waarbij gevraagd wordt of een gelijklopende werkwijze voorzien wordt voor de bestuurlijke handhaving. Verder is het onduidelijk welke privaatrechtelijke gevolgen uit een bestuurlijke boete voortvloeien naar o.a. de nietigheid van de huurovereenkomst, desgevallend restitutie van betaalde huurgelden. Tevens is het aangewezen de verhouding van de bestuurlijke handhaving ten opzichte van de herstelvordering uit te klaren.

3. Elementen aangebracht door VVSG

VVSG benadrukt dat de koppeling van het conformiteitsattest voor kamers aan de vergunde toestand een grote meerwaarde inhoudt. Het linken van de stedenbouwkundige toestand aan de woningkwaliteit is dan ook volgens VVSG een stap in de goede richting. VVSG vraagt wel naar de motivatie van de beperking tot de kamerwoningen waarin domicilie wordt genomen en de duiding van het onderscheidend criterium. Daarnaast meent VVSG dat de voorgestelde maatregel op zijn gevolgen en praktische moeilijkheden moet worden onderzocht. Zo wordt op het terrein vastgesteld dat diverse woningtypes zoals kamers en kleine studio's in opgedeelde panden tegelijk voorkomen (terwijl de niet-vergunde toestand op het geheel slaat). Ook de domiciliëring kan wisselend in de tijd zijn, en is bepalend voor de rechtsgevolgen. In die zin moet eveneens de relatie met het juridische criterium inzake hoofdverblijfplaats, zoals voorzien in artikel 3.6 § 1 van de Vlaamse Codex Wonen, worden nagegaan. Verder wordt aandacht gevraagd voor de rechtsgevolgen naar eigenaars en huurders (cf. heffing, huursubsidie, overgangsmaatregel).

VVSG geeft verder aan dat in het kader van de administratieve procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring de hoorplicht doorgaans volledig schriftelijk verlopen. De schriftelijke vorm van de hoorplicht biedt betrokken partijen bovendien op een adequate wijze de mogelijkheid om hun bemerkingen te formuleren. In zin biedt mondelinge toevoeging weinig meerwaarde en zijn er geen bezwaren voor schrapping ervan in desbetreffende procedure.

4. Elementen aangebracht door VHP

Het VHP geeft aan geen vragende partij te zijn om het woningkwaliteitsinstrumentarium aan te wenden voor problemen die zich binnen ruimtelijke ordening bevinden. Het woningkwaliteitsinstrumentarium heeft een specifieke invalshoek en kan resulteren in verregaande rechtsgevolgen, niet enkel voor de verhuurder, maar ook voor de bewoner-huurder. Het VHP geeft aan wanneer voorliggende problematiek leidt tot het noodgedwongen verlaten van de woonst, er moet worden voorzien in herhuisvesting. Het VHP merkt op dat tevens kanttekeningen geplaatst kunnen worden bij de afbakening van het voorgestelde toepassingsgebied (domiciliekamers).

Wat betreft het schrappen van de mondelinge hoorplicht in de beroepsprocedure haalt het VHP aan weinig zicht te hebben op het concrete gebruik ervan (en vraagt of hierover een evaluatie is opgemaakt). Het VHP kan de motivatie zoals aangehaald door de memorie van toelichting, namelijk dat het ingenomen standpunt in de overgrote meerderheid niet wijzigt door de mondelinge hoorzitting, bijtreden. Het VHP werpt de vraag op naar de toegankelijkheid om argumenten naar voor te kunnen brengen, wat steeds in de procedure gewaarborgd moet blijven (het zij mondeling, het zij schriftelijk).

Algemeen vindt het VHP het positief dat een decretale basis wordt gecreëerd voor de verwerking van privacygevoelige gegevens. Uiteraard vergt dit zoals het ontwerp van decreet bepaalt diverse bepalingen in functie van het soort verwerking en de finaliteit (cf. sociale huur, handhaving kwaliteitsbewaking woningen,...). Over de uitwerking formuleert het VHP enkele opmerkingen. Het VHP vraagt om in artikel 6.3/1 eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen de persoonsgegevens nodig voor de berekening van de huurprijs en kostenvergoedingen te willen toevoegen. Verder wordt gesteld dat steeds moet worden nagegaan of de verwerking van de persoonsgegevens pertinent en niet-overdadig is. Zo is het onduidelijk waarom gegevens over 'het beroep' verwerkt moeten worden en wat begrepen moet worden onder 'financiële

bijzonderheden' (cf. artikel 6.3/1 Vlaamse Codex Wonen). Eveneens wijst het VHP op de vaagheid van de noties 'leefgewoontes' en 'gegevens uit het sociaal onderzoek'. Volgens het VHP moeten er waarborgen worden gecreëerd om een al te verregaande indringing in de persoonlijke levenssfeer van de sociale huurders te voorkomen. Hiertoe vraagt het VHP rekening te willen houden met wat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit nr. 163/2018 van 19 december 2018 stelt (naar doeleinden verwerking, bepalen verstrekken gegevens, …). Verder acht het VHP -omwille van de nood aan een decretale basis- het niet correct dat voor verdere aanvulling een machtiging aan de Vlaamse Regering wordt verleend (artikel 6.3/1 vierde lid Vlaamse Codex Wonen). Tot slot meent VHP dat het interessant kan zijn om in het kader van de informatieverschaffing over woningkwaliteitsbewaking de gegevens van het conformiteitsattest en/of de beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij te voegen (cf. artikel 3.56 Vlaamse codex Wonen).

Bijlage

REPLIEK SYNTHESEVERSLAG STAKEHOLDERSOVERLEG
ONTWERP DECREET HOUDENDE WIJZIGINGEN IN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN

Woonmaatschappij

Bezorgdheid van Huurpunt over de rol en positie van de SVK's en de huurdersbegeleiding

De SVK- en SHM-werking zijn complementaire werkingen die allebei volwaardig zullen worden uitgebouwd in de nieuwe woonmaatschappijen. Het doel van de integratie is net om de meerwaarde van beide werkingen te versterken.

Het voorwerp, doel, de opdrachten en bevoegdheden van de woonmaatschappijen worden geregeld in de ontwerp artikelen 4.39/7 tot en met 4.46/1. Meer bepaald in artikel 4.40-nieuw worden de opdrachten die voorheen afzonderlijk als opdrachten van SHM's (artikel 4 modelstatuten) en SVK's (art. 56.§2, derde lid VWC) werden vermeld, als een gezamenlijke opdracht voor de woonmaatschappijen geformuleerd. De omschrijving van deze bevoegdheden als 'opdracht' geeft aan dat deze taken niet vrijblijvend zijn, maar verplicht op te nemen zijn en bovendien als erkenningsvoorwaarde zijn geformuleerd. De opname in het decreet heeft mee tot doel het toezicht, de afdwingbaarheid en voor zover nodig, de sanctionering mogelijk te maken.

Bovendien wordt ervoor geopteerd om aanvankelijk de subsidiestromen van beide werkingen te laten bestaan. De woonmaatschappij zal haar aanvraag voor personeel en werking voor de SVK-werking moeten verantwoorden aan de hand van haar uitgebouwde dienstverlening in de SVK-poot. De subsidiëring van de huurdersbegeleiding maakt daar uiteraard deel van uit. Een woonmaatschappij zal er dus alle belang bij hebben om deze werking goed uit te bouwen binnen de nieuwe organisatie. Op die manier wordt van bij aanvang een structurele, volwaardige inbedding van deze werking nog bijkomend geborgd.

De huurdersbegeleiding is net een van de sterkten die SVK's zullen inbrengen in de woonmaatschappijen. Het is dus zeker de bedoeling dat dit aanbod behouden blijft in de nieuwe woonmaatschappij.

Om de begeleiding van huurders nog beter in te bedden in de toekomstige organisatie van woonmaatschappijen werd aan het Steunpunt Wonen gevraagd om onderzoek uit te voeren dat de nood aan specifieke begeleiding zo goed als mogelijk objectiveert. Er wordt een meetinstrument ontwikkeld dat peilt naar de begeleidingsnoden van sociale huurders van zowel SVK's als SHM's. er gebeurt een dubbele bevraging, één voor de verhuurder en één voor de huurder aan de hand van een steekproef, om de begeleidingsnoden te meten. In een laatste stap zullen alle verzamelde gegevens worden verwerkt. Er wordt nagegaan welke begeleiding al wordt aangeboden aan sociale huurders en hoe de noden zich verhouden tot het huidige aanbod. Het onderzoek loopt af in het voorjaar van 2021. Bedoeling is om tot een goede inbedding te komen van de huurdersbegeleiding in de nieuwe woonmaatschappijen en afspraken te maken met de minister van Welzijn over de afstemming tussen de huurdersbegeleiding enerzijds en woonbegeleiding door welzijnsactoren anderzijds.

Bezorgdheid van VVH over de waarde van de aandelen en de waardering van de woningen

Wat betreft de waarde van de aandelen bij uittreding van een aandeelhouder van een SHM wordt louter de toepassing geëxpliciteerd uit het gemeen vennootschapsrecht, en werd dit hier

doorgetrokken naar de andere gevallen van uittreding of uitsluiting. De publieke taakstelling vormt daarnaast een cruciaal ankerpunt om noodzakelijk geachte wijzigingen op te stoelen. In het gemene vennootschapsrecht geldt de regel dat, in de context van een sociale onderneming (voorheen een vennootschap met sociaal oogmerk) de terugbetaling van de aandeelhouders enkel betrekking heeft op de "historische" (nog niet terugbetaalde) inbrengwaarde. Bij de berekening van de "nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng" wordt – eveneens conform het gemene vennootschapsrecht - geen rekening gehouden met muntontwaarding. Dit betekent dat aandeelhouders van SHM's en woonmaatschappijen enkel de nominale waarde van hun inbreng kunnen terugkrijgen.

Het is duidelijk dat de overdrachten van patrimonium tussen huisvestingsmaatschappijen een essentieel element vormen om de doelstellingen te kunnen bereiken die met de woonmaatschappijen worden beoogd. Het feit dat bepaald wordt dat de kostprijs niet hoger mag liggen dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde houdt verband met een streven naar een billijk evenwicht tussen het algemeen belang dat met de bestuurlijke hervorming van de sociale huisvestingssector wordt nagestreefd en de aantasting van het eigendomsrecht van de sociale verhuurders, zoals uitvoerig gemotiveerd in de memorie van toelichting bij dit decreet. Tegelijkertijd moet erover worden gewaakt dat de bedrijfseconomische leefbaarheid van de vennootschappen die patrimonium overdragen gegarandeerd blijft, maar dat is net zo zeer van belang voor de vennootschappen die patrimonium overnemen. In overleg met de sector zullen dan ook de nodige belendende maatregelen en voorwaarden worden geschapen om dit te garanderen, evenwel binnen het kader van uitgavennormen die worden gehanteerd voor de berekening van de Gewestelijke Sociale Correctie. Het is immers nooit de bedoeling geweest en kan ook in de toekomst niet de bedoeling zijn dat SHM's of woonmaatschappijen uitgaven buiten de financieringsnormen bekostigen met de opbrengst van de verkoop van sociaal woonpatrimonium.

Overeenkomstig artikel 4.39/2 § 2 van de Vlaamse Codex Wonen beschikken de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn die gelegen zijn in het werkingsgebied te allen tijde gezamenlijk over meer dan de helft van de stemrechten. VVH merkt op of dit tot gevolg heeft dat de gezamenlijke stemrechten effectief worden opgetrokken ook wanneer betrokken instanties over minder dan de helft van de aandelen zouden beschikken, en zo ja of dit wenselijk is?

De afspraken uit het regeerakkoord rond zeggenschap waren ingegeven vanuit de zorg dat het algemeen belang het best gewaarborgd blijft wanneer het zeggenschap over de woonmaatschappij in handen is van openbare besturen. Tegelijk was het ook de bedoeling van het regeerakkoord om lokale besturen meer tools in handen te geven zodat ze hun regierol op het vlak van lokaal woonbeleid ten volle zouden kunnen spelen. Door lokale besturen steeds de meerderheid van de stemrechten op de AV van de woonmaatschappij te garanderen, kan er – in overleg met de andere lokale besturen - een één op één relatie ontstaan die meer garanties biedt dat het lokaal bestuur de regierol op het vlak van sociaal woonbeleid ook helemaal kan opnemen. Rekening houdend met de grote uitdagingen waarvoor lokale besturen staan op het vlak van (sociaal) wonen, wordt het noodzakelijk geacht dat lokale besturen deze zeggenschap kunnen opnemen. Om die reden voorziet dit decreet dat de lokale besturen gezamenlijk 'ten allen tijde' over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten beschikken. Het wetboek van vennootschappen en verenigingen laat bovendien toe dat in de statuten niet altijd een gelijk stemrecht wordt toegekend aan verschillende soorten aandelen. De modelstatuten van de woonmaatschappij zullen bepalingen bevatten die uitvoering geven aan de keuzes die in dit decreet worden gemaakt.

De memorie van toelichting herhaalt de timing voor de omvorming tot woonmaatschappijen, waarbij de datum van 1 januari 2023 vooropgesteld blijft. VVH haalt aan dat deze timing niet realistisch is (mede omdat huidige werkingsgebieden aangehouden kunnen blijven tot halfweg 2022 en bijgevolg erg weinig tijd rest voor de oprichting van de woonmaatschappij). Ook de periode van

vijf jaar om het sociaal patrimonium over te dragen wordt als te kort ervaren (mede door de nood aan een opstartfase, mogelijke problemen tijdens het proces van overdracht,…). De overgang naar woonmaatschappijen moet eveneens de expertise, ervaring en werkvoorwaarden van het personeel kunnen waarborgen.

Het voorziene tijdsverloop is inderdaad ambitieus, maar wel haalbaar. De burgemeesters werden in oktober 2020 ingelicht over de vraag van de Vlaamse Regering om tegen 31 oktober 2021 een voorstel te doen van werkingsgebieden. De keuze van werkingsgebied hangt uiteraard nauw samen met de keuze van woonactor die zich tot woonmaatschappij zal omvormen en er kan verwacht worden dat wanneer er een akkoord bestaat tussen gemeenten om een gezamenlijk werkingsgebied af te bakenen, er op dat moment ook duidelijkheid zal zijn over het voorkeursscenario van die gemeenten rond de te vormen woonmaatschappij. Wanneer met andere woorden lokale besturen een voorstel aan de Vlaamse Regering zullen indien over het werkingsgebied waartoe ze wensen te behoren, en er op dat moment geen elementen spelen die een andere beslissing van de Vlaamse Regering noodzaken – waarvan principieel wordt uitgegaan – kan ook meteen gestart worden met de voorbereiding voor het traject om de actor tot een woonmaatschappij om te vormen. Van zodra de Vlaamse Regering een werkingsgebied heeft afgebakend, zal een aanvraag om erkend te worden als woonmaatschappij kunnen worden ingediend. De lokale besturen hebben met andere woorden zelf de sleutel in handen om de juridische vormgeving van een woonmaatschappij in een veel vroegere fase te starten of minstens voor te bereiden.

Eigenlijk geldt dezelfde redenering voor de overdrachten. Het decreet voorziet dat alle overdrachten uiterlijk op 1 januari 2028 rond moeten zijn, wat in de praktijk voor een periode van bijna 7 jaar zorgt. Niets staat immers in de weg dat SHM's voorafgaandelijk aan de vorming van een woonmaatschappij splitsen, fusies of overdrachten doorvoeren. In sommige gevallen zal de vorming van een woonmaatschappij immers uit verschillende juridische stappen bestaan, waardoor het aangewezen is om in een zo vroeg mogelijke fase te starten. Een langere overgangsperiode zou tot een langere periode van onzekerheid leiden, wat niet in het belang is van de sociale huurder.

Vraag van VVSG waarom er voor de afbakening van de werkingsgebieden geen aansluiting is gezocht bij de werkingsgebieden van IGS'en

Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden zijn nu niet echt geconcipieerd als een logisch werkingsgebied, eerder als een samenwerking tussen gemeenten in functie van het vergroten van de bestuurskracht Bovendien betekent dit dat de oefening potentieel nog wordt verzwaard daar er rekening zou moeten gehouden worden met de werkingsgebieden van SHM's, SVK's én IGS'en. Gezien de burgemeesters bevraagd zijn, staat evenwel niets hen in de weg om in hun voorstel wel degelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande IGS'en.

Vraag van VIVAS en VHP over bewonersparticipatie/huurderscoöperaties en betrokkenheid van huurders in het bestuur

Het belang van een goede bewonersparticipatie in een woonmaatschappij wordt volledig onderschreven. Dat zulks niet op decretaal niveau vorm gegeven werd, heeft louter te maken met de vaststelling dat dit momenteel voor SHM's en SVK's ook niet op decretaal niveau werd verankerd, maar dat dit deel uitmaakt van de basisbegeleidingstaken die voor SVK's en SHM's werden onderscheiden en op lager regelgevend niveau werden vastgelegd. Het uitgangspunt van deze hervorming voorziet in eerste instantie een samenbrengen van beide activiteiten om op basis daarvan en op termijn klantgerichter te kunnen werken en efficiëntiewinsten te boeken. De juridische logica die bij de vormgeving van SHM's en SVK's is gebruikt, werd dan ook doorgetrokken.

Nieuw is inderdaad wel dat voorliggend ontwerpdecreet in artikel 103, 3de lid voorziet in een verplichte afvaardiging van de sociale huurders in het bestuursorgaan (bovenop het maximum

aantal zoals bepaald in artikel 4.39/5 §2), wanneer een woonmaatschappij gevormd wordt uit minstens één SHM, waarvan de aandelen voor minstens 25% in handen waren van sociale huurders ter vervanging van een huurwaarborg. Voor alle andere woonmaatschappijen is zo'n afvaardiging optioneel. In beginsel is het de verantwoordelijkheid van de vennootschap om bij de keuze van haar bestuurders te voorzien in de nodige expertise voor haar verschillende activiteiten. Ook moet worden benadrukt dat de bestuurder die namens de sociale huurders wordt voorgedragen niet zelf een sociale huurder moet zijn. Tegelijk wordt erkend dat een goede omkadering van bestuurders belangrijk is. De VMSW heeft hiervoor in het verleden verschillende initiatieven genomen en zal dat ook in de toekomst blijven doen. Ten slotte moet ook worden benadrukt dat de betrokkenheid van huurders op het bestuursniveau niet als hoogste doel wordt beschouwd. De minimale vereisten die momenteel rond bewonersparticipatie aan SHM's en SVK's worden gesteld, blijven in principe gehandhaafd en het is aan de woonmaatschappijen zelf om binnen dat vereistenkader te zoeken naar de meest optimale vorm van bewonersparticipatie. Een vertegenwoordiging van sociale huurders in het beheersorgaan wordt dus niet aanzien als een doel op zich maar dit kan wel deel uitmaken van een strategie om bewoners en bewonersgroepen op een goede manier te betrekken bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer. Om de omvorming van de resterende huurderscoöperatieven, waarbij de raden van bestuur voornamelijk bestaan uit sociale huurders, naar woonmaatschappijen te begeleiden werd voorzien in een overgangsmaatregel waardoor hun vertegenwoordiging in het bestuursorgaan gegarandeerd blijft.

Bezorgdheid van VHP over de grotere rol lokale besturen versus rol Vlaamse Gewest

Via de grotere rol van de gemeenten in het bestuur van woonmaatschappijen wordt verder invulling gegeven aan de decretaal voorziene regierol van gemeenten in het lokaal woonbeleid. Deze rol gaat uit van het subsidiariteitsprincipe. Vlaanderen blijft verantwoordelijkheid nemen in het waken over de realisatie van de Vlaamse doelstellingen. Zo is er nog steeds een vernietigingstoezicht op de lokale toewijzingsreglementen en wordt aan de gemeenten een sociale objectief opgelegd voor de realisatie van sociale woningen. Dit objectief wordt nauwgezet opgevolgd via de voortgangstoetsen.

Vraag Huurpunt over de overname van opdrachten door VMSW

De indeplaatsstelling door de woonmaatschappijen, zoals vermeld in artikel 4.53/3 is een identieke herneming van wat thans voor SVK's is voorzien in artikel 56ter van de Vlaamse Wooncode en beslist werd in de vorige legislatuur. De indeplaatsstelling is ook beperkt tot die overeenkomsten die gesloten zijn tussen de woonmaatschappij en een of meer verhuurders op de private huurmarkt.

Vraag Huurpunt over overdracht vermogen VZW

De vermogensoverdrachten door de SVK-VZW's kunnen in uitvoering van het ontwerpdecreet in principe enkel gebeuren aan erkende woonmaatschappijen of aan erkende SHM's, deze laatsten in afwachting van hun omvorming tot woonmaatschappij. De woonmaatschappijen zullen in de toekomst binnen hun werkingsgebied met uitsluiting van andere actoren bevoegd zijn om het takenpakket en het doel en voorwerp van de huidige SVK-VZW's te realiseren. Daardoor worden de overdrachten aan andere actoren dan de woonmaatschappijen onmogelijk. Vermits alle erkende woonactoren nu en onder het toekomstige regime in hun rechtshandelingen onderworpen zijn aan het toezicht, staan alleszins de mogelijkheden open die het toezicht biedt.

De woonmaatschappijen worden gedefinieerd als autonome vennootschappen, door de Vlaamse regering erkend en verantwoordelijk voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid, zoals dat hen wordt opgedragen door deze Codex en zijn uitvoeringsbesluiten alsook door elk ander decreet of besluit, voor zover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid (art. 4.36. §1 -nieuw).

Het voorwerp, doel, de opdrachten en bevoegdheden van de woonmaatschappijen worden geregeld in de ontworpen artikelen 4.39/7 tot en met 4.46/1. Meer bepaald in artikel 4.40 worden de opdrachten die voorheen afzonderlijk als opdrachten van SHM's (art. 4 modelstatuten) en SVK's (art. 56.§2, derde lid VWC) werden vermeld, als een gezamenlijke opdracht voor de woonmaatschappijen geformuleerd. De omschrijving van deze bevoegdheden als 'opdracht' geeft aan dat deze taken niet vrijblijvend zijn, maar verplicht op te nemen zijn en bovendien als erkenningsvoorwaarde zijn geformuleerd. De opname in het decreet heeft mee tot doel het toezicht, de afdwingbaarheid en voor zover nodig, de sanctionering mogelijk te maken.

Vraag Huurpunt en VVSG over de OCMW-SVK's en welzijnsverenigingen

Met de oprichting van de woonmaatschappijen wordt een voor de rechtzoekende eenduidige en transparante organisatie van de sociale huisvesting beoogd. Voor elke gemeente zal nog slechts één woonmaatschappij bevoegd zijn voor het verstrekken van de sociale huisvesting; Ocmw's en welzijnsverenigingen die sociale woningen verhuren volgens het SVK-systeem zullen de hoofdhuurcontracten van deze woningen kunnen overdragen aan de woonmaatschappij. Wanneer 'OCMW's en welzijnsverenigingen over eigen patrimonium beschikken dat volgens het SVK-model wordt verhuurd, dan is het de bedoeling dat die ook in de toekomst door de woonmaatschappijen sociaal worden verhuurd (volgens het SVK-model). OCMW's en bijgevolg ook welzijnsverenigingen behouden de mogelijkheid en het recht om te participeren in de woonmaatschappijen en er op toe te zien dat de SVK-werking zoals die in de woonmaatschappijen wordt geïntegreerd daadwerkelijk wordt ontplooid. Deze werkwijze maakt deel uit van de erkenningsvoorwaarden waardoor ook vanuit toezicht de daadwerkelijke ontplooiing kan worden gehandhaafd. De participatie van ocmw's in de woonmaatschappijen wordt uitdrukkelijk voorzien in het nieuwe artikel 4.39/2,§1 dat het participatierecht naar de toekomst uitsluitend voorbehoudt voor het Vlaamse gewest, provincies, gemeenten en OCMW's. Het decreet over het lokaal bestuur laat toe dat ocmw's deeltaken delegeren aan de welzijnsverenigingen.

Momenteel loopt een overleg met het kabinet van de minister van binnenlandse zaken om bij de aanpassing van het decreet lokaal bestuur de mogelijkheid voor gemeenten, OCMW's en welzijnsverenigingen om te participeren in door de Vlaamse regering erkende actoren, te behouden.

Vraag Huurpunt en VHP over toekomstbestendige opdrachten/doelstellingen

Naar mogelijke evolutie van de opdrachten wordt aangestipt dat de focus van het beleid in deze legislatuur op sociale verhuring wordt gehandhaafd en niet op uitbreidende opdrachten. Bijgevolg staat bij de vorming van de woonmaatschappijen de integratie van huidig omschreven opdrachten voorop.

Vraag VVH over de zetel van de woonmaatschappij

Aangezien er voor sociale huisvestingsmaatschappijen geen expliciete werkingsgebieden zijn afgebakend, kunnen zij zowel huur- als koopactiviteiten ontplooien in elke gemeente van Vlaanderen. Daarom is momenteel ook enkel bepaald dat hun maatschappelijke zetel in het Vlaams Gewest moet liggen. Aangezien werkingsgebieden voortaan afgebakend worden door de Vlaamse Regering en nog maar één woonmaatschappij per werkingsgebied actief zal zijn, ligt het voor de hand dat de zetel van de woonmaatschappij in dat werkingsgebied moet liggen. Op die manier wordt immers verzekerd dat de relatie tussen burger en woonmaatschappij zich geografisch steeds binnen het werkingsgebied afspeelt.

Vraag VVH over praktische consequenties van de fusie (subsidie en schulden)

Het mag inderdaad niet de bedoeling zijn dat de bedrijfseconomische gezondheid van een SHM of woonmaatschappij in gevaar wordt gebracht door de herverkaveling van het sociaal

woonlandschap. Daarom wordt in dit decreet expliciet de mogelijkheid gegeven aan de Vlaamse Regering om de kosten om zich tot een woonmaatschappij om te vormen, te subsidiëren. Ook voor de overdrachten van patrimonium is een delegatie voorzien aan de Vlaamse Regering om dit te kunnen subsidiëren. De uitwerking hiervan maakt voorwerp uit van het uitvoeringsbesluit.

Vraag VVSG m.b.t. de niet-afgeschreven boekwaarde van patrimonium van lokale besturen

De voorziene bepaling rond de waardering bij overdrachten van patrimonium gaat ervan uit dat de afschrijvingstermijnen die lokale besturen hanteren vergelijkbaar zijn met die van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het decretaal principe van de niet-afgeschreven netto boekwaarde beoogt een billijk evenwicht tot stand te brengen tussen het algemeen belang dat met de bestuurlijke hervorming van de sociale huisvestingssector wordt nagestreefd en de aantasting van het eigendomsrecht van de sociale verhuurders, zoals uitvoerig gemotiveerd in de memorie van toelichting bij dit decreet.

Vraag VVSG m.b.t. de herinvesteringsplicht

Vooreerst moet worden verduidelijkt dat de generieke herinvesteringsverplichting (artikel 40) enkel slaat op de venale waarde van sociaal woonpatrimonium dat niet langer als sociale woning ter beschikking wordt gesteld. Die geldt dus niet wanneer lokale besturen hun sociaal woonpatrimonium aan een woonmaatschappij overdragen. De invoering van deze herinvesteringsverplichting vloeit voort uit de algemene zorg om het sociaal woonaanbod niet te laten dalen in tijden waarin het tekort aan sociale huisvesting niet snel genoeg kan worden opgevangen. Dit algemeen belang verantwoordt een afwijking op het principe dat openbare besturen autonoom over hun patrimonium zouden kunnen beschikken, wanneer dat zonder Vlaamse financiering tot stand kwam. Zoals in de memorie is bepaald zal die herinvesteringsverplichting van toepassing zijn op de venale waarde van de sociale huurwoning, van om het even welke initiatiefnemer, wanneer de sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de reglementering van het sociale huurstelsel. De herinvesteringsverplichting is louter bedoeld als instrument om het sociaal woonaanbod niet te laten dalen. Daar waar ook geopteerd kon worden voor een numerieke herinvesteringsverplichting (uitgedrukt in aantallen woningen), is er in het kader van de redelijkheid voor geopteerd om enkel de venale waarde te laten herinvesteren. Op die manier worden initiatiefnemers enkel verplicht om de eventuele (al dan niet theoretische) opbrengst van woningen te herinvesteren. In het andere geval zouden initiatiefnemers verplicht zijn om bijvoorbeeld een oude, grondig te renoveren of af te breken sociale huurwoning op eigen kosten te vervangen door een andere sociale huurwoning. Overdrachten in het kader van de vorming van woonmaatschappijen zorgen niet voor een vermindering van het sociaal woonaanbod, maar zijn louter noodzakelijk om de doelstellingen te kunnen realiseren die met de vorming van woonmaatschappijen wordt beoogd. Daar waar het door de decreetgever dus billijk wordt geacht dat het verlies van een sociale huurwoning niet met een andere sociale huurwoning moet worden gecompenseerd (maar slechts de opbrengstwaarde van het goed moet worden geherinvesteerd), wordt bij de overdracht van sociaal woonpatrimonium tussen initiatiefnemers met de niet-afgeschreven netto boekwaarde eveneens een billijk evenwicht tot stand gebracht tussen het algemeen belang dat met de bestuurlijke hervorming van de sociale huisvestingssector wordt nagestreefd en de aantasting van het eigendomsrecht van de sociale verhuurders.

De wijze waarop kan worden voldaan aan de herinvesteringsverplichting maakt voorwerp uit van een toekomstig besluit van de Vlaamse Regering, waarbij de VVSG eveneens geconsulteerd wordt.

Vraag VVSG m.b.t. de kosten die gemaakt worden in kader van de omvorming tot woonmaatschappij

Zoals reeds elders aangebracht, wordt in dit decreet expliciet de mogelijkheid gegeven aan de Vlaamse Regering om de kosten die organisaties maken om zich tot een woonmaatschappij om te vormen te kunnen subsidiëren. Ook voor de overdrachten van patrimonium is een delegatie voorzien aan de Vlaamse Regering om dit te kunnen subsidiëren. De uitwerking hiervan maakt voorwerp uit van het uitvoeringsbesluit, waarbij de sector ook betrokken zal worden.

Vraag VHP over de doelstelling van een evenwichtiger klantenbestand

Het samensmelten van SHM's en SVK's tot woonmaatschappijen zal tot gevolg hebben dat het klantenbestand van de woonmaatschappijen een evenwichtiger sociaaleconomisch profiel zal hebben. Het huurderspubliek van een sociaal verhuurkantoor heeft immers een eerder zwak sociaaleconomisch profiel, terwijl het huurderspubliek van een sociale huisvestingsmaatschappij een eerder gevarieerd sociaaleconomisch profiel heeft. Deze vaststelling doet uiteraard geen afbreuk aan de bijzondere doelstellingen van de sociale huisvesting. Zo dient de Vlaamse Regering bij de vaststelling van de toewijzingsregels extra aandacht te besteden aan de kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden.

Vraag VHP over Beperken woonbeleidsconvenanten tot gemeenten met max 15% sociale woningen

Gemeenten die hun BSO behaald hebben, kunnen op vrijwillige basis bijkomende sociale huurwoningen realiseren. Zij kunnen daarvoor een sociaal woonbeleidsconvenant sluiten met de Vlaamse regering zolang het aandeel sociale huurwoningen in de voortgangstoets niet meer zal bedragen dan 15%. Deze 15% geeft uitvoering aan het regeerakkoord en heeft tot doel een evenwichtige spreiding van het sociaal woonaanbod over Vlaanderen te waarborgen.

Vraag VHP over de omvorming van het financieringssysteem

Omdat er altijd enige tijd verloopt na een reorganisatie vooraleer efficiëntiewinsten echt zichtbaar en aantoonbaar worden, is ervoor gekozen om alle bestaande financieringsvormen en -stromen van het Vlaams gewest naar SHM's en SVK's te behouden en te integreren in de mogelijkheden die voor woonmaatschappijen worden gecreëerd. Het groeipad dat voor SHM's en SVK's was voorzien in de meerjarenbegroting blijft ook onverkort gehandhaafd. Het is ook niet de beleidsintentie om daarbij de voorziene middelen te heroriënteren richting het SVK- dan wel het SHM-model.

Vraag VHP rechtsvorm woonmaatschappij

De huidige sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hebben de rechtsvorm van NV of CVBA, telkens met sociaal oogmerk. De Sociale Verhuurkantoren hebben de rechtsvorm van VZW's. Ook vandaag is er geen exclusieve keuze van de decreetgever voor de coöperatieve vennootschap als rechtsvorm. SHM's en SVK's zijn aan erkenning door de minister van Wonen onderworpen. Het merendeel van de SHM's hebben de rechtsvorm van een CVBA, maar hebben in feite geen strikt coöperatieve werking. O.a. op het vlak van sturing, voorwerp en doelstellingen zijn deze aantoonbaar niet coöperatief, maar dwingend opgelegd door de decreetgever. In feite gaat het om een oneigenlijk gebruik van de rechtsvorm van de cvba. Een praktijk die veralgemeend getolereerd werd in België (niet daarbuiten) tot voor de inwerkingtreding van het nieuwe wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV).

Met de invoering van het WVV heeft de federale wetgever o.a. een einde willen stellen aan het oneigenlijk gebruik van de rechtsvorm van de CV, en de wens geuit dat de CV voorbehouden blijft voor de zuivere coöperatieve ondernemingen die de zgn. ICA-beginselen naleven (Mv T bij het wetsontwerp tot invoering van het Wetboek ven vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, 54-3119/001, Parl. St. Kamer 2017-2018, p. 14-15). Het WVV voorziet in de sanctie van ontbinding door de rechtbank op verzoek van het O.M. of van iedere belanghebbende

indien niet voldaan is aan de wezenskenmerken van de CV (art. 6:127 WVV). Rekening houdend met een beheer van gewestelijk meer dan 150.000 huurwoningen is dit voor de sector een niet te verantwoorden risico, minstens zou dit een keuze zijn voor de minst rechtszekere rechtsvorm.

Daarbij dient er opgemerkt dat de federale wetgever de BV en niet de CV als rechtsopvolger beschouwt van de vroegere CVBA die niet aan de definitie van coöperatieve vennootschap in artikel 6:1 WVV beantwoordt. (art. 41, §2 W. 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen B.S. 4 april 2019). Indien een CVBA nalaat voor het verstrijken van de voorziene overgangstermijn initiatieven te nemen om zich aan het WVV te conformeren, wordt de vennootschap beschouwd als BV.

Ten slotte heeft de federale wetgever er voor gekozen de werking van de BV flexibel te houden wat mogelijkheden biedt om decretaal te sturen, zonder in conflict te treden met dwingende bepalingen van het WVV en dus zonder beroep te moeten doen op de impliciete bevoegdheden. Dit biedt de mogelijkheid om in modelstatuten van de BV zo dicht mogelijk aan te leunen bij de federale coöperatieve sociale onderneming.

De aanvankelijke keuze in het regeerakkoord voor de rechtsvorm van de cv was ingegeven door de keuze van de federale wetgever om de sociale onderneming als rechtsvorm naar voor te schuiven in opvolging van de 'vennootschap met sociaal oogmerk'. Er zijn evenwel essentiële verschillen tussen beide rechtsfiguren. Een keuze voor de vennootschap met sociaal oogmerk onder het oude vennootschapsrecht liet de keuze van de vennootschapsvorm (NV, BVBA, CV, CVBA…) vrij voor de participanten en stelde deze rechtsvorm niet afhankelijk van een voorafgaande erkenning door de federale minister van economische zaken. Voor het huidig concept van de 'sociale onderneming' is niet alleen een aanname van de CV als rechtsvorm vereist, maar is bovendien vereist dat de CV als 'sociale onderneming' wordt erkend. Om na te gaan of een CV beantwoordt aan de coöperatieve beginselen is bovendien de mogelijkheid voorzien om als coöperatieve vennootschap erkend te worden, eveneens bij de federale minister van economie. Een rechtszekere keuze voor een coöperatieve vennootschap zou dan tot gevolg hebben dat de erkende woonmaatschappijen voorafgaandelijk een tweevoudige erkenningsaanvraag dienden te doorlopen als kandidaat-coöperatieve vennootschap én als kandidaat-sociale onderneming. Een derde erkenningsaanvraag zou dan dienen ingediend bij de Vlaamse overheid voor de erkenning als Woonmaatschappij. Deze situatie zou leiden tot een spreiding van de erkenningsprocedure en van het toezicht op de woonmaatschappijen over het federale en het gewestelijke niveau. Deze feitelijke overdracht van een loutere gewestelijke woonbeleidsbevoegdheid naar het federale ministeriële niveau is niet zonder risico voor het voeren van een sereen huisvestingsbeleid.

Daarbij dient onderstreept dat de erkenningsvoorwaarden van de SHM's in de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Wonen evenmin voorzagen in een federale erkenning als coöperatieve vennootschap. De regelgeving voorzag integendeel de mogelijkheid voor de SHM's de rechtsvorm van de NV met sociaal oogmerk aan te nemen.

Er is met dit ontwerp voor geopteerd de woonmaatschappijen niet op te leggen een federale erkenning aan te vragen als sociale onderneming. Een beoordeling van het sociaal karakter van gewestelijk erkende woonmaatschappijen zal niet noodzakelijk gebeuren vanuit dezelfde gevoeligheden als de gewestelijke invulling van het recht op behoorlijke huisvesting ex artikel 23 van de Grondwet.

Om woonmaatschappijen zo dicht mogelijk te laten aanleunen bij een aantal elementen van de coöperatieve gedachte en werking, voorziet het decreet in bepalingen die in een latere fase ook in modelstatuten zullen worden opgenomen. In tegenstelling tot de vroegere situatie worden deze nu allen opgenomen in het decreet en niet deels enkel in de statuten. Op die wijze wordt dit sociaal karakter in de woonmaatschappijen niet alleen voortgezet, maar wordt er een sterkere

bescherming, verbeterde handhaafbaarheid en dus versterkt dwingend karakter aan toegekend. Zo zullen bij de opmaak van de modelstatuten bepalingen vergelijkbaar aan deze van de federale 'sociale onderneming'-modelstatuten worden overgenomen, aangevuld met de winstuitkeringsbeperkingen eigen aan de 'Sociale ondernemingen' en aan de vroegere 'sociaal oogmerk'-vennootschappen (art. 661 wetboek van vennootschappen). Daarmee geeft de decreetgever uitvoering aan de standstill-verplichting die het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting meebrengt. Continuïteit van het gewestelijk sociaal huisvestingsbeleid en behoud of zelfs versterking van de beschermingsgraad voor de sector worden hiermee beoogd.

De deels coöperatieve en sociale dimensie weerspiegelt zich in het decreet in een aantal erkenningsvoorwaarden die de woonmaatschappijen worden opgelegd:

- de woonmaatschappijen zullen zich vrijwel uitsluitend op sociale huisvesting toeleggen, wat op zich een vrije, marktgerelateerde winstbetrachting onmogelijk maakt.
- woonmaatschappijen dienen de opgelegde modelstatuten aan te nemen (art. 4.39/1);
- enkel publieke overheden zullen in de toekomst hun aandeelhouderschap nog kunnen uitbreiden; hun zeggenschap wordt bovendien sterk uitgebreid;
- de maatschappijen worden blijvend verplicht bij te dragen aan de realisatie van het gemeentelijk bindend sociaal objectief;
- de maatschappijen zijn niet hoofdzakelijk gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan hun aandeelhouders en zijn onderworpen aan winstuitkeringsbeperkingen zoals die bestaan in de erkende coöperatieve vennootschappen en de erkende sociale ondernemingen (art. 4.46/3:
    - dividenduitkering beperkt zoals bij de erkende CV's;
    - dividenduitkering enkel mogelijk als voorafgaandelijk het voor de projectplanning voorziene bedrag is gereserveerd; deze verplichting is onderworpen aan een jaarlijks verslag te voegen aan het jaarverslag;
    - bij uittreding of uitsluiting ontvangen de uittredende aandeelhouders maximum de nominale van hun gestorte inbreng;
    - bij vereffening van een maatschappij gaat het vermogen dat overblijft na aanzuivering van het passief over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.
- woonmaatschappijen zijn onderworpen aan het gewestelijk toezicht.

Hogervermelde beperkingen, bedoeld om het sociale karakter van en de openbare dienstverlening door de woonmaatschappijen te vrijwaren verzoent zich niet noodzakelijk met de ICA-beginselen die ten grondslag liggen aan het coöperatief handelen en waarvan de naleving als bepalend wordt beschouwd door de federale wetgever voor de aanname van de CV als rechtsvorm.

Hieronder de ICA beginselen die bij het WVV dienen vervuld te zijn voor de keuze van een CV:

- Vrijwillig en open lidmaatschap
- Democratische controle door de leden
- Economische participatie door de leden
- Autonomie en onafhankelijkheid
- Onderwijs, vorming en informatieverstrekking
- Samenwerking tussen coöperaties
- Aandacht voor de gemeenschap

Op het vlak van informatieverstrekking en vorming, samenwerking tussen de maatschappijen en aandacht voor de gemeenschap, zullen woonmaatschappijen mogelijk de toets van de ICA beginselen doorstaan.

Maar deze beginselen laten weinig ruimte voor privaatrechtelijke vennootschappen, gelast met een opdracht van publiek recht. De invulling en omschrijving van de opdracht, bepaling van de werkingsmiddelen, bevoegdheden enz; worden niet bepaald door de leden, maar zijn het gevolg van democratische besluitvorming vertaald in regelgeving.

Voor de woonmaatschappen geldt geen open en vrijwillig lidmaatschap. Het volwaardig lidmaatschap wordt naar de toekomst voorbehouden voor de lokale besturen.

Woonmaatschappijen worden niet helemaal democratisch gecontroleerd door hun algemene vergaderingen daar voorzien is in voorbehouden stemverhoudingen voor de lokale besturen.

De economische participatie van de leden is zeer beperkt binnen de woonmaatschappijen daar winstuitkeringen en vermogensvoordelen tot een minimum worden beperkt.

Vrij vertaald lijken ook volgende overwegingen uit "The Guidances Notes on the Cooperative Principles"[1] lijnrecht in tegenspraak met het concept van de woonmaatschappijen zoals voorzien in het decreet en het regeerakkoord:

"De aandeelhouders dienen, op democratische wijze, de uiteindelijke controle te hebben over hun coöperatieve vennootschap, door het recht te hebben om te stemmen over belangrijke strategische beleidsbeslissingen en het recht te hebben om deel te nemen aan de verkiezing van de vertegenwoordigers die de dagelijkse bedrijfsactiviteiten van hun coöperatieve vennootschap leiden."

"Wat betreft sommige types van coöperatieve vennootschappen, met name deze die bredere doelstellingen van algemeen nut hebben, of deze die functioneren op basis van activa overgedragen uit de overheidssector, dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid om nationale, regionale en lokale overheidsinstanties toe te laten als aandeelhouders. De bijdrage van deze autoriteiten moet voortvloeien uit de aankoop van specifieke aandelen voor bedragen die hoger zijn dan die van de individuele private aandeelhouders; hun financiële bijdragen kunnen inderdaad onbeperkt zijn. Indien dit is toegestaan, is het wenselijk om een bijzondere categorie van aandeelhouders te creëren voor deze overheidsinstanties. Deze bijzondere categorie van aandeelhouders mag geen blokkerende minderheid van de stemrechten aanhouden: de uitdaging is hoe de macht van deze categorie aandeelhouders te balanceren met die van andere aandeelhouders van de coöperatieve vennootschap, zonder daarbij afbreuk te doen aan de onafhankelijkheid en autonomie van de coöperatie, die steeds gerespecteerd moet worden."

"Het kernbeginsel is dat overheidssteun van en voor coöperatieve vennootschappen niet mag gelijk staan aan overheidscontrole van coöperatieve vennootschappen. De autonomie en onafhankelijkheid van de coöperatieve vennootschap en de democratische rechten van de aandeelhouders om deze te controleren, moeten altijd worden gerespecteerd door de overheid."

Ingeval van keuze voor een CV als rechtsvorm is een ontbindingssanctie een reële bedreiging van de rechtszekerheid voor de ganse sector;

Dit standpunt is mede ingegeven en bevestigd door het advocatenkantoor dat het regelgevend traject begeleidt. Vanuit deze hoek werd bevestigd, na onderzoek van de recente rechtsleer dat de interpretatie dat de ICA-beginselen slechts 'richtinggevend' zouden zijn, niet gedragen wordt door het overgrote deel van de rechtsleer, rekening houdend ook met de duidelijke intenties en interpretatie hieraan gegeven door de federale wetgever in de memorie van toelichting bij het WVV.

[1] https://www.ica.coop/sites/default/files/publication-files/ica-guidance-notes-en-310629900.pdf

Vraag Huurpunt over het handhaven van de mogelijkheid om te weigeren op basis van huurprijs

De bepaling wordt best gehandhaafd want de huurprijsberekening voor ingehuurde woningen van de woonmaatschappij zal nog steeds gebeuren zoals de huidige huurprijsberekening voor de SVK's. Er is op dit moment dan ook geen reden om deze bepaling te schrappen. Het is een regeling die is ingevoerd in het SVK-toewijssysteem vanuit de bekommernis de huurder te beschermen tegen te hoge huurkosten die hij niet zou kunnen betalen. Voor nieuwe woningen ligt de huurprijs in sommige gevallen hoger dan voor bestaande oudere woningen en zullen de huursubsidie en eventuele aanvullende (huur)tegemoetkomingen of inkomstenbronnen via OCMW of andere private of publieke kanalen en de energieprestatie van de woning wel enige soelaas brengen maar het zal niet altijd voldoende zijn om de financiële haalbaarheid te garanderen voor de kandidaat-huurder. Om te vermijden dat de huurder onmiddellijk huurachterstallen zou creëren en de huurovereenkomst ontbonden zou moeten worden, werd die solvabiliteitstoets ingelast. Die motivering is nog steeds dienend.

Vraag Huurpunt, VVSG, VHP en VVH over de niet-inschrijving van opgezegde huurders

Huurpunt, VVSG, VHP en VVH gaan in op de bepaling dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning, zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven (artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen).

Huurpunt is bezorgd dat deze bepaling niet langer een toelatingsvoorwaarde is, maar een inschrijvingsvoorwaarde.

Artikel 6.35 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de sociale huurder van wie de huurovereenkomst door de vrederechter is beëindigd omwille van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de woning zich voor drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven. Het betreft inderdaad een vorm van sanctie, weliswaar als gevolg van een uitspraak van de vrederechter, omwille van een periode waarin de huurder, of het huishouden waarvoor deze verantwoordelijk is, reeds geruime tijd en in zware mate tekort kwam aan het naleven van de huurdersverplichtingen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het feit dat het moeilijk te verantwoorden is dat iemand die manifest aan zijn verplichtingen verzaakt (bvb. wat betreft het veroorzaken van ernstige overlast), op relatief korte tijd terug een woning kan worden toegewezen (het zogenaamde 'draaideurmodel'). De betrokkene kan nog steeds terecht op de private huurmarkt en dient opnieuw, net als andere rechthebbenden die nog geen kans hadden op een sociale huurwoning, een zekere wachttijd te doorlopen.

Een vraag tot ontbinding van de huurovereenkomst en uithuiszetting door de vrederechter moet in elk geval grondig worden gemotiveerd en volgt meestal op een periode van intensieve begeleiding van de huurder of het huishouden. Preventie en responsabilisering blijven dus van het grootste belang. Pas wanneer alle mogelijkheden zijn uitgeput, de problemen te omvangrijk zijn, wordt gevraagd dat de vrederechter de huurovereenkomst ontbindt of wordt de opzegging gegeven. Gegeven de historiek die aan deze beslissing voorafgaat en het feit dat heel wat andere rechthebbenden wachten op een sociale huurwoningen, is het wenselijk om hardleerse sociale huurders tijdelijk de kans te ontnemen zich in te schrijven voor een sociale huurwoning.

Wat betreft de vraag of de maatregel in relatie tot artikel 6 EVRM de juridische toets zal doorstaan, kan bevestigend beantwoord worden. De rechter oordeelt met volle toetsing over de vordering tot ontbinding of vraag tot validatie van een opzegging, ingesteld door de sociale verhuurder. De rechter zal daarbij de gevolgen van de gevraagde beëindiging kunnen afwegen: enerzijds het voordeel voor de sociale verhuurder en het algemeen belang (in geval van ernstige overlast bv. de hinder die buren die eveneens een grondrecht op behoorlijke huisvesting hebben, ondervinden), anderzijds het nadeel voor de sociale huurder, inclusief de maatregel dat betrokkene zich de

komende drie jaar niet opnieuw zal kunnen inschrijven. Om dit helemaal waar te maken, is er echter wel een overgangsbepaling nodig. Voor de huurovereenkomsten die zijn beëindigd vóór de inwerkingtreding van deze nieuwe maatregel, had de rechter immers niet de kennis van deze nieuwe maatregel en kon hij er bij de beoordeling dan ook geen rekening mee houden. De overgangsbepaling stelt daarom dat voor de toepassing van de nieuwe inschrijvingsvoorwaarde alleen de beëindigingen vanaf de inwerkingtreding van deze nieuwe maatregel in aanmerking worden genomen. Ook ten aanzien van de huurder is het juridisch correcter dat deze sanctie pas kan toegepast worden voor een beëindiging die plaatsvindt na de inwerkingtreding van deze maatregel. De kennis van deze maatregel kan immers in hoofde van de huurder ook een gedragsverandering tot gevolg hebben.

Vraag van Huurpunt over het woonrecht van negen jaar

Iedere sociale huurder zal voortaan een woonrecht hebben van negen jaar, verlengbaar telkens met drie jaar als de voorwaarden vervuld zijn (uitzondering: de huurders die een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben gesloten vóór 1 maart 2017, die hebben een woonrecht van onbepaalde duur). Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. Dit zal voortaan ook van toepassing zijn voor ingehuurde woningen. Nu gebeurt het dat huurders van SVK-woningen, waarvoor de hoofdhuurovereenkomst beëindigd wordt, niet kunnen herhuisvest worden in het patrimonium van het sociaal verhuurkantoor omdat er op dat ogenblik geen SVK-woning beschikbaar is. Door de samensmelting van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen, kan verwacht worden dat een herhuisvesting gemakkelijker zal zijn. Het zal ook een opdracht voor de woonmaatschappij zijn om haar huurdersbestand, de huurovereenkomsten en de afloop ervan goed te monitoren om de herhuisvesting goed te laten verlopen. Als de huurder nog een huurschuld zou hebben, blijft die uiteraard verschuldigd en zal die net als nu ook moeten geïnd worden. Als de huurachterstallen te hoog zijn en een begeleiding of afbetalingsplan geen soelaas brachten, kan de huurovereenkomst worden opgezegd, zoals dat nu ook het geval is.

Vraag VVH over de bijwoning van de feitelijke partner

Artikel 6.11, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals dat gewijzigd zal worden door dit ontwerp van decreet, bepaalt dat een feitelijke partner van een initiële huurder van rechtswege huurder zal worden als hij na 1 jaar samenwonen voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. Als hij niet voldoet, kan hij niet langer de woning bewonen. Het feitelijke partnerschap wordt bewezen via een verklaring op eer, die geldig wordt na validering door de initiële huurder, die hoogstens één feitelijke partner tegelijk kan erkennen. De bekommernis van VVH wordt zeker erkend, maar wordt meegenomen in een apart traject dat in voorbereiding is, waarin gezocht zal worden naar een faciliterend beleid voor 'nieuwe woonvormen'.

Vraag VVSG over toewijzingscomité en lokale toewijzingsreglementen

VVSG stelt vragen bij de regie van het toewijzingscomité (voorzien in artikel 6.12 van de Vlaamse Codex Wonen). Een aanpak gericht naar het werkingsgebied kan wel een meerwaarde inhouden, maar globaal dient de gemeente de regie te kunnen blijven houden over het woonbeleid. De keuze om in te stappen in een aanpak op werkingsgebied komt dan ook de gemeente toe en moet op vrijwillige basis gebeuren.

Tot slot wijst VVSG op meerdere onduidelijkheden bij de toewijzingsreglementen (artikel 6.14 §1 van de Vlaamse codex). Zo is de opmaak, bekrachtiging en lokale afwijking van het toewijzingsreglementen en hun verhouding tot de bestaande toewijzingsreglementen niet voldoende uitgeklaard. Verlopen bijvoorbeeld de goedkeuringen steeds via een gemeenteraadsbeslissing? VVSG beklemtoont het cruciaal belang van de rol van de gemeenteraad in de bepaling van het gemeentelijk woonbeleid.

Art. 6.12, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Wonen voorziet in de mogelijkheid voor een toewijzingsraad om een toewijzingsreglement op te maken dat een lokale invulling geeft aan de toewijzingsregels.

Er is geopteerd om de benaming 'toewijzingsraad' te gebruiken in plaats van de benaming 'toewijzingscomité' die eerder werd gebruikt (zie toelichting punt 2.2 nieuw toewijzingsmodel in de memorie van toelichting).

De toewijzingsraad bestaat uit vertegenwoordigers van de verhuurder, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de verhuurder waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt. Er wordt een toewijzingsraad per werkingsgebied opgericht. Wanneer het werkingsgebied van de woonmaatschappij erg omvangrijk is (bv. >10 gemeenten) kan lokaal worden geopteerd om het werkingsgebied op te delen in aaneengesloten zones waarin telkens een eigen lokale toewijzingsraad werkzaam is.

De toewijzingsraad wordt verantwoordelijk gesteld voor de opmaak van een ontwerp van toewijzingsreglement dat het lokale kader inzake toewijzingen uitwerkt. Wanneer het lokaal bestuur het nodig acht, houdt de raad rekening met de specifieke omstandigheden in de gemeente en kunnen per gemeente verschillen in aandelen worden vooropgesteld. Het voorstel van toewijzingsreglement dient te worden goedgekeurd door de gemeenten in het werkingsgebied die het reglement wensen toe te passen. Er wordt een overgangsperiode voorzien voor de bestaande toewijzingsreglementen. Ze vervallen op het moment dat er een toewijzingsreglement voor het werkingsgebied is, maar in ieder geval na 3 jaar na inwerkingtreding van de nieuwe reglementering.

<u>Vraag VVSG over onderverhuur van woningen die leegstaan in afwachting van renovatie of sloop</u>

VVSG vraagt naar de reikwijdte van artikel 6.36, §2 van het ontwerp van decreet. Dit artikel bepaalt dat leegstaande huurwoningen in afwachting van renovatie of sloop kunnen verhuurd worden aan onder meer openbare besturen die op hun beurt deze woningen kunnen onderverhuren. Er moet worden nagegaan of het begrip onderverhuren huidige situaties van ter beschikking stellen voldoende dekt. Zo gebruiken instanties de leegstaande huurwoningen die hen ter beschikking worden gesteld (en die juridisch niet noodzakelijk steunen op het begrip onderverhuring).

Het is de bedoeling van de stellers van het ontwerp om de verhuring buiten het sociaal huurstelsel van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop beter te omkaderen. Op het terrein worden immers in bepaalde gevallen misbruiken vastgesteld.
Het uitgangspunt is daarom dat sociale verhuurders deze tijdelijk leegstaande woningen verhuren aan openbare besturen, aan welzijns- of gezondheidsvoorzieningen, aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent of aan natuurlijke personen. Het gaat immers over het tijdelijk ter beschikking stellen van een onroerend goed tegen een vergoeding, hetgeen voldoet aan de basisbestanddelen van een huurovereenkomst.
De functie van het verhuurde goed bepaalt ook het huurregime dat op die verhuring van toepassing zal zijn. Bestemt de huurder of onderhuurder het goed tot zijn hoofdverblijfplaats, zal op die huurovereenkomst(en) titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing zijn, waarbij omwille van de specificiteit van de verhuring bepaalde onderdelen daarvan niet van toepassing zullen zijn (de Vlaamse Regering krijgt de machtiging om die onderdelen te bepalen). Bestemt de huurder of onderhuurder het goed niet tot zijn hoofdverblijfplaats, zal op die huurovereenkomst(en) het gemene huurrecht van toepassing zijn. Aangezien het gemene huurrecht overwegend suppletief van aard is, biedt dit voldoende flexibiliteit om de (onder)huurrelatie zoals gewenst vorm te geven.

<u>Vraag VVSG over toepassing centraal inschrijvingsregister door gemeenten</u>

Er is geen uitzondering voor de lokale besturen bepaald met betrekking tot het centraal inschrijvingsregister (zoals bepaald in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen). Dat betekent dat in de loop van 2022 de lokale besturen hun kandidatendossiers moeten migreren naar het centraal inschrijvingsregister. De lokale besturen zullen bijgevolg ook de nodige softwareaanpassingen moeten doorvoeren om vanaf 1 januari 2023 inschrijvingen en toewijzingen te kunnen beheren. Hiervoor zullen ze uiteraard de nodige ondersteuning kunnen krijgen van de VMSW maar de

softwarematige aanpassingen aan de zijde van de lokale besturen zullen moeten uitgevoerd worden door de lokale besturen zelf. Er zijn vooralsnog geen financiële middelen voorzien om tussen te komen in de ontwikkelingskosten bij de sociale verhuurders.

De invoering van het centraal inschrijvingsregister staat in feite los van de beleidsintentie om sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen samen te smelten tot een woonmaatschappij. Of lokale besturen effectief niet langer zelf sociale woningen kunnen verhuren, kan niet beantwoord worden vanuit de context van het centraal inschrijvingsregister. Alleszins is er op dit moment geen uitzondering voorzien in het toepassingsgebied van het centraal inschrijvingsregister. Lokale besturen zullen dus afhankelijk zijn van dit systeem om hun kandidaten te beheren, maar ze zullen wel nog steeds zelf de woningen toewijzen.

Vraag VHP over ondersteuning van niet digitaal geletterde kandidaat-huurders

VHP ziet de digitalisering van de inschrijving als een vooruitgang mits aandacht geschonken wordt aan concrete ondersteuning (zodat kandidaat-huurders die niet digitaal geletterd zijn geen kansen mislopen). Het VHP stipt aan dat een goede digitalisering toelaat om alle voorwaarden ook digitaal te kunnen aftoetsen. Dit traject biedt volgens het VHP ook de kans om de systematische tweejaarlijkse actualisering van de kandidaat-huurders af te bouwen (en bijgevolg de onderbenutting van rechten tegen te gaan).

Zoals ook in de toelichting bij artikel 73 van dit ontwerp (art. 6.5 Vlaamse Codex Wonen) is opgenomen, moet de potentiële kandidaat-huurder die moeilijkheden ondervindt bij de inschrijving omwille van taal- of informaticaproblemen, kunnen rekenen op een goede ondersteuning. Begeleiding van kandidaat-huurders bij de inschrijving behoort tot de basisbegeleidingstaken van de sociale verhuurder. Ook andere actoren (OCMW's, woonwinkels, IGS'en, …) hebben hier een belangrijke rol te spelen. OCMW's hebben al die ondersteuningsrol. Het is vaak zo dat personen in urgente situaties reeds in contact staan met begeleidende diensten, die dan mee de inschrijving kunnen begeleiden.

De verhuurders zullen ook voldoende moeten investeren in toegankelijkheid voor die personen (bv. voldoende openingsuren – goede ondersteuning). Dat zou mogelijk moeten zijn, aangezien er tijdswinst zal worden gerealiseerd in het nieuwe systeem. In het huidige systeem moet iedere kandidaat-huurder zich inschrijven bij een sociale verhuurder. In het nieuwe systeem zal een grote meerderheid zich zelfstandig kunnen inschrijven zonder ondersteuning. Het volstaat ook dat de kandidaat-huurder zich eenmaal inschrijft. In het huidige systeem moet men zich per verhuurder inschrijven.

Vraag VHP over het van rechtswege beëindigen van een huurovereenkomst bij overlijden

Artikel 6.35 VCW bepaalt dat de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Als er nog een of meer bewoners overblijven, hebben zij het recht om de woning nog tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. Deze regeling geeft een vreemde situatie voor de bijwoners. De bezettingsovereenkomst die wordt gesloten tussen de overblijvende bewoners en de woonactor kan immers pas ingaan op het moment dat de huurovereenkomst is ontbonden. De huurprijs moet dan in principe door de erfgenamen van de huurder worden betaald tot de huurovereenkomst is beëindigd, terwijl de overblijvende bewoners, die niet in alle gevallen de erfgenamen zullen zijn, intussen het woongenot hebben. Als de overblijvende bewoners tijdens die periode schade zouden toebrengen aan de woning, is het moeilijk voor de erfgenamen om te bewijzen dat zij de veroorzakers zijn. Om die toepassingsproblemen aan te pakken, werd er voorgesteld de huurovereenkomst van rechtswege te laten eindigen de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder verneemt Als de erfgenamen de huurovereenkomst al sneller willen beëindigen, kan dat in onderling akkoord met de verhuurder. Er kan dan sneller een bezettingsovereenkomst worden gesloten met de overblijvende bewoners. De bijwoners zullen vanaf dan een vergoeding betalen voor het bewonen van de sociale huurwoning.

Om echter aan de bekommernis van het VHP tegemoet te komen, wordt de regeling aangepast. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de situatie dat er geen bewoners overblijven en de situatie dat er wel bewoners overblijven. In het eerste geval zal de termijn dat de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd wordt, niet gewijzigd worden in vergelijking met de huidige situatie. Hier zal dan de privaatrechtelijke regeling gevolgd worden, zoals ook door het VHP gevraagd (de huurovereenkomst wordt beëindigd de laatste dag van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder). De erfgenamen zullen op die manier voldoende tijd hebben om de woning te ontruimen. Als er bewoners overblijven, wordt de termijn verkort om zo de geschetste toepassingsproblemen te vermijden. Die verkorte termijn is zeker ook in het belang van de erfgenamen, zij dienen immers minder lang de huurprijs te betalen en de uittredende plaatsbeschrijving kan sneller worden opgemaakt. Met de overblijvende bewoners kan er sneller een bezettingsovereenkomst gesloten worden. De ontruiming van de woning dient pas plaats te hebben op het einde van de bezettingsovereenkomst.

Vraag VHP over de omschrijving van referentiehuurders

Het VHP stelt dat om als huurder te worden beschouwd en dus over een zelfstandig woonrecht te beschikken beide partners zich samen moeten hebben ingeschreven. Het VHP stelt dat daardoor een nieuwe partner die in de loop van de sociale huurovereenkomst toetreedt (ook wettige echtgenoot of wettelijke samenwoner) bij overlijden van de oorspronkelijke huurder de woning dreigt te moeten verlaten. Het is het VHP niet duidelijk waarom deze huidige sociale maatregel wordt teruggeschroefd.

Deze lezing van de regelgeving is niet correct. Als een echtgenoot van de initiële huurder of een persoon die wettelijk gaat samenwonen met de initiële huurder tijdens de huurovereenkomst komt bijwonen, zal hij - als hij samen met de initiële huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden – van rechtswege huurder worden. Inhoudelijk wordt er op dit vlak niets gewijzigd t.o.v. de huidige regeling. Er is dus zeker geen sprake van het terugschroeven van de huidige sociale maatregel.
In de toelichting bij artikel 68 van dit ontwerp (art. 6.1 van de Vlaamse Codex Wonen) wordt omstandig gemotiveerd waarom de aanpassing gebeurt. Er werd immers vastgesteld dat er een ongelijke behandeling is tussen de referentiehuurder en zijn partner/wettelijke samenwoner als zij samen bij de aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning bewoonden en een van de twee overlijdt of verlaat de woning.

Als de partner/wettelijke samenwoner van de referentiehuurder overlijdt of de woning verlaat, kan een nieuwe partner/wettelijke samenwoner van de referentiehuurder de sociale huurwoning mee komen bewonen en huurder worden of kan die niet komen samenwonen als ze samen niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Als daarentegen de referentiehuurder overlijdt of de woning verlaat, kan een nieuwe partner/wettelijke samenwoner van de overblijvende partner/wettelijke samenwoner altijd de sociale huurwoning mee komen bewonen (tenzij de woning onaangepast zou zijn), hij zal niet getoetst worden aan de toelatingsvoorwaarden maar hij kan wel geen huurder worden.

Die ongelijke behandeling wordt weggewerkt door de definitie van huurder aan te passen. Er zal voortaan geen gebruik meer worden gemaakt van het begrip 'referentiehuurder'. De huurders (de huidige referentiehuurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner) worden op gelijke voet geplaatst zodat het verwerven van het persoonlijk woonrecht van de nieuwe partner/wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst niet meer afhankelijk is van de hoedanigheid van de huurder (referentiehuurder of partner/wettelijke samenwoner).

Vraag CIB over impact van de bestuurlijke handhaving op de strafrechtelijke procedure (reactie op alle bedenkingen)

1) De bestuurlijke handhaving kan de strafrechtelijke procedure in ruimte mate hertekenen.

Het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving (KBH) bevat verschillende onderdelen die gelinkt zijn aan bestuurlijk handhaven in een poging om tot uniformisering te komen op Vlaams niveau (toezicht, bestuurlijke opsporing, bestuurlijke beboeting,…). Het enige element wat echt impact zal hebben op de strafrechtelijke procedure, is de invoering van de bestuurlijke beboeting. Het is echter niet zo dat de bestuurlijke beboeting als keuzemogelijkheid naast de klassieke strafrechtelijke handhaving komt te staan. Het is eerder een middel of mogelijkheid dat/die op een bepaald moment tijdens de strafrechtelijke procedure kan ontstaan. In de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt er immers geen nieuwe, louter bestuurlijke inbreuk ingevoerd. Het nu bestaande misdrijf blijft gewoon bestaan, het moreel element zal op dezelfde manier beoordeeld worden en ook de prioriteiten van de Vlaamse Wooninspectie blijven behouden. Elke vaststelling zal ook in de toekomst nog steeds eerst naar het parket gestuurd moeten worden. Pas als het parket beslist om geen strafrechtelijk gevolg aan het dossier te koppelen (of te lang talmt meet een beslissing over de vervolging), zal de vervolgingsinstantie op Vlaamse niveau kunnen oordelen over de noodzaak van bestuurlijke beboeting. Het grootste gevolg van deze implementatie zal dan ook zijn dat een mogelijk gevoel aan straffeloosheid wordt ondervangen.

2) Zal de grootte van de boete gekoppeld worden aan de resultaten van het technisch verslag?

Het KBH stelt in artikel 51 de minimale en maximale alternatieve bestuurlijke geldboete vast. Hierin is een link voorzien met de straffen zoals deze voor de misdrijven in de eigen regelgeving (in casu de Vlaamse Codex Wonen van 2021) voorzien is. Voorts bepaalt het KBH dat er bij het opleggen van een bestuurlijke geldboete rekening gehouden moet worden met de ernst van het misdrijf, de frequentie waarmee en de omstandigheden waarin het misdrijf is gepleegd, de daaruit voortvloeiende schade (of potentiële schade) en de concrete bijdrage van de te sanctioneren persoon. Ook met het grievende effect van accessoire maatregelen (bvb verbeurdverklaring) moet rekening gehouden worden.

Naast de boete kan er ook verbeurdverklaring uitgesproken worden van onder meer vermogensvoordelen (huurgelden). Er kan ook rekening gehouden worden met verzachtende omstandigheden en er kan uitstel van tenuitvoerlegging uitgesproken worden (eventueel met voorwaarden). Daarnaast heeft de Vlaamse regering de mogelijkheid om beleidsrichtlijnen voor bestuurlijk sanctioneren vast te leggen met betrekking tot de regelgeving die zij aanduidt.

Er is dus op zich geen rechtstreekse koppeling van het boetebedrag met het aantal gebreken in het technisch verslag, maar dit kan wel een van de elementen zijn die meespeelt in de beoordeling. Er zijn immers meerdere elementen die de hoogte van de boete bepalen. Een eventueel boetekader zal later nog uitgewerkt worden.

3) Wordt er voorzien in een overschrijving van een boeteprocedure in de registers van de hypothecaire openbaarmaking?

Overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid heeft als doel een signaal te geven bij bvb overdracht van het goed. Het geeft een (mogelijk) gevolg aan van een handeling die rechtstreeks aan het onroerend goed gelinkt is. De overschrijving van de dagvaarding op het kantoor Rechtszekerheid in de traditionele strafrechtelijke procedure is ook vooral voorzien om als

waarschuwing te dienen voor een eventuele herstelmaatregel die door de rechter opgelegd zou worden. De vervolging met het oog op bestraffing los van deze herstelmaatregel is op zich niet van belang voor het onroerend goed. Dat is zuiver persoonlijk. Daarom dat er ook geen overschrijving is op het moment dat het pv wordt opgesteld.

Het KBH zoals het nu geïmplementeerd wordt voorziet enkel in bestuurlijke beboeting, dus in het opleggen van een geldelijke sanctie. Bestuurlijke herstelmaatregelen zullen in een tweede tranche van het KBH aan bod komen. Voor het louter opstarten van en beboetingsprocedure is er geen hypothecaire formaliteit voorzien in het KBH. Wel zal er een bestuurlijk sanctieregister opgericht worden, dat alle bestuurlijke sancties bevat (cf. het strafregister). Dit zal, conform de bepalingen van het KBH, echter enkel raadpleegbaar zijn door bevoegde personen en instanties.

Het register van herstelvorderingen, dat reeds bestaat en vanaf 1/1/2021 ook verplicht raadpleegbaar is voor de instrumenterend ambtenaar, bevat wel alle opgestelde herstelvorderingen waardoor de nodige publiciteit in elk geval voorzien is.

4) Zijn er privaatrechtelijke gevolgen naar aanleiding van een bestuurlijke beboeting die een impact hebben op de huurovereenkomst?

De bestuurlijke beboeting zelf heeft geen rechtstreekse gevolgen voor de huurovereenkomst. De Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin het KBH geïmplementeerd wordt, gaat enkel over de verhouding tussen de overheid en de burger en niet over de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder. Het Vlaamse Woninghuurdecreet regelt deze verhouding en stelt steeds een tussenkomst van de rechter noodzakelijk in het kader van de nietigverklaring. Dit is ook nu al het geval.

5) Wat is de verhouding tussen de bestuurlijke handhaving en de herstelvordering?

Zoals hoger gezegd, gaat de huidige eerste tranche van het KBH, voor zover dit betrekking heeft op bestraffing en herstel op bestuurlijk niveau, enkel over bestuurlijke beboeting en niet over het herstel. De beboetingsinstantie zal dus enkel een geldelijke bestraffing kunnen opleggen en geen herstel. Wat wel kan is dat de boete geheel of gedeeltelijk met uitstel opgelegd kan worden. Aan dat uitstel kan de voorwaarde gekoppeld worden dat betrokkene zich binnen een bepaalde termijn in regel moet stellen. Het niet uitvoeren van de voorwaarde heeft enkel gevolgen voor het uitstel, maar maakt het herstel zelf niet afdwingbaar. Het kan wel een incentive zijn om toch te herstellen. In zoverre het herstel nog niet verwezenlijkt is op het moment van de bestuurlijke boete kan de wooninspecteur op dat moment nog steeds via de burgerlijke rechter de herstelvordering doen opleggen.

In een tweede tranche van het KBH, waar nu aan gewerkt wordt, zouden bestuurlijke herstelmaatregelen wel voorzien zijn. Het is bijgevolg meer aangewezen om die ontwikkeling verder op te volgen en hier zelf niet verderop vooruit te lopen.

<u>Vraag van VHP over de schrapping van de mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure</u>

De cijfers over het aantal gevallen waarin een mondelinge hoorzitting gevraagd wordt, zijn opgenomen in de memorie van toelichting.

De schriftelijke hoorzitting blijft uiteraard wel voorzien, zodat er mogelijkheden genoeg zijn om verweer over te maken. Er kan ook steeds bijkomende informatie aangeleverd worden tijdens de beroepsprocedure, zelfs via e-mail. Dit wordt uitdrukkelijk vermeld in de brief die betrokkenen uitnodigt om hun argumentatie kenbaar te maken.

<u>Administratieve procedure</u>

Vragen CIB

Vraag CIB "historisch passief" te kleine kamers en studio's

Ik wil eerst en vooral benadrukken dat de oppervlaktenormen die in uitvoering van de Vlaamse Wooncode zijn vastgesteld minimale normen zijn in functie van het grondrecht op menswaardig wonen. Het gaat over (amper) 18m² voor een zelfstandige woning en 12m² voor een niet-zelfstandige woning of kamer. Hiervoor tellen we de oppervlakte van alle woonlokalen samen, dus niet alleen de leefruimte telt mee, maar ook de oppervlakte van de keuken en de slaapkamers. Ik wil ook meegeven dat deze normen zeker niet nieuw zijn. De oppervlaktenorm van 18m² voor zelfstandige woningen is al 15 jaar dezelfde en de norm voor kamers is zelfs al ongewijzigd sinds de invoering van het Kamerdecreet in 1997. Daarbij was overigens van bij aanvang in een uitzonderingsregeling voorzien voor bestaande studentenkamers en die regeling geldt vandaag nog altijd.

Daarnaast zijn er ondertussen meerdere afwijkingen voorzien op de minimale oppervlaktenorm, teneinde beperkte, aanvaardbare afwijkingen onder bepaalde voorwaarden toe te laten.. Zo is er op vandaag de mogelijkheid om oppervlakte te 'winnen' door een structureel plaatsbesparende maatregel te voorzien. Denk aan een opklapbaar bed dat dubbel gebruik van eenzelfde ruimte mogelijk maakt. Daarnaast houden we bij te kleine studio's en kamers uitzonderlijk ook rekening met de oppervlakte van de badkamer. Bij de optimalisatie van de regelgeving over woningkwaliteit, die in 2019 werd beslist en op 1 januari 2021 in werking treedt, werd er dan ook bewust voor gekozen om daar niet meer - of niet opnieuw - aan te sleutelen. De bestaande afwijkingen bieden voldoende mogelijkheden om beperkte problemen met de oppervlaktenorm te ondervangen.

Als de kamer of studio echt veel te klein is, zullen de bestaande afwijkingsmogelijkheden mogelijks niet volstaan, maar in dat geval is het ook niet verantwoord, gelet op het feit dat de oppervlaktenorm deel uitmaakt van de minimale woningkwaliteitsnormen en op die manier betrekking hebben op het grondrecht op menswaardig wonen Tenslotte is het ten aanzien van de vele eigenaars die de voorbije jaren inspanningen hebben geleverd om hun te kleine woningen te conformeren (of te supprimeren) belangrijk om voor stabiliteit in deze regelgeving te zorgen.

Vraag CIB delen van informatie via webservices

De bepalingen met betrekking tot de ontsluiting van VLOK-gegevens laten toe om specifieke gegevens te delen met onder andere het CIB, ook langs digitale weg. Er is inderdaad technisch overleg nodig om dit te realiseren. Wonen-Vlaanderen zal daartoe een initiatief nemen. Met betrekking tot de gevraagde uitbreiding van het ontworpen artikel 3.57, §2 met "*o.m. met gegevens over de herstelvordering, de inventarisatie van het pand, de lopende procedures (strafrechtelijk en bestuurlijke handhaving) en het conformiteitsattest*)":

- Het actief openbaar maken van gegevens uit het register van herstelvorderingen is geregeld bij artikel 3.44, §1.
- Inventarisatie: is geregeld in het ontworpen artikel 3.57, §1, 3°
- Lopende procedures: de informatie die gedeeld wordt volstaat
- Conformiteitsattest: : is geregeld in het ontworpen artikel 3.57, §1, 2°

Opmerkingen VVSG

VVSG vraagt duiding bij de beperkte koppeling van het conformiteitsattest met ruimtelijke ordening.

Het conformiteitsattest is met betrekking tot woningkwaliteit een instrument voor zowel een stimulerend beleid als voor handhaving, zowel op gewestelijk als op lokaal niveau. Dit instrument kan weliswaar beperkt bijdragen tot een oplossing voor een specifieke problematiek van domiciliekamers maar kan niet geheel afhankelijk gemaakt worden van het verwezenlijken van

doelstellingen met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Het conformiteitsattest moet in de eerste plaats een instrument blijven dat bijdraagt aan het realiseren van het grondrecht op wonen, waar woningkwaliteit een essentieel onderdeel van is. Er is een verschil in finaliteit en aanpak tussen beide beleidsdomeinen. Het risico dat dit instrument zijn effectiviteit zou kunnen verliezen bij een ruimere koppeling aan de ruimtelijke ordening is dan ook reëel. Dit is ook de teneur van de opmerkingen van het CIB, waarin op dit risico wordt gewezen. Ook het VHP geeft aan geen vragende partij te zijn om het woningkwaliteitsinstrumentarium aan te wenden voor problemen die zich binnen ruimtelijke ordening bevinden.

Enkel een beperkte koppeling, zoals deze voorligt, is verantwoord.

Er is inderdaad een onderscheid tussen domiciliëring en hoofdverblijfplaats. De domiciliëring is een formeel element dat op eenvoudige en pragmatische wijze kan worden toegepast en dat daarom als criterium de voorkeur verdient.

Opmerkingen VHP

VHP geeft aan dat met betrekking tot het openbaar maken van gegevens over woningkwaliteit, het interessant kan zijn om, niet alleen het bestaan van een conformiteitsattest of een besluit tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, maar ook de gegevens van het conformiteitsattest en/of de beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring bij te voegen. De keuze voor een beperkte informatiedeling is ingegeven door de bekommernis en tevens verplichting om het delen van persoonsgegevens tot een noodzakelijk minimum te beperken. Het criterium “interessant” kan in het kader van de AVG (/GDPR) niet gebruikt worden.

Bijlage

ARMOEDEOVERLEG
ONTWERP DECREET HOUDENDE WIJZIGINGEN IN DIVERSE DECRETEN MET BETREKKING TOT WONEN

I. SITUERING OVERLEG

In het Vlaamse Regeerakkoord en de beleidsnota Wonen 2019-2024 worden diverse beleidsinitiatieven aangekondigd. De omvorming van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM'en) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) tot woonmaatschappijen wordt hierbij als een cruciale opdracht beschouwd. De omvorming dient de dienstverlening, de transparantie en de efficiëntie van de sociale huisvestingssector ten goede te komen. Verder worden diverse beleidsbeslissingen over het sociaal huurstelsel aangekondigd. Onder meer worden de invoering van een centraal inschrijvingsregister, het opleggen van een taalkennisvereiste, de inschrijving bij de VDAB en een vernieuwd toewijzingsregime aangemeld. Het voorliggend ontwerp van decreet regelt decretaal een aantal van deze beleidsvoornemens. Daarnaast bevat het ontwerp van decreet andere wijzigingsvoorstellen die de woningkwaliteitsbewaking aanbelangen (onder meer de weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers, schrapping van de mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure en de implementatie van de bestuurlijke handhaving).

Hoewel het ontwerp van decreet op zich niet rechtstreeks focust op de armoedeproblematiek, staan verschillende onderwerpen van het ontwerpdecreet in relatie tot de armoedeproblematiek en armoedebestrijding. De organisatie van de sociale huur, het sociale huurregime en de woningkwaliteit bieden immers handvaten voor een efficiënte armoedebestrijding. Op 20 november 2020 vond het overleg met een aantal organisaties betrokken op de armoedeproblematiek plaats. Volgende organisaties waren vertegenwoordigd: Samenlevingsopbouw, Netwerk tegen Armoede, Caritas en STA-AN (Samen Tegen Armoede - Antwerps Netwerk). Omwille van de COVID-pandemie werd het overleg digitaal georganiseerd.

Dit verslag geeft de inbreng van betrokken organisaties weer. Het interactieve en dynamische karakter van het overleg resulteert in een meer globale weergave van de argumenten en standpunten (eerder dan dat geopteerd werd de inbreng per stakeholder weer te geven). De mogelijkheid werd geboden om na het overleg nog bijkomende input aan te leveren, wat eveneens in het verslag is verwerkt. Eerst komt de inbreng over de decretale bepalingen over de vorming tot woonmaatschappijen aan bod, gevolgd door deze over de bepalingen over het sociaal huurstelstel en tot slot deze over de bepalingen over de woningkwaliteit.

II. DECRETALE BEPALINGEN WOONMAATSCHAPPIJEN

De armoedeorganisaties wensen vooreerst een aantal algemene aandachtspunten te formuleren (van belang voor mensen in armoede). Deze bedenkingen betreffen niet zozeer punctuele bepalingen van het ontwerp van het decreet maar hebben wel globaal

een impact op de toewijzing van sociale woningen, het (aanbod)beleid, de dienstverlening en de kwaliteit. Armoedeorganisaties erkennen dat de omvorming tot woonmaatschappijen opportuniteiten en perspectieven biedt, maar een aantal fundamentele bezorgdheden blijft overeind.

Lokale besturen hebben de regie over het lokale woonbeleid, op zich kan dit als beleidskeuze onderschreven worden. Lokale besturen staan immers dichtbij de problemen en de noden op het terrein. Hoewel de lokale verankering van het woonbeleid toelaat flexibel in te spelen op noden, wordt tegelijkertijd met het behoud van deze keuze een aantal bestaande problemen in stand gehouden (die voor mensen in armoede belastend zijn zoals de lokale keuze van doelgroepen en het deels lokaal uit te stippelen aanbodbeleid – zie verder). Woonproblemen hebben bovendien vaak een bovenlokale dimensie die minder tot niet aan bod kan komen. Ook divergenties tussen regio's of tussen centrumsteden en omringende gebied worden in stand gehouden. De markt en de huurprijzen zijn regionaal verschillend en creëren verhuisbewegingen (kwetsbare huishoudens zoeken dan noodgedwongen elders goedkoper te wonen). Verhuizen over gemeenten of regio's is evenwel niet zonder gevolgen o.a. door de keuze bij de toewijzing voor lokale binding (wat een extra toegangsdrempel naar de sociale huisvesting inhoudt). Er wordt gesteld dat deze problemen niet nieuw zijn maar het is voor de armoedeorganisaties onduidelijk hoe in dit nieuwe model van de woonmaatschappijen met dergelijke globale problematieken zal worden omgegaan. Zo blijft het een open vraag hoe gedeelde verantwoordelijkheid tussen de werkingsgebieden kan worden bewerkstelligd om dergelijke problemen op te lossen en omgekeerd hoe kan verhinderd worden dat het lokale bestuur ervoor opteert om geen sociaal woonbeleid uit te bouwen (en kwetsbare doelgroepen zoals jongeren, alleenstaanden niet op te vangen, cf. NIMBY). Het niet ontwikkelen van een aanbod heeft dan consequenties voor andere gemeenten (die dan geconfronteerd kunnen worden met toestroom, en mogelijks niet over de financiële middelen beschikken om een antwoord te formuleren). Kortom, beleidsmatig blijft de keuze overeind om de regie van het woonbeleid bij de lokale besturen te leggen, waardoor er minder globale sturing is van bovenaf en de coördinatie ontbreekt om bovenlokale problemen aan te pakken. Het vooropgestelde model keert dit niet (afdoende) en zal op deze vlakken weinig vooruitgang bieden. Het is dan ook de vraag hoe ervoor gezorgd kan worden dat kwetsbare huishoudens een antwoord geboden wordt op hun woonnood. Het voorbeeld van de aanpak dak- en thuisloosheid wordt aangehaald: een aantal gemeenten wenst een beleid op te zetten, andere gemeenten niet of minder waardoor verschillen in aanbod en beleid ontstaan en problemen worden verschoven tussen gemeenten en/of kwetsbare huishoudens door de mazen van het net glippen. In dit kader wijzen armoedeorganisaties erop dat mensen in armoede noodgedwongen vaker verhuizen omwille van persoonlijke redenen (bijvoorbeeld nieuwe start of relationele moeilijkheden) maar ook de prijzen op de woonmarkt dragen hiertoe bij, en kunnen zorgen voor concentratie. Een woonbeleid moet dergelijke noden en mechanismen detecteren en hiertoe een globale aanpak ontwikkelen. Met het voorgestelde model wordt dit niet voldoende gerealiseerd volgens de armoedeorganisaties.

Verder vragen armoedeorganisaties naar de achterliggende principes voor de vorming van de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen. Wordt dit aangestuurd vanuit bestaande noden (gemeentelijke en intergemeentelijke) en zal aansluiting / afstemming worden gezocht met andere beleidsvelden (bijvoorbeeld naar zorgzones)? Er wordt benadrukt dat de problematiek van mensen in armoede complex is en diverse

vlakken (en beleidsvelden) omvat. Het is de vraag hoe een integrale aanpak kan worden ontwikkeld (in samenhang met beleidsvelden zoals werk, mobiliteit,… en de daaraan gekoppelde werkingsgebieden). Het realiseren van een dergelijke aanpak zou mede het achterliggende principe moeten vormen voor de woonmaatschappijen, en het is de vraag welke incentives hiertoe kunnen worden verstrekt. Het is voor de armoedeorganisaties tevens niet duidelijk hoe in de vorming van de werkingsgebieden zal worden omgegaan met bovenlokale aspecten (zoals woonregio's, provinciale grenzen, verhouding stad ommeland). Verder wordt gepleit om op lokaal niveau een ruimere betrokkenheid van welzijnsorganisaties (ook kleinere minder gevestigde welzijnsorganisaties) te bewerkstelligen in het voorbereidend werk tot vorming van de woonmaatschappijen, onder meer in de lokale stuurgroepen.

Hoewel erkend wordt dat één actor per gebied naar aanpak ook een opportuniteit inhoudt, worden door de armoedeorganisaties kanttekeningen geplaatst bij deze keuze. Het is de vraag of één actor voldoende zal inspelen op de noden wanneer deze niet wenst mee te werken of wanneer niet wordt uitgegaan van een gedeelde visie. De beperking tot één actor houdt bijgevolg mogelijk het risico op monopolie in (o.a. naar instroom). Hoewel het SVK-model enkele nadelen heeft (op vlak van prijszetting, woonzekerheid, kwaliteit) biedt dit model het grote voordeel dat snel op noodsituaties en woonnood kan worden ingespeeld, en dat een getrapte aanpak in relatie tot de SHM kan worden ontwikkeld (met uitzicht op een meer duurzame woonsituatie voor betrokkene). In een eengemaakt model met één actor moet deze meerwaarde overeind kunnen blijven. Bij voorkeur dient ook meer nadruk te worden gelegd op een preventieve benadering (er wordt gesteld dat momenteel de instroom via SVK vaak maar mogelijk is nadat betrokkenen in hoge nood zitten en een beroep moeten doen op opvang). Daarnaast wordt aangestipt dat deze keuze voor één actor de ontwikkeling van nieuwe modellen en werkvormen kan belemmeren. Vernieuwende modellen zoals het geconventioneerd huren, mengvormen tussen wonen en welzijn of een geïntegreerd woonloket en participatie dreigen moeilijker van de grond te komen wanneer de spelers beperkt worden. Het is onduidelijk wie dit dan wel moet opnemen (private actoren, welzijn of de gemeente) en hoe dergelijke initiatieven gefaciliteerd en gestimuleerd zullen worden. Dit probleem kan nog wordt nog versterkt doordat de financiering voorbehouden wordt voor één en dezelfde actor. De armoedeorganisaties wijzen bovendien op de omvang van voorliggend proces: het betreft niet enkel de omvorming naar één actor met (mogelijk) een nieuw af te bakenen werkingsgebied, tegelijk moet ook de patrimoniumvoorwaarde (minstens 1.000 woningen) worden bewerkstelligd. Hier wordt dan ook gevraagd garanties in te bouwen opdat de sociale doelstellingen (gedurende het proces tot omvorming) gewaarborgd zouden blijven.

Verder pleiten de armoedeorganisaties ervoor om de woonmaatschappijen te laten inzetten op substantiële verruiming van het aanbod (met minstens een verdubbeling van het sociaal aanbod). Hierbij wordt geopteerd voor de uitbouw van een eigen (blijvend) woonpatrimonium dat niet onderhevig is aan de marktwerking (omwille van het duurzaam karakter van het patrimonium en de garanties op betaalbaarheid, woonzekerheid, kwaliteit). De inbreng van sociaal patrimonium via private investeringen is een middel om op korte termijn een afdoende aanbodverruiming te realiseren (maar op termijn minder kostenefficiënt en minder duurzaam). Armoedeorganisaties halen aan dat de noden op het terrein groot zijn en mede daarom wordt de optie om de financiering van het sociaal aanbod te begrenzen tot maximum 15% (cf. artikel 5.52 van de Vlaamse Codex Wonen) niet onderschreven.

Tenslotte dringen de armoedeorganisaties erop aan om klantgerichte dienstverlening en huurdersparticipatie in de toekomstige woonmaatschappijen te verzekeren. Hiertoe moeten voldoende garanties worden ingebouwd. Sociale huurders moeten tevens blijvend geïnformeerd en betrokken worden in de opvolging en evaluatie van de werking van de woonmaatschappijen. Zo wordt voorzien dat één afgevaardigde van de sociale huurders in de Raad van Bestuur mogelijk is (voor zover de woonmaatschappij hiervoor kiest). Er wordt gepleit voor een verplichte en in aantal ruimere vertegenwoordiging van sociale huurders (een coöperatieve vennootschap was in die optiek een betere keuze geweest). Algemeen moet worden nagegaan in welke mate een vertegenwoordiging van mensen in armoede kan worden georganiseerd zowel in de organisaties van het woonbeleid als in het woonbeleid zelf.

III. DECRETALE BEPALINGEN SOCIALE HUUR

Er wordt erkend dat in de sociale huur de samenwerking met het beleidsveld welzijn en de welzijnsorganisaties noodzakelijk is om resultaten te boeken (momenteel is dit op het terrein niet steeds verzekerd). De toegenomen beleidsaandacht hiervoor wordt als positief ervaren. Tegelijk wordt gewezen op mogelijke risico's zoals de onderlinge concurrentie die ertoe leidt woningen toe te wijzen aan cliënten van de dienst en / of het doorgedreven doorschuiven van huurders naar de hulpverlening. Hoewel het betrekken van de woon- en welzijnsactoren bij de samenstelling van het toewijzingscomité (cf. artikel 6. 12 van de Vlaamse Codex Wonen) positief wordt onthaald, wordt gewezen op de nood om eveneens armoedeorganisaties en de doelgroepen zelf (desgevallend via vertegenwoordigers) te betrekken. In dit kader wordt verwezen naar het sociaal lokaal beleid waar de samenwerking met partners uit diverse beleidsvelden als standaard wordt opgezet (naast de zorg zijn ook mutualiteiten en vakbonden vertegenwoordigd – wat inspirerend kan werken voor de samenstelling van het toewijzingscomité). Verder wordt gesteld dat het toewijzingscomité een rol moet opnemen in het uitzetten van het lokale sociale woonbeleid naar detecteren van de noden, het ontwikkelen van een aangepast aanbod en het toewijzen aan doelgroepen. Transparantie en informatie zullen hierbij van belang zijn om duidelijkheid naar de kandidaat-huurders te scheppen. Tevens vragen de armoedeorganisaties naar de mogelijkheid voor kandidaat-huurders om gehoord te worden bij het toewijzingscomité.

Verder wordt aangehaald dat in de sociale huur het wonen vaak wordt gekoppeld aan (verplichte) begeleiding (cf. artikel 6.13 van de Vlaamse Codex Wonen). Er wordt op gewezen dat begeleiding niet steeds een gegeven moet zijn, en huishoudens ook enkel een woonnood kunnen hebben. Koppeling aan begeleiding kan ervoor zorgen dat bepaalde huishoudens niet voldoende aan bod kunnen komen en niet naar sociale huisvesting worden toegeleid (ondanks de woonnood). Er wordt verwezen naar Housing First waar in de eerste plaats gezorgd wordt voor een stabiele woonsituatie, en dit in beginsel los van voorwaarden. Op vlak van wonen wordt dan stabiliteit gecreëerd wat een solide basis biedt en perspectieven inhoudt om desgevallend andere problemen aan te pakken (en/of rechten uit te oefenen). Armoedeorganisaties vragen een uitdrukkelijke plaats voor deze manier van werken binnen de sociale huur. Hiertoe

moeten ook binnen de sociale huisvesting de nodige drempels worden weggewerkt (op vlak van regelgeving en mentaliteit).

De armoedeorganisaties plaatsen vraagtekens bij de bijkomende voorwaarden met betrekking tot de uitbreiding van de taalvereiste naar taalkennisniveau A2 en de inschrijving bij de VDAB. Weliswaar wordt erkend dat een werksituatie en het beheersen van de taal voor de sociale huurder voordelen kan inhouden (op vlak van communicatie, samenleven, integratie). Het stimuleren van taalbevordering en de activering naar werk betreffen dan ook legitieme beleidsdoelstellingen. Positief is het feit dat deze voorwaarden niet fungeren als een inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde. Echter, menen de armoedeorganisaties dat in eerste instantie werkactivatie en taalbevordering gerealiseerd moeten worden via positieve ondersteuning en een stimulerend beleid op basis van vrijwilligheid. Er wordt dan ook gevreesd dat een sanctionerend beleid en/of sancties contraproductief werken. De redenen waarom betrokkenen kampen met een probleem op vlak van taal of werk liggen immers vaak buiten de wil van betrokkenen om. Een louter sanctionerende aanpak zal dit probleem niet oplossen. Integendeel, door de boete kan de huurder nog worden achteruitgezet (en de boete weegt voor inkomenszwakke huishoudens financieel zwaar door). Tegelijk wordt in de praktijk vastgesteld dat de boetes vaak betaald worden door overheidsinstanties, wat de aanpak om te werken met boetes ten dele onzinnig maakt. Bovendien stellen zich principiële bezwaren om taal of werk enerzijds en huisvesting anderzijds met elkaar te verbinden. Ook al beletten deze voorwaarden op zich de toegang niet tot sociale huisvesting, het recht op wonen moet volgens de armoedeorganisaties worden losgekoppeld van voorwaarden (en sancties) die weinig tot geen uitstaan met wonen hebben. Terzijde wordt nog opgemerkt dat activering eenzijdig naar arbeid wordt ingevuld, terwijl sociale activering in het voorstel niet aan bod komt. Wat de taalvoorwaarde betreft richt deze zich naar een specifieke (en precaire) groep van sociale huurders, waarbij de vraag zich opdringt of dit niet als een andere behandeling moet worden beschouwd.

De armoedeorganisaties menen dat digitalisering een goede stap voorwaarts inhoudt en automatische toekenning van rechten dichterbij brengt. Tegelijk is het van belang om iedereen 'aan boord' te kunnen houden (o.a. door de digitaal ongeletterden te ondersteunen). Zo kan het centraal inschrijvingsregister ertoe bijdragen dat het recht op wonen meer effectief wordt opgenomen. Momenteel vormt de inschrijving op diverse lijsten / plaatsen immers een drempel of een obstakel voor heel wat kwetsbare huishoudens. Zo wordt gewezen op de mogelijk nadelige gevolgen van de tweejaarlijkse actualisatie zoals een verhoogd risico op schrapping (wanneer niet of niet tijdig wordt gereageerd op herinneringsbrieven) en bijgevolg het opnieuw moeten starten. Er wordt wel aangestipt dat de vervanging van de tweejaarlijkse actualisering door een permanente actualisering op basis van officiële gegevens uit de KSZ ook risico's kan inhouden. Zo wordt gewezen op de ambtelijke schrapping van daklozen (in het KSZ). Armoedeorganisaties dringen erop aan om de mogelijkheid tot regularisatie - met behoud van rechten - te voorzien (en toe te laten dat derden het signaal tot correctie kunnen geven, cf. OCMW's).

De armoedeorganisaties menen dat de inschrijvingsstop (van drie jaar) na rechterlijke beëindiging van het sociaal huurcontract contraproductief zal werken (cf. artikel 6.8 § 1 van de Vlaamse Codex Wonen). Na de uithuiszetting uit de sociale huurwoning zal de nood aan kwaliteitsvolle huurbegeleiding des te groter zijn wat dan niet meer vanuit

sociale huisvesting zal worden opgenomen. Er wordt gevreesd dat hierdoor het probleem gewoonweg zal worden verschoven of afgewenteld.

Armoedeorganisaties vragen naar de draagwijdte van de herwerking van de keuzevrijheid van de kandidaat-huurder naar het gewenste type van sociale huurwoning (artikel 6.10 van de Vlaamse Codex Wonen). De memorie van toelichting haalt aan dat de kandidaat-huurder bij de sociale verhuurder terecht kan om te weten wat de implicaties zijn van de keuze (in afwachting van de digitale koppeling). Armoedeorganisatie stellen dat de kandidaat-huurder op basis van eigen redenen (gezondheid, school, zorg,…) bepaalde locaties moet kunnen blijven weigeren (zeker wanneer het werkingsgebied in omvang toeneemt). Er wordt bovendien aangehaald dat niet alle kandidaat-huurders de reflex zullen hebben om na te gaan wat de gevolgen zijn van de vooropgestelde keuze (en dit kan naar locatie nadelig uitvallen voor betrokkenen).

Verder plaatsen de armoedeorganisaties meerdere vraagtekens bij het opvragen en verwerken van de persoonsgegevens van de sociale huurders en hun gezinsleden (artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen). Gegevens over de leefgewoontes, het sociaal onderzoek, de lichamelijke of psychische gezondheid betreffen delicate persoonlijke gegevens. Er wordt benadrukt dat de opsomming en de verwerking ervan verregaand is en (mogelijk) gebruikt zal worden om a priori kandidaat-huurders uit te sluiten (wat leidt tot een zwarte lijst). Wanneer de gegevens bovendien in een centraal inschrijvingsregister worden opgenomen bestaat de vrees dat de informatie betrokkenen blijvend zal achtervolgen. Armoedeorganisaties stellen principieel dat het delen van gegeven in functie van de begeleiding moet staan en niet in functie van mogelijke sanctionering. Zo wordt gesteld dat informatie in het kader van een sociaal onderzoek en begeleiding niet gedeeld moet worden (en niet thuishoren in het centraal register). Tevens wordt opgeworpen op of de discretieplicht / beroepsplicht van de sociale verhuurder er niet toe strekt deze gegevens niet te delen / verwerken? Verder worden waarborgen gevraagd om de toegang tot het centraal register en de gegevens afdoende af te schermen. Eveneens wordt aangedrongen op een mate van zeggenschap door de sociale huurder over de eigen gegevens (zonder negatieve gevolgen). Tenslotte wordt benadrukt dat de weigering van de toewijzing op basis van tekortkomingen in een vorig sociaal huurcontract of op basis van de beoordeling van de ernstige bedreiging voor de fysieke of psychische integriteit van andere bewoners verstrekkend is. Er wordt gesteld dat de beoordeling van de impact op de integriteit van anderen politionele diensten toekomt (en niet de sociale verhuurder). Terzijde wordt ook de rechtszekerheid van de vooropgestelde machtiging aan de Vlaamse regering om verder de categorieën vast te stellen bevraagd.

Artikel 6.3/2 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de verhuurder voor de controle op het onroerend bezit in het buitenland beroep kan doen op private en/of publieke partners. Er wordt gepleit voor een 'menselijke' aanpak. Dit houdt niet enkel in dat bij inbreuken proportionele sancties worden getroffen, maar eveneens moet worden nagegaan of het bezit van een (aandeel van een) onroerend goed de sociaaleconomische situatie van betrokken huurder effectief verandert (woonbehoeftetoets). Tevens wordt gevraagd te willen werken met publieke partners (om redenen van privacy).

In de aanpak van het beheer van leegstaande sociale huurwoningen houdt het ontwerp van decreet een vooruitgang in. De mogelijkheid om hierin welzijnsorganisaties sterker

te betrekken wordt positief onthaald. De armoedeorganisaties stippen aan dat het aangewezen is nieuwe modellen voor benutting in functie van welzijnsgroepen te hanteren. Tegelijk wordt erop gewezen dat dergelijke tussenoplossingen en tijdelijke bewoningsvormen voor doelgroepen met een ernstige woonproblematiek niet optimaal zijn (het streven naar een volwaardige oplossing in sociale huur blijft dan ook aangewezen). Hoewel dit mogelijk door het ontwerp van decreet kan wijzigen, wordt vastgesteld dat momenteel de sociale huisvestingsmaatschappij nog teveel de keuze maakt om samen te werken met private instanties (die niet over de nodige begeleidingscapaciteit beschikken). Armoedeorganisaties drukken de voorkeur voor verhuring aan welzijnsorganisaties uit (die opteren voor beschermende huurcontracten). Tenslotte wordt het idee geopperd om de erkenning van de private leegstandsbeheerders te koppelen aan het voorzien van een (verplicht) aanbod aan begeleiding.

IV. DECRETALE BEPALINGEN WONINGKWALITEIT

Aangaande dit luik van het ontwerp van decreet werden op het overleg geen bemerkingen geformuleerd. Bij navolgende inbreng werd aangegeven zich te kunnen vinden in de opmerkingen geformuleerd door het Vlaams Huurdersplatform.

VOORONTWERP VAN DECREET
van 18 december 2020

Vlaamse Regering

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

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

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

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.
76
Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 2. In artikel 42, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode" vervangen door de woorden "woonmaatschappijen als vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007

Art. 3. Artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007, gewijzigd bij decreten van 29 maart 2013, 4 mei 2016, 29 maart 2019 en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Art. 4. In artikel 2.2.5, §1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016, wordt de zinsnede "artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 5.96 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 5. In artikel 2.3.1, eerste lid, 11°, van dezelfde codex, wordt de zinsnede "boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 6. In artikel 2.6.17, §3, eerste lid, 5°, van dezelfde codex, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" wordt vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 2, titel 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" worden vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 7. In artikel 4.3.1, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in paragraaf 3 wordt de zinsnede "artikel 4.1.7 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 2.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" en worden de woorden "voormeld artikel" vervangen door de zinsnede "artikel 2.6 van de voormelde codex".

Art. 8. In artikel 5.6.2, §2, van dezelfde codex wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode" vervangen door de zinsnede "woonmaatschappijen, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 9. In artikel 5.6.6, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 23 december 2011, 18 december 2015 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 1.3, §1, eerste lid, 46°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 1.3, §1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 10. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"1°/1 algemene verordening gegevensbescherming: verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG;";

2° in punt 13° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in punt 46° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

4° in punt 48° wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappij: de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36;" opgeheven;

5° in punt 49°, a) worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

6° punt 49°, b) wordt opgeheven;

7° in punt 50°, a) worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

8° in punt 51°, a) worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

9° in punt 53° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij" en wordt de zinsnede ", een sociaal verhuurkantoor" opgeheven;

10° tussen punt 65° en 66° wordt een punt 65°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"65°/1 werkingsgebied: een werkingsgebied als vermeld in artikel 4.37;";

11° punt 69° wordt vervangen door wat volgt:

"69° wooninspecteur: de ambtenaar die belast is met de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking, vermeld in boek 3, deel 9, die met toepassing van artikel 1.8, §2, eerste lid, door de Vlaamse Regering aangewezen wordt als wooninspecteur;".

Art. 11. In artikel 1.4 van dezelfde codex wordt de zinsnede "titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 12. Aan boek 1 van dezelfde codex wordt een deel 3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 3. Implementatie Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving".

Art. 13. In dezelfde codex wordt aan deel 3, toegevoegd bij artikel 12, een artikel 1.8 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 1.8. §1. Het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 is, met uitzondering van artikel 22, §2, van dit kaderdecreet, van toepassing op de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking, vermeld in boek 3.

§2. De door de Vlaamse Regering als wooninspecteurs aangewezen ambtenaren zijn van rechtswege officier van gerechtelijke politie – hulpofficier van de procureur des Konings, bestuurlijke opsporingsagent en toezichthouder in de zin van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019. Ze beschikken van rechtswege over de bevoegdheid, vermeld in artikel 30, §1 en 2 van voormeld decreet.

De personeelsleden van de politiediensten, vermeld in artikel 26, §3, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, zijn bevoegd voor de bestuurlijke opsporing van de inbreuken, vermeld in artikel 3.55 van deze codex, volgens de bepalingen van hoofdstuk 4 van hetzelfde kaderdecreet. Personeelsleden van de politiediensten die officier van bestuurlijke politie zijn, beschikken daarvoor van rechtswege over de bevoegdheden, vermeld in artikel 30, §1 en 2 van voormeld decreet.

Voor de toepassing van artikel 20, §5, tweede lid, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, worden sociale verhuurders gelijkgesteld met de overheden die afschriften van processen-verbaal of verslagen van vaststelling mogen ontvangen voor de daar bepaalde doeleinden."

Art. 14. In artikel 2.2, §2, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 15. In artikel 2.8 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door "woonmaatschappij" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 16. In artikel 2.9 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Het gemeentelijke leegstandsregister is de enige mogelijke grondslag van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen.";

2° in het tweede lid worden de woorden "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door de woorden "intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 17. In artikel 2.14 van dezelfde codex worden de woorden "de intergemeentelijke administratieve eenheid" vervangen door de woorden "het intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 18. In artikel 2.15 van dezelfde codex worden de woorden "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door de woorden "intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 19. In artikel 2.20 van dezelfde codex worden de woorden "de intergemeentelijke administratieve eenheid" vervangen door de woorden "het intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 20. In artikel 2.24, tweede lid, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 21. In artikel 2.27, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 22. In artikel 2.32, §2, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 4° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 23. In artikel 2.37, tweede lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 24. Artikel 3.4 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 25. In artikel 3.6 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede "sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 4.54" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. Als een bewoner van een kamer in het bevolkingsregister is ingeschreven op het adres van het pand waarin de kamer zich bevindt, en er een aanmaning, een

proces-verbaal of een verslag van vaststelling voorligt waaruit blijkt dat voor die kamer niet voldaan is aan de verplichting van artikel 4.2.1, 6° of 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt de afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in paragraaf 1 en 2 geweigerd.

Het eerste lid is niet van toepassing op kamers die uiterlijk op 31 december 2021 in de inventaris zijn opgenomen.".

Art. 26. In artikel 3.9, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 4° wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 3.37, opgesteld wordt;" vervangen door de zinsnede "wordt opgesteld voor de misdrijven, vermeld in artikel 3.34 tot en met 3.36;";

2° er wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° in een aanmaning, proces-verbaal of een verslag van vaststelling wordt vastgesteld dat de kamer waarvoor het conformiteitsattest is afgegeven, gecreëerd is zonder te voldoen aan de verplichting van artikel 4.2.1, 6°of 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de kamer werd na de afgifte van het conformiteitsattest bewoond door een persoon die ingeschreven was in het bevolkingsregister op het adres van het pand waarin de kamer zich bevindt.".

Art. 27. In artikel 3.12, §1, eerste lid, van dezelfde codex wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht".

Art. 28. In artikel 3.14 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het derde lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het derde lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 29. In artikel 3.15 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar' vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het tweede lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het tweede lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 30. In artikel 3.16, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "zijn de bepalingen van artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "is artikel 335 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 31. In artikel 3.19, §2, tweede lid, van dezelfde codex worden de woorden "en de gegevens van de kadastrale legger die op die woningen betrekking hebben" opgeheven.

Art. 32. In artikel 3.26 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar' vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het derde lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het derde lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 33. In artikel 3.27 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het tweede lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het tweede lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 34. In artikel 3.33, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "ongeschikte of onbewoonbare woning" vervangen door de zinsnede "onbewoonbare of overbewoonde woning of van een goed als vermeld in artikel 3.35".

Art. 35. Artikel 3.37, eerste lid, van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 36. Artikel 3.38 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 37. In artikel 3.39, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ",vermeld in artikel 3.37," opgeheven.

Art. 38. In artikel 3.40, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 3.37," opgeheven in de eerste en de tweede zin.

Art. 39. Artikel 3.41 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 40. In artikel 3.42 van dezelfde codex worden volgende wijzigen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "kunnen de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex," vervangen door de zinsnede " kan de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex," vervangen door de zinsnede "wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

3° in het zesde lid wordt de zinsnede "ambtenaren, vermeld in artikel 3.37," vervangen door de zinsnede "wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie".

Art. 41. In artikel 3.46 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "de ambtenaar, vermeld in artikel 3.37, eerste lid," vervangen door de zinsnede "de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie,";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede " vermeld in artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 5.19/1".

Art. 42. Artikel 3.52 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 43. In artikel 3.53 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "en de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37" vervangen door de zinsnede ", de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

2° het vierde lid wordt opgeheven.

Art. 44. In artikel 3.54, tweede lid, van dezelfde codex worden tussen de eerste en de tweede zin de volgende zinnen ingevoegd:

"Het verzoek wordt verstuurd met een beveiligde zending. De instantie aan wie het verzoek is gericht, beslist binnen 30 dagen nadatze het verzoek tot opheffing van de verzegeling heeft ontvangen. Die termijn is eenmalig verlengbaar met 30 dagen. Als er geen tijdige beslissing wordt genomen, wordt het verzoek geacht afgewezen te zijn.".

Art. 45. Artikel 3.55 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 3.55. Het schenden van een verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de opheffing van de verzegeling, is strafbaar met een bestuurlijke geldboete van 500 euro tot 5000 euro."

Art. 46. Aan Boek 3 van dezelfde codex wordt een deel 10 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 10. Privacy".

Art. 47. In dezelfde codex wordt aan deel 10, toegevoegd bij artikel 39, een artikel 3.56 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.56. §1. Voor de toepassing van de bepalingen van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt om de minimale woningkwaliteit, vermeld in deel 1, na te streven.

§2. De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen in deel 2 tot en met 7 van dit boek zijn:
1° de steden en gemeenten, met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden;
2° het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering ervan;
3° de Vlaamse Belastingdienst.

De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van deel 8 van dit boek zijn:
1° de steden en gemeenten;
2° de OCMW's;
3° de sociale woonorganisaties.

De verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen van deel 9 van dit boek is het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering ervan.

§3. De categorieën van persoonsgegevens die kunnen worden verwerkt met toepassing van paragraaf 1 zijn:
1° persoonlijke identificatiegegevens;
2° strafrechtelijke gegevens.

§4. Voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 geldt een bewaartermijn van:

1° 10 jaar na het afsluiten van een administratief dossier als vermeld in deel 2 tot en met 8 van dit boek;

2° 30 jaar na het afsluiten van een strafrechtelijk dossier als vermeld in deel 9 van dit boek.

Binnen een jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, worden persoonsgegevens in digitale vorm definitief gewist en papieren documenten die persoonsgegevens bevatten vernietigd.

§5. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 zijn:

1° de houder van het zakelijk recht op de woning;

2° de huurder;

3° de verhuurder;

4° de bewoner;

5° de personen die betrokken zijn bij het misdrijf, vermeld in boek 3, deel 9, titel 1;

6° de contactpersonen die zichzelf als dusdanig kenbaar gemaakt hebben.".

Art. 48. In dezelfde codex wordt aan hetzelfde deel 10 een artikel 3.57 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.57. §1. Voor woningen die in de inventaris zijn opgenomen of waarvoor een niet vervallen conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 is afgegeven, kunnen de volgende gegevens digitaal of op een andere wijze publiek ter beschikking gesteld worden:

1° de identificatiegegevens van die woningen met uitsluiting van identiteitsgegevens van personen;

2° informatie over het bestaan van een niet vervallen conformiteitsattest;

3° informatie over het bestaan van een actueel besluit om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

§2. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de besluiten van de burgemeester of de minister om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, de resultaten van de technische vaststellingen als vermeld in artikel 3.3, en een afschrift van een afgegeven conformiteitsattest ter beschikking gesteld worden van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, voor zover dat noodzakelijk is voor de vervulling van hun maatschappelijke opdracht of voor de naleving van hun wettelijke verplichtingen of die van hun leden.

§3. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de resultaten van de recentste technische vaststellingen als vermeld in artikel 3.3, ter beschikking gesteld worden van de houder van het zakelijk recht die niet betrokken was bij de procedure die tot de inventarisatie of tot afgifte van een conformiteitsattest heeft geleid.".

Art. 49. In dezelfde codex wordt een artikel 4.1/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.1/1. Als een sociale huurwoning van een initiatiefnemer zoals vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, met uitzondering van de sociale huurwoningen zoals vermeld in artikel 4.40, 4°, ingevoegd bij artikel 82 van dit decreet, niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6, herinvesteert die initiatiefnemer de venale waarde van de sociale huurwoning in de sociale huisvestingssector, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop.

De initiatiefnemer komt die herinvesteringsverplichting na binnen een termijn van maximaal vijf jaar, die begint te lopen op de dag waarop de sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop aan de herinvesteringsverplichting wordt voldaan.

Tegen de oplegging van een administratieve geldboete overeenkomstig artikel 4.89 en artikel 4.90 wegens de niet-naleving van de herinvesteringsverplichting, staat beroep open op de wijze door de Vlaamse Regering bepaald, binnen een termijn van 30 dagen na kennisgeving door de toezichthouder.".

Art. 50. In artikel 4.17, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 7° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in punt 8° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

4° in punt 10° wordt de zinsnede "sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is als huurdienst" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

5° in punt 11° wordt de tekst vervangen door "overleg te organiseren tussen woonmaatschappijen met het oog op inspraak in de werking van de VMSW.".

Art. 51. In artikel 4.18 van dezelfde codex worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 52. In artikel 4.19 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de eerste zin en in de punten 1°, 2°, 3° en 6° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 4° wordt de zinsnede "sociale verhuurkantoren die nog niet erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54, eerste lid" vervangen door de woorden "woonmaatschappijen die nog niet erkend zijn";

3° in punt 5° wordt de tekst vervangen door "het stimuleren en ondersteunen van samenwerkingsverbanden tussen woonmaatschappijen, gemeenten, ocmw's, welzijnsorganisaties en andere relevante actoren"

Art. 53. In artikel 4.20 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de zinsnede "woonmaatschappij, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat de woonmaatschappij";

2° in paragraaf 2 worden de woorden "het betrokken sociaal verhuurkantoor" vervangen door het woord "de woonmaatschappij";

3° in paragraaf 3 worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 54. In artikel 4.21 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is" vervangen door de woorden "een woonmaatschappij," en worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

2° in paragraaf 3 worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 55. In artikel 4.22 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "sociaal verhuurkantoor" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in paragraaf 2 worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

4° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij" en de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

5° in paragraaf 3 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"In het geval, vermeld in paragraaf 1, 2°, neemt de woonmaatschappij dat de huurovereenkomsten van de VMSW heeft overgenomen, de onderhuurovereenkomsten over die de VMSW had overgenomen of heeft gesloten. Het kandidatenregister, vermeld in boek 6, deel 3, van de oorspronkelijke woonmaatschappij wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.".

Art. 56. In artikel 4.23 van dezelfde codex worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 57. In artikel 4.24, 8°, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", en de sociale verhuurkantoren" opgeheven.

Art. 58. In artikel 4.25, 3°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 59. In artikel 4.26, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

Art. 60. In artikel 4.27, eerste lid, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 61. In artikel 4.28 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 62. In artikel 4.31 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 63. In boek 4, deel 1, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 3 vervangen door wat volgt:

"Titel 3. Woonmaatschappijen".

Art. 64. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 1 vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 1. Erkenning en werkingsgebieden".

Art. 65. Artikel 4.36 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.36. §1. De woonmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die door de Vlaamse Regering worden erkend en die verantwoordelijk zijn voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid, zoals dat hun wordt

opgedragen door deze codex en zijn uitvoeringsbesluiten, en door elk ander decreet of besluit, voor zover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid.

§2. Een vennootschap kan erkend worden en erkend blijven als woonmaatschappij als ze ten minste beantwoordt aan de bepalingen van hoofdstuk 1 tot en met 7. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen voor de erkenning als woonmaatschappij.

§3. De Vlaamse Regering stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast.

Erkende woonmaatschappijen kunnen vrijwillig afstand doen van hun erkenning. De Vlaamse Regering kan de procedure voor de afstand van een erkenning vaststellen. De afstand heeft dezelfde gevolgen als bepaald in artikel 4.53.”.

Art. 66. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 opgeheven.

Art. 67. Artikel 4.37 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.37. De Vlaamse Regering stelt de werkingsgebieden vast.

De Vlaamse Regering erkent één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen hierop toestaan overeenkomstig de door haar vastgelegde voorwaarden en procedure en mits gemotiveerd verzoek hiertoe bij de erkenningsaanvraag van de woonmaatschappij of bij wijziging van de statuten.”

Art. 68. Artikel 4.38 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.38. §1. Zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij is gevestigd in het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop uitzonderingen kunnen worden toegestaan op het bepaalde in het eerste lid, ingeval van een gemotiveerd verzoek hiertoe bij de erkenningsaanvraag of bij wijziging van de statuten

§2. Een woonmaatschappij is uitsluitend actief binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk en uiterlijk tegen de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

§3. In afwijking van paragraaf 2 zijn werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten toegelaten in geval van samenwerking met een andere woonmaatschappij of voor

zover de activiteiten een subsidiair en accessoir karakter hebben ten dienste van de activiteiten binnen het eigen werkingsgebied.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden vaststellen voor werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten.

§4. Een woonmaatschappij neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een openbaar centrum van maatschappelijk welzijn worden aangeboden.

§5. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, leningen en subsidies verlenen voor de verwerving van de rechten met betrekking tot de onroerende goederen als vermeld in paragraaf 2, tweede lid en paragraaf 4.

De Vlaamse Regering kan bijzondere regels vaststellen om de subsidies die de overdrager heeft ontvangen, geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen.

Na eventuele verrekening van de subsidies, vermeld in het tweede lid, ligt de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen niet hoger dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Die wordt bepaald aan de hand van de laatste goedgekeurde jaarrekening of van een recentere staat van activa en passiva, die in de vennootschappen waar een commissaris is benoemd door hem wordt beoordeeld. In geen enkel geval kan de kostprijs hoger zijn dan de waarde van het onroerend goed, die wordt bepaald door een schattingsverslag als vermeld in artikel 4.5.

De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is het verschil tussen de niet-afgeschreven boekwaarde van de terreinen en de gebouwen die op de terreinen in kwestie zijn opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies.”.

Art. 69. In dezelfde codex wordt na artikel 4.38 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 2. Rechtsvorm en statuten”.

Art. 70. Artikel 4.39 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.39. De woonmaatschappij neemt de rechtsvorm aan van een besloten vennootschap. Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is van toepassing op de woonmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze codex.

Conform artikel I.22, 8°, van het Wetboek van Economisch Recht zijn de woonmaatschappijen voor de toepassing van Boek XX van het Wetboek van Economisch Recht geen schuldenaars in de zin van dat Boek XX.”.

Art. 71. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van

hoofdstuk 3 opgeheven.

Art. 72. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/1. §1. De Vlaamse Regering stelt de modelstatuten voor woonmaatschappijen vast.

§2. De woonmaatschappij neemt de modelstatuten aan, en verbindt er zich toe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen.

Elke statutenwijziging van een woonmaatschappij vergt de voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering, tenzij in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen van die modelstatuten kan worden afgeweken.".

Art. 73. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/1 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 3. Aandelen, aandeelhouders en algemene vergadering van aandeelhouders".

Art. 74. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/2. §1. Alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, kunnen aandelen houden van een woonmaatschappij.

De woonmaatschappij kan geen andere effecten dan aandelen met stemrecht uitgeven.

§2. De gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, beschikken samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen.".

Art. 75. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/3. De aanwezigheids- en meerderheidsvereisten die het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorschrijft voor bepaalde beslissingen van de algemene vergadering, kunnen nooit worden verstrengd. Afspraken die tot doel of tot gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.".

Art. 76. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/4. De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning of fusie van een woonmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een aantal aandelen die maximaal recht geven op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering.".

Art. 77. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/4 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 4. Bestuur".

Art. 78. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/5. § 1. De woonmaatschappij wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan. De leden van het bestuursorgaan worden benoemd voor ten hoogste zes jaar, maar hun mandaat is onbeperkt hernieuwbaar.

§2. Het bestuursorgaan bestaat uit ten hoogste vijftien leden waarvan ten minste een derde van een ander geslacht:

§3. Het bestuursorgaan is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. De Vlaamse Regering kan bekwaamheidsvereisten opleggen aan de leden van het bestuursorgaan.

Maximaal twee van het aantal stemgerechtigde leden van het bestuursorgaan is een onafhankelijke bestuurder in de zin van het Bestuursdecreet De algemene vergadering kan omwille van ernstige redenen de onafhankelijke bestuurders ontslaan, al dan niet op voordracht van het bestuursorgaan. De artikelen III.41 tot III.44 van het Bestuursdecreet zijn van toepassing voor zover er in dit decreet niet van wordt afgeweken.

De Vlaamse Regering kan de financiële voorwaarden vaststellen waaronder het mandaat van een lid van het bestuursorgaan wordt uitgeoefend.

§4. Bovenop het maximum aantal bestuursmandaten bepaald in paragraaf 2 kunnen woonmaatschappijen op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders een bestuurder benoemen. Dit bijkomend bestuursmandaat wordt niet in rekening genomen voor de berekening van het minimum aantal vermeld in §3. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders bekomt.

§5. Het bestuursorgaan kan het dagelijks bestuur van de woonmaatschappij, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan ten hoogste het volgende aantal personen:

1° drie personen voor een woonmaatschappij met een werkingsgebied dat minstens het grondgebied van 8 gemeenten omvat;

2° vijf personen voor een woonmaatschappij met een werkingsgebied dat minstens het grondgebied van 15 gemeenten omvat, of die minstens 5000 sociale huurwoningen in beheer heeft.

De door het bestuursorgaan aangestelde directeur maakt deel uit van het dagelijks bestuur.

Het dagelijks bestuur handelt als college. De vertegenwoordiging wat het dagelijks bestuur aangaat, kan in dat geval worden opgedragen aan één of meerdere leden van het dagelijks bestuur.

§6. Het bestuursorgaan en het dagelijks bestuur kunnen in hun midden en onder hun aansprakelijkheid een of meer adviserende comités oprichten. Zij omschrijven hun samenstelling en opdracht.

§7. De Vlaamse Regering kan de bevoegdheden, samenstelling en de financiële voorwaarden waaronder het mandaat van de leden van de adviserende comités vermeld in paragraaf 6 wordt uitgeoefend vaststellen.

De mandaten van de leden van de comités die geen mandaat binnen het bestuursorgaan of het dagelijks bestuur bekleden, zijn onbezoldigd.

Art. 79. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/6 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/6. De Vlaamse Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen voor het interne beheer van de woonmaatschappij.".

Art. 80. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/6 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 5. Voorwerp, doel, opdrachten en bevoegdheden".

Art. 81. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/7 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/7. De woonmaatschappij heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 1.5 en artikel 1.6.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.".

Art. 82. Artikel 4.40 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.40. De woonmaatschappij voert binnen haar werkingsgebied de volgende opdrachten uit:

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale

koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 3.1;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.”.

Art. 83. In dezelfde codex wordt een artikel 4.40/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.40/1. De woonmaatschappij draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, van de gemeenten in de werkingsgebieden waarvoor ze erkend is, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt. De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan wordt beoordeeld of de woonmaatschappij in voldoende mate bijdraagt aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten in haar werkingsgebied.”.

Art. 84. In dezelfde codex wordt een artikel 4.40/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.40/2. Een gedeelte van de sociale huurwoningen is aangepast aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.”.

Art. 85. Artikel 4.41 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.41. De woonmaatschappij is voldoende actief in alle gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.”.

Art. 86. In boek 4, deel 1, titel 3 van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 4 opgeheven.

Art. 87. Artikel 4.42 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.42. De woonmaatschappij kan ten belope van ten hoogste 20 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden huuraanbod verwerven en verwezenlijken. Dat bescheiden huuraanbod wordt bij voorrang verhuurd aan

woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. De woonmaatschappij hanteert gescheiden boekhoudingen voor haar taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod en haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit haar taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod worden opnieuw aangewend voor die taken of voor haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

De Vlaamse Regering bakent de woonbehoeftigheidsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, af op basis van het inkomen en het onroerend bezit.”.

Art. 88. Artikel 4.43 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.43. De woonmaatschappij kan alleen niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen als dat aangewezen is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten, en als de noodzaak ervan wordt verantwoord aan de hand van ruimere omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften of van de architectonische en ruimtelijke aspecten die de voorziening minder geschikt maken voor de uitoefening van het recht op wonen in al haar subcomponenten, vermeld in artikel 1.5. De verrichtingen in dat verband hebben altijd een subsidiair en accessoir karakter ten opzichte van de algemene en bijzondere doelstellingen van het sociale woonbeleid en kaderen in de ruimere integratie van het woonbeleid in andere beleidsvelden. Die verrichtingen komen niet in aanmerking voor subsidies die worden verstrekt in het kader van het sociale woonbeleid.

De inkomsten en uitgaven worden op een transparante wijze afgezonderd van de andere financiële stromen van de woonmaatschappij.

De woonmaatschappij wendt de netto-opbrengst van verkoop of verhuring aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.44, en het eerste lid van dit artikel. De Vlaamse Regering kan daarover nadere regels bepalen.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden waaronder woonmaatschappijen niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen, nader regelen.”.

Art. 89. Artikel 4.44 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.44**.** §1. De Vlaamse Regering kan woonmaatschappijen erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 5.65.

Een woonmaatschappij kan erkend worden en blijven als kredietbemiddelaar als ze financieel gezond is en beschikt over personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden.

De Vlaamse Regering kan de erkenning van de woonmaatschappij als kredietbemiddelaar, vermeld in het eerste lid, opheffen.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de opheffing van de erkenning als kredietbemiddelaar.

De woonmaatschappij die conform het eerste lid als kredietbemiddelaar erkend is, wordt toegelaten om op te treden als kredietbemiddelaar inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.177, eerste lid, 1°, en tweede lid, van het Wetboek van Economisch Recht. Ze is vrijgesteld van de registratieplicht, vermeld in artikel VII.180, van het Wetboek van Economisch Recht.

§2. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest bedraagt nooit meer dan 100% van de totale kosten.”.

Art. 90. Artikel 4.45 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.45. §1. De bepalingen van artikel 4.24, met uitzondering van punt 2° en 6°, artikel 4.25, artikel 4.27, eerste lid, artikel 4.30, artikel 4.34 en artikel 5.91, zijn van toepassing op de woonmaatschappij.

De woonmaatschappij kan eveneens haar onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en haar rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken door middel van publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector worden gemengd.

De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door woonmaatschappijen.

§2. Voor de toepassing van dit artikel:

1° worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform paragraaf 1, derde lid;

2° is de woonmaatschappij de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7) van de algemene verordening gegevensbescherming;

3° kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
   a) identificatiegegevens;
   b) persoonlijke kenmerken;
   c) woningkenmerken;
   d) het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
   e) gezinssamenstelling;
   f) gegevens over onroerende rechten;

4° zijn de betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens:
   a) de kandidaat-koper;
   b) de gezinsleden van de kandidaat-koper;

5° geldt een bewaartermijn van tien jaar te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopakte;

6° kan de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen".

Art. 91. Artikel 4.46 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.46. De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen voor samenwerkingsverbanden tussen een woonmaatschappij en andere instanties en tussen woonmaatschappijen onderling.".

Art. 92. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 5 opgeheven.

Art. 93. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/1. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 5.61, kan de woonmaatschappij na goedkeuring door of krachtens de Vlaamse Regering rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp.

§2. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij rapporteert in het jaarverslag over de rechtstreekse of onrechtstreekse participaties die de woonmaatschappij heeft gehouden en over de mate waarin die participaties bijdragen aan de verwezenlijking van haar voorwerp.

§3. De woonmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in paragraaf 1, aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.43 en 4.44.".

Art. 94. In dezelfde codex wordt na artikel 4.46/1 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 6. Vermogen van de woonmaatschappij en instandhouding ervan".

Art. 95. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/2. De woonmaatschappij beschikt uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer. Voor de berekening van het aantal sociale huurwoningen in beheer wordt rekening gehouden met de door de woonmaatschappij gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen op 1 januari 2024, dan wel op de datum van de indiening van de aanvraag tot erkenning, als die later valt. Voor de berekening van het aantal woningen in beheer wordt geen rekening gehouden met de woningen die in huur genomen zijn op de private huurmarkt met het oog op onderverhuring conform de

reglementering inzake het sociaal huurstelsel. Een sociale huurwoning is gepland als ze nog niet is gerealiseerd, maar de uitvoering of de gunningsprocedure voor de realisatie van de woning kan worden opgestart binnen een termijn van drie jaar. De realisatie van de geplande sociale huurwoningen is ten minste opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 4.13, §2.”.

Art. 96. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/3. De woonmaatschappij is niet in hoofdzaak gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan haar aandeelhouders en houdt zich dus aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

1° een vermogensvoordeel dat de woonmaatschappij aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, bovenop de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de woonmaatschappij voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken; het bestuursorgaan brengt daarover jaarlijks een verslag uit, dat wordt opgenomen in het jaarverslag;

3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

4° bij vereffening van de woonmaatschappij gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.”.

Art. 97. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/4. De woonmaatschappij verbindt zich ertoe haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking, te laten beheren door de VMSW. De Vlaamse Regering stelt de regeling voor het beheer van de middelen vast.”.

Art. 98. In dezelfde codex wordt na artikel 4.46/4 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 7. Interne en externe controle, toezicht, rekeningstelsel en rapportering".

Art. 99. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/5. De woonmaatschappij stelt een commissaris aan die wordt belast met de controles, vermeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.".

Art. 100. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/6 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/6. De woonmaatschappij zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle. De Vlaamse Regering kan de modaliteiten van de interne controle bepalen.".

Art. 101. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/7 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/7. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij stelt een jaarverslag op waarin al de volgende gegevens worden opgenomen:

1° de wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden;

2° de activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen;

3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar. Daarbij worden ten minste de volgende gegevens vermeld:

a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;

b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;

c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;

4° de door de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste moeten worden opgenomen.".

Art. 102. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/8 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/8. De woonmaatschappij en haar aandeelhouders verbinden er zich toe om het toezicht, zoals geregeld door deze codex en de besluiten ter uitvoering ervan, te aanvaarden. De modelstatuten bepalen dat de aandeelhouders en bestuurders van de woonmaatschappij verplicht zijn het toezicht zoals dat geregeld is in deze codex te eerbiedigen en te doen eerbiedigen.".

Art. 103. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/9 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/9. De woonmaatschappij bezorgt de door de Vlaamse Regering gevraagde informatie aan het Vlaamse Gewest of zijn organen, op eerste verzoek.".

Art. 104. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/10 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/10. De woonmaatschappij verleent haar actieve en volledige medewerking aan de procedure voor de prestatiebeoordeling van woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de prestatiebeoordeling.".

Art. 105. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/11 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/11. De Vlaamse Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen voor het rekeningstelsel dat de woonmaatschappijen hanteren.".

Art. 106. Artikel 4.47 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.47. De woonmaatschappij neemt, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse Regering, de nodige maatregelen om haar prestaties te verbeteren, onder meer door verbeterplannen op te maken en naar behoren uit te voeren.".

Art. 107. In dezelfde codex wordt na artikel 4.47 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 8. Financiering".

Art. 108. Artikel 4.48 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.48. Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen conform boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, financieren de woonmaatschappijen de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 1° tot 3°, 4.42, 4.43 en 4.44, met leningen die aangegaan zijn bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.

Als een woonmaatschappij een subsidie als vermeld in boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, ontvangt, kan de Vlaamse Regering bijzondere regels vaststellen om die subsidie geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op een deel of het geheel van het woningpatrimonium van de woonmaatschappij.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5°, 6°. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap bedraagt nooit meer dan 100% van de totale kosten.".

Art. 109. Artikel 4.49 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.49. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, subsidies verlenen om woonmaatschappijen in staat te stellen op eigen initiatief hun prestaties te verbeteren. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure om die subsidie te verkrijgen.".

Art. 110. Artikel 4.50 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.50. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een woonmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering in de zin van boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een subsidie te verlenen. De kosten verbonden aan de herstructurering en de bijkomende lasten ten gevolge van de herstructurering kunnen worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering stelt daarvoor de nadere regels vast.".

Art. 111. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 6 opgeheven.

Art. 112. In dezelfde codex wordt na artikel 4.50 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 9. Sancties".

Art. 113. Artikel 4.51 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.51. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt, of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

1° de vervroeging van de eerstvolgende prestatiebeoordeling, conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde procedure voor de beoordeling van de prestaties van woonmaatschappijen;

2° de verplichting om een beroep te doen op externe bijstand. De kosten die verbonden zijn aan de externe bijstand kunnen worden gesubsidieerd, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure om die aanvullende subsidie te verkrijgen;

3° de aanstelling van een mandataris ad hoc die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij en die door de woonmaatschappij zal worden vergoed voor de prestaties die in het kader van die opdracht worden verricht;

4° de tijdelijke uitbesteding van activiteiten van de woonmaatschappij;

5° de verplichting tot samenwerking met een andere woonmaatschappij;

6° de opschorting van de projectfinanciering voor toekomstige nieuwbouwprojecten, als niet voldaan is aan de erkenningsvoorwaarde, vermeld in artikel 4.46/2;
7° de oplegging aan de woonmaatschappij van een groeipad dat aan een termijn gebonden is, in dat werkingsgebied waarvan het aantal ingehuurde woningen niet toeneemt conform de voorwaarde, vermeld in artikel 4.41;
8° als de woonmaatschappij het opgelegde groeipad, vermeld in punt 7°, niet realiseert, de intrekking van de erkenning van de in gebreke blijvende woonmaatschappij.

Met behoud van de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de oprichters, de aandeelhouders en de bestuurders kan de Vlaamse Regering, op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder, een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:
1° verplichting tot fusie met een andere woonmaatschappij;
2° intrekking van de erkenning van de woonmaatschappij.

Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken woonmaatschappij een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering waarom de woonmaatschappij de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan, niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke gestelde woonmaatschappij wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Ze kan zich daarbij laten bijstaan.

Met behoud van de toepassing van artikel 4.52 en 4.53 kan de Vlaamse Regering de nadere regels en de procedure vaststellen voor het opleggen van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid.”.

Art. 114. Artikel 4.52 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.52. De uittredende vennoten van de woonmaatschappij die verplicht wordt tot fusie met een andere woonmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe woonmaatschappij, krijgen tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse Regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald, tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben als hun vennootschap ontbonden was.”.

Art. 115. Artikel 4.53 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.53. De intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij heeft van rechtswege haar ontbinding tot gevolg.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag dat de beslissing wordt betekend aan de woonmaatschappij. Van dan af worden alle bevoegdheden om de woonmaatschappij te besturen en te verbinden

toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die vereffenaars zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het vermogen van de ontbonden vennootschap op de door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij of woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en de vereffening af te sluiten. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningsprocedure vereist zijn.”.

Art. 116. In dezelfde codex wordt na artikel 4.53 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 10. Diverse bepalingen”.

Art. 117. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.53/1. Voor de toepassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde worden de woningen die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, waarbij een woonmaatschappij optreedt als initiatiefnemer, erkend als sociale woningen die gerealiseerd zijn door die woonmaatschappij.

In dit artikel wordt verstaan onder woonproject met sociaal karakter: een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest apb of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 5.11, eerste lid.

Art. 118. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.53/2. De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in artikel 4.40, 1° en 4°, typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;
3° een regeling als wordt geopteerd voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 4.53/3;
4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.”.

Art. 119. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.53/3. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 4.51 treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van de woonmaatschappij die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen de woonmaatschappij en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

De indeplaatsstelling, vermeld in het eerste lid, vindt plaats zodra de VMSW op eigen initiatief of na melding van een belanghebbende vaststelt dat de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

1° de verhuurder heeft toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;

2° de woonmaatschappij bevindt zich in een van de volgende gevallen:

a) een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van de woonmaatschappij is genomen;

b) de woonmaatschappij slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 4.20 de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, haar huurbetalingsverplichtingen opnieuw na te komen;

3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een woonmaatschappij, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van deze codex en de uitvoeringsbesluiten ervan. De in de huurovereenkomst bedongen huurprijs is niet hoger dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het verkrijgen van een tegemoetkoming verleend met toepassing van artikel 5.73.

De melding van een belanghebbende, vermeld in het tweede lid, bevat minstens een gedocumenteerde aanduiding van het toepassingsgeval, vermeld in het tweede lid, 2°, waarop ze gebaseerd is.

§2. De Vlaamse Regering kan de nadere regels en de procedure vastleggen voor de indeplaatsstelling, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.".

Art. 120. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.53/4. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan de vzw Huurpunt of haar rechtsopvolger een subsidie verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de woonmaatschappijen van de woningen, vermeld in artikel 4.40, eerste lid, 4°.".

Art. 121. In boek 4, deel 1, wordt titel 4, bestaande uit artikel 4.54 tot en met 4.59 opgeheven.

Art. 122. In artikel 4.79 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door "woonmaatschappijen";

2° in punt 3°, a) wordt tussen het woord "krachtens" en de zinsnede "boek 5 en 6" de zinsnede "artikel 4.1/1 en" ingevoegd.

Art. 123. Aan artikel 4.89, tweede lid, van dezelfde codex wordt de volgende zin toegevoegd:

"De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de gemeente die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1 niet naleeft.".

Art. 124. Aan boek 5, deel 1, van dezelfde codex wordt een titel 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Titel 5. Fonds voor de Wooninspectie".

Art. 125. In artikel 5.15, zevende lid, 2° van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 126. In dezelfde codex wordt aan titel 5, toegevoegd bij artikel 124, een artikel 5.19/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.19/1. §1. Er wordt een begrotingsfonds als vermeld in artikel 15, §2, van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 opgericht, genaamd Fonds voor de Wooninspectie.

De ontvangsten die gerealiseerd worden op grond van artikel 1.8, artikel 3.43 tot en met 3.50, artikel 3.55, boek 4, deel 3 en boek 6, deel 12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden toegewezen aan het Fonds voor de Wooninspectie.

De ontvangsten, vermeld in het tweede lid, worden alleen aangewend voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 127. In artikel 5.24, eerste lid, van dezelfde codex wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"De infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.23, 2°, kunnen alleen gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaams Regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen, of aan een door de gemeente aangewezen rioolbeheerder die instaat voor het beheer en onderhoud van de rioleringen in de gemeente. De initiatiefnemer voegt de overeenkomst of het akkoord tussen de gemeente en rioolbeheerder bij de subsidieaanvraag. De gemeente en initiatiefnemer verklaren zich uiterlijk bij de indiening van de subsidieaanvraag principieel bereid tot die overdracht.".

Art. 128. In artikel 5.26, §1, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 129. in artikel 5.29, §3, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappij of -maatschappijen" vervangen door de woorden "woonmaatschappij of woonmaatschappijen";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in het vierde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 130. In artikel 5.34, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 131. In boek 5, deel 2, titel 4, hoofdstuk 2, van dezelfde codex worden in het opschrift de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 132. In artikel 5.38 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "sociale verhuurkantoren die erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54" vervangen door de woorden "erkende woonmaatschappijen";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 133. In artikel 5.42, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 134. In artikel 5.47, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 135. Aan artikel 5.52 van dezelfde codex wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De sociale woonbeleidsconvenanten kunnen alleen worden afgesloten in gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus de geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente zoals blijkt uit de nulmeting die als bijlage bij deze codex is gevoegd, niet meer dan 15% bedraagt.".

Art. 136. In artikel 5.55, 5°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door "woonmaatschappij".

Art. 137. In dezelfde codex wordt een artikel 5.66/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.66/1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.65 en 5.66.

De entiteit die conform artikel 5.65 bijzondere sociale leningen toestaat, is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van gegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° persoonlijke kenmerken;
3° woningkenmerken;
4° beroep en betrekking;
5° rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
6° financiële bijzonderheden;
7° gegevens van onroerende rechten;
8° gezinssamenstelling;
9° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:
1° de aanvrager en de personen ten laste;
2° de ontlener en de personen ten laste.

Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na afloop van de leningsovereenkomst.

De verwerkingsverantwoordelijke kan de gegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens doorgeven aan de kredietbemiddelaars, vermeld in artikel 4.44 van deze codex, en aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.".

Art. 138. In dezelfde codex wordt een artikel 5.68/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.68/1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.68.

De entiteit die conform artikel 5.68 instaat voor het verstrekken van de huurwaarborglening, is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° rijksregisternummer;

3° persoonlijke kenmerken;
4° financiële bijzonderheden;
5° gezinssamenstelling;
6° gegevens van de huurovereenkomst;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de voorwaarden die ze conform artikel 5.68 vaststelt.

De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:
1° de aanvrager en de personen ten laste;
2° de ontlener en de personen ten laste.

Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na het afsluiten van het administratief dossier.

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

Art. 139. In artikel 5.76, §1, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

2° in het derde lid worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 140. In artikel 5.78 van diezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de sociale verhuurkantoren” vervangen door de zinsnede “de woonmaatschappijen, het VWF”;

2° in het derde lid worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 141. In artikel 5.80 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden in punt 1° de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

2° in het eerste lid wordt punt 6° opgeheven;

3° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 142. In artikel 5.89, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "artikel 3, §1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018".

Art. 143. In art. 5.91 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 144. Aan boek 5, deel 8, van dezelfde codex wordt een artikel 5.92/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.92/1. Voor de toepassing van dit deel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden uit dit deel en die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.91.

De woonmaatschappij is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° persoonlijke kenmerken;
3° woningkenmerken;
4° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
5° financiële bijzonderheden;
6° gezinssamenstelling;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° beroep en betrekking;
9° gegevens met betrekking tot de lichamelijke en psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de voorwaarden die ze conform artikel 5.91 vaststelt.

De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:
1° de kandidaat-koper;
2° de gezinsleden van de kandidaat-koper;
3° de koper.

Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van:
1° twintig jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de verkoopakte van een sociale koopwoning;
2° tien jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de woning die op de sociale kavel is gebouwd.

De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De

verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

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

Art. 145. In artikel 5.93, derde lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede “artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” vervangen door de zinsnede “artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur”.

Art. 146. In artikel 5.97, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede “artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” vervangen door de zinsnede “artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur”.

Art. 147. In artikel 5.106 van dezelfde codex worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 148. Aan boek 5, deel 9, titel 2, van dezelfde codex wordt een artikel 5.106/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.106/1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:

1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.106, §1;
2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

De woonmaatschappij is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

Met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

1° identificatiegegevens;
2° persoonlijke kenmerken;
3° woningkenmerken;
4° rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
5° gezinssamenstelling;
6° financiële bijzonderheden;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° leefgewoonten;
9° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

1° de kandidaat-huurder;
2° de gezinsleden van de kandidaat-huurder;
3° de huurder;
4° de bewoners;
5° de ex-huurder.

Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst.

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

Art. 149. In artikel 6.1 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

"1° huurder:
a) de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst;
b) de persoon die met toepassing van artikel 6.11, derde of vierde lid, van rechtswege huurder wordt;";

2° er worden een punt 1°/1 en een punt 1°/2 ingevoegd, die luiden als volgt:

"1°/1 kandidaat-huurder: de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5, en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder;
1°/2 potentiële kandidaat-huurder: de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5;";

3° in punt 2° worden de woorden "rekening wordt gehouden" vervangen door de woorden "de verhuurder rekening houdt";

4° er wordt een punt 2°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"2°/1 VDAB: de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding, opgericht bij het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap "Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding";";

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

"De Vlaamse Regering kan in de gevallen die ze bepaalt, afwijken van de vereiste van duurzame bewoning voor de rationele bezetting, vermeld in het eerste lid, 2°.".

Art. 150. In artikel 6.2, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zin "De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door:
1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
2° het VWF, na advies van het VWF;

3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
4° de OCMW's en de welzijnsverenigingen, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
5° de sociale verhuurkantoren.” opgeheven.

Art. 151. Aan boek 6, deel 1 van dezelfde codex wordt een artikel 6.3/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 6.3/1. Voor de toepassing van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt voor de volgende doeleinden:
1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek en die de Vlaamse Regering vaststelt conform dit boek;
2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren;
3° de uitoefening van het toezicht, vermeld in deel 12, mogelijk maken.

De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn:
1° de verhuurder;
2° voor het centraal inschrijvingsregister gezamenlijk de entiteit die conform artikel 6.5, eerste lid, van dit boek, wordt aangewezen om het centraal inschrijvingsregister bij te houden, en de verhuurder;
3° de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex.

Met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
3° persoonlijke kenmerken;
4° gezinssamenstelling;
5° financiële bijzonderheden;
6° gegevens over onroerende rechten;
7° gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2);
8° woningkenmerken;
9° beroep en betrekking;
10° gegevens uit sociaal onderzoek;
11° leefgewoonten;
12° gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning;
13° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
14° opleiding en vorming;
15° gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder.

De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de toewijzingsregels die ze vaststelt conform artikel 6.12, eerste lid, 3°.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het tweede lid, 1° en 2°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe vanaf de

schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst, met uitzondering van de volgende categorieën:

1° de categorie, vermeld in het derde lid, 11°, die bewaard wordt tot het begeleidingstraject is beëindigd;

2° de categorie, vermeld in het derde lid, 12°, die bewaard wordt gedurende een periode van drie jaar na de beëindiging, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het tweede lid, 3°, past op de persoonsgegevens, die hij verwerkt in het kader van zijn toezicht, een bewaartermijn van tien jaar toe te rekenen vanaf de beëindiging van het toezicht.

De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

1° de potentiële kandidaat-huurder;

2° de kandidaat-huurder;

3° de gezinsleden van de kandidaat-huurder;

4° de huurder;

5° de gezinsleden van de huurder;

6° de ex-huurder.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het tweede lid, 1° en 2°, kan persoonsgegevens doorgeven onder de volgende voorwaarden:

1° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, aan de entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking;

2° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, 1°, 2°, 3°, 8° en 10°, aan de private partners die de Vlaamse Regering conform artikel 6.3/2, tweede lid, aanduidt voor het onderzoek naar het onroerend bezit in het buitenland;

3° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, 1°, 2° en 11°, aan een andere verhuurder voor het sluiten van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 6.13;

4° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, 1° en 2°, aan de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid voor de realisatie van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°;

5° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 5° en 13°, aan het agentschap dat door de Vlaamse Regering wordt aangewezen om na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van boek 5, deel 5, titel 3, en de voorwaarden en verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform die titel;

6° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, met het oog op het uitoefenen van het toezicht.

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

Art. 152. Aan boek 6, deel 1 van dezelfde codex wordt een artikel 6.3/2 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 6.3/2. De verhuurder die nagaat of voldaan is aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, vermeld in artikel 6.8, eerste lid, 2°, artikel 6.11 en 6.21, eerste

lid, kan voor het onroerend bezit in het buitenland, een beroep doen op private of publieke partners. De Vlaamse Regering kan de entiteit aanduiden die een raamovereenkomst sluit waarin de private partners worden aangeduid.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, een vergoeding betalen aan de verhuurder die een beroep doet op de private partners die aangeduid zijn in de raamovereenkomst, vermeld in het eerste lid.".

Art. 153. Artikel 6.4 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.4. De Vlaamse Regering voert een centraal woningregister in met betrekking tot de sociale huurwoningen.

De verhuurder bezorgt de gegevens die de Vlaamse Regering vaststelt, aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanduidt.

De Vlaamse Regering bepaalt de vorm en de inhoud van het centraal woningregister, vermeld in het eerste lid, de wijze waarop dat register wordt bijgehouden en periodiek wordt bijgewerkt, en de wijze waarop het toezicht erop wordt georganiseerd.".

Art. 154. Artikel 6.5 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.5. De Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat-huurders en duidt de entiteit aan die het centraal inschrijvingsregister bijhoudt.

De verhuurder wijst een woning toe aan een kandidaat-huurder op basis van de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister. De verhuurder kan de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister gebruiken voor de eigen werking.

Voor de werking van het centraal inschrijvingsregister legt de Vlaamse Regering de volgende regels vast:

1° regels over de vorm en de inhoud van het centraal inschrijvingsregister;
2° regels over de verantwoordelijkheid om gegevens aan te vullen, aan te passen, te verwijderen, bij te houden en te verwerken in het centraal inschrijvingsregister;
3° regels over het formaat en de techniek van data-uitwisseling met het centraal inschrijvingsregister;
4° regels over de toegang tot het centraal inschrijvingsregister en de identificatie daarvoor;
5° regels over de actualisering van het centraal inschrijvingsregister;
6° regels over de wijze waarop het toezicht op de werking van het centraal inschrijvingsregister wordt georganiseerd.".

Art. 155. Artikel 6.6 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 156. Artikel 6.7 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 157. Artikel 6.8 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.8. §1. De kandidaat-huurder voldoet aan de volgende voorwaarden:
1° minstens 18 jaar zijn;
2° voldoen aan de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
3° ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet;
4° geen huurovereenkomst hebben gehad met een verhuurder van een sociale huurwoning die tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop de kandidaat-huurder zich wil inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. De beëindiging van de huurovereenkomst hoeft niet uitsluitend te wijten te zijn aan die wanprestatie.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder. Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°.

De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, 4°, buiten toepassing te stellen. In dat geval kan de verhuurder de inschrijving afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

§2. Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, is de kandidaat-huurder minstens 65 jaar. Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen minstens 65 jaar is.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 5.40 is, sluit de kandidaat-huurder een zorg- en dienstverleningsovereenkomst met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt. Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen de bovenvermelde zorg- en dienstverleningsovereenkomst sluit.

§3. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een andere sociale huurwoning.".

Art. 158. In artikel 6.9 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 159. Artikel 6.10 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.10. Met behoud van de toepassing van artikel 6.12, tweede lid, duidt de kandidaat-huurder bij zijn inschrijving de ligging, het type, de maximale huurprijs en vaste huurlasten aan van de sociale huurwoningen waarvoor hij in aanmerking wil komen.".

Art. 160. In artikel 6.11 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid wordt de zinsnede ", §1, eerste lid, 1°, 2° en 3°" toegevoegd;

2° het tweede tot en met het vierde lid worden vervangen door wat volgt:

"In afwijking van het eerste lid hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als hij op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning.

De echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder, vermeld in artikel 6.1, 1°, a), kan alleen met die huurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, als die samen met die huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder.

De feitelijke partner van de huurder, vermeld in artikel 6.1, 1°, a), die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met die huurder te hebben samengewoond, de woning alleen blijven bewonen als de feitelijke partner samen met die huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.".

Art. 161. Artikel 6.12 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.12. De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die de verhuurder daartoe aanstelt, rekening houdend met:

1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, maximale huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
2° de rationele bezetting;
3° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2;
4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.14, dat een lokale invulling geeft aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert.

Als een sociale huurwoning die ingehuurd wordt door de verhuurder, wordt toegewezen, kan de verhuurder de toewijzing weigeren als die vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de wijze waarop de verhuurder die weigering kan toepassen.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het eerste lid en besteedt bij de vaststelling van de toewijzingsregels extra aandacht aan de kandidaat-huurder die behoort tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

Er wordt een toewijzingsraad per werkingsgebied van de woonmaatschappij opgericht. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan het werkingsgebied opgedeeld worden in aaneengesloten zones waarin telkens een eigen toewijzingsraad werkzaam is. De toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de opdrachten, de samenstelling, de werking en de besluitvormingsprocedure van de toewijzingsraad. Het mandaat van de leden van de toewijzingsraad is onbezoldigd.

Als een sociale huurwoning die ingehuurd wordt door de verhuurder, wordt toegewezen, kan de verhuurder de toewijzing weigeren als die vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de wijze waarop de verhuurder die weigering kan toepassen.

De entiteit, vermeld in artikel 6.5, eerste lid, zorgt ervoor dat de verhuurder actuele toewijzingslijsten kan genereren uit het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De Vlaamse Regering legt de regels vast over het genereren van die lijsten.”.

Art. 162. In artikel 6.13 van dezelfde codex, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen de woorden “Een verhuurder” en het woord “kan” de woorden “of een toewijzingsraad” gevoegd;

2° het derde lid wordt opgeheven;

3° er wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§2. Een verhuurder kan een toewijzing weigeren op grond van zwaarwichtige redenen en als hij een begeleiding of ondersteuning als vermeld in paragraaf 1 niet succesvol acht. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels.”.

Art. 163. In boek 6, deel 4, titel 2 van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 2. Toewijzingsreglement".

Art. 164. Artikel 6.14 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.14. §1. De toewijzingsraad, vermeld in artikel 6.12, vierde lid, stelt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een ontwerp van het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, op. De gemeente die deel uitmaakt van de toewijzingsraad, kan het ontwerp amenderen wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied.

De woonmaatschappij bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending in de gevallen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als ze het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekende brief wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de woonmaatschappij voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde 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 woonmaatschappij. De woonmaatschappij brengt de toewijzingsraad daarvan op de hoogte.

§2. Als het toewijzingsreglement conform paragraaf 1, tweede lid, bezorgd wordt aan de Vlaamse Regering, treedt het in werking een maand na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, derde lid, of de verlengde termijn, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, tenzij het toewijzingsreglement een latere datum bepaalt.

§3. De woonmaatschappij bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder als de termijn, vermeld in paragraaf 1, derde of vierde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken. Ook als het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, conform paragraaf 1, tweede lid, niet bezorgd hoeft te worden aan de Vlaamse Regering, bezorgt de woonmaatschappij een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder.".

Art. 165. Artikel 6.15 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.15. De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure vast voor de potentiële kandidaat-huurder en de kandidaat-huurder die menen dat ze benadeeld zijn door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm waarin de vermelde personen het verhaal moeten indienen, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het verhaal.".

Art. 166. In artikel 6.16, eerste lid, 2°, van dezelfde codex wordt tussen het woord "huurder" en het woord "en" de zinsnede ", van de personen die op duurzame wijze de sociale huurwoning mee gaan bewonen" ingevoegd.

Art. 167. In artikel 6.17, eerste lid, 7°, van dezelfde codex wordt tussen het woord "de" en het woord "waarborg" de woorden "vrijgave van de" ingevoegd.

Art. 168. In artikel 6.18 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 169. In artikel 6.20 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 5° en 6°, wordt de zinsnede "A1" vervangen door de zinsnede "A2";

2° aan het eerste lid wordt een punt 12° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"12° voor zover de huurder een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel, zich inschrijven bij de VDAB.";

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "6° en 7°" vervangen door de zinsnede "5° en 6°";

4° er worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verhuizing, vermeld in het eerste lid, 9° en 10°, gebeurt.

De Vlaamse Regering bepaalt wie wordt verstaan onder een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel als vermeld in het eerste lid, 12°, en op welke manier de verhuurder de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, 12°, controleert.".

Art. 170. In artikel 6.23, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 6.2, eerste lid" opgeheven.

Art. 171. In boek 6 van dezelfde codex wordt het opschrift van deel 10 vervangen door wat volgt:

"Deel 10. Duur en einde van het woonrecht en de huurovereenkomst".

Art. 172. In boek 6, deel 10 van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 1 vervangen door wat volgt:

"Titel 1. Het woonrecht en de huurovereenkomst".

Art. 173. Artikel 6.27 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.27. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 6.28, beschikt de huurder over een woonrecht gedurende negen jaar nadat hem een woning is toegewezen. Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. De verhuurder heeft in voorkomend geval een herhuisvestingsplicht zodat het woonrecht kan worden uitgeoefend.

De huurovereenkomsten hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder minder dan negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt.

§2. Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar of op het einde van een verlengde periode als vermeld in het tweede lid, niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoeftigheid of van passendheid van de woning, vermeld in artikel 6.29 en 6.30, zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldoet, wordt zijn woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn.".

Art. 174. Artikel 6.28 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.28. Als een huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning is de duur van de huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had op grond van het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.

De Vlaamse Regering kan de duurtijd van het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, verkorten voor de gevallen die ze vaststelt, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren.

Een huurder heeft een woonrecht van onbepaalde duur als hij met de verhuurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft gesloten vóór 1 maart 2017. Die huurder behoudt het woonrecht van onbepaalde duur als hij verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.".

Art. 175. Artikel 6.29 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.29. De huurder is woonbehoeftig als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125% bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Als er geen jaarlijkse huurprijsaanpassing is, wordt de datum van de verjaardag van de huurovereenkomst genomen.

De huurder kan de verhuurder vragen om de opzegging, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, in te trekken als:

1° hij aantoont dat zijn huidige inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;

2° hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;

3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt.".

Art. 176. Artikel 6.30 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.30. De huurder voldoet niet aan de voorwaarde van passendheid van de woning als hij een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

De huurder kan de verhuurder vragen om de opzegging, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, in te trekken als hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt.".

Art. 177. Artikel 6.31 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.31. Als de verhuurder niet ingaat op de vraag, vermeld in artikel 6.29, tweede lid, en artikel 6.30, tweede lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van de vraag tot intrekking van de opzegging en van het beroep.";".

Art. 178. In boek 6, deel 10, titel 1, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 opgeheven.

Art. 179. Artikel 6.32 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 180. In artikel 6.33 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "6.27 tot 6.31" vervangen door de zinsnede "6.27, §2, eerste lid,";

2° in het eerste lid, 1° wordt de zinsnede "5° en 6°" vervangen door de zinsnede "5°, 6° en 12°";

3° in het eerste lid worden de woorden "van een sociale huurwoning" telkens opgeheven;

4° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.";

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

"Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, dat de huurder op dat ogenblik uitoefent.".

Art. 181. In artikel 6.34 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt de volgende zin toegevoegd:

"Voor de huurder die de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, dat hij op dat ogenblik uitoefent.";

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "geldt voor de laatste huurder" vervangen door "kan de laatste huurder de huurovereenkomst opzeggen met".

Art. 182. In boek 6, deel 10 van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 4 vervangen door wat volgt:

"Titel 4. Beëindiging van rechtswege".

Art. 183. In artikel 6.35 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, en er blijven geen bewoners meer over, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. Als er nog een of meer bewoners overblijven, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De overblijvende bewoners hebben het recht om de woning nog zes maanden te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit een overeenkomst met de bewoner of de bewoners waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn

opgenomen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning.";

2° aan het derde lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd, eindigt voor de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betrekt, het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.";

3° aan het derde lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"In dat geval behoudt de huurder het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.".

Art. 184. Artikel 6.36 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.36. §1. Met behoud van de toepassing van paragraaf 2 zijn de bepalingen van dit boek van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering:

1° worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;
2° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. De verhuurder kan sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, verhuren aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen, organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent of aan natuurlijke personen. Die instanties, met uitzondering van de natuurlijke personen, kunnen de sociale huurwoning onderverhuren.

Als een natuurlijke persoon de sociale huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing, met uitzondering van de bepalingen die de Vlaamse Regering aanduidt, van toepassing op de hoofd- en onderhuurovereenkomst of op de huurovereenkomst. Daarnaast kan de Vlaamse Regering aanvullende bepalingen uitwerken.

De Vlaamse Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden en de procedure voor de erkenning en eventuele opheffing van de erkenning voor de organisaties, vermeld in het eerste lid.".

Art. 185. In artikel 6.37 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede ", alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes" opgeheven;

2° het tweede lid wordt opgeheven;

3° in het derde lid wordt de zinsnede "3.37 en" opgeheven.

Art. 186. In artikel 6.43, §1, van dezelfde codex wordt voor het eerste lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De toezichthouders, vermeld in artikel 4.79, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve geldboetes.".

Art. 187. In artikel 7.4.§2, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Hoofdstuk 6. Opheffingsbepalingen

Art. 188. In het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt hoofdstuk II, dat bestaat uit artikel 16 tot en met 24, opgeheven.

Art. 189. In hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt afdeling 2, die bestaat uit artikel 24 tot en met 30, opgeheven.

Art. 190. In artikel 1.2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, worden punt 14°/1 en punt 29° opgeheven.

Art. 191. In boek 4, titel 1, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 12 oktober 2018, wordt hoofdstuk 1, dat bestaat uit artikel 4.1.1 tot en met 4.1.15, opgeheven.

Art. 192. In boek 4 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt titel 2, die bestaat uit artikel 4.2.1 tot en met 4.2.10, opgeheven.

Art. 193. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:
1° artikel 2.2.6, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 mei 2018;
2° artikel 3.1.1, gewijzigd bij de decreten van 14 oktober 2016 en 4 mei 2018;
3° artikel 3.1.2, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 14 oktober 2016;
4° artikel 3.2.1 tot en met 3.2.4;
5° artikel 7.3.11, gewijzigd bij de decreten van 4 april 2014 en 25 april 2014;
6° artikel 7.3.12, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 4 april 2014 en 25 april 2014;
7° artikel 7.3.12/1, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014.

Art. 194. In het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012, gewijzigd bij de decreten van 9 november

2012, 21 december 2018 en 23 maart 2019, wordt hoofdstuk 9, dat bestaat uit artikel 58 tot en met 61, opgeheven.

Art. 195. De volgende regelingen worden opgeheven:
1° het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij 3 juli 2020;
2° het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners.

Hoofdstuk 7. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsbepalingen met betrekking tot artikel 63

Onderafdeling 1. Omzetting van sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen en overgangsbepalingen voor sociale verhuurkantoren

Art. 196. §1. Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn erkend conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 31 december 2022, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen vermeld in het eerste lid kunnen de financiering tot die datum blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals die golden op de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet kunnen andere personen dan de provincies, de gemeenten en de OCMW's geen aandelen verwerven van een sociale huisvestingsmaatschappij.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure volgens dewelke een erkende sociale huisvestingsmaatschappij kan worden erkend als woonmaatschappij.

§3. De Vlaamse Regering kan een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023 toekennen aan een sociale huisvestingsmaatschappij die op 31 december 2022 niet erkend is als woonmaatschappij en die aannemelijk maakt dat ze uiterlijk op 30 juni 2023 zal voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden om als woonmaatschappij te worden erkend. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure en de voorwaarden voor de tijdelijke erkenning en de wijze waarop de tijdelijke erkenning wordt omgezet in een definitieve erkenning als vermeld in artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

§4. In een sociale huisvestingsmaatschappij met de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of van een besloten vennootschap kunnen aandeelhouders op elk moment in de loop van het boekjaar uittreden vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen zonder dat ze aan een andere voorwaarde moeten voldoen. Ze geven kennis van hun uittreding aan de vennootschap conform artikel 2:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen uiterlijk vijf dagen voor

de datum van de algemene vergadering. De uittreding heeft alleen gevolgen als de erkenning als woonmaatschappij definitief is. Artikel 4.46/3, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen, ingevoegd bij dit decreet onder artikel 96 is van toepassing.

De sociale huisvestingsmaatschappijen die de vorm hebben aangenomen van een naamloze vennootschap, bieden hun aandeelhouders op dat ogenblik de mogelijkheid om hun aandelen te laten inkopen door de vennootschap tegen een prijs die niet hoger is dan de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Als er niet voldoende middelen zouden zijn conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen om de prijs te betalen, wordt het recht op betaling ervan opgeschort totdat uitkeringen opnieuw zijn toegelaten. Het op de prijs nog verschuldigde bedrag wordt uitgekeerd voor elke andere uitkering aan aandeelhouders. Op dat bedrag is geen interest verschuldigd.

§5. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet erkend zijn als woonmaatschappij conform artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en niet tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij, conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 januari 2023. De tijdelijk erkende woonmaatschappijen die op 30 juni 2023 niet erkend zijn conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun tijdelijke erkenning. In beide gevallen heeft het verlies van de erkenning van rechtswege de ontbinding als vermeld in artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals dat geldt op de dag voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet, tot gevolg. De aandeelhouders ontvangen, na de aanzuivering van het passief van de sociale huisvestingsmaatschappij, maximum de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Het vermogen dat daarna overblijft, gaat over op een of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen.

§6. Sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 30 juni 2023, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen. De aldus erkende sociale verhuurkantoren kunnen tot die datum de financiering blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals die golden de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet. Ze verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 juli 2023.

Vanaf de datum van het verlies van erkenning conform het eerste lid, treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden van artikel 4.20 tot en met 4.23 en van artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals die golden voor de inwerkingtreding van dit decreet.

§7. Sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, vermeld in de paragraaf 1, paragraaf 3 en paragraaf 6, blijven onderworpen aan het toezicht en de sancties, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet tot aan de afsluiting van hun vereffening.

Art. 197. Woonmaatschappijen, vermeld in artikel 196, §2 en §3 van dit decreet, die niet voldoen aan artikel 4.39/2, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 74 van dit decreet, kunnen niettemin erkend worden als woonmaatschappij en die erkenning behouden als ze, tot de datum waarop ze aan dat artikel voldoen, beantwoorden aan de volgende voorwaarden:

1° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn kunnen geen effecten verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen

2° elke overdracht van effecten wordt betekend aan de woonmaatschappij;

3° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;

4° andere aandeelhouders dan gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één.;

5° de statuten van de woonmaatschappij kunnen bepalen dat de aandeelhouders andere dan het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn, gezamenlijk ten hoogste één bestuurder mogen voordragen; de andere bestuurders worden altijd voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

6° in geval van fusie of splitsing kan geen toepassing worden gemaakt van de uitzonderingen, vermeld in respectievelijk artikel 12.26, § 1, laatste lid, artikel 12.39, laatste lid, artikel 12.62, § 1, laatste lid, artikel 12.78, zesde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Overeenkomsten of afspraken die tot doel of tot gevolg hebben dat van de bepalingen van het eerste lid, 1°, 3° of 4° wordt afgeweken, zijn nietig.

Elke overdracht van effecten aan andere personen dan het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn is van rechtswege nietig; elke overdracht van effecten waardoor de gezamenlijke stemrechten van de gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn niet langer op elk moment meer dan 50% van het totale aantal stemrechten verbonden aan de aandelen uitmaken, is van rechtswege nietig als, binnen een termijn van drie maanden na de overdracht, die stemrechten, door middel van een uitgifte van nieuwe aandelen of statutenwijziging, niet boven de 50% worden gebracht.

De Vlaamse Regering kan slechts gebruik maken van haar recht zoals vermeld in artikel 4.39/4, ingevoegd bij het decreet van XX houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, op voorwaarde dat de stemrechten

van andere personen dan het Vlaams Gewest, de provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn daardoor verhoudingsgewijs ten opzichte van het totaal aantal stemrechten niet verminderen.

Art. 198. In afwijking van artikel 4.39/5 zoals ingevoerd bij artikel 78 van dit decreet, mogen in woonmaatschappijen die zijn erkend conform artikel 196, §2 of §3 van dit decreet, zittende bestuurders hun mandaat uitdoen tot uiterlijk zes maanden na de eedaflegging van het nieuwe college van burgemeester en schepenen na de eerstvolgende algehele vernieuwing van de gemeenteraad volgend op de inwerkingtreding van dit decreet. In dat geval mogen na de erkenning van de woonmaatschappij geen nieuwe bestuurders worden aangesteld of mandaten van bestuurders worden verlengd zolang hun totale aantal hoger is dan toegelaten door artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoerd bij artikel 78 van dit decreet.

Art. 199. Als een sociale huisvestingsmaatschappij heeft toegelaten dat sociale huurders inschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, worden de betrokken aandeelhouders op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet geacht van rechtswege uit te treden met die aandelen. Het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft, wordt van rechtswege omgeboekt tot een huurwaarborg.

Woonmaatschappijen die de rechtsopvolger zijn of die onroerende goederen hebben verworven van een sociale huisvestingsmaatschappij waarbij de toepassing van het eerste lid betrekking had op 25% van de aandelen of meer, maken toepassing van artikel 4.39/5, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 78 van dit decreet.

Art. 200. §1. In afwijking van artikel 4.38, §1 en §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 68 van dit decreet, gelden voor woonmaatschappijen die erkend zijn conform artikel 98, §2, de bepalingen van dit artikel.

§2. De woonmaatschappij ontplooit vanaf haar erkenning geen nieuwe activiteiten buiten het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De woonmaatschappij beperkt uiterlijk vanaf 1 januari 2028 haar activiteiten tot het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§3. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, andere woonmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds. Uiterlijk op 1 januari 2028 verwerft de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen van het Vlaams Woningfonds, van andere woonmaatschappijen of van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen die tot de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn. De Vlaamse regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, hiervoor subsidies verlenen.

§4. De woonmaatschappij draagt zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die buiten haar werkingsgebied liggen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen. Uiterlijk op 1 januari 2028 draagt de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen.

Onderafdeling 2. Overdrachten aan sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen

Art. 201. §1. Sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van vzw kunnen conform artikel 12:103 en 12:1, § 1, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een algemeenheid of een bedrijfstak om niet overdragen aan een woonmaatschappij of aan een sociale huisvestingsmaatschappij, op voorwaarde dat de overdracht gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat die sociale huisvestingsmaatschappij erkend wordt als woonmaatschappij.

Aan het voorstel van overdracht wordt een staat van activa en passiva van het sociale verhuurkantoor gehecht, die niet meer dan drie maanden vóór de algemene vergadering, respectievelijk de vergadering van het bestuursorgaan die over het voorstel tot overdracht moet besluiten is afgesloten, waarbij de activa en passiva worden gewaardeerd tegen werkelijke waarde.

§2. Het bedrag van het nettoactief van het sociale verhuurkantoor respectievelijk van de nettowaarde van de overgedragen bedrijfstak, zoals dat respectievelijk blijkt uit de staat, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, wordt in de jaarrekening van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij uitgedrukt en op een onbeschikbare reserverekening geboekt, waarop artikel 4.46/3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 96 van dit decreet, toepassing vindt.

§3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, wordt niet aan de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij terugbetaald of uitgekeerd, in welke vorm dan ook.

In geval van vereffening, zelfs als de vennootschap niet langer als sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij is erkend, geeft de vereffenaar aan dat bedrag de bestemming die door de Vlaamse Regering wordt bepaald.

Bij een schending van het eerste of het tweede lid zijn de leden van het bestuursorgaan of de vereffenaar, in voorkomend geval hoofdelijk, gehouden tot betaling van de uitgekeerde sommen of tot herstel van de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de hierboven gestelde eisen inzake de bestemming van het bedrag, vermeld in paragraaf twee en het eerste en tweede lid van deze paragraaf. De vordering kan worden ingeleid door de entiteit van de Vlaamse Overheid bevoegd voor het woonbeleid, de toezichthouder, de VMSW, het openbaar ministerie, een aandeelhouder of elke belanghebbende derde. De aldus geïnde bedragen worden op een onbeschikbare reserverekening van de

vennootschap gestort, of krijgen de bestemming die door de Vlaamse Regering is bepaald.

De personen, vermeld in het derde lid, kunnen eveneens tegen de begunstigden een vordering instellen als ze bewijzen dat die begunstigden kennis hadden van de onrechtmatigheid van de terugbetaling of uitkering in hun voordeel of, gelet op de omstandigheden, daarvan niet onkundig konden zijn.

Art. 202. Bij herstructureringen of overdrachten naar aanleiding van de totstandkoming van een woonmaatschappij worden contractuele bedingen in huurovereenkomsten die kaderen in de opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° of 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 82 van dit decreet, die voorzien in het recht van vervroegde beëindiging wegens controlewijziging, buiten werking gesteld.

Art. 203. De Vlaamse Regering kan bijzondere regels vaststellen om, als een sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor, een woonmaatschappij of het Vlaams Woningfonds woningen of percelen overdraagt aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij, de subsidies die de overdrager heeft ontvangen, geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen.

Na eventuele verrekening van de subsidies, vermeld in het eerste lid, ligt de kostprijs niet hoger dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde, die wordt bepaald aan de hand van de laatste goedgekeurde jaarrekening of van een recentere staat van activa en passiva, die in de vennootschappen waar een commissaris is benoemd door hem wordt beoordeeld. In geen enkel geval kan de kostprijs hoger zijn dan de waarde van het onroerend goed die bepaald is door het een schattingsverslag als vermeld in artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is het verschil tussen de niet-afgeschreven boekwaarde van de terreinen en de gebouwen die op de terreinen in kwestie zijn verricht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies.

Onderafdeling 3. Financiële gevolgen

Art. 204. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een door haar erkende vennootschap of vereniging, die haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met dit decreet in overeenstemming moet brengen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een subsidie te verlenen. De Vlaamse Regering stelt daarvoor de nadere regels vast.

Afdeling 2. Overgangsbepalingen met betrekking tot de wijzigingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 205. Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2020 gesloten zijn, worden alleen de personen, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht

vóór 1 januari 2020, beschouwd als huurder als vermeld in artikel 6.1, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 149 van dit decreet.

De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 149 van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 6.11, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 149 van dit decreet, wordt beschouwd als huurder als vermeld in artikel 6.1, 1°, b), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 149 van dit decreet.

Art. 206. Voor de toepassing van de voorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 157 van dit decreet, worden alleen de beëindigingen van de huurovereenkomsten die plaatsvinden vanaf de inwerkingtreding van artikel 157 van dit decreet, in aanmerking genomen.

Art. 207. Het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 161 van dit decreet, vervalt op het ogenblik dat het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door dit decreet, in werking treedt, met dien verstande dat het in ieder geval vervalt na 3 jaar na de inwerkingtreding van artikel 161 van dit decreet.

Art. 208. Voor de huurder die vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 169 van dit decreet, een sociale huurwoning huurt, en die aan de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 169 van dit decreet, moest voldoen, blijft de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 169 van dit decreet, gelden. De verhuurder brengt de personen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 169 van dit decreet, kandidaat-huurder zijn, uitdrukkelijk op de hoogte van de nieuwe huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In afwijking van het eerste lid, geldt de nieuwe huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 169 van dit decreet voor de persoon die na de inwerkingtreding van artikel 169 van dit decreet opnieuw huurder wordt van een sociale huurwoning, tenzij dat het gevolg is van een gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.

Art. 209. De personen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 169 van dit decreet, huurder zijn, hebben een termijn van drie maanden om te voldoen aan de huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door dit decreet.

Art. 210. Voor de huurder die vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 173 van dit decreet, een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal

verhuurkantoor, is boek 6, deel 10, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing, met dien verstande dat het woonrecht waarover de huurder beschikt, berekend wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 173 van dit decreet.

Voor de huurder die een huurovereenkomst heeft gesloten met toepassing van artikel 6.28, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 173 van dit decreet, wordt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 173 van dit decreet, geacht een aanvang te hebben genomen op het ogenblik waarop de vermelde huurovereenkomst een aanvang heeft genomen.

Afdeling 3. Andere overgangsbepalingen

Art. 211. § 1. Indieners van een beroep als vermeld in artikel 3.14, 3.15, 3.26 of 3.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat ingediend wordt vóór de inwerkingtreding van dit decreet, worden mondeling gehoord als ze daarom verzoeken in hun beroepschrift.

Dat geldt eveneens voor alle andere indieners van een beroep met betrekking tot dezelfde procedure, ook al dateert hun beroepschrift van na de inwerkingtreding van dit decreet.

§2. De beslissingstermijn van de Vlaamse Regering wordt voor de gevallen, vermeld in paragraaf 1,verlengd tot vier maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep als het een beroep als vermeld in artikel 3.14 of 3.26 betreft, of tot vier maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester als het een beroep als vermeld in artikel 3.15 of 3.27 betreft.

Hoofdstuk 8. Bekrachtigingsbepaling

Art. 212. De volgende regelingen worden bekrachtigd:

1° het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid;
2° artikel 1 tot en met 63 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid.

Hoofdstuk 9. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 213. Artikel 3, 10, en 11°, artikel 12, 13, 24, artikel 26, 1°, artikel 35 tot en met 43, 45, 124, 126, artikel 67 tot en met 68, en artikel 72 tot en met 73 van dit decreet treden in werking op 1 januari 2023.

De Vlaamse Regering bepaalt de inwerkingtreding van artikel 149 tot en met 186 van dit decreet.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE

ADVIES VAN DE VLAAMSE TOEZICHTCOMMISSIE VOOR DE VERWERKING VAN PERSOONSGEGEVENS

Vlaamse overheid

Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens

Advies wetgeving VTC nr. 2021/07 van 26 januari 2021

betreffende

tekst	ontwerp van decreet
van	van de Vlaamse Regering
titel	houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
roepnaam	(wijziging decreet wonen)
datum	zoals principieel goedgekeurd op 18 december 2020

De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "de VTC");

Gelet op het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (hierna: “het e-govdecreet”), inzonderheid artikel 10/4, §1;

Gelet op de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad Van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (hierna AVG), inzonderheid artikel 36, 4, artikel 57, 1, c) en artikel 58, 3;

Gelet op de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens (hierna “WVG”);

Gelet op het verzoek om advies van 22 december 2020 van de heer Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, ontvangen door de VTC op 22 december 2020;

Brengt op 26 januari 2021 het volgend advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Vlaamse minister van Wonen (hierna "de aanvrager") verzocht bij e-mail van 22 december 2020 om het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "VTC") over een voorontwerp van decreet *houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen* (hierna "het Ontwerp").

2. Aangezien de adviesbevoegdheid van de VTC op grond van artikel 10/4, § 1 van het e-govdecreet betrekking heeft op de verwerkingen van persoonsgegevens, is haar adviesverlening hiertoe beperkt.

Context

3. Het Ontwerp behandelt onder meer:

   – de invoering van een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen;
   – aanpassingen aan het sociaal huurstelsel;
   – weigering tot afgifte van een conformiteitsattest voor niet-vergunde domiciliekamers;
   – implementatie van het Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor wat de woningkwaliteitsbewaking betreft;
   – schrapping mondelinge hoorzitting in de beroepsprocedure tegen een besluit tot ongeschikt- en/of onbewoonbaarheid of een besluit tot overbewoning;
   – invoeging en uitwerking van privacybepalingen;
   – invoeren van een herinvesteringsverplichting voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen;
   – beperking op sociale woonbeleidsconvenanten;
   – een aantal juridisch-technische wijzigingen.

4. De VTC beperkt zich in deze uitleg tot de delen van het Ontwerp die haar relevant lijken in het kader van de bescherming van persoonsgegevens.

5. De volgende bepalingen van het Ontwerp zijn relevant in het kader van de bescherming persoonsgegevens:

   - artikel 46 tot en met 48: deze artikelen voegen een deel 10 inzake privacy toe aan boek 3 Woningkwaliteitsbewaking van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

   - artikel 90: dit artikel vervangt artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 met betrekking tot onroerende transacties, onder meer de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen. Het ontwerpartikel voorziet door de invoering van een tweede paragraaf in een rechtsgrond voor de verwerking van persoonsgegevens.

   - artikel 137: boek 5, deel 4, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen 2021 voorziet dat woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder bepaalde voorwaarden een bijzondere sociale lening kunnen aangaan. Deze bijzondere sociale leningen brengen de verwerking van persoonsgegevens met zich mee. Ter zake werd in een regeling voorzien in artikel 137 van het Ontwerp.

   - artikel 138: boek 5, deel 4, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen 2021 voorziet dat woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder bepaalde voorwaarden een renteloze huurwaarborglening kunnen aangaan. Deze huurwaarborglening brengt de verwerking van persoonsgegevens met zich mee. Ter zake werd in een regeling voorzien in artikel 138 van het Ontwerp.

   - artikel 144: boek 5, deel 8, van de Vlaamse Codex Wonen voorziet dat de VMSW en de woonmaatschappijen hun onroerende goederen uit de hand kunnen verkopen aan gezinnen of alleenstaanden en dat ze daarbij rekening houdt met de prijsnormen, met de chronologie van de aanvragen en met de prioriteiten en andere voorwaarden die de Vlaamse Regering dienaangaande vaststelt. Dit gaat gekoppeld met de verwerking van persoonsgegevens, waartoe een regeling werd voorzien in artikel 144 van het Ontwerp.

- artikel 148: artikel 5.106, §1, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de Vlaamse Regering de voorwaarden en aanvullende regels voor de verhuring van het bescheiden woonaanbod kan bepalen. Artikel 4.42 van diezelfde codex bepaalt ook dat het bescheiden huuraanbod bij voorrang verhuurd wordt aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. Dit decretaal kader rond de verhuring van bescheiden huurwoningen houdt de verwerking van persoonsgegevens in. Bijgevolg werd in een regeling hiertoe voorzien in artikel 148 van het Ontwerp.

- artikel 151: boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen regelt het sociaal huurstelsel en omvat onder andere inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, toewijzingsregels, huurders- en verhuurdersverplichtingen, regels rond het vaststellen van de huurprijs en bepalingen rond de duurtijd en het einde van de sociale huurovereenkomst. De toepassing van deze voorwaarden houdt de verwerking van persoonsgegevens in. Bijgevolg werd een regeling hieromtrent opgenomen in artikel 151 van het Ontwerp.

- artikel 153 en 154: deze artikelen vervangen artikel 6.4 en 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 inzake het centraal woningregister en het centraal inschrijvingsregister.

6. In het geval de aanvrager van oordeel is dat ook andere bepalingen moeten bekeken worden door de VTC, kan nog steeds een aanvullend verzoek hieromtrent gericht worden aan de VTC.

II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

a. Voorafgaande toelichting

7. De adviesaanvrager heeft zelf geen artikelen aangeduid die de verwerking van persoonsgegevens betreffen (de adviesaanvrager verwees in het begeleidend schrijven per email naar het volgende: "*enkele bepalingen van het decreet betreffen de verwerking van persoonsgegevens. Dit is telkenmale geduid in de memorie van toelichting*"). De VTC bespreekt bijgevolg de volgende artikelen die haar relevant lijken.

b. Artikelsgewijze bespreking

A. Artikel 46 tot en met 48 Ontwerp

Inleiding

8. Deze artikelen voegen een deel 10 inzake privacy toe aan boek 3 Woningkwaliteitsbewaking van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 behandelt onder meer veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen (deel 1); conformiteitsonderzoek (deel 2); conformiteitsattest (deel 3); waarschuwingen (deel 4); ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring (deel 5); overbewoondverklaring (deel 6); herstel en sloop (deel 7); herhuisvesting (deel 8) en strafrechtelijke handhaving (deel 9). Deel 2 tot en met deel 9 brengen de verwerking van persoonsgegevens met zich mee. Bijgevolg werd een deel 10 inzake privacy toegevoegd aan boek 3 Woningkwaliteitsbewaking.

9. Uit artikel 47 van het Ontwerp komt naar voor dat gegevens zullen worden verwerkt van de volgende **betrokkenen** (hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende delen van boek 3):

   – de houder van het zakelijk recht op de woning;
   – de huurder;
   – de verhuurder;
   – de bewoner;
   – de personen die betrokken zijn bij het misdrijf, vermeld in boek 3, deel 9, titel 1;
   – de contactpersonen die zichzelf als dusdanig kenbaar gemaakt hebben.

10. In het ontwerpartikel 47 wordt aangegeven dat de volgende **gegevens** worden verwerkt. De VTC verwijst naar randnummer 24 voor een voorbehoud inzake de volledigheid van onderstaande opsomming:

- persoonlijke identificatiegegevens;
- strafrechtelijke gegevens.

Kwaliteit van de regelgevende grondslag

11. Elke verwerking van persoonsgegevens moet rechtmatig zijn. Het komt de stellers van het Ontwerp toe om erover te waken dat elke verwerking die in onderhavige context zal plaatsvinden, een rechtvaardigingsgrond vindt in artikel 6 AVG en dat de in randnummer 22 opgesomde elementen in de regelgeving opgenomen worden[1].

12. De VTC wenst in herinnering te brengen dat elke overheidsinmenging in de bescherming van de persoonlijke levenssfeer zoals gewaarborgd door artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet moet worden voorgeschreven in een 'voldoende precieze wettelijke bepaling' die beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte en evenredig is met de nagestreefde doelstelling. In een dergelijke precieze wettelijke bepaling moeten de essentiële elementen van de met de overheidsinmenging gepaard gaande verwerkingen van persoonsgegevens omschreven zijn. [2]

13. De VTC onderlijnt in het bijzonder artikel 6.3 van de AVG dat – samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet- voorschrijft dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c) [3] of punt e)[4] van de AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

    - het doel van de verwerking;
    - de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens; Deze gegevens moeten bovendien beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt („minimale gegevensverwerking")[5];
    - de betrokkenen;
    - de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt;
    - de opslagperioden[6];
    - de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke(n)[7].

14. De VTC stelt vast dat uit de tekst van het Ontwerp en de Memorie van Toelichting kan afgeleid worden:

    - wat het doeleinde is van de vooropgestelde verwerkingen;
    - wat de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens zijn ;
    - wie de betrokkenen zijn;
    - de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt (artikel 48 Ontwerp);

---

[1] Minstens in de Memorie van Toelichting had moeten verduidelijkt worden welke rechtvaardigingsgrond de opstellers inroepen.

[2] Zie DEGRAVE, E., "*L'é-gouvernement et la protection de la vie privée – Légalité, transparance et contrôle*", Collection du CRIDS, Larcier, Brussel, 2014, p. 161 e.v. (zie o.m. : EHRM, arrest *Rotaru c. Roumania*, 4 mei 2000); Zie ook enkele arresten van het Grondwettelijk Hof: Arrest nr. 44/2015 van 23 april 2015 (p. 63), Arrest nr. 108/2017 van 5 oktober 2017 (p. 17) en Arrest nr. 29/2018 van 15 maart 2018 (p. 26). Zie ook SCHRAM, F., *Privacy & persoonsgegevens. Handboek*, Brussel, Politeia, 2019, 75-98, 111-116.

[3] "c) de verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust;"

[4] "e) de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen;"

[5] Zie artikel 5.1.c), AVG.

[6] Zie ook artikel 5.1.e), AVG.

[7] Als er gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken voor de verwerking zouden aangeduid worden, dient desgevallend ook rekening gehouden te worden met artikel 26 van de AVG, dat de verplichting oplegt om tussen gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken in een onderlinge contractuele regeling te voorzien waarin hun respectieve verantwoordelijkheden worden vastgelegd. Het dient in elk geval voor elke verwerking duidelijk te zijn welke actor(en) als verwerkingsverantwoordelijke(n) optreden.

- opslagperiode: er geldt een bewaartermijn van 10 jaar na het afsluiten van het administratief dossier als vermeld in deel 2 tot en met deel 8; er geldt een bewaartermijn van 30 jaar na het afsluiten van een strafrechtelijk dossier als vermeld in deel 9. Binnen een jaar na deze termijn worden persoonsgegevens in digitale vorm definitief gewist en papieren documenten die persoonsgegevens bevatten vernietigd (artikel 47 Ontwerp) (voor een behandeling van de bewaartermijn zie randnummer 29);
- wie de verwerkingsverantwoordelijke is (randnummer 20 e.v.):
- de verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen in deel 2 tot en met deel 7 zijn: de steden en gemeenten met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden; het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering ervan en de Vlaamse Belastingdienst;
- de verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van deel 8 van dit boek zijn: de steden en gemeenten, de OCMWs en de sociale woonorganisaties;
- de verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen van deel 9 van dit boek is het agentschap dat door de Vlaamse Regering wordt belast met de uitvoering ervan.

15. Uit deze artikelen uit het Ontwerp komt naar voor dat er in elk geval **persoonsgegevens** worden verzameld, gezien er gesproken wordt van identificatiegegevens. De verzamelde persoonsgegevens worden echter heel ruim omschreven. Identificatiegegevens kunnen heel ver gaan in hun invulling. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om duidelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering.

16. Meer nog, wat de strafrechtelijke gegevens betreft, kunnen deze worden gekwalificeerd als **bijzondere categorieën van gegevens zoals bedoeld in artikel 10 AVG**. Deze behoeven, strengere beveiligingsmaatregelen (randnummer 38). De VTC wijst op de toepasselijkheid van artikel 9 en 10 WVG dat aangeeft in welke bijkomende veiligheidsmaatregelen moeten voorzien worden:

    - de categorieën van personen aanwijzen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig moet worden omschreven;
    - de lijst van de aldus aangewezen categorieën van personen ter beschikking houden van de bevoegde toezichthoudende autoriteit voor gegevensbescherming;
    - ervoor zorgen dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen.

    Andere maatregelen kunnen geformuleerd worden op basis van een gegevensbeschermingseffectbeoordeling.

Doelbinding

17. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b), AVG).

18. In artikel 47 van het Ontwerp wordt het doel voor de verwerking van persoonsgegevens als volgt omschreven: “Art. 3.56. §1. Voor de toepassing van de bepalingen van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt om de minimale woningkwaliteit, vermeld in deel 1, na te streven.” De memorie van toelichting bij de artikelen 46 tot en met 48 bepaalt hierover verder dat de gegevens essentieel zijn voor de bescherming van het recht op behoorlijke huisvesting.

19. De VTC is van mening dat deze gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht zoals omschreven in artikel 47 van het Ontwerp, bedoeld in artikel 6.1, c° van de AVG.

Verantwoordelijkheid

20. Artikel 4.7) AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen. Het Ontwerp duidt meerdere verwerkingsverantwoordelijken aan, mede bepaald door het specifieke deel van Boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 waarbinnen de verwerking gebeurt:

    - de verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen in deel 2 tot en met deel 7 zijn: de steden en gemeenten met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden; het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering ervan en de Vlaamse Belastingdienst;

    - de verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van deel 8 van dit boek zijn: de steden en gemeenten, de OCMWs en de sociale woonorganisaties;

    - de verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen van deel 9 van dit boek is het agentschap dat door de Vlaamse Regering wordt belast met de uitvoering ervan.

21. De VTC onthaalt positief dat een opsomming van de verwerkingsverantwoordelijken wordt opgenomen. De omschrijving laat echter niet toe te beoordelen voor welke gegevensverwerkingen welke verwerkingsverantwoordelijken aangeduid worden. De VTC is van mening dat het de voorkeur verdient dit te verduidelijken in het Ontwerp.

22. De Vlaamse Regering en de verwerkingsverantwoordelijke moeten nagaan of het uitvoeren van een **gegevensbeschermingseffectenbeoordeling** (GEB - artikel 35 AVG)[8] voor de verwerkingen van persoonsgegevens al dan niet noodzakelijk is. Er moet volgens artikel 35 AVG minstens een afweging zijn of de verwerking een waarschijnlijk een hoog risico inhoudt voor de rechten en vrijheden van natuurlijke personen. Zo dat het geval is, is een gegevensbeschermingseffectbeoordeling vereist. De toezichthouder, in casu de VTC, kan dan beoordelen of deze afweging correct is.

Minimale gegevensverwerking

23. Conform artikel 5.1, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

24. D**e categorieën van persoonsgegevens** worden echter onvoldoende bepaald. De categorieën van persoonsgegevens worden ruim omschreven als persoonlijke identificatiegegevens en strafrechtelijke gegevens. Het is ook niet zeker of alle categorieën wel benoemd worden. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om duidelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering.

25. De verwerking van de persoonsgegevens kan proportioneel zijn met het nagestreefde doel. De VTC stelt hier echter een voorbehoud gezien de verzamelde en verwerkte persoonsgegevens onvoldoende specifiek worden aangegeven.

---

[8] Voor richtlijnen over, zie:

- Info op website van de federale Gegevensbeschermingsautoriteit: https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/gegevensbeschermingseffectbeoordeling-0

- Aanbeveling CBPL nr. 01/2018 (https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling_01_2018.pdf)

- Richtlijnen Groep 29 (WP 248) (https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/wp248%20rev.01_nl.pdf)

26. In artikel 48 Ontwerp wordt specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens tussen verschillende instanties. Concreet bepaalt artikel 48 het volgende: *"§2. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de besluiten van de burgemeester of de minister om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, de resultaten van de technische vaststellingen als vermeld in artikel 3.3, en een afschrift van een afgegeven conformiteitsattest ter beschikking gesteld worden van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, voor zover dat noodzakelijk is voor de vervulling van hun maatschappelijke opdracht of voor de naleving van hun wettelijke verplichtingen of die van hun leden. §3. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de resultaten van de recentste technische vaststellingen als vermeld in artikel 3.3, ter beschikking gesteld worden van de houder van het zakelijk recht die niet betrokken was bij de procedure die tot de inventarisatie of tot afgifte van een conformiteitsattest heeft geleid."*

27. Voor wat persoonsgegevens betreft zal rekening moeten gehouden worden met het artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008, dat aan een Vlaamse instantie de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten voor gegevensuitwisseling tussen instanties. Een protocol moet met andere woorden worden afgesloten tussen de lokale en Vlaamse overheden en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen als de Vlaamse instanties gegevens wensen mee te delen aan deze laatste. Artikel 8, §1 van het Vlaamse e-govdecreet van 18 juli 2008 bepaalt nader welke gegevens in dit protocol moeten worden opgenomen.

28. Krachtens artikel 5.1, e), AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

29. De **bewaartermijn** wordt bepaald in artikel 47 van het Ontwerp: er geldt een bewaartermijn van 10 jaar na het afsluiten van het administratief dossier als vermeld in deel 2 tot en met deel 8; er geldt een bewaartermijn van 30 jaar na het afsluiten van een strafrechtelijk dossier als vermeld in deel 9. Binnen een jaar na deze termijn worden persoonsgegevens in digitale vorm definitief gewist en papieren documenten die persoonsgegevens bevatten, vernietigd. De termijn van 10 jaar en 30 jaar wordt niet nader toegelicht in de Memorie van Toelichting bij artikel 47 van het Ontwerp. De VTC wijst erop dat persoonsgegevens niet langer mogen worden bewaard dan noodzakelijk voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.[9] De VTC adviseert bijgevolg, als de decreetgever deze termijn noodzakelijk acht, minimaal in een verantwoording van deze termijn in de Memorie van Toelichting te voorzien of deze termijn te beperken tot een bewaartermijn noodzakelijk voor de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt.

<u>Rechten van de betrokkenen en transparantie</u>

30. Artikel 12 AVG bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in de artikelen 13 en 14, AVG bedoelde informatie en de in de artikelen 15 tot en met 22 en artikel 34, AVG bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt.

31. De VTC stelt vast dat in het Ontwerp de door de AVG bovenvermelde verplichte vermeldingen niet zijn opgenomen.

32. De VTC is dan ook van oordeel dat het aanbevolen is om het Ontwerp aan te vullen met de verplicht op te nemen vermeldingen, zoals bedoeld in randnummer 30, zodat het voor de betrokkenen duidelijk is tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. Hiertoe kan eventueel in een delegatie aan de Vlaamse Regering worden voorzien, waardoor deze vermeldingen niet moeten worden opgenomen in het Ontwerp.

33. Verder dient in het bijzonder ook rekening te worden gehouden met artikel 48 van het Ontwerp, waarin het volgende wordt bepaald: "*art. 3.57. §1. Voor woningen die in de inventaris zijn opgenomen of waarvoor een niet vervallen conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 is afgegeven, kunnen de volgende gegevens digitaal of op een andere wijze publiek ter beschikking gesteld worden: 1° de identificatiegegevens van die woningen met*

[9] Overweging 39 AVG.

uitsluiting van identiteitsgegevens van personen; 2° informatie over het bestaan van een niet vervallen conformiteitsattest; 3° informatie over het bestaan van een actueel besluit om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren."

34. De VTC noteert dat er geen verplichting wordt opgelegd om de gegevens publiek te maken.

35. Deze openbaarheid kan ertoe leiden dat **ontvangers** in de zin van artikel 4,9° AVG dienen te worden aangeduid. Als een ontvanger wordt namelijk gekwalificeerd "*een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan, al dan niet een derde, aan wie/waaraan de persoonsgegevens worden verstrekt.*"

36. Gezien de integratie van ontvangers en de eventuele openbaarheid van bepaalde gegevens, moet een bijzondere aandacht ook uitgaan naar artikel 13, 1, d° inzake de te verstrekken gegevens wanneer persoonsgegevens bij de betrokkene worden verzameld. De verwerkingsverantwoordelijke dient de betrokkene op de hoogte te stellen van de ontvangers of de categorieën van ontvangers van de persoonsgegevens. Inzake de openbaarmaking dient mede de regelgeving inzake openbaarheid van bestuursdocumenten in acht te worden genomen, zoals bepaald in het Bestuursdecreet, zodat een afweging plaatsvindt tussen de openbaarheid en de bescherming van persoonsgegevens.

Beveiligingsmaatregelen

37. Artikel 32 AVG verplicht de verwerkingsverantwoordelijke om gepaste technische en organisatorische maatregelen te treffen die nodig zijn voor de bescherming van de persoonsgegevens. Deze maatregelen moeten een passend beveiligingsniveau verzekeren rekening houdend, enerzijds, met de stand van de techniek ter zake en de kosten voor het toepassen van de maatregelen en, anderzijds, met de aard van de te beveiligen gegevens en de potentiële risico's.

38. Meer nog, wat de strafrechtelijke gegevens (zoals bedoeld in artikel 10 AVG) betreft, zijn strengere beveiligingsmaatregelen noodzakelijk. De VTC wijst op de toepasselijkheid van artikel 10 WVG dat aangeeft welke bijkomende veiligheidsmaatregelen moeten voorzien worden:

    - de categorieën van personen aanwijzen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig moet worden omschreven;

    - de lijst van de aldus aangewezen categorieën van personen ter beschikking houden van de bevoegde toezichthoudende autoriteit voor gegevensbescherming;

    - ervoor zorgen dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen.

    Andere maatregelen kunnen geformuleerd worden op basis van een gegevensbeschermingseffectbeoordeling.

39. Artikel 32 AVG wijst op een aantal voorbeeldmaatregelen om, waar passend, een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen:

    – de pseudonimisering en versleuteling van persoonsgegevens (zoals opgenomen in artikel 95 van het Ontwerp, wat door de VTC als een positief gegeven wordt ervaren);
    – het vermogen om op permanente basis de vertrouwelijkheid, integriteit, beschikbaarheid en veerkracht van de verwerkingssystemen te garanderen;
    – het vermogen om bij een fysiek of technisch incident de beschikbaarheid van en de toegang tot de persoonsgegevens tijdig te herstellen;

– een procedure voor het op gezette tijdstippen testen, beoordelen en evalueren van de doeltreffendheid van de technische en organisatorische maatregelen ter beveiliging van de verwerking.

40. Voor de concrete uitwerking hiervan wijst de VTC op de aanbeveling[10] ter voorkoming van gegevenslekken en op de referentiemaatregelen[11] die bij elke verwerking van persoonsgegevens in acht zouden moeten worden genomen. De VTC benadrukt ook het belang van een behoorlijk gebruikers- en toegangsbeheer[12] en een logging van de toegangen zodat men kan controleren wie wanneer toegang had tot welke gegevens, wat zijn/haaracties waren en waarom[13].

41. Voor zover er gedacht wordt aan het gebruik van cloudtoepassingen, verwijst de VTC naar haar adviezen en aanbevelingen daarover[14].

42. In principe moet de specificering van maatregelen niet in de wetgeving worden opgenomen. Wanneer de decreetgever echter vermoedt dat de gepaste maatregelen niet gerealiseerd zullen worden zonder dit aan de betrokken instanties expliciet op te leggen, dan moet dat wel gebeuren[15].

B. Artikel 90 van het Ontwerp: verwerking van persoonsgegevens bij onroerende transacties

Inleiding

43. Artikel 90 van het Ontwerp vervangt artikel 4.45 Vlaamse Codex Wonen 2021 met betrekking tot onroerende transacties, onder meer de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen. Het artikel voorziet door de invoering van een tweede paragraaf in een rechtsgrond voor de verwerking van persoonsgegevens.

44. Uit artikel 90 van het Ontwerp komt naar voor dat gegevens zullen worden verwerkt van de volgende **betrokkenen**: de kandidaat-koper en de gezinsleden van de kandidaat-koper.

45. De volgende **gegevens** worden verwerkt: identificatiegegevens, persoonlijke kenmerken, woningkenmerken, het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid, gezinssamenstelling en gegevens over onroerende rechten.

Kwaliteit van de regelgevende grondslag

46. De VTC verwijst naar de randnummers 11 tot en met 13 van dit advies.

47. De VTC constateert alvast dat in de tekst van het Ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen:

– doel van de verwerking: na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 4.45, § 1, derde lid Vlaamse Codex Wonen 2021;
– wat de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens zijn (randnummer 45);

[10] Aanbeveling CBPL nr. 01/2013

(https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling_01_2013_0.pdf)

[11] Referentiemaatregelen CBPL voor de beveiliging van elke verwerking van persoonsgegevens, Versie 1.0 (https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/referentiemaatregelen_voor_de_beveiliging_van_elke_verwerking_van_persoonsgegevens_0.pdf)

[12] Zie ook Aanbeveling CBPL nr. 01/2008

(https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/sites/privacycommission/files/documents/aanbeveling_01_2008_0.pdf)

Verschillende instanties kunnen hiervoor aangepaste technologische oplossingen bieden (zoals bijvoorbeeld de Kruispuntbank van de Sociale zekerheid).

[13] *Audit trailing* of *beveiligd controlespoor*.

[14] https://overheid.vlaanderen.be/vlaamse-toezichtcommissie-cloud

[15] Dit kan eventueel ook in een ministerieel besluit of een omzendbrief.

- wie de betrokkenen zijn (randnummer 44);
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt (artikel 90 van het Ontwerp): "kan de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen".
- opslagperiode: 10 jaar vanaf de ondertekening van de akte;
- wie de verwerkingsverantwoordelijke is: de woonmaatschappij.

48. Er worden in elk geval **persoonsgegevens** verzameld. Persoonlijke kenmerken zijn echter ruim omschreven. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt zullen worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering.

49. In artikel 90 van het Ontwerp wordt vermeld dat gegevens over onroerende rechten worden verzameld. Deze informatie kan worden beschouwd als "gevoelige gegevens of gegevens van zeer persoonlijke aard". Het is dan ook aangewezen dat voldoende aandacht wordt besteed aan de beveiliging van de verwerking van deze gegevens.

50. Door de ruime omschrijving van persoonsgegevens is het niet duidelijk of er sprake is van verwerking van **bijzondere categorieën van gegevens (artikel 9 AVG):** *"persoonsgegevens waaruit ras of etnische afkomst, politieke opvattingen, religieuze of levensbeschouwelijke overtuigingen, of het lidmaatschap van een vakbond blijken en verwerking van genetische gegevens, biometrische gegevens met het oog op de unieke identificatie van een persoon, of gegevens over gezondheid, of gegevens met betrekking tot iemands seksueel gedrag of seksuele gerichtheid".*

51. Deze behoeven, naast een bijzondere rechtvaardigingsgrond, strengere beveiligingsmaatregelen. De VTC wijst op de toepasselijkheid van artikel 9 WVG dat aangeeft welke bijkomende veiligheidsmaatregelen moeten voorzien worden, als het de verwerking van genetische, biometrische of gezondheidsgegevens betreft:

    - de categorieën van personen aanwijzen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig moet worden omschreven;
    - de lijst van de aldus aangewezen categorieën van personen ter beschikking houden van de bevoegde toezichthoudende autoriteit voor gegevensbescherming;
    - ervoor zorgen dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen.

    Andere maatregelen kunnen geformuleerd worden op basis van een gegevensbeschermingseffectbeoordeling.

Doelbinding

52. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b), AVG).

53. In artikel 90 van het Ontwerp wordt het doel voor de verwerking van persoonsgegevens als volgt omschreven: "na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 4.45, § 1, derde lid Vlaamse Codex Wonen 2021", namelijk de voorwaarden voor de aankoop van een sociale huurwoning.

54. De VTC is van mening dat de gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht zoals omschreven in artikel 90 van het Ontwerp, bedoeld in artikel 6.1, c° van de AVG.

Verantwoordelijkheid

55. Artikel 4,7), AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen. Het Ontwerp duidt de woonmaatschappij aan als verwerkingsverantwoordelijke

56. In artikel 90 van het Ontwerp wordt bepaald dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan gebruiken voor **statistische verwerking** en ter beschikking kan stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VTC wijst erop dat deze regelgeving geen bijzondere regeling lijkt te bevatten voor de verdere verwerking van persoonsgegevens voor statistische doeleinden, zodat de voorwaarden van de WVG (artikel 186 e.v.) dienen gerespecteerd te worden.

57. Verder verwijst de VTC naar randnummer 22.

Minimale gegevensverwerking

58. Conform artikel 5.1, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

59. **De categorieën van persoonsgegevens** worden echter onvoldoende bepaald. De categorieën van persoonsgegevens worden zoals eerder aangegeven ruim omschreven als onder meer persoonlijke kenmerken. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om duidelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering.

60. De verwerking van de persoonsgegevens kan proportioneel zijn met het nagestreefde doel. De VTC stelt hier echter een voorbehoud gezien de verzamelde en verwerkte persoonsgegevens onvoldoende specifiek worden aangegeven.

61. In artikel 90 van het Ontwerp wordt specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens tussen verschillende instanties. Concreet bepaalt artikel 90 van het Ontwerp het volgende: *"kan de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen".*

62. Voor wat persoonsgegevens betreft zal rekening moeten gehouden worden met het artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008, dat aan een Vlaamse instantie de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten voor gegevensuitwisseling tussen instanties. In ontwerpartikel 90 betreft het onder meer verschillende instanties van de Vlaamse Overheid, waartussen protocollen dienen te worden afgesloten. Artikel 8, §1 van het Vlaamse e-govdecreet van 18 juli 2008 bepaalt nader welke gegevens in dit protocol moeten worden opgenomen.

63. Krachtens artikel 5.1, e), AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

64. De **bewaartermijn** wordt bepaald in artikel 90 van het Ontwerp: er geldt een bewaartermijn van 10 jaar na het ondertekenen van de authentieke akte. De memorie van toelichting bij artikel 90 merkt hierover op: "*hierbij wordt rekening gehouden met de privaatrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek*." De VTC is van mening dat de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk.

Rechten van de betrokkenen en transparantie

65. De VTC verwijst naar randnummer 30.

66. De VTC stelt vast dat in het Ontwerp de door de AVG bovenvermelde verplichte vermeldingen niet zijn opgenomen.

67. De VTC is van oordeel dat het aanbevolen is om het Ontwerp aan te vullen met de verplicht op te nemen vermeldingen, zoals bedoeld in randnummer 65 *iuncto* randnummer 30, zodat het voor de betrokkenen duidelijk is tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. Hiertoe kan eventueel in een delegatie aan de Vlaamse Regering worden voorzien, waardoor deze vermeldingen niet moeten worden opgenomen in het Ontwerp.

Beveiligingsmaatregelen

68. De VTC verwijst naar de randnummers 37 tot en met 42.

C. Artikel 137 van het Ontwerp

Inleiding

69. Boek 5, deel 4, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen 2021 voorziet erin dat woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder bepaalde voorwaarden een bijzondere sociale lening kunnen aangaan. Deze bijzondere sociale leningen brengen de verwerking van persoonsgegevens met zich mee. Ter zake werd in een regeling voorzien in artikel 137 van het Ontwerp.

70. Uit artikel 137 van het Ontwerp komt naar voor dat gegevens zullen worden verwerkt van de volgende **betrokkenen**: de aanvrager en de personen ten laste en de ontlener en de personen ten laste.

71. De volgende **gegevens** worden verwerkt: identificatiegegevens, persoonlijke kenmerken, woningkenmerken, beroep en betrekking, het rijksregisternummer en het identificatienummer van de sociale zekerheid, financiële bijzonderheden, gegevens van onroerende rechten, gezinssamenstelling en gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

Kwaliteit van de regelgevende grondslag

72. De VTC verwijst naar de randnummers 11 tot en met 13 van dit advies.

- De VTC constateert alvast dat in de tekst van het Ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen:
- doel van de verwerking: "de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.65 en 5.66" (voorwaarden voor het bekomen van een bijzondere sociale lening);
- wat de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens zijn (randnummer 71);
- wie de betrokkenen zijn (randnummer 70);
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt (artikel 137 Ontwerp): "de verwerkingsverantwoordelijke kan de gegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens doorgeven aan de kredietbemiddelaars, vermeld in artikel 4.44 van deze codex[16], en aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen."
- opslagperiode: 10 jaar na afloop van de leningsovereenkomst.

[16] *"**Art. 4.44.** De VMSW kan de sociale huisvestingsmaatschappijen die daar om verzoeken, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 5.65. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder de VMSW die machtiging verleent."*

– wie de verwerkingsverantwoordelijke is: de entiteit die conform artikel 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 de bijzondere sociale lening toestaat.

73. Uit deze artikelen uit het Ontwerp komt naar voor dat er in elk geval **persoonsgegevens** worden verzameld. Persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden zijn echter ruim omschreven. De VTC is van mening dat het de voorkeur verdient om concrete en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt zullen worden.

74. In artikel 137 van het Ontwerp wordt vermeld dat gegevens over onroerende rechten en financiële bijzonderheden worden verzameld. Aangezien dit financiële informatie betreft, kunnen deze gegevens worden beschouwd als "gevoelige gegevens of gegevens van zeer persoonlijke aard"[17]. Het is dan ook aangewezen dat voldoende aandacht wordt besteed aan de beveiliging van de verwerking van deze gegevens.

75. Uit de omschrijving van de persoonsgegevens volgt dat er sprake is van verwerking van **bijzondere categorieën van gegevens zoals bedoeld in artikel 9 AVG**, namelijk gegevens over de gezondheid. Deze behoeven, naast een bijzondere rechtvaardigingsgrond, strengere beveiligingsmaatregelen. De VTC verwijst hieromtrent naar randnummer 51.

Doelbinding

76. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b), AVG).

77. In artikel 137 van het Ontwerp wordt het doel voor de verwerking van persoonsgegevens als volgt omschreven: "de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.65 en 5.66 Vlaamse Codex Wonen 2021" (voorwaarden voor het bekomen van een bijzondere sociale lening). De VTC is van mening dat de gegevensuitwisseling voor dit doeleinde kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht zoals omschreven in artikel 137 van het Ontwerp, bedoeld in artikel 6.1, c° van de AVG.

78. Artikel 137 van het Ontwerp vermeldt verder dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan doorgeven aan de kredietbemiddelaars, vermeld in artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 en aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van de Vlaamse Codex Wonen, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen (conform boek 4, deel 3 van de Vlaamse Codex Wonen). Voor de toezichthouder wordt voorzien in een wettelijke doelstelling die de mededeling en verwerking van persoonsgegevens door deze laatste verantwoord. De doelstelling van de gegevensuitwisseling met de kredietbemiddelaar wordt echter niet nader bepaald of uitdrukkelijk omschreven. De VTC formuleert dan ook een voorbehoud inzake de evaluatie of deze gegevensuitwisseling met de kredietbemiddelaars noodzakelijk is.

Verantwoordelijkheid

79. Artikel 4.7) AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen. Het Ontwerp duidt de entiteit die conform artikel 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 de bijzondere sociale lening toestaat, aan als verwerkingsverantwoordelijke.

80. In artikel 137 van het Ontwerp wordt bepaald dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan gebruiken voor **statistische verwerking** en ter beschikking kan stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VTC wijst erop dat deze regelgeving geen bijzondere

[17] Zie richtsnoeren van de Groep Gegevensbescherming Artikel 29 van 4 oktober 2017 over de Gegevensbeschermingseffectbeoordeling (p 11 punt 4). https://overheid.vlaanderen.be/richtsnoeren-voor-gegevensbeschermingseffectbeoordelingen-wp29

regeling lijkt te bevatten voor de verdere verwerking van persoonsgegevens voor statistische doeleinden, zodat de voorwaarden van de WVG (artikel 186 e.v.) daarover dienen gerespecteerd te worden.

81. De VTC verwijst verder naar randnummer 22.

Minimale gegevensverwerking

82. Conform artikel 5.1, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

83. **De categorieën van persoonsgegevens** worden echter onvoldoende bepaald. De categorieën van persoonsgegevens worden zoals eerder aangegeven ruim omschreven als onder meer persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om duidelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering.

84. Over de verwerking van de gezondheidsgegevens als bijzondere categorie van persoonsgegevens zoals bedoeld in artikel 9 AVG, bepaalt de Memorie van Toelichting het volgende: *"die verwerking is overeenkomstig artikel 9.2, g), van de voormelde verordening noodzakelijk gelet op het zwaarwegend algemeen belang om het recht op wonen te realiseren, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokken".*

85. De verwerking van de persoonsgegevens kan proportioneel zijn met het nagestreefde doel. De VTC stelt hier echter een voorbehoud gezien de verzamelde en verwerkte persoonsgegevens onvoldoende specifiek worden aangegeven.

86. In artikel 137 van het Ontwerp wordt specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens tussen verschillende instanties. Concreet bepaalt artikel 137 van het Ontwerp het volgende: "*de verwerkingsverantwoordelijke kan de gegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens doorgeven aan de kredietbemiddelaars, vermeld in artikel 4.44 van deze codex, en aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen."*

87. Krachtens artikel 5.1, e), AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

88. De **bewaartermijn** wordt bepaald in artikel 137 van het Ontwerp: er geldt een bewaartermijn van 10 jaar na afloop van de leningsovereenkomst. De VTC is van mening dat de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk. De termijn van 10 jaar wordt niet nader toegelicht in de Memorie van Toelichting bij artikel 137 van het Ontwerp. De VTC wijst erop dat persoonsgegevens niet langer mogen worden bewaard dan noodzakelijk voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.[18] De VTC adviseert bijgevolg, als de decreetgever deze termijn noodzakelijk acht, minimaal in een verantwoording van deze termijn in de Memorie van Toelichting te voorzien of deze termijn te beperken tot een bewaartermijn noodzakelijk voor de doeleinden waarvoor de persoonsgegevens worden verwerkt.

Rechten van de betrokkenen en transparantie

89. De VTC verwijst naar randnummer 30.

90. De VTC stelt vast dat in het Ontwerp de door de AVG de hiervoor vermelde verplichte vermeldingen niet zijn opgenomen.

[18] Overweging 39 AVG.

91. De VTC is evenwel van oordeel dat het aanbevolen is om het Ontwerp aan te vullen met de verplicht op te nemen vermeldingen, zoals bedoeld in randnummer 89 *iuncto* randnummer 30, zodat het voor de betrokkenen duidelijk is tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. Hiertoe kan eventueel in een delegatie aan de Vlaamse Regering worden voorzien, waardoor deze vermeldingen niet moeten worden opgenomen in het Ontwerp.

Beveiligingsmaatregelen

92. De VTC verwijst naar de randnummers 37 tot en met 42.

D. Artikel 138 van het Ontwerp

Inleiding

93. Boek 5, deel 4, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen 2021 voorziet dat woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder bepaalde voorwaarden een renteloze huurwaarborglening kunnen aangaan. Deze huurwaarborglening brengt de verwerking van persoonsgegevens met zich mee. Ter zake werd in een regeling voorzien in artikel 138 van het Ontwerp.

94. Uit artikel 138 van het Ontwerp komt naar voor dat gegevens zullen worden verwerkt van de volgende **betrokkenen**: de aanvrager en de personen ten laste en de ontlener en de personen ten laste. Aangezien daarentegen ook gegevens van de huurovereenkomst worden verzameld, kan volgens de VTC ook gegevens worden verwerkt van de eigenaar van het onroerend goed. Het verdient de voorkeur artikel 138 van het Ontwerp in deze zin aan te passen.

95. De volgende **gegevens** worden verwerkt zoals aangegeven in het ontwerpartikel 138: identificatiegegevens, rijksregisternummer, persoonlijke kenmerken, financiële bijzonderheden, gezinssamenstelling, gegevens van de huurovereenkomst, gegevens over onroerende rechten en gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

96. Bovendien vermeldt artikel 138 van het Ontwerp dat de Vlaamse Regering aanvullende categorieën van persoonsgegevens kan bepalen, naargelang de voorwaarden die ze conform artikel 5.68 vaststelt.

Kwaliteit van de regelgevende grondslag

97. De VTC verwijst naar de randnummers 11 tot en met 13 van dit advies.

98. De VTC constateert alvast dat in de tekst van het Ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen:

- doel van de verwerking: “de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.68” (voorwaarden voor het bekomen van een huurwaarborglening);
- wat de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens zijn (randnummer 95);
- wie de betrokkenen zijn (randnummer 94);
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt (artikel 138 Ontwerp): “de verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.”
- opslagperiode: 10 jaar na het afsluiten van het administratief dossier;
- wie de verwerkingsverantwoordelijke is: de entiteit die conform artikel 5.68 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 de huurwaarborglening verstrekt.

99. Uit deze artikelen van het Ontwerp komt naar voor dat er in elk geval **persoonsgegevens** worden verzameld. Persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden zijn echter heel ruim omschreven. De VTC is van mening

dat het dan ook de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt zullen worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering.

100. In artikel 138 van het Ontwerp wordt vermeld dat gegevens over onroerende rechten en financiële bijzonderheden worden verzameld. Aangezien dit financiële informatie betreft, kunnen deze gegevens worden beschouwd als "gevoelige gegevens of gegevens van zeer persoonlijke aard". Het is dan ook aangewezen dat voldoende aandacht wordt besteed aan de beveiliging van de verwerking van deze gegevens.

101. Uit de omschrijving van de persoonsgegevens volgt dat er sprake is van verwerking van **bijzondere categorieën van gegevens zoals bedoeld in artikel 9 AVG**, namelijk gegevens over de gezondheid. Artikel 138 van het Ontwerp vermeldt namelijk dat gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid van de betrokkenen worden verwerkt. De VTC verwijst hieromtrent naar randnummer 51.

Doelbinding

102. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b), AVG).

103. In artikel 138 van het Ontwerp wordt het doel voor de verwerking van persoonsgegevens als volgt omschreven: "*de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.68*" (voorwaarden voor het bekomen van een huurwaarborglening).

104. De VTC is van mening dat deze gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht zoals omschreven in artikel 138 van het Ontwerp, bedoeld in artikel 6.1, c), van de AVG.

Verantwoording

105. Artikel 4.7) AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen. Het Ontwerp duidt de entiteit die conform artikel 5.68 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 de huurwaarborglening verstrekt, aan als verwerkingsverantwoordelijke.

106. In artikel 138 van het Ontwerp wordt bepaald dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan gebruiken voor **statistische verwerking** en ter beschikking kan stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VTC wijst erop dat deze regelgeving geen bijzondere regeling lijkt te bevatten voor de verdere verwerking van persoonsgegevens voor statistische doeleinden, zodat de voorwaarden van de WVG (artikel 186 e.v.) daarover dienen gerespecteerd te worden.

107. De VTC verwijst verder naar randnummer 22.

Minimale gegevensverwerking

108. Conform artikel 5.1, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

109. De **categorieën van persoonsgegevens** worden echter onvoldoende bepaald. De categorieën van persoonsgegevens worden zoals eerder aangegeven ruim omschreven, onder meer persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt zullen worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering.

110. Ter motivatie van de verwerking van de persoonsgegevens, wijst de Memorie van Toelichting op het volgende: "de opsomming van categorieën van persoonsgegevens is er dan ook op gericht om de instantie, die de huurwaarborglening zal verstrekken, in staat te stellen om te beoordelen of de aanvrager behoort tot het doelpubliek van de huurwaarborglening. In dat verband moet worden opgemerkt dat er ook een bijzondere categorie van persoonsgegevens wordt verwerkt in de zin van artikel 9.1 van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking is overeenkomstig artikel 9.2, g), van de voormelde verordening noodzakelijk gelet op het zwaarwegend algemeen belang om het recht op wonen te realiseren, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokkenen."

111. De verwerking van de persoonsgegevens kan proportioneel zijn met het nagestreefde doel. De VTC stelt hier echter een voorbehoud gezien de verzamelde en verwerkte persoonsgegevens onvoldoende specifiek worden aangegeven.

112. In artikel 138 van het Ontwerp wordt specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens tussen verschillende instanties. Artikel 138 van het Ontwerp sluit hieraan bij artikel 137 van het Ontwerp. De VTC verwijst naar randnummer 85 van dit advies.

113. Krachtens artikel 5.1, e), AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

114. De **bewaartermijn** wordt bepaald in artikel 138 van het Ontwerp: er geldt een bewaartermijn van 10 jaar na het afsluiten van het administratief dossier. De VTC is van mening dat deze termijn onvoldoende bepaalbaar is. Om ervoor te zorgen dat persoonsgegevens niet langer worden bewaard dan noodzakelijk is, dient de verwerkingsverantwoordelijke duidelijke termijnen voor te stellen voor het wissen van gegevens of voor een periodieke toetsing ervan. De VTC is van oordeel dat het Ontwerp dient te voorzien in een bewaartermijn van bepaalbare duur die kan worden verantwoord. Dit houdt in het aangeven van een specifieke periode, met andere woorden een bepaalde termijn, of het aanduiden van "de criteria ter bepaling van die termijn", met andere woorden een "bepaalbare" termijn. In deze situatie dient bijvoorbeeld te worden aangegeven wanneer een dossier administratie wordt afgesloten, om te vermijden dat een louter stilzitten van de dossierbeheerder ertoe zou leiden dat de persoonsgegevens voor een onbepaalde termijn worden bewaard.

Rechten van de betrokkenen en transparantie

115. De VTC verwijst naar randnummer 30.

116. De VTC stelt vast dat in het Ontwerp de door de AVG bovenvermelde verplichte vermeldingen niet zijn opgenomen.

117. De VTC is evenwel van oordeel dat het aanbevolen is om het Ontwerp aan te vullen met de verplicht op te nemen vermeldingen, zoals bedoeld in randnummer 115 *iuncto* randnummer 30, zodat het voor de betrokkenen duidelijk is tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. Hiertoe kan eventueel in een delegatie aan de Vlaamse Regering worden voorzien, waardoor deze vermeldingen niet moeten worden opgenomen in het Ontwerp.

Beveiligingsmaatregelen

118. De VTC verwijst naar de randnummers 37 tot en met 42.

E. Artikel 144 van het Ontwerp

Inleiding

119. Boek 5, deel 8, van de Vlaamse Codex Wonen voorziet dat de VMSW en de woonmaatschappijen hun onroerende goederen uit de hand kunnen verkopen aan gezinnen of alleenstaanden en dat ze daarbij rekening houdt met de prijsnormen, met de chronologie van de aanvragen en met de prioriteiten en andere voorwaarden die de

Vlaamse Regering hierover vaststelt. Dit is gekoppeld aan de verwerking van persoonsgegevens, waartoe een regeling werd voorzien in artikel 144 van het Ontwerp.

120. Uit artikel 144 van het Ontwerp komt naar voor dat gegevens zullen worden verwerkt van de volgende **betrokkenen**: de kandidaat-koper, de gezinsleden van de kandidaat-koper en de koper.

121. De volgende **gegevens** worden verwerkt: identificatiegegevens, persoonlijke kenmerken, woningkenmerken, het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid, financiële bijzonderheden, gezinssamenstelling, gegevens over onroerende rechten, beroep en betrekking en gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid.

122. Bovendien vermeldt artikel 144 van het Ontwerp dat de Vlaamse Regering aanvullende categorieën van persoonsgegevens kan bepalen, naargelang de voorwaarden die ze conform artikel 5.91 vaststelt.

Kwaliteit van de regelgevende grondslag

123. De VTC verwijst naar de randnummers 11 tot en met 13 van dit advies.

124. De VTC constateert alvast dat in de tekst van het Ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen:

- doel van de verwerking: “na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden uit dit deel en de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.91” (voorwaarden voor het uit de hand verkopen van onroerende goederen);
- wat de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens zijn (randnummer 121);
- wie de betrokkenen zijn (randnummer 120);
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt (artikel 144 Ontwerp): “de verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.” Verder bepaalt artikel 144 van het Ontwerp: “de Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden mogen worden doorgegeven”.
- opslagperiode: “voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van: 1° twintig jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de verkoopakte van een sociale koopwoning; 2° tien jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de woning die op de sociale kavel is gebouwd.”
- wie de verwerkingsverantwoordelijke is: de woonmaatschappij.

125. Uit deze artikelen uit het Ontwerp komt naar voor dat er in elk geval **persoonsgegevens** worden verzameld. Persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden zijn heel ruim omschreven. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om concrete en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt zullen worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering

126. In artikel 144 van het Ontwerp wordt vermeld dat gegevens over onroerende rechten en financiële bijzonderheden worden verzameld. Deze gegevens kunnen worden beschouwd als “gevoelige gegevens of gegevens van zeer persoonlijke aard”. Het is dan ook aangewezen dat voldoende aandacht wordt besteed aan de beveiliging van de verwerking van deze gegevens.

127. Uit de omschrijving van de persoonsgegevens volgt dat er sprake is van verwerking van **bijzondere categorieën van gegevens zoals bedoeld in artikel 9 AVG**, namelijk gegevens over de gezondheid. Artikel 144 van het Ontwerp bepaalt namelijk dat gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid van de betrokkene kunnen worden verzameld. De VTC verwijst hieromtrent naar randnummer 51.

Doelbinding

128. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b), AVG).

129. In artikel 144 van het Ontwerp wordt het doel voor de verwerking van persoonsgegevens als volgt omschreven: "na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden uit dit deel en de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.91" (voorwaarden voor het uit de hand verkopen van onroerende goederen).

130. De VTC is van mening dat deze gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht zoals omschreven in artikel 144 van het Ontwerp, bedoeld in artikel 6.1, c° van de AVG.

Verantwoordelijkheid

131. Artikel 4.7) AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen. Het Ontwerp duidt de woonmaatschappij aan als verwerkingsverantwoordelijke.

132. In artikel 144 van het Ontwerp wordt bepaald dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan gebruiken voor **statistische verwerking** en ter beschikking kan stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VTC wijst erop dat deze regelgeving geen bijzondere regeling lijkt te bevatten voor de verdere verwerking van persoonsgegevens voor statistische doeleinden, zodat de voorwaarden van de WVG (artikel 186 e.v.) daarover dienen gerespecteerd te worden.

133. De VTC verwijst verder naar randnummer 22.

Minimale gegevensverwerking

134. Conform artikel 5.1, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

135. De **categorieën van persoonsgegevens** worden echter onvoldoende bepaald. De categorieën van persoonsgegevens worden zoals eerder aangegeven ruim omschreven, onder meer persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt zullen worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering

136. De verwerking van de persoonsgegevens kan proportioneel zijn met het nagestreefde doel. De VTC stelt hier echter een voorbehoud gezien de verzamelde en verwerkte persoonsgegevens onvoldoende specifiek worden aangegeven.

137. In artikel 144 van het Ontwerp wordt specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens tussen verschillende instanties. Artikel 144 van het Ontwerp sluit hieraan bij artikel 137 van het Ontwerp. De VTC verwijst naar randnummer 85 van dit advies.

138. Krachtens artikel 5.1, e), AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

139. De **bewaartermijn** wordt bepaald in artikel 144 van het Ontwerp: "voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van: 1° twintig jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de verkoopakte van een sociale koopwoning; 2° tien jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de woning die op de sociale kavel is gebouwd." In de memorie van toelichting wordt hieromtrent verder bepaald: "*voor de sociale kavel geldt een*

termijn van tien jaar, die is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek. Voor sociale koopwoningen voorziet artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen in een twintigjarige bewoningsplicht. Vandaar bedraagt de bewaartermijn twintig jaar voor die persoonsgegevens die verwerkt worden bij de overdracht van een sociale koopwoning." De VTC is van mening dat de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk.

Rechten van de betrokkenen en transparantie

140. De VTC verwijst naar randnummer 30.

141. De VTC stelt vast dat in het Ontwerp de door de AVG de hiervoor vermelde verplichte vermeldingen ontbreken.

142. De VTC is daarom van oordeel dat het aanbevolen is om het Ontwerp aan te vullen met de verplicht op te nemen vermeldingen, zoals bedoeld in randnummer 140 *iuncto* randnummer 30, zodat het voor de betrokkenen duidelijk is tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. Hiertoe kan eventueel in een delegatie aan de Vlaamse Regering worden voorzien, waardoor deze vermeldingen niet moeten worden opgenomen in het Ontwerp.

Beveiligingsmaatregelen

143. De VTC verwijst naar de randnummers 37 tot en met 42.

F. Artikel 148 van het Ontwerp

Inleiding

144. Artikel 5.106, §1, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de Vlaamse Regering de voorwaarden en aanvullende regels voor de verhuring van het bescheiden woonaanbod kan bepalen. Artikel 4.42 van diezelfde codex bepaalt ook dat het bescheiden huuraanbod bij voorrang verhuurd wordt aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. Dit decretaal kader over de verhuring van bescheiden huurwoningen houdt de verwerking van persoonsgegevens in. Bijgevolg werd in een regeling hiertoe voorzien in artikel 148 van het Ontwerp.

145. Uit artikel 148 van het Ontwerp komt naar voor dat gegevens zullen worden verwerkt van de volgende **betrokkenen**: kandidaat-huurder, de gezinsleden van de kandidaat-huurder, de huurder, de bewoners, de ex-huurder.

146. De volgende **gegevens** worden verwerkt: identificatiegegevens, persoonlijke kenmerken, woningkenmerken, het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid, gezinssamenstelling, financiële bijzonderheden, gegevens over onroerende rechten, leefgewoonten en gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid.

Kwaliteit van de regelgevende grondslag

147. De VTC verwijst naar de randnummers 11 tot en met 13 van dit advies.

148. De VTC constateert alvast dat in de tekst van het Ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen

- doel van de verwerking: "1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.106, §1; 2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren";
- wat de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens zijn (randnummer 146);
- wie de betrokkenen zijn (randnummer 145);

- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt (artikel 148 Ontwerp): "de verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen." ;
- opslagperiode: "voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van 10 jaar na de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst.";
- wie de verwerkingsverantwoordelijke is: de woonmaatschappij.

149. Uit deze artikelen uit het Ontwerp komt naar voor dat er in elk geval **persoonsgegevens** worden verzameld. Persoonlijke kenmerken, financiële bijzonderheden en leefgewoonten zijn echter heel ruim omschreven. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om concrete en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt zullen worden. Om deze persoonsgegevens uitdrukkelijker te bepalen kan in een delegatie naar de Vlaamse regering worden voorzien, als de decreetgever nog niet over de mogelijkheid beschikt om deze persoonsgegevens in het Ontwerp nader te definiëren.

150. In de Memorie van Toelichting bij dit ontwerpartikel wordt echter het volgende opgemerkt: "*of een kandidaat-huurder zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijk situatie bevindt, wordt overgelaten aan de autonomie van de woonmaatschappij. Dat aspect werd bewust niet gedefinieerd door de decreetgever om de woonmaatschappijen de mogelijkheid te laten rekening te houden met alle specifieke situaties waarin kandidaat-huurders zich kunnen bevinden en een zo billijk mogelijk toewijzingsbeleid mogelijk te maken. Zij oordeelt aan de hand van concrete omstandigheden of een kandidaat-huurder daaraan beantwoordt. Een kandidaat-huurder die zich na een zware echtscheiding tijdelijk in (financiële) moeilijkheden bevindt, zal bijvoorbeeld in aanmerking kunnen komen voor de voorrang. Om die beoordeling mogelijk te maken wordt voorzien dat gegevens over gezinssamenstelling en leefgewoonten kunnen worden verwerkt*." Deze argumentatie kan volgens de VTC het hanteren van de ruimere term leefgewoonten verantwoorden.

151. In artikel 148 van het Ontwerp wordt vermeld dat gegevens over onroerende rechten en financiële bijzonderheden worden verzameld. Aangezien deze gegevens kunnen beschouwd als "gevoelige gegevens of gegevens van zeer persoonlijke aard". Het is dan ook aangewezen dat voldoende aandacht wordt besteed aan de beveiliging van de verwerking van deze gegevens.

152. Uit de omschrijving van de persoonsgegevens volgt dat er sprake is van verwerking van **bijzondere categorieën van gegevens zoals bedoeld in artikel 9 AVG.** De VTC verwijst hiervoor naar randnummer 51.

<u>Doelbinding</u>

153. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b), AVG).

154. In artikel 148 van het Ontwerp wordt het doel voor de verwerking van persoonsgegevens als volgt omschreven: "1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.106, §1; 2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren".

155. De VTC is van mening dat deze gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht zoals omschreven in artikel 148 van het Ontwerp, bedoeld in artikel 6.1, c), van de AVG.

<u>Verantwoording</u>

156. Artikel 4.7) AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen. Het Ontwerp duidt de woonmaatschappij aan als verwerkingsverantwoordelijke.

157. In artikel 148 van het Ontwerp wordt bepaald dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan gebruiken voor **statistische verwerking** en ter beschikking kan stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VTC wijst erop dat deze regelgeving geen bijzondere regeling lijkt te bevatten voor de verdere verwerking van persoonsgegevens voor statistische doeleinden, zodat de voorwaarden van de WVG (artikel 186 e.v.) daarover dienen gerespecteerd te worden.

158. De VTC verwijst verder naar randnummer 22.

Minimale gegevensverwerking

159. Conform artikel 5.1, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

160. De **categorieën van persoonsgegevens** worden echter onvoldoende bepaald. De categorieën van persoonsgegevens worden zoals eerder aangegeven ruim omschreven, onder meer persoonlijke kenmerken en financiële bijzonderheden. De VTC is van mening dat het dan ook de voorkeur verdient om concreter en uitdrukkelijker aan te geven welke persoonsgegevens verwerkt zullen worden. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering

161. De verwerking van de persoonsgegevens kan proportioneel zijn met het nagestreefde doel. De VTC stelt hier echter een voorbehoud gezien de verzamelde en verwerkte persoonsgegevens onvoldoende specifiek worden aangegeven.

162. In artikel 148 van het Ontwerp wordt specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens tussen verschillende instanties. Artikel 148 van het Ontwerp sluit hieraan bij artikel 137 van het Ontwerp. De VTC verwijst naar randnummer 86 van dit advies.

163. Krachtens artikel 5.1, e), AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

164. De **bewaartermijn** wordt bepaald in artikel 148 van het Ontwerp: "voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van 10 jaar na de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst." In de memorie van toelichting wordt hieromtrent verder bepaald: "*die termijn is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van 10 jaar uit artikel 2262bis BW.*" De VTC is van mening dat de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk.

Rechten van de betrokkenen en transparantie

165. De VTC verwijst naar randnummer 30.

166. De VTC stelt vast dat in het Ontwerp de door de AVG de hiervoor verplichte vermeldingen niet zijn opgenomen.

167. De VTC is evenwel van oordeel dat het aanbevolen is om het Ontwerp aan te vullen met de verplicht op te nemen vermeldingen, zoals bedoeld in randnummer 165 *iuncto* randnummer 30, zodat het voor de betrokkenen duidelijk is tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. Hiertoe kan eventueel in een delegatie aan de Vlaamse Regering worden voorzien, waardoor deze vermeldingen niet moeten worden opgenomen in het Ontwerp.

Beveiligingsmaatregelen

168. De VTC verwijst naar de randnummers 37 tot en met 42.

G. Artikel 151 van het Ontwerp

Inleiding

169. Boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen regelt het sociaal huurstelsel en omvat onder andere inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, toewijzingsregels, huurders- en verhuurdersverplichtingen, regels rond het vaststellen van de huurprijs en bepalingen rond de duurtijd en het einde van de sociale huurovereenkomst. De toepassing van deze voorwaarden houdt de verwerking van persoonsgegevens in. Daarom werd een regeling hierover opgenomen in artikel 151 van het Ontwerp.

170. Uit artikel 151 van het Ontwerp komt naar voor dat gegevens zullen worden verwerkt van de volgende **betrokkenen**: de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder, de gezinsleden van de kandidaat-huurder, de huurder, de gezinsleden van de huurder, de ex-huurder. Aan deze lijst kan worden toegevoegd verhuurder, gezien voor wat betreft de gegevens die worden verzameld, wordt verwezen naar gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder. De VTC adviseert bijgevolg de lijst van betrokken aan te vullen.

171. De volgende **gegevens** worden verwerkt: met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt: 1° identificatiegegevens; 2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid; 3° persoonlijke kenmerken; 4° gezinssamenstelling; 5° financiële bijzonderheden; 6° gegevens over onroerende rechten; 7° gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2); 8° woningkenmerken; 9° beroep en betrekking; 10° gegevens uit sociaal onderzoek; 11° leefgewoonten; 12° gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning; 13° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid; 14° opleiding en vorming; 15° gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder. De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de toewijzingsregels die ze vaststelt conform artikel 6.12, eerste lid, 3°.

Kwaliteit van de regelgevende grondslag

172. De VTC verwijst naar de randnummers 11 tot en met 13 van dit advies.

173. De VTC constateert alvast dat in de tekst van het Ontwerp de essentiële elementen zoals vermeld in artikel 6.3 AVG zijn opgenomen:

- doel van de verwerking: “art. 6.3/1. Voor de toepassing van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt voor de volgende doeleinden: 1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek en die de Vlaamse Regering vaststelt conform dit boek; 2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren; 3° de uitoefening van het toezicht, vermeld in deel 12, mogelijk maken;
- wat de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens zijn (randnummer 171);
- wie de betrokkenen zijn (randnummer 170);
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt (artikel 151 Ontwerp);
- opslagperiode: artikel 151 Ontwerp;
- wie de verwerkingsverantwoordelijke is: artikel 151 Ontwerp (randnummer 183).

174. Uit deze artikelen uit het Ontwerp komt naar voor dat er in elk geval **persoonsgegevens** worden verzameld. Persoonlijke kenmerken, financiële bijzonderheden, leefgewoonten en gegevens voorkomend uit sociaal onderzoek zijn echter heel ruim omschreven.

175. In de Memorie van Toelichting bij dit ontwerpartikel wordt echter het volgende opgemerkt: “De leefgewoonten houden enerzijds verband met de begeleidingsovereenkomst die conform artikel 6.13 kan worden gesloten en zijn anderzijds van belang in het kader van een weigering tot toewijzing omwille van zwaarwichtige redenen. In dat laatste geval wordt gedacht aan het geval waarin de huurder tijdens zijn vorige huurovereenkomst ernstig

tekort is gekomen aan het voldoen van zijn huurdersverplichtingen of het geval waarin de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. Ook het feit dat een andere verhuurder een huurovereenkomst heeft opgezegd omwille van een ernstige tekortkoming, kan worden aangemerkt als een zwaarwichtige reden om de toewijzing te weigeren. Met het oog daarop wordt ook de categorie 'gegevens van de huurovereenkomst die werd opgezegd door de verhuurder opgenomen. De gegevens uit het sociaal onderzoek geven dan weer aanleiding voor het voeren van een buitenlands vermogensonderzoek, zoals vermeld in artikel 6.8, §1, zesde lid."

176. Deze argumentatie kan volgens de VTC het hanteren van een ruimere omschrijving van leefgewoonten en gegevens uit sociaal onderzoek als persoonsgegevens verantwoorden. De VTC is echter van mening dat het de voorkeur verdient aan te duiden wat onder persoonlijke kenmerken of financiële bijzonderheden wordt begrepen. Eventueel kan voor een nader definiëren van de persoonsgegevens, als dit niet kan binnen het Ontwerp, een delegatie plaatsvinden aan de Vlaamse Regering.

177. In artikel 151 van het Ontwerp wordt vermeld dat gegevens over onroerende rechten en financiële bijzonderheden worden verzameld. Aangezien dit financiële informatie betreft, kunnen deze worden beschouwd als "gevoelige gegevens of gegevens van zeer persoonlijke aard". Het is dan ook aangewezen dat voldoende aandacht wordt besteed aan de beveiliging van de verwerking van deze gegevens.

178. Uit de omschrijving van de persoonsgegevens volgt dat er sprake is van verwerking van **bijzondere categorieën van gegevens zoals bedoeld in artikel 9 AVG.** De VTC verwijst hiervoor naar randnummer 51.

Doelbinding

179. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b), AVG).

180. In artikel 151 van het Ontwerp wordt het doel voor de verwerking van persoonsgegevens als volgt omschreven: "*art. 6.3/1. Voor de toepassing van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt voor de volgende doeleinden: 1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek en die de Vlaamse Regering vaststelt conform dit boek; 2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren; 3° de uitoefening van het toezicht, vermeld in deel 12, mogelijk maken*."

181. De Memorie van Toelichting vermeldt hierover het volgende: "*het doeleinde van de verwerkingen is drieledig. In de eerste plaats worden er persoonsgegevens verwerkt om na te gaan of personen voldoen aan de verplichtingen en de voorwaarden die boek 6 en de Vlaamse Regering stellen. Daarnaast worden er ook na het einde van de huurovereenkomst persoonsgegevens verwerkt om de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst te verzekeren. Het kan gaan om het innen van nog openstaande geldsommen of om de vrijgave van de huurwaarborg. In de derde plaats worden er persoonsgegevens verwerkt opdat de toezichthouder zijn controlefunctie kan uitoefenen*."

182. De VTC is van mening dat deze gegevensuitwisseling kan worden beschouwd als noodzakelijk voor de uitvoering van de wettelijke opdracht zoals omschreven in artikel 151 van het Ontwerp, bedoeld in artikel 6.1, c), van de AVG.

Verantwoording

183. Artikel 4.7), AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen. Het Ontwerp duidt volgende personen aan als verwerkingsverantwoordelijke: *"de verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn: 1° de verhuurder; 2° voor het centraal inschrijvingsregister gezamenlijk de entiteit die conform artikel 6.5, eerste lid, van dit boek, wordt aangewezen om het centraal inschrijvingsregister bij te houden, en de verhuurder; 3° de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex."*

184. De Memorie van Toelichting bepaalt hierover het volgende: "*in principe is de verhuurder de verwerkingsverantwoordelijke voor alle verwerkingen die in het kader van boek 6 plaatsvinden. Een uitzondering geldt voor alle verwerking die gebeuren binnen het centraal inschrijvingsregister. Daarbij zijn de verhuurder en de entiteit die door de Vlaamse Regering wordt aangeduid om het centraal inschrijvingsregister te beheren, medeverwerkingsverantwoordelijken. Voor wat betreft het toezicht, geregeld in deel 12, is het de toezichthouder, die verwerkingsverantwoordelijke is.*"

185. Uit het voorgaande blijkt dat voor het centraal inschrijvingsregister er sprake is van twee gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken volgens het Ontwerp.

186. De VTC neemt akte van deze kwalificatie, maar wijst erop dat dit in belangrijke mate een feitenkwestie is en dat als deze kwalificatie als gezamenlijke verantwoordelijke door de regelgever wordt gegeven, de realiteit daar ook aan zal moeten beantwoorden. Het zal dan ondermeer sprake moeten zijn van het effectief gezamenlijk bepalen van de doeleinden en de middelen. De VTC kan op basis van dit adviesdossier niet beoordelen of dit klopt. Bovendien ontslaat het statuut van gezamenlijke verantwoordelijke de Vlaamse instanties niet van de protocolverplichting o.b.v. het e-govdecreet als er sprake is van mededelingen van persoonsgegevens aan een andere overheid.

187. Als er sprake is van gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken, dan wenst de VTC in het bijzonder te wijzen op artikel 26, §1 AVG: *"wanneer twee of meer verwerkingsverantwoordelijken gezamenlijk de doeleinden en middelen van de verwerking bepalen, zijn zij gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken. Zij stellen op transparante wijze hun respectieve verantwoordelijkheden voor de nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze verordening vast, met name met betrekking tot de uitoefening van de rechten van de betrokkene en hun respectieve verplichtingen om de in de artikelen 13 en 14 bedoelde informatie te verstrekken, door middel van een onderlinge regeling, tenzij en voor zover de respectieve verantwoordelijkheden van de verwerkingsverantwoordelijken zijn vastgesteld bij een Unierechtelijke of lidstaatrechtelijke bepaling die op de verwerkingsverantwoordelijken van toepassing is. In de regeling kan een contactpunt voor betrokkenen worden aangewezen."*

188. Gezamenlijke verantwoordelijkheid houdt risico's in voor de rechten van de betrokkenen en transparantie. In ieder geval moeten er dus duidelijke afspraken worden gemaakt en moeten die op basis van het verantwoordingsprincipe ook beschikbaar zijn voor de betrokkenen en de toezichthouder.

189. In artikel 151 van het Ontwerp wordt bepaald dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan gebruiken voor **statistische verwerking** en ter beschikking kan stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VTC wijst erop dat deze regelgeving geen bijzondere regeling lijkt te bevatten voor de verdere verwerking van persoonsgegevens voor statistische doeleinden, zodat de voorwaarden van de WVG (artikel 186 e.v.) daarover dienen gerespecteerd te worden.

190. De VTC verwijst verder naar randnummer 22.

<u>Minimale gegevensverwerking</u>

191. Conform artikel 5.1, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

192. Hierbij kan ten eerste worden gewezen op de toelichting opgenomen in de memorie van toelichting over de te verwerken persoonsgegevens. "*Inzake de verwerking van gegevens inzake gezondheid, wordt het volgende opgemerkt in de Memorie van Toelichting: "de gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid, die bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 AVG uitmaken, worden verwerkt omdat ze onder meer van invloed zijn op de huurdersverplichtingen en van belang zijn om een aangepaste woning te voorzien. De verwerking wordt gebaseerd op artikel 9.2, g), AVG omwille van het zwaarwegend algemeen belang dat gevonden wordt in het recht op wonen dat erkend is als een fundamenteel grondrecht in de Belgische Grondwet, gecombineerd met de woonbehoeftigheid van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden.*"

193. De verwerking van de persoonsgegevens kan proportioneel zijn met het nagestreefde doel. De VTC stelt hier echter een voorbehoud gezien de verzamelde en verwerkte persoonsgegevens onvoldoende specifiek worden aangegeven (randnummer 176).

194. In artikel 151 van het Ontwerp wordt specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens tussen verschillende instanties: "de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het tweede lid, 1° en 2°, kan persoonsgegevens doorgeven onder de volgende voorwaarden: 1° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, aan de entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking; 2° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, 1°, 2°, 3°, 8° en 10°, aan de private partners die de Vlaamse Regering conform artikel 6.3/2, tweede lid, aanduidt voor het onderzoek naar het onroerend bezit in het buitenland; 3°de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, 1°, 2° en 11°, aan een andere verhuurder voor het sluiten van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 6.13; 4° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, 1° en 2°, aan de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid voor de realisatie van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°; 5° de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 5° en 13°, aan het agentschap dat door de Vlaamse Regering wordt aangewezen om na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van boek 5, deel 5, titel 3, en de voorwaarden en verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform die titel, de persoonsgegevens, vermeld in het derde lid, aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, met het oog op het uitoefenen van het toezicht. De Vlaamse Regering kan aanvullende entiteiten aanduiden waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven."

195. Voor wat persoonsgegevens betreft, zal rekening moeten gehouden worden met artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008, dat aan een Vlaamse instantie de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten voor gegevensuitwisseling tussen instanties. In ontwerpartikel 151 betreft het onder meer verschillende instanties van de Vlaamse Overheid, waartussen protocollen dienen te worden afgesloten. Artikel 8, §1 van het Vlaamse e-govdecreet van 18 juli 2008 bepaalt nader welke gegevens in dit protocol moeten worden opgenomen.

196. Krachtens artikel 5.1, e), AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

197. De **bewaartermijn** wordt bepaald in artikel 151 van het Ontwerp. De bewaartermijnen zijn verschillend voor de verschillende verwerkingsverantwoordelijken en ook voor de verschillende categorieën van persoonsgegevens. "*De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het tweede lid, 1° en 2°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst, met uitzondering van de volgende categorieën: 1° de categorie, vermeld in het derde lid, 11°, die bewaard wordt tot het begeleidingstraject is beëindigd; 2° de categorie, vermeld in het derde lid, 12°, die bewaard wordt gedurende een periode van drie jaar na de beëindiging, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°.De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het tweede lid, 3°, past op de persoonsgegevens, die hij verwerkt in het kader van zijn toezicht, een bewaartermijn van tien jaar toe te rekenen vanaf de beëindiging van het toezicht*."

198. De Memorie van Toelichting motiveert de termijn van tien jaar als volgt: "de bewaartermijn van tien jaar is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek. Een termijn van tien jaar moet bovendien toelaten dat informatie uit het buitenlands vermogensonderzoek afdoende lang kan worden bijgehouden, zodat wordt vermeden dat er een volledig nieuw onderzoek moet worden gevoerd wanneer een geschrapte kandidaat-huurder zich weer inschrijft." De afwijkende termijnen worden als volgt gemotiveerd: "voor twee categorieën van persoonsgegevens wordt in een afwijkende termijn voorzien, rekening houdend met het principe dat gegevens niet langer moeten worden bijgehouden dan nodig. In de eerste plaats zal de categorie van de leefgewoonten die de basis vormt voor de begeleidingsovereenkomst, slechts worden bijgehouden zolang het begeleidingstraject loopt. Die gegevens worden geschrapt zodra het begeleidingstraject is afgelopen. In de tweede plaats zullen de gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst slechts bewaard worden voor een periode van drie jaar,

omdat die uitspraak alleen tot gevolg heeft dat men zich drie jaar lang niet kan inschrijven als kandidaat-huurder voor een sociale woning."

199. De VTC is van mening dat de persoonsgegevens niet langer worden bijgehouden dan noodzakelijk.

Rechten van de betrokkenen en transparantie

200. De VTC verwijst naar randnummer 30.

201. De VTC stelt vast dat in het Ontwerp de door de AVG de hiervoor verplichte vermeldingen niet zijn opgenomen.

202. De VTC is evenwel van oordeel dat het aanbevolen is om het Ontwerp aan te vullen met de verplicht op te nemen vermeldingen, zoals bedoeld in randnummer 200 *iuncto* randnummer 30, zodat het voor de betrokkenen duidelijk is tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. Hiertoe kan eventueel in een delegatie aan de Vlaamse Regering worden voorzien, waardoor deze vermeldingen niet moeten worden opgenomen in het Ontwerp.

Beveiligingsmaatregelen

203. De VTC verwijst naar de randnummers 37 tot en met 42.

H. Artikel 153 en 154 van het Ontwerp

204. Ten slotte wenst de VTC erop te wijzen dat ook andere bepalingen van dit Ontwerp een verwerking van persoonsgegevens met zich mee kunnen brengen, zonder dat het Ontwerp in enige regeling voor de verwerking van persoonsgegevens voorziet. Hierbij kan worden gedacht aan artikel 153 en 154: deze artikelen vervangen artikel 6.4 en 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 over het centraal woningregister en het centraal inschrijvingsregister. Een centraal woningregister en een centraal inschrijvingsregister brengen de verwerking van persoonsgegevens met zich mee. Hierover wordt decretaal niets bepaald.

205. Er is hier sprake van een **delegatie aan de Vlaamse Regering.** De VTC wenst hierbij te onderlijnen dat in een eventueel uitvoeringsbesluit (bij delegatie aan de Vlaamse Regering) verdere modaliteiten kunnen worden bepaald over de verwerking van persoonsgegevens, maar dat de essentie van deze verwerking in het decreet zelf moet worden opgenomen, wat nu niet het geval is. De VTC verwijst naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof over delegatie door de wetgever.[19] Dit geldt in het bijzonder wanneer in een mogelijke openbaarheid van de gegevens wordt voorzien.

206. De essentiële elementen van de verwerking van persoonsgegevens zijn de volgende, zoals opgenomen in artikel 6.3 van de AVG dat – samen gelezen met artikel 8 van het EVRM en artikel 22 van de Grondwet- voorschrijft dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6.1, punt c) [20] of punt e))[21] van de AVG omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

- het doel van de verwerking;
- de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens; Deze gegevens moeten bovendien beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt („minimale gegevensverwerking")[22];
- de betrokkenen;
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt;

[19] GwH nr. 166/2011, 10 november 2011, overw. B.43.3 e.v.

[20] "c) de verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust;"

[21] "e) de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen;"

[22] Zie artikel 5.1.c), AVG.

- de opslagperioden[23];
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke(n)[24].

207. De VTC wijst er dan ook op dat verdere preciseringen noodzakelijk zijn in de artikelen 153 en 154 van het Ontwerp, waarbij deze essentiële gegevens minimum beknopt moeten worden opgenomen.

208. Gezien de toegang tot en integratie van ontvangers voor wat betreft het centraal inschrijvingsregister, moet een bijzondere aandacht ook uitgaan naar artikel 13, 1, d) over de te verstrekken gegevens wanneer persoonsgegevens bij de betrokkene worden verzameld. De verwerkingsverantwoordelijke dient de betrokkene op de hoogte te stellen van de ontvangers of de categorieën van ontvangers van de persoonsgegevens. Over de openbaarmaking van het register dient de regelgeving inzake openbaarmaking van bestuursdocumenten in acht te worden genomen, zoals bepaald in het Bestuursdecreet, zodat een afweging plaatsvindt tussen de openbaarheid en de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

III. BESLUIT

209. De VTC beoordeelt het heel gunstig dat met dit decreet een decretale basis tot stand komt voor de verwerking van persoonsgegevens in de sector Wonen. De VTC is van oordeel dat het voorgelegde Ontwerp voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, op voorwaarde dat daarin volgende elementen bijkomend worden geïmplementeerd, inzonderheid:

210. Voor artikelen 46 tot en met 48; artikel 90, artikel 137, artikel 138, artikel 144, artikel 148 en artikel 151:

- nader definiëren van de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens. Bijkomende aanvullingen en preciseringen zijn noodzakelijk; hiertoe kan eventueel worden voorzien in een delegatie aan de Vlaamse Regering;

- inzake mededeling van persoonsgegevens aan andere overheidsinstanties (indien aanwezig): het afsluiten van protocollen voor gegevensuitwisseling tussen de instanties;

- de noodzakelijke vermeldingen inzake rechten van betrokkenen en transparantie opnemen.

211. Voor artikel 46 en 48:

- duidelijker aanduiden van de verwerkingsverantwoordelijke;

- in een verantwoording voorzien voor de bewaartermijn of de bewaartermijn aanpassen aan een duur noodzakelijk voor de nagestreefde doelstelling.

212. Voor artikel 137:

- in een verantwoording voorzien voor de bewaartermijn of de bewaartermijn aanpassen aan een duur noodzakelijk voor de nagestreefde doelstelling.

[23] Zie ook artikel 5.1.e), AVG.

[24] Als er gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken voor de verwerking zouden aangeduid worden, dient desgevallend ook rekening gehouden te worden met artikel 26 van de AVG, dat de verplichting oplegt om tussen gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken in een onderlinge contractuele regeling te voorzien waarin hun respectieve verantwoordelijkheden worden vastgelegd. Het dient in elk geval voor elke verwerking duidelijk te zijn welke actor(en) als verwerkingsverantwoordelijke(n) optreden.

213. Voor artikel 138:

- integratie van de eigenaar van het onroerend goed bij de betrokken bij de verwerking van persoonsgegevens;

- aanduiden van een bepaalbare bewaartermijn.

214. Voor artikel 151: integratie van de verhuurder bij de betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens.

215. Voor artikelen 153 en 154: voorzien in de noodzakelijke bepalingen en waarborgen inzake de verwerking van persoonsgegevens.

Hans Graux,
Voorzitter VTC

VOORONTWERP VAN DECREET
van 5 maart 2021

Vlaamse Regering

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

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

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

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 2. In artikel 42, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode" vervangen door de woorden "woonmaatschappijen als vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007

Art. 3. Artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007, gewijzigd bij decreten van 29 maart 2013, 4 mei 2016, 29 maart 2019 en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Art. 4. In artikel 2.2.5, §1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016, wordt de zinsnede "artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 5.96 en 5.97 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 5. In artikel 2.3.1, eerste lid, 11°, van dezelfde codex, wordt de zinsnede "boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 6. In artikel 2.6.17, §3, eerste lid, 5°, van dezelfde codex, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" wordt vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 2, titel 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" worden vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 7. In artikel 4.3.1, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in paragraaf 3 wordt de zinsnede "artikel 4.1.7 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 2.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" en worden de woorden "voormeld artikel" vervangen door de zinsnede "artikel 2.6 van de voormelde codex".

Art. 8. In artikel 5.6.2, §2, van dezelfde codex wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode" vervangen door de zinsnede "woonmaatschappijen, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 9. In artikel 5.6.6, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 23 december 2011, 18 december 2015 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 1.3, §1, eerste lid, 46°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 1.3, §1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Art. 10. In artikel 2.1.4.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, 3°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 5° opgeheven;

3° in paragraaf 2/1, eerste lid, wordt de zinsnede "erkend sociaal verhuurkantoor worden gehuurd met toepassing van en conform de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden" vervangen door de zinsnede "erkende woonmaatschappij worden gehuurd conform de voorwaarden ter uitvoering van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

4° in paragraaf 2/1, tweede lid, worden de woorden "erkend sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "erkende woonmaatschappij".

Art. 11. In artikel 2.7.4.2.1, eerste lid, 7°, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 12. In artikel 2.8.4.1.1, §3, eerste lid, 7°, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 13. In artikel 2.9.4.2.3 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en wordt de zinsnede "vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" vervangen door de zinsnede "opgelegd ter uitvoering van artikel 4.27, 4.45 en 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" vervangen door de zinsnede "opgelegd ter uitvoering van artikel 4.27, 4.45 en 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 14. In artikel 2.9.4.2.13 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede "erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren" vervangen door de zinsnede "erkende woonmaatschappij met toepassing van en conform de voorwaarden opgelegd ter uitvoering van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in paragraaf 4 worden de woorden "het erkend sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de erkende woonmaatschappij".

Art. 15. In artikel 3.1.0.0.6 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018, wordt de zinsnede "eerste lid, 5°" vervangen door de zinsnede "eerste lid, 3°, voor zover het eigendommen betreft die verhuurd worden conform de voorwaarden ter uitvoering van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,".

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 16. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"1°/1 algemene verordening gegevensbescherming: verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG;";

2° in punt 13° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in punt 46° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

4° in punt 48° wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappij: de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 4.36;" opgeheven;

5° in punt 49°, a) worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

6° punt 49°, b) wordt opgeheven;

7° in punt 50°, a) worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

8° in punt 51°, a) worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

9° in punt 53° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij" en wordt de zinsnede ", een sociaal verhuurkantoor" opgeheven;

10° er wordt een punt 65°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"65°/1 werkingsgebied: een werkingsgebied als vermeld in artikel 4.37;";

11° punt 69° wordt vervangen door wat volgt:

"69° wooninspecteur: de ambtenaar die belast is met de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking, vermeld in boek 3, deel 9, die met toepassing van artikel 1.8, §2, eerste lid, door de Vlaamse Regering aangewezen wordt als wooninspecteur;".

Art. 17. In artikel 1.4 van dezelfde codex wordt de zinsnede "titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 18. Aan boek 1 van dezelfde codex wordt een deel 3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 3. Implementatie Kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving".

Art. 19. In dezelfde codex wordt aan deel 3, toegevoegd bij artikel 18, een artikel 1.8 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 1.8. §1. Het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 is, met uitzondering van artikel 22, §2, van dit kaderdecreet, van toepassing op de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking, vermeld in boek 3.

§2. De door de Vlaamse Regering als wooninspecteurs aangewezen ambtenaren zijn van rechtswege officier van gerechtelijke politie – hulpofficier van de procureur des Konings, bestuurlijke opsporingsagent en toezichthouder in de zin van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019. Ze beschikken van rechtswege over de bevoegdheid, vermeld in artikel 30, §1 en 2 van voormeld decreet.

De personeelsleden van de politiediensten, vermeld in artikel 26, §3, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, zijn bevoegd voor de bestuurlijke opsporing van de inbreuken, vermeld in artikel 3.55 van deze codex, volgens de bepalingen van hoofdstuk 4 van hetzelfde kaderdecreet. Personeelsleden van de politiediensten die officier van bestuurlijke politie zijn, beschikken daarvoor van rechtswege over de bevoegdheden, vermeld in artikel 30, §1 en 2 van voormeld decreet.

Voor de toepassing van artikel 20, §5, tweede lid, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, worden sociale verhuurders gelijkgesteld met de overheden die afschriften van processen-verbaal of verslagen van vaststelling mogen ontvangen voor de daar bepaalde doeleinden."

Art. 20. In artikel 2.2, §2, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 21. In artikel 2.8 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door "woonmaatschappij" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 22. In artikel 2.9 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Het gemeentelijke leegstandsregister is de enige mogelijke grondslag van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen.";

2° in het tweede lid worden de woorden "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door de woorden "intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 23. In artikel 2.14 van dezelfde codex worden de woorden "de intergemeentelijke administratieve eenheid" vervangen door de woorden "het intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 24. In artikel 2.15 van dezelfde codex worden de woorden "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door de woorden "intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 25. In artikel 2.20 van dezelfde codex worden de woorden "de intergemeentelijke administratieve eenheid" vervangen door de woorden "het intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 26. In artikel 2.24, tweede lid, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 27. In artikel 2.27, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 28. In artikel 2.32, §2, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 4° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 29. In artikel 2.37, tweede lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 30. Artikel 3.4 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 31. In artikel 3.6 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, tweede lid, worden tussen het woord "verhuurder" en de woorden "in een van de volgende gevallen" de woorden "of de houder van het zakelijk recht" ingevoegd en wordt de zinsnede "sociaal verhuurkantoor als vermeld in artikel 4.54" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. Als een bewoner van een kamer op het adres van het pand waarin de kamer zich bevindt, is ingeschreven in de bevolkingsregisters of het wachtregister vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° en 2°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, en er een aanmaning, een proces-verbaal of een verslag van vaststelling voorligt waaruit blijkt dat voor die kamer niet voldaan is aan de verplichting van artikel 4.2.1, 6° of 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt de afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in paragraaf 1 en 2 geweigerd.

Het eerste lid is niet van toepassing op kamers die uiterlijk op 31 december 2021 in de inventaris zijn opgenomen.".

Art. 32. In artikel 3.9, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 4° wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 3.37, opgesteld wordt;" vervangen door de zinsnede "wordt opgesteld voor de misdrijven, vermeld in artikel 3.34 tot en met 3.36;";

2° er wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° in een aanmaning, proces-verbaal of een verslag van vaststelling wordt vastgesteld dat de kamer waarvoor het conformiteitsattest is afgegeven, gecreëerd is zonder te voldoen aan de verplichting van artikel 4.2.1, 6° of 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de kamer na de afgifte van het conformiteitsattest bewoond werd door een persoon die op het adres van het pand waarin de kamer zich bevindt ingeschreven was in de bevolkingsregisters of het wachtregister vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° en 2°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten.".

Art. 33. In artikel 3.12, §1, eerste lid, van dezelfde codex wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht".

Art. 34. In artikel 3.14 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het derde lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het derde lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 35. In artikel 3.15 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar' vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het tweede lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het tweede lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 36. In artikel 3.16, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "zijn de bepalingen van artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "is artikel 335 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 37. In artikel 3.19, §2, tweede lid, van dezelfde codex worden de woorden "en de gegevens van de kadastrale legger die op die woningen betrekking hebben" opgeheven.

Art. 38. In artikel 3.26 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar' vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het derde lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het derde lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 39. In artikel 3.27 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het tweede lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het tweede lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 40. In artikel 3.33, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "ongeschikte of onbewoonbare woning" vervangen door de zinsnede "onbewoonbare of overbewoonde woning of van een goed als vermeld in artikel 3.35".

Art. 41. Artikel 3.37, eerste lid, van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 42. Artikel 3.38 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 43. In artikel 3.39, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 3.37," opgeheven.

Art. 44. In artikel 3.40, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 3.37," opgeheven in de eerste en de tweede zin.

Art. 45. Artikel 3.41 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 46. In artikel 3.42 van dezelfde codex worden volgende wijzigen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "kunnen de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex," vervangen door de zinsnede " kan de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex," vervangen door de zinsnede "wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

3° in het zesde lid wordt de zinsnede "ambtenaren, vermeld in artikel 3.37," vervangen door de zinsnede "wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie".

Art. 47. In artikel 3.46 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "de ambtenaar, vermeld in artikel 3.37, eerste lid," vervangen door de zinsnede "de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie,";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 5.19/1".

Art. 48. Artikel 3.52 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 49. In artikel 3.53 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "en de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37" vervangen door de zinsnede ", de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

2° het vierde lid wordt opgeheven.

Art. 50. In artikel 3.54, tweede lid, van dezelfde codex worden tussen de eerste en de tweede zin de volgende zinnen ingevoegd:

"Het verzoek wordt verstuurd met een beveiligde zending. De instantie aan wie het verzoek is gericht, beslist binnen 30 dagen nadat ze het verzoek tot opheffing van de verzegeling heeft ontvangen. Die termijn is eenmalig verlengbaar met 30 dagen. Als er geen tijdige beslissing wordt genomen, wordt het verzoek geacht afgewezen te zijn.".

Art. 51. Artikel 3.55 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 3.55. Het schenden van een verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de opheffing van de verzegeling, is strafbaar met een bestuurlijke geldboete van 500 euro tot 5000 euro."

Art. 52. Aan Boek 3 van dezelfde codex wordt een deel 10 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 10. Privacy".

Art. 53. In dezelfde codex wordt aan deel 10, toegevoegd bij artikel 52, een artikel 3.56 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.56. §1. Voor de toepassing van de bepalingen van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt om de minimale woningkwaliteit, vermeld in deel 1, na te streven.

§2. De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen in deel 2 tot en met 7 van dit boek zijn:
1° de steden en gemeenten, met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen;
2° het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, voor wat betreft de verwerkingen die het voor zijn rekening neemt;
3° de Vlaamse Belastingdienst, voor wat betreft het raadplegen van persoonsgegevens met het oog op de uitvoering van diens opdrachten.

De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van deel 8 van dit boek zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:
1° de steden en gemeenten;
2° de OCMW's;
3° de sociale woonorganisaties.

De verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen van deel 9 van dit boek is het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid.

De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in deze paragraaf, verduidelijken in hun respectieve privacyverklaringen welke verwerkingen zij voor hun rekening nemen. Zij nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met deze betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van hun respectieve privacyverklaringen.

§3. De categorieën van persoonsgegevens die kunnen worden verwerkt met toepassing van paragraaf 1 zijn:
1° persoonlijke identificatiegegevens, waaronder contactgegevens;
2° rijksregisternummer;
3° woningkenmerken;
4° strafrechtelijke gegevens;
5° gegevens inzake bestuurlijke vervolging en sanctionering.

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

§4. Voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 geldt een bewaartermijn:
1° van 10 jaar na het afsluiten van een administratief dossier als vermeld in deel 2 tot en met 8 van dit boek;
2° van 30 jaar na het afsluiten van een strafrechtelijk dossier als vermeld in deel 9 van dit boek;
3° zoals bepaald in het Kaderdecreet betreffende de Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 voor wat betreft de bestuurlijke vervolging en beboeting.

Binnen een jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, worden persoonsgegevens in digitale vorm definitief gewist en papieren documenten die persoonsgegevens bevatten vernietigd.

§5. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 zijn:
1° de houder van het zakelijk recht op de woning;
2° de huurder;
3° de verhuurder;
4° de bewoner;
5° de personen die betrokken zijn bij het misdrijf, vermeld in boek 3, deel 9, titel 1;
6° de contactpersonen die zichzelf als dusdanig kenbaar gemaakt hebben.”.

Art. 54. In dezelfde codex wordt aan hetzelfde deel 10 een artikel 3.57 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.57. §1. Voor woningen die in de inventaris zijn opgenomen of waarvoor een niet vervallen conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 is afgegeven, kan het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, de volgende gegevens digitaal of op een andere wijze publiek ter beschikking stellen:
1° de identificatiegegevens van die woningen met uitsluiting van identiteitsgegevens van personen;
2° informatie over het bestaan van een niet vervallen conformiteitsattest;
3° informatie over het bestaan van een actueel besluit om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

De publicatie vermeld in het eerste lid kan gebeuren ten behoeve van alle geïnteresseerde of belanghebbende natuurlijke personen, rechtspersonen, organisaties, overheidsinstanties, diensten of andere organen, zowel voor commercieel als niet commercieel gebruik. Het agentschap kan hiervoor een beroep doen op een publieke of private dienstverlener. In dat geval is het agentschap verwerkingsverantwoordelijke voor de overdracht van de gegevens en is de dienstverlener verwerkingsverantwoordelijke voor het bijhouden en publiceren ervan.

§2. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen, naast de verwerkingen vermeld in de procedures opgenomen in boek 3, ook de besluiten van de burgemeester of de minister om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, de resultaten van de technische vaststellingen als vermeld in artikel 3.3, en een afschrift van een afgegeven conformiteitsattest door het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, ter beschikking gesteld worden van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, voor zover dat noodzakelijk is voor de vervulling van hun maatschappelijke opdracht of voor de naleving van hun wettelijke verplichtingen of die van hun leden. In dat geval is het agentschap verwerkingsverantwoordelijke voor de overdracht van de gegevens en zijn de ontvangende organisaties verwerkingsverantwoordelijke voor de verdere verwerking ervan.

§3. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de resultaten van de recentste technische vaststellingen als vermeld in artikel 3.3, door steden en gemeenten of door het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, die als verwerkingsverantwoordelijke optreden, ter beschikking gesteld worden van de houder van het zakelijk recht die niet betrokken was bij de procedure die tot de inventarisatie of tot afgifte van een conformiteitsattest heeft geleid.”.

Art. 55. In dezelfde codex wordt een artikel 4.1/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.1/1. Als een sociale huurwoning van een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, met uitzondering van de sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4.40, 4°, niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6, herinvesteert die initiatiefnemer de venale waarde van de sociale huurwoning in de sociale huisvestingssector, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop.

De initiatiefnemer komt de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste lid, na binnen een termijn van maximaal vijf jaar, die begint te lopen op de dag waarop de sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop aan de herinvesteringsverplichting wordt voldaan.

De initiatiefnemer die beslist om een sociale huurwoning die gefinancierd is met subsidies of gesubsidieerde leningen, niet langer te verhuren volgens de bepalingen van boek 6, op een ogenblik dat de verbintenissentermijn nog niet is verstreken, is in afwijking van de geldende subsidieregelingen, niet gehouden tot terugbetaling van de subsidies die werden verleend voor die woning als aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste lid, is voldaan. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de initiatiefnemer aantoont dat aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste lid, is voldaan teneinde niet tot terugbetaling van de subsidie te zijn gehouden.

Tegen de oplegging van een administratieve geldboete overeenkomstig artikel 4.89 en artikel 4.90 wegens de niet-naleving van de

herinvesteringsverplichting, staat beroep open op de wijze door de Vlaamse Regering bepaald, binnen een termijn van dertig dagen na kennisgeving door de toezichthouder.”.

Art. 56. In artikel 4.17, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

2° in punt 7° worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

3° in punt 8° worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

4° in punt 10° wordt de zinsnede “sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is als huurdienst” vervangen door het woord “woonmaatschappij”;

5° punt 11° wordt vervangen door wat volgt:

“11° overleg te organiseren tussen woonmaatschappijen met het oog op inspraak in de werking van de VMSW.”.

Art. 57. In artikel 4.18 van dezelfde codex worden de woorden “sociale verhuurkantoren” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 58. In artikel 4.19 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de eerste zin en in de punten 1°, 2°, 3° en 6° worden de woorden “sociale verhuurkantoren” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”;

2° in punt 4° wordt de zinsnede “sociale verhuurkantoren die nog niet erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54, eerste lid” vervangen door de woorden “woonmaatschappijen die nog niet erkend zijn”;

3° punt 5° wordt vervangen door wat volgt:

“5° het stimuleren en ondersteunen van samenwerkingsverbanden tussen woonmaatschappijen, gemeenten, OCMW’s, welzijnsorganisaties en andere relevante actoren;”.

Art. 59. In artikel 4.20 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor” vervangen door de zinsnede “woonmaatschappij, neemt de VMSW de verplichting

tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat de woonmaatschappij";

2° in paragraaf 2 worden de woorden "het betrokken sociaal verhuurkantoor" vervangen door het woord "de woonmaatschappij";

3° in paragraaf 3 worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 60. In artikel 4.21 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is" vervangen door de woorden "een woonmaatschappij," en worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

2° in paragraaf 3 worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 61. In artikel 4.22 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "sociaal verhuurkantoor" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in paragraaf 2 worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

4° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij" en de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

5° in paragraaf 3 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"In het geval, vermeld in paragraaf 1, 2°, neemt de woonmaatschappij dat de huurovereenkomsten van de VMSW heeft overgenomen, de onderhuurovereenkomsten over die de VMSW had overgenomen of heeft gesloten. Het kandidatenregister, vermeld in boek 6, deel 3, van de oorspronkelijke woonmaatschappij wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.".

Art. 62. In artikel 4.23 van dezelfde codex worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 63. In artikel 4.24, 8°, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", en de sociale verhuurkantoren" opgeheven.

Art. 64. In artikel 4.25, 3°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 65. In artikel 4.26, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

Art. 66. In artikel 4.27, eerste lid, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 67. In artikel 4.28 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 68. In artikel 4.31 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 69. In boek 4, deel 1, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 3 vervangen door wat volgt:

"Titel 3. Woonmaatschappijen".

Art. 70. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 1 vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 1. Erkenning en werkingsgebieden".

Art. 71. Artikel 4.36 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.36. §1. De woonmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die door de Vlaamse Regering worden erkend en die verantwoordelijk zijn voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid, zoals dat hun wordt opgedragen door deze codex en zijn uitvoeringsbesluiten, en door elk ander decreet of besluit, voor zover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid.

§2. Een vennootschap kan erkend worden en erkend blijven als woonmaatschappij als ze ten minste beantwoordt aan de bepalingen van hoofdstuk 1 tot en met 7. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen voor de erkenning als woonmaatschappij.

§3. De Vlaamse Regering stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast.

Erkende woonmaatschappijen kunnen vrijwillig afstand doen van hun erkenning. De Vlaamse Regering kan de procedure voor de afstand van een erkenning vaststellen. De afstand heeft dezelfde gevolgen als bepaald in artikel

4.53.”.

Art. 72. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 opgeheven.

Art. 73. Artikel 4.37 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.37. De Vlaamse Regering stelt de werkingsgebieden vast.

De Vlaamse Regering erkent één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit één gemeente of geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen op het geografisch aaneensluiten van de gemeenten toestaan .”.

Art. 74. Artikel 4.38 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.38. §1. Zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij is gevestigd in het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De Vlaamse Regering kan een uitzondering toestaan op het bepaalde in het eerste lid, ingeval van een gemotiveerd verzoek hiertoe bij de erkenningsaanvraag of bij wijziging van de statuten

§2. Een woonmaatschappij is uitsluitend actief binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§3. In afwijking van paragraaf 2 zijn werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten toegelaten in geval van samenwerking met een andere woonmaatschappij of voor zover de activiteiten een subsidiair en accessoir karakter hebben ten dienste van de activiteiten binnen het eigen werkingsgebied.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden vaststellen voor werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten.

§4. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk en uiterlijk tegen de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

§5. Een woonmaatschappij neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.

§6. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, leningen en subsidies verlenen voor de verwerving van de rechten met betrekking tot de onroerende goederen, vermeld in paragraaf 4 en paragraaf 5.

De Vlaamse Regering kan bijzondere regels vaststellen om de subsidies die de overdrager heeft ontvangen, geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen.

Na eventuele verrekening van de subsidies, vermeld in het tweede lid, ligt de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen niet hoger dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Die wordt bepaald aan de hand van de laatste goedgekeurde jaarrekening of van een recentere staat van activa en passiva, die in de vennootschappen waar een commissaris is benoemd door hem wordt beoordeeld. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is de niet-afgeschreven boekwaarde van de terreinen en de gebouwen die op de terreinen in kwestie zijn opgericht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies.

In geen enkel geval kan de kostprijs hoger zijn dan de waarde van het onroerend goed, die wordt bepaald door een schattingsverslag als vermeld in artikel 4.5.”.

Art. 75. In dezelfde codex wordt na artikel 4.38 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 2. Rechtsvorm en statuten”.

Art. 76. Artikel 4.39 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.39. De woonmaatschappij neemt de rechtsvorm aan van een besloten vennootschap. Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is van toepassing op de woonmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze codex.

Conform artikel I.22, 8°, van het Wetboek van Economisch Recht zijn de woonmaatschappijen voor de toepassing van Boek XX van het Wetboek van Economisch Recht geen schuldenaars in de zin van dat Boek XX.”.

Art. 77. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 3 opgeheven.

Art. 78. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/1. §1. De Vlaamse Regering stelt de modelstatuten voor woonmaatschappijen vast.

§2. De woonmaatschappij neemt de modelstatuten aan, en verbindt er zich toe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen.

Elke statutenwijziging van een woonmaatschappij vergt de voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering, tenzij in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen van die modelstatuten kan worden afgeweken.”.

Art. 79. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/1 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 3. Aandelen, aandeelhouders en algemene vergadering van aandeelhouders".

Art. 80. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/2. §1. Alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, kunnen aandelen houden van een woonmaatschappij.

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen maar nog geen aandeelhouder zijn, hebben bij de erkenning van de woonmaatschappij of de wijziging van het werkingsgebied het recht in te tekenen op minstens één aandeel van de woonmaatschappij, dat door die laatste op eerste verzoek zal worden uitgegeven. Deze uitgifte geeft geen aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De woonmaatschappij kan geen andere effecten dan aandelen met stemrecht uitgeven.

§2. De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en aandeelhouder zijn van die woonmaatschappij, beschikken samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen.

De Vlaamse Regering stelt de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's, vermeld in het eerste lid, vast aan de hand van objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid. Noch de vaststelling, noch de wijziging van die verhouding geeft aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.".

Art. 81. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/3. De aanwezigheids- en meerderheidsvereisten die het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorschrijft voor bepaalde beslissingen van de algemene vergadering, kunnen nooit worden verstrengd. Afspraken die tot doel of tot gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.".

Art. 82. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/4. De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning of fusie van een woonmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste

een aantal aandelen die maximaal recht geven op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering.”.

Art. 83. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/4 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 4. Bestuur”.

Art. 84. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/5. §1. De woonmaatschappij wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan. De leden van het bestuursorgaan worden benoemd voor ten hoogste zes jaar, maar hun mandaat is onbeperkt hernieuwbaar.

§2. Het bestuursorgaan bestaat uit ten hoogste vijftien leden waarvan ten hoogste twee derde van hetzelfde geslacht.

§3. Het bestuursorgaan is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. De Vlaamse Regering kan bekwaamheidsvereisten opleggen aan de leden van het bestuursorgaan.

Maximaal twee van het aantal leden van het bestuursorgaan is een onafhankelijke bestuurder in de zin van het Bestuursdecreet. De algemene vergadering kan in geval van ernstige redenen de onafhankelijke bestuurders op elk moment ontslaan. Artikel III.41 tot en met III.43 van
het Bestuursdecreet zijn van toepassing voor zover er in dit decreet niet van wordt afgeweken.

§4. Bovenop het maximum aantal bestuursmandaten bepaald in paragraaf 2 kunnen woonmaatschappijen op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders één bestuurder benoemen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders bekomt.

§5. Het bestuursorgaan kan het dagelijks bestuur van de woonmaatschappij, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een door het bestuursorgaan aangestelde directeur of aan een orgaan van dagelijks bestuur dat uit meerdere personen bestaat, waaronder de door het bestuursorgaan aangestelde directeur. In het orgaan van dagelijks bestuur zetelen naast de directeur ten hoogste twee leden van het bestuursorgaan. In afwijking hiervan zetelen naast de directeur ten hoogste vier leden van het bestuursorgaan in het orgaan van dagelijks bestuur, als de woonmaatschappij minstens 5.000 sociale huurwoningen in beheer heeft of een werkingsgebied heeft dat minstens het grondgebied van vijftien gemeenten omvat.

Het orgaan van dagelijks bestuur handelt als college. De vertegenwoordiging wat het dagelijks bestuur aangaat, kan in dat geval worden opgedragen aan één of meerdere leden van het dagelijks bestuur.

Het bestuursorgaan kan onder haar verantwoordelijkheid aan de directeur of aan het orgaan van dagelijks bestuur bijzondere volmachten toekennen voor aangelegenheden die verder strekken dan het dagelijks bestuur.

§6. Het bestuursorgaan, de met het dagelijks bestuur belaste directeur of het orgaan van dagelijks bestuur kunnen onder hun verantwoordelijkheid een of meer adviserende comités oprichten. Daarnaast kunnen het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur onder hun verantwoordelijkheid comités oprichten waaraan het één of meer bijzondere volmachten verleent. Het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur omschrijven hun samenstelling, hun duidelijk afgebakende opdracht en de wijze van besluitvorming.

§7. Mandaten in het orgaan van dagelijks bestuur en in de door het bestuursorgaan, door het orgaan van dagelijks bestuur of door de directeur opgerichte comités, opgenomen door andere dan de leden van het bestuursorgaan, zijn onbezoldigd.

De Vlaamse Regering kan de financiële voorwaarden vaststellen van het mandaat van een lid van het bestuursorgaan vaststellen, met inbegrip van diens eventuele functies in het orgaan van dagelijks bestuur of in een door het bestuursorgaan, door de directeur of door het orgaan van dagelijks bestuur opgericht comité.

De Vlaamse Regering kan de bevoegdheden en samenstelling van de comités, vermeld in paragraaf 6, regelen.

§8. Na de fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen met het oog op de oprichting van een woonmaatschappij, bij oprichting van de woonmaatschappij door meerdere erkende woonactoren, of na de herstructurering van twee of meer woonmaatschappijen onderling, kan een hoger aantal bestuursleden aangesteld blijven dan vermeld in paragraaf 2. In dat geval mogen na de aanstelling van het eerste bestuursorgaan van de gefuseerde maatschappij geen nieuwe raadsleden worden aangesteld of mandaten van raadsleden worden verlengd zolang hun aantal te hoog is. Uiterlijk na de vervanging of verlenging van alle mandaten van de leden van het bestuursorgaan na de samenstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij moet aan alle voorwaarden worden voldaan.”.

Art. 85. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/6 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.39/6. De Vlaamse Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen voor het interne beheer van de woonmaatschappij.”.

Art. 86. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/6 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 5. Doel, voorwerp, opdrachten en bevoegdheden".

Art. 87. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/7 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/7. De woonmaatschappij heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 1.5 en artikel 1.6.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.".

Art. 88. Artikel 4.40 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.40. De woonmaatschappij voert binnen haar werkingsgebied de volgende opdrachten uit:

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 3.1;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.".

Art. 89. In dezelfde codex wordt een artikel 4.40/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.40/1. De woonmaatschappij draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, van de gemeenten in de werkingsgebieden waarvoor ze erkend is, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt. De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan wordt beoordeeld of de woonmaatschappij in voldoende mate bijdraagt aan het

bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten in haar werkingsgebied.”.

Art. 90. In dezelfde codex wordt een artikel 4.40/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.40/2. Een gedeelte van de sociale huurwoningen is aangepast aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.”.

Art. 91. Artikel 4.41 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.41. De woonmaatschappij is voldoende actief in alle gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.”.

Art. 92. In boek 4, deel 1, titel 3 van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 4 opgeheven.

Art. 93. Artikel 4.42 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.42. De woonmaatschappij kan ten belope van ten hoogste 20 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden huuraanbod verwerven en verwezenlijken. Dat bescheiden huuraanbod wordt bij voorrang verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. De woonmaatschappij hanteert gescheiden boekhoudingen voor haar taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod en haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit haar taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod worden opnieuw aangewend voor die taken of voor haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

De Vlaamse Regering bakent de woonbehoeftigheidsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, af op basis van het inkomen en het onroerend bezit.”.

Art. 94. Artikel 4.43 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.43. De woonmaatschappij kan alleen niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen als dat aangewezen is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten, en als de noodzaak ervan wordt verantwoord aan de hand van ruimere omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften of van de architectonische en ruimtelijke aspecten die de voorziening minder geschikt maken voor de uitoefening van het recht op wonen in al haar subcomponenten, vermeld in artikel 1.5. De verrichtingen in dat verband hebben altijd een subsidiair en accessoir karakter ten opzichte van de algemene en bijzondere doelstellingen van het sociale woonbeleid en kaderen in de ruimere integratie van het woonbeleid in andere beleidsvelden. Die verrichtingen komen niet in aanmerking voor subsidies die worden verstrekt in het kader van het sociale woonbeleid.

De inkomsten en uitgaven worden op een transparante wijze afgezonderd van de andere financiële stromen van de woonmaatschappij.

De woonmaatschappij wendt de netto-opbrengst van verkoop of verhuring aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.44, en het eerste lid van dit artikel. De Vlaamse Regering kan daarover nadere regels bepalen.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden waaronder woonmaatschappijen niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen, nader regelen.”.

Art. 95. Artikel 4.44 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.44. §1. De Vlaamse Regering kan woonmaatschappijen erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 5.65.

Een woonmaatschappij kan erkend worden en blijven als kredietbemiddelaar als ze financieel gezond is en beschikt over personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden.

De Vlaamse Regering kan de erkenning van de woonmaatschappij als kredietbemiddelaar, vermeld in het eerste lid, opheffen.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de opheffing van de erkenning als kredietbemiddelaar.

De woonmaatschappij die conform het eerste lid als kredietbemiddelaar erkend is, wordt toegelaten om op te treden als kredietbemiddelaar inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.177, eerste lid, 1°, en tweede lid, van het Wetboek van Economisch Recht. Ze is vrijgesteld van de registratieplicht, vermeld in artikel VII.180, van het Wetboek van Economisch Recht.

§2. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest bedraagt nooit meer dan 100% van de totale kosten.”.

Art. 96. Artikel 4.45 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.45. §1. Om doeleinden die te maken hebben met het sociaal woonaanbod, het bescheiden huuraanbod, of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen, kan de woonmaatschappij:

1° zakelijke rechten verwerven op alle onroerende goederen die nodig zijn voor de sociale huisvesting en voor de verwerving van onroerende goederen, of onroerende goederen huren;
2° gebouwen slopen en oprichten;
3° gebouwen waarop ze een zakelijk of persoonlijk recht bezit, renoveren, verbeteren, aanpassen en inrichten en ze verhuren;

4° de bouwverplichting opleggen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden aan wie ze zakelijke rechten op onroerende goederen afstaat en aan hen erfdienstbaarheden opleggen om het uitzicht en de functionele inrichting van groepen van woningen te behouden;
5° overeenkomsten sluiten met betrekking tot onroerende goederen waarop of waarin woonprojecten in de privé-sector worden gerealiseerd;
6° zakelijke rechten op onroerende goederen afstaan aan de entiteiten, vermeld in artikel 4.27, eerste lid.

§2. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de woonmaatschappij in het kader van de uitvoering van grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen:
1° zakelijke rechten vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, en anderzijds:
   a) huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door Vlabinvest apb;
   b) een bescheiden huuraanbod;
   c) studentenkamers;
   d) zorgvoorzieningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 75°;
   e) woningen van de privésector;
   f) functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen;
2° de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, huren;
3° de onroerende goederen die ze zelf heeft verworven met toepassing van punt 1°, aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan Vlabinvest apb, of functiegebonden aan de initiatiefnemers van projecten als vermeld in punt 1° verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren.

§3. De woonmaatschappij verkoopt haar onroerende goederen openbaar. Ze kan ze enkel uit de hand verkopen aan:
1° de woonmaatschappijen;
2° gezinnen of alleenstaanden, overeenkomstig artikel 5.91;
3° gemeenten, autonome gemeentebedrijven, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het Vlaams Woningfonds, OCMW's of welzijnsverenigingen, voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod, het bescheiden huuraanbod of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen;
4° initiatiefnemers van en partners in projecten als vermeld in paragraaf 2, 1°, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;
5° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;
6° Vlabinvest apb.

§4. De woonmaatschappij kan voor de uitvoering van haar opdrachten onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, onroerende goederen van andere sociale woonorganisaties, gemeenten en OCMW's in beheer nemen.

§5. De Vlaamse Regering kan de woonmaatschappij machtigen om roerende en onroerende giften en legaten te aanvaarden.

§6. De woonmaatschappij kan eveneens haar onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en haar rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken door middel van publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector worden gemengd.

§7. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door woonmaatschappijen.

Voor de toepassing van deze paragraaf:

1° worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform het eerste lid;

2° is de woonmaatschappij de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7) van de algemene verordening gegevensbescherming;

3° kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
   a) identificatiegegevens;
   b) persoonlijke kenmerken;
   c) woningkenmerken;
   d) het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
   e) gezinssamenstelling;
   f) gegevens over onroerende rechten;
   g) gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;

4° zijn de betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens:
   a) de kandidaat-koper of zijn vertegenwoordiger;
   b) de gezinsleden van de kandidaat-koper;

5° geldt een bewaartermijn van tien jaar te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopakte;

6° kan de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het tweede lid, 3°, nader omschrijven.

De verwerkingsverantwoordelijke verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Hij neemt met het oog op transparantie en de

garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze paragraaf. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 97. Artikel 4.46 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.46. De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen voor samenwerkingsverbanden tussen een woonmaatschappij en andere instanties en tussen woonmaatschappijen onderling.”.

Art. 98. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 5 opgeheven.

Art. 99. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/1. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 5.61, kan de woonmaatschappij na goedkeuring door of krachtens de Vlaamse Regering rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp.

§2. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij rapporteert in het jaarverslag over de rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de woonmaatschappij en over de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar voorwerp.

§3. De woonmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in paragraaf 1, aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.43 en 4.44.”.

Art. 100. In dezelfde codex wordt na artikel 4.46/1 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 6. Vermogen van de woonmaatschappij en instandhouding ervan”.

Art. 101. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/2. De woonmaatschappij beschikt uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer. Voor de berekening van het aantal sociale huurwoningen in beheer wordt rekening gehouden met de door de woonmaatschappij gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen op 1 januari 2024, dan wel op de datum van de indiening van de

aanvraag tot erkenning, als die later valt. Voor de berekening van het aantal woningen in beheer wordt geen rekening gehouden met de woningen die in huur genomen zijn op de private huurmarkt met het oog op onderverhuring conform de reglementering inzake het sociaal huurstelsel. Een sociale huurwoning is gepland als ze nog niet is gerealiseerd, maar de uitvoering of de gunningsprocedure voor de realisatie van de woning kan worden opgestart binnen een termijn van drie jaar. De realisatie van de geplande sociale huurwoningen is ten minste opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 4.13, §2.".

Art. 102. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/3. De woonmaatschappij is niet in hoofdzaak gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan haar aandeelhouders en houdt zich dus aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

1° een vermogensvoordeel dat de woonmaatschappij aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, bovenop de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de woonmaatschappij voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken; het bestuursorgaan brengt daarover jaarlijks een verslag uit, dat wordt opgenomen in het jaarverslag;

3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

4° bij vereffening van de woonmaatschappij gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.".

Art. 103. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/4. De woonmaatschappij verbindt zich ertoe haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking, te laten beheren door de

VMSW. De Vlaamse Regering stelt de regeling voor het beheer van de middelen vast.”.

Art. 104. In dezelfde codex wordt na artikel 4.46/4 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 7. Interne en externe controle, toezicht, rekeningstelsel en rapportering”.

Art. 105. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/5. De woonmaatschappij stelt een commissaris aan die wordt belast met de controles, vermeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.”.

Art. 106. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/6 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/6. De woonmaatschappij zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle. De Vlaamse Regering kan de modaliteiten van de interne controle bepalen.”.

Art. 107. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/7 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/7. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij stelt een jaarverslag op waarin al de volgende gegevens worden opgenomen:

1° de wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden;

2° de activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen;

3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar. Daarbij worden ten minste de volgende gegevens vermeld:

a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;

b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;

c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;

4° de door de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste moeten worden opgenomen.”.

Art. 108. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/8 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.46/8. De woonmaatschappij en haar aandeelhouders verbinden er zich toe om het toezicht, zoals geregeld door deze codex en de besluiten ter uitvoering ervan, te aanvaarden. De modelstatuten bepalen dat de aandeelhouders en bestuurders van de woonmaatschappij verplicht zijn het toezicht zoals dat geregeld is in deze codex te eerbiedigen en te doen eerbiedigen.”.

Art. 109. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/9 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/9. De woonmaatschappij bezorgt de door de Vlaamse Regering gevraagde informatie aan het Vlaamse Gewest of zijn organen, op eerste verzoek.".

Art. 110. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/10 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/10. De woonmaatschappij verleent haar actieve en volledige medewerking aan de procedure voor de prestatiebeoordeling van woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de prestatiebeoordeling.".

Art. 111. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/11 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/11. De Vlaamse Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen voor het rekeningstelsel dat de woonmaatschappijen hanteren.".

Art. 112. Artikel 4.47 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.47. De woonmaatschappij neemt, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse Regering, de nodige maatregelen om haar prestaties te verbeteren, onder meer door verbeterplannen op te maken en naar behoren uit te voeren.".

Art. 113. In dezelfde codex wordt na artikel 4.47 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 8. Financiering".

Art. 114. Artikel 4.48 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.48. Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen conform boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, financieren de woonmaatschappijen de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 1° tot 3°, 4.42, 4.43 en 4.44, met leningen die aangegaan zijn bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.

Als een woonmaatschappij een subsidie als vermeld in boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, ontvangt, kan de Vlaamse Regering bijzondere regels vaststellen om die subsidie geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op een deel of het geheel van het woningpatrimonium van de woonmaatschappij.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de opdrachten, vermeld in

artikel 4.40, 4°, 5°, 6°. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap bedraagt nooit meer dan 100% van de totale kosten.”.

Art. 115. Artikel 4.49 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.49. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, subsidies verlenen om woonmaatschappijen in staat te stellen op eigen initiatief hun prestaties te verbeteren. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure om die subsidie te verkrijgen.”.

Art. 116. Artikel 4.50 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.50. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een woonmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering in de zin van boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een subsidie te verlenen. De kosten verbonden aan de herstructurering en de bijkomende lasten ten gevolge van de herstructurering kunnen worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering stelt daarvoor de nadere regels vast.”.

Art. 117. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 6 opgeheven.

Art. 118. In dezelfde codex wordt na artikel 4.50 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 9. Sancties”.

Art. 119. Artikel 4.51 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.51. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt, of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

1° de vervroeging van de eerstvolgende prestatiebeoordeling, conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde procedure voor de beoordeling van de prestaties van woonmaatschappijen;

2° de verplichting om een beroep te doen op externe bijstand. De kosten die verbonden zijn aan de externe bijstand kunnen worden gesubsidieerd, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure om die aanvullende subsidie te verkrijgen;

3° de aanstelling van een mandataris ad hoc die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij en die door de woonmaatschappij zal worden vergoed voor de prestaties die in het kader van die opdracht worden verricht;

4° de tijdelijke uitbesteding van activiteiten van de woonmaatschappij;

5° de verplichting tot samenwerking met een andere woonmaatschappij;
6° de opschorting van de projectfinanciering voor toekomstige nieuwbouwprojecten, als niet voldaan is aan de erkenningsvoorwaarde, vermeld in artikel 4.46/2;
7° de oplegging aan de woonmaatschappij van een groeipad dat aan een termijn gebonden is, in dat werkingsgebied waarvan het aantal ingehuurde woningen niet toeneemt conform de voorwaarde, vermeld in artikel 4.41;
8° als de woonmaatschappij het opgelegde groeipad, vermeld in punt 7°, niet realiseert, de intrekking van de erkenning van de in gebreke blijvende woonmaatschappij.

Met behoud van de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de oprichters, de aandeelhouders en de bestuurders kan de Vlaamse Regering, op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder, een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:
1° verplichting tot fusie met een andere woonmaatschappij;
2° intrekking van de erkenning van de woonmaatschappij.

Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken woonmaatschappij een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering waarom de woonmaatschappij de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan, niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke gestelde woonmaatschappij wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Ze kan zich daarbij laten bijstaan.

Met behoud van de toepassing van artikel 4.52 en 4.53 kan de Vlaamse Regering de nadere regels en de procedure vaststellen voor het opleggen van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid.”.

Art. 120. Artikel 4.52 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.52. De uittredende vennoten van de woonmaatschappij die verplicht wordt tot fusie met een andere woonmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe woonmaatschappij, krijgen tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse Regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald, tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben als hun vennootschap ontbonden was.”.

Art. 121. Artikel 4.53 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.53. De intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij heeft van rechtswege haar ontbinding tot gevolg.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag dat de beslissing wordt betekend aan de woonmaatschappij. Van dan af worden

alle bevoegdheden om de woonmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die vereffenaars zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het vermogen van de ontbonden vennootschap op de door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij of woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en de vereffening af te sluiten. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningsprocedure vereist zijn.”.

Art. 122. In dezelfde codex wordt na artikel 4.53 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Hoofdstuk 10. Diverse bepalingen”.

Art. 123. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.53/1. Voor de toepassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde worden de woningen die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, waarbij een woonmaatschappij optreedt als initiatiefnemer, erkend als sociale woningen die gerealiseerd zijn door die woonmaatschappij.

In dit artikel wordt verstaan onder woonproject met sociaal karakter: een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest apb of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 5.11, eerste lid.”.

Art. 124. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.53/2. De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in artikel 4.40, 1° en 4°, typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;
3° een regeling als wordt geopteerd voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 4.53/3;
4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.”.

Art. 125. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.53/3. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 4.51 treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van de woonmaatschappij die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen de woonmaatschappij en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

De indeplaatsstelling, vermeld in het eerste lid, vindt plaats zodra de VMSW op eigen initiatief of na melding van een belanghebbende vaststelt dat de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

1° de verhuurder heeft toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;

2° de woonmaatschappij bevindt zich in een van de volgende gevallen:

a) een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van de woonmaatschappij is genomen;

b) de woonmaatschappij slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 4.20 de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, haar huurbetalingsverplichtingen opnieuw na te komen;

3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een woonmaatschappij, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van deze codex en de uitvoeringsbesluiten ervan. De in de huurovereenkomst bedongen huurprijs is niet hoger dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het verkrijgen van een tegemoetkoming verleend met toepassing van artikel 5.73.

De melding van een belanghebbende, vermeld in het tweede lid, bevat minstens een gedocumenteerde aanduiding van het toepassingsgeval, vermeld in het tweede lid, 2°, waarop ze gebaseerd is.

§2. De Vlaamse Regering kan de nadere regels en de procedure vastleggen voor de indeplaatsstelling, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.".

Art. 126. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.53/4. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan de vzw Huurpunt of haar rechtsopvolger een subsidie verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de woonmaatschappijen van de woningen, vermeld in artikel 4.40, eerste lid, 4°.".

Art. 127. In boek 4, deel 1, wordt titel 4, bestaande uit artikel 4.54 tot en met 4.59 opgeheven.

Art. 128. In artikel 4.79 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 3°, a) wordt tussen het woord "krachtens" en de zinsnede "boek 5 en 6" de zinsnede "artikel 4.1/1 en" ingevoegd.

Art. 129. Aan artikel 4.89, tweede lid, van dezelfde codex wordt de volgende zin toegevoegd:

"De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de gemeente, het OCMW, de welzijnsvereniging en het intergemeentelijk samenwerkingsverband die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1 niet naleeft.".

Art. 130. In artikel 5.15, zevende lid, 2°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 131. Aan boek 5, deel 1, van dezelfde codex wordt een titel 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Titel 5. Fonds voor de Wooninspectie".

Art. 132. In dezelfde codex wordt aan titel 5, toegevoegd bij artikel 131, een artikel 5.19/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.19/1. §1. Er wordt een begrotingsfonds als vermeld in artikel 15, §2, van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 opgericht, genaamd Fonds voor de Wooninspectie.

De ontvangsten die gerealiseerd worden op grond van artikel 1.8, artikel 3.43 tot en met 3.50, artikel 3.55, boek 4, deel 3 en boek 6, deel 12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden toegewezen aan het Fonds voor de Wooninspectie.

De ontvangsten, vermeld in het tweede lid, worden alleen aangewend voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.".

Art. 133. In artikel 5.24, eerste lid, van dezelfde codex wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"De infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.23, 2°, kunnen alleen gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaams Regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen, of aan een door de gemeente aangewezen rioolbeheerder die instaat voor het beheer en onderhoud van de rioleringen in de gemeente. De initiatiefnemer voegt de overeenkomst of het akkoord tussen de gemeente en rioolbeheerder bij de subsidieaanvraag. De gemeente en initiatiefnemer verklaren zich uiterlijk bij de indiening van de subsidieaanvraag principieel bereid tot die overdracht.".

Art. 134. In artikel 5.26, §1, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 135. in artikel 5.29, §3, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappij of -maatschappijen" vervangen door de woorden "woonmaatschappij of woonmaatschappijen";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in het vierde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 136. In artikel 5.34, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 137. In boek 5, deel 2, titel 4, van dezelfde codex worden in het opschrift van hoofdstuk 2 de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 138. In artikel 5.38 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "sociale verhuurkantoren die erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54" vervangen door de woorden "erkende woonmaatschappijen";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 139. In artikel 5.42, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 140. In artikel 5.47, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 141. Aan artikel 5.52 van dezelfde codex wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De sociale woonbeleidsconvenanten kunnen alleen worden afgesloten in gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus de geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente zoals blijkt uit de nulmeting die als bijlage bij deze codex is gevoegd, niet meer dan 15% bedraagt.".

Art. 142. In artikel 5.55, 5°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 143. In dezelfde codex wordt een artikel 5.66/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.66/1. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.65 en 5.66.

§2. De entiteit die conform artikel 5.65 bijzondere sociale leningen toestaat, is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van gegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° persoonlijke kenmerken;
3° woningkenmerken;
4° beroep en betrekking;
5° rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
6° financiële bijzonderheden;
7° gegevens van onroerende rechten;
8° gezinssamenstelling;
9° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:
1° de aanvrager of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste;
2° de ontlener of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na afloop van de leningsovereenkomst.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke kan de gegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens doorgeven aan de kredietbemiddelaars, vermeld in artikel 4.44 van deze codex, en aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

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

§8. De entiteit die conform artikel 5.65 bijzonder sociale leningen toestaat, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de entiteit uitgewisseld worden. De entiteit mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische

verwerking. De entiteit kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 144. In dezelfde codex wordt een artikel 5.68/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.68/1. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.68.

§2. De entiteit die conform artikel 5.68 instaat voor het verstrekken van de huurwaarborglening, is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

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

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven. De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de voorwaarden die ze conform artikel 5.68 vaststelt.

§4. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:
1° de aanvrager of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste;
2° de ontlener of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste;
3° de verhuurder.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na de volledige terugbetaling van de huurwaarborglening.

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

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

Art. 145. In artikel 5.76, §1, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in het derde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 146. In artikel 5.78 van diezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de sociale verhuurkantoren" vervangen door de zinsnede "de woonmaatschappijen, het VWF";

2° in het derde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 147. In artikel 5.80 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden in punt 1° de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in het eerste lid wordt punt 6° opgeheven;

3° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 148. In artikel 5.89, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "artikel 3, §1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018".

Art. 149. In artikel 5.91 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en wordt de zinsnede "en 4.23, waarbij ze rekening houdt" vervangen door de zinsnede ", 4.23 en 4.45, waarbij ze rekening houden".

Art. 150. Aan boek 5, deel 8, van dezelfde codex wordt een artikel 5.92/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.92/1. §1. Voor de toepassing van dit deel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden uit dit deel en die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.91.

§2. De woonmaatschappij is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° persoonlijke kenmerken;
3° woningkenmerken;
4° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
5° financiële bijzonderheden;
6° gezinssamenstelling;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° beroep en betrekking;
9° gegevens met betrekking tot de lichamelijke en psychische gezondheid.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven. De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de voorwaarden die ze conform artikel 5.91 vaststelt.

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:
1° de kandidaat-koper of zijn vertegenwoordiger;
2° de gezinsleden van de kandidaat-koper;
3° de koper of zijn vertegenwoordiger.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van:
1° twintig jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de verkoopakte van een sociale koopwoning;
2° tien jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de woning die op de sociale kavel is gebouwd.

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

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

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

§8. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit deel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW kan de persoonsgegevens verder verwerken

voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 151. In artikel 5.93, derde lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede “artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” vervangen door de zinsnede “artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur”.

Art. 152. In artikel 5.97, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede “artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” vervangen door de zinsnede “artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur”.

Art. 153. In artikel 5.106 van dezelfde codex worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 154. Aan boek 5, deel 9, titel 2, van dezelfde codex wordt een artikel 5.106/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.106/1. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:
1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.106, §1;
2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De woonmaatschappij is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° persoonlijke kenmerken;
3° woningkenmerken;
4° rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
5° gezinssamenstelling;
6° financiële bijzonderheden;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° leefgewoonten;
9° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:
1° de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
2° de gezinsleden van de kandidaat-huurder;
3° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
4° de bewoners;
5° de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst.

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

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

§8. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 155. In artikel 6.1 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

“1° huurder:
a) de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst;
b) de persoon die met toepassing van artikel 6.11, derde of vierde lid, van rechtswege huurder wordt;”;

2° er worden een punt 1°/1 en een punt 1°/2 ingevoegd, die luiden als volgt:

“1°/1 kandidaat-huurder: de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5, en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder;
1°/2 potentiële kandidaat-huurder: de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5;”;

3° in punt 2° worden de woorden “rekening wordt gehouden” vervangen door de woorden “de verhuurder rekening houdt”;

4° er wordt een punt 2°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“2°/1 VDAB: de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding, opgericht bij het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk

vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap "Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding";";

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

"De Vlaamse Regering kan in de gevallen die ze bepaalt, afwijken van de vereiste van duurzame bewoning voor de rationele bezetting, vermeld in het eerste lid, 2°.".

Art. 156. In artikel 6.2, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zin "De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door:
1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
2° het VWF, na advies van het VWF;
3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
4° de OCMW's en de welzijnsverenigingen, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
5° de sociale verhuurkantoren." opgeheven.

Art. 157. Aan boek 6, deel 1, van dezelfde codex wordt een artikel 6.3/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 6.3/1. §1. Voor de toepassing van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt voor de volgende doeleinden:
1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek en die de Vlaamse Regering vaststelt conform dit boek;
2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren;
3° de uitoefening van het toezicht, vermeld in deel 12, mogelijk maken.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn:
1° de verhuurder, voor wat betreft de verwerkingen die hij voor zijn rekening neemt;
2° voor het centraal inschrijvingsregister de entiteit die conform artikel 6.5, eerste lid, van dit boek, wordt aangewezen om het centraal inschrijvingsregister bij te houden;
3° de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, voor wat betreft de verwerkingen in het kader van zijn toezichtsbevoegdheid.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
3° persoonlijke kenmerken;
4° gezinssamenstelling;
5° financiële bijzonderheden;
6° gegevens over onroerende rechten;
7° gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2);
8° woningkenmerken;
9° beroep en betrekking;

10° gegevens uit sociaal onderzoek;
11° leefgewoonten;
12° gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning;
13° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
14° opleiding en vorming;
15° gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, nader omschrijven. De Vlaamse Regering kan aanvullende categorieën van persoonsgegevens bepalen, naargelang de toewijzingsregels die ze vaststelt conform artikel 6.12, eerste lid, 3°.

§4. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst, met uitzondering van:
1° de persoonsgegevens die verwerkt worden voor het sluiten van de begeleidingsovereenkomst, vermeld in artikel 6.13, die bewaard worden tot het begeleidingstraject is beëindigd;
2° de categorie, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 12°, die bewaard wordt gedurende een periode van drie jaar na de beëindiging, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 3°, past op de persoonsgegevens, die hij verwerkt in het kader van zijn toezicht, een bewaartermijn van tien jaar toe te rekenen vanaf de beëindiging van het toezicht.

§5. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:
1° de potentiële kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
2° de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
3° de gezinsleden van de kandidaat-huurder;
4° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
5° de gezinsleden van de huurder;
6° de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, kan persoonsgegevens doorgeven onder de volgende voorwaarden:
1° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, aan de entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking;
2° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 8° en 10°, aan de private partners die de Vlaamse Regering conform artikel 6.3/2, tweede lid, aanduidt voor het onderzoek naar het onroerend bezit in het buitenland;
3° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2° en 11°, aan een andere verhuurder voor het sluiten van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 6.13;
4° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1° en 2°, aan de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en

inburgeringsbeleid voor de realisatie van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°;

5° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 13° en 15°, de inschrijving en schrapping in het inschrijvingsregister, de toewijzing van een sociale woning, de weigeringen van een aanbod en de duurtijd van de aaneengesloten inschrijvingen bij een domiciliemaatschappij aan het agentschap dat door de Vlaamse Regering wordt aangewezen om na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van boek 5, deel 5, titel 3, en de voorwaarden en verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform die titel;

6° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, met het oog op het uitoefenen van het toezicht.

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

§7. De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, verduidelijken in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Zij nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van hun respectieve privacyverklaring.

§8. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit boek. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 158. Aan boek 6, deel 1, van dezelfde codex wordt een artikel 6.3/2 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 6.3/2. De verhuurder die nagaat of voldaan is aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, vermeld in artikel 6.8, eerste lid, 2°, artikel 6.11 en 6.21, eerste lid, kan voor het onroerend bezit in het buitenland, een beroep doen op private of publieke partners. De Vlaamse Regering kan de entiteit aanduiden die een raamovereenkomst sluit waarin de private partners worden aangeduid.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, een vergoeding betalen aan de verhuurder die een beroep doet op de private partners die aangeduid zijn in de raamovereenkomst, vermeld in het eerste lid.”.

Art. 159. Artikel 6.4 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.4. De Vlaamse Regering voert een centraal woningregister in met betrekking tot de sociale huurwoningen.

De verhuurder bezorgt de gegevens die de Vlaamse Regering vaststelt, aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanduidt.

De Vlaamse Regering bepaalt de vorm en de inhoud van het centraal woningregister, vermeld in het eerste lid, de wijze waarop dat register wordt bijgehouden en periodiek wordt bijgewerkt, en de wijze waarop het toezicht erop wordt georganiseerd.".

Art. 160. Artikel 6.5 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.5. De Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat-huurders en duidt de entiteit aan die het centraal inschrijvingsregister bijhoudt.

De verhuurder wijst een woning toe aan een kandidaat-huurder op basis van de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister. De verhuurder kan de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister gebruiken voor de eigen werking.

Voor de werking van het centraal inschrijvingsregister legt de Vlaamse Regering de volgende regels vast:

1° regels over de vorm en de inhoud van het centraal inschrijvingsregister;
2° regels over de verantwoordelijkheid om gegevens aan te vullen, aan te passen, te verwijderen, bij te houden en te verwerken in het centraal inschrijvingsregister;
3° regels over het formaat en de techniek van data-uitwisseling met het centraal inschrijvingsregister;
4° regels over de toegang tot het centraal inschrijvingsregister en de identificatie daarvoor;
5° regels over de actualisering van het centraal inschrijvingsregister;
6° regels over de wijze waarop het toezicht op de werking van het centraal inschrijvingsregister wordt georganiseerd.".

Art. 161. Artikel 6.6 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 162. Artikel 6.7 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 163. Artikel 6.8 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.8. §1. De kandidaat-huurder voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° minstens 18 jaar zijn;
2° voldoen aan de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
3° ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet;

4° geen huurovereenkomst hebben gehad met een verhuurder van een sociale huurwoning die tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop de kandidaat-huurder zich wil inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. De beëindiging van de huurovereenkomst hoeft niet uitsluitend te wijten te zijn aan die wanprestatie.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder. Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°.

De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, 4°, buiten toepassing te stellen. In dat geval kan de verhuurder de inschrijving afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

§2. Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, is de kandidaat-huurder minstens 65 jaar. Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen minstens 65 jaar is.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 5.40 is, sluit de kandidaat-huurder een zorg- en dienstverleningsovereenkomst met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt. Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen de bovenvermelde zorg- en dienstverleningsovereenkomst sluit.

§3. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een andere sociale huurwoning.”.

Art. 164. In artikel 6.9 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 165. Artikel 6.10 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.10. Met behoud van de toepassing van artikel 6.12, tweede lid, duidt de kandidaat-huurder bij zijn inschrijving de ligging, het type, de maximale huurprijs en vaste huurlasten aan van de sociale huurwoningen waarvoor hij in aanmerking wil komen.”.

Art. 166. In artikel 6.11 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid wordt de zinsnede ", §1, eerste lid, 1°, 2° en 3°" toegevoegd;

2° het tweede tot en met het vierde lid worden vervangen door wat volgt:

"In afwijking van het eerste lid hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als hij op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning.

De echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder, vermeld in artikel 6.1, 1°, a), kan alleen met die huurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, als die samen met die huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder.

De feitelijke partner van de huurder, vermeld in artikel 6.1, 1°, a), die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met die huurder te hebben samengewoond, de woning alleen blijven bewonen als de feitelijke partner samen met die huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.".

Art. 167. Artikel 6.12 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.12. De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die de verhuurder daartoe aanstelt, rekening houdend met:

1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, maximale huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
2° de rationele bezetting;
3° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2;
4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.14, dat een lokale invulling geeft aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert.

Als een sociale huurwoning die ingehuurd wordt door de verhuurder, wordt toegewezen, kan de verhuurder de toewijzing weigeren als die vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de wijze waarop de verhuurder die weigering kan toepassen.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het eerste lid en besteedt bij de vaststelling van de toewijzingsregels extra aandacht aan de kandidaat-huurder die behoort tot de meest behoeftige gezinnen of

alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

Er wordt een toewijzingsraad per werkingsgebied van de woonmaatschappij opgericht. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan het werkingsgebied opgedeeld worden in deelgebieden waarin telkens een eigen toewijzingsraad werkzaam is. De toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de opdrachten, de samenstelling, de werking en de besluitvormingsprocedure van de toewijzingsraad. Het mandaat van de leden van de toewijzingsraad is onbezoldigd.

De entiteit, vermeld in artikel 6.5, eerste lid, zorgt ervoor dat de verhuurder actuele toewijzingslijsten kan genereren uit het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De Vlaamse Regering legt de regels vast over het genereren van die lijsten.”.

Art. 168. In artikel 6.13 van dezelfde codex, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen de woorden “Een verhuurder” en het woord “kan” de woorden “of een toewijzingsraad” gevoegd;

2° het derde lid wordt opgeheven;

3° er wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§2. Een verhuurder kan een toewijzing weigeren op grond van zwaarwichtige redenen en als hij een begeleiding of ondersteuning als vermeld in paragraaf 1 niet succesvol acht. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels.”.

Art. 169. In boek 6, deel 4, titel 2, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 2. Toewijzingsreglement”.

Art. 170. Artikel 6.14 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.14. §1. De toewijzingsraad, vermeld in artikel 6.12, vierde lid, stelt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een ontwerp van het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, op. De gemeente die deel uitmaakt van de toewijzingsraad, kan het ontwerp amenderen wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied.

De woonmaatschappij bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending in de gevallen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het

administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als ze het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekende brief wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de woonmaatschappij voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde 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 woonmaatschappij. De woonmaatschappij brengt de toewijzingsraad daarvan op de hoogte.

§2. Als het toewijzingsreglement conform paragraaf 1, tweede lid, bezorgd wordt aan de Vlaamse Regering, treedt het in werking een maand na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, derde lid, of de verlengde termijn, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, tenzij het toewijzingsreglement een latere datum bepaalt.

§3. De woonmaatschappij bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder als de termijn, vermeld in paragraaf 1, derde of vierde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken. Ook als het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, conform paragraaf 1, tweede lid, niet bezorgd hoeft te worden aan de Vlaamse Regering, bezorgt de woonmaatschappij een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder.”.

Art. 171. Artikel 6.15 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.15. De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure vast voor de potentiële kandidaat-huurder en de kandidaat-huurder die menen dat ze benadeeld zijn door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm waarin de vermelde personen het verhaal moeten indienen, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het verhaal.”.

Art. 172. In artikel 6.16, eerste lid, 2°, van dezelfde codex wordt tussen het woord “huurder” en het woord “en” de zinsnede “, van de personen die op duurzame wijze de sociale huurwoning mee gaan bewonen” ingevoegd.

Art. 173. In artikel 6.17, eerste lid, 7°, van dezelfde codex wordt tussen het woord “de” en het woord “waarborg” de woorden “vrijgave van de” ingevoegd.

Art. 174. In artikel 6.18 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 175. In artikel 6.20 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 5° en 6°, wordt de zinsnede "A1" vervangen door de zinsnede "A2";

2° aan het eerste lid wordt een punt 12° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"12° voor zover de huurder een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel, zich inschrijven bij de VDAB.";

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "6° en 7°" vervangen door de zinsnede "5° en 6°";

4° er worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verhuizing, vermeld in het eerste lid, 9° en 10°, gebeurt.

De Vlaamse Regering bepaalt wie wordt verstaan onder een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel als vermeld in het eerste lid, 12°, en op welke manier de verhuurder de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, 12°, controleert.".

Art. 176. In artikel 6.23, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 6.2, eerste lid" opgeheven.

Art. 177. In boek 6 van dezelfde codex wordt het opschrift van deel 10 vervangen door wat volgt:

"Deel 10. Duur en einde van het woonrecht en de huurovereenkomst".

Art. 178. In boek 6, deel 10, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 1 vervangen door wat volgt:

"Titel 1. Het woonrecht en de huurovereenkomst".

Art. 179. Artikel 6.27 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.27. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 6.28, beschikt de huurder over een woonrecht gedurende negen jaar nadat hem een woning is toegewezen. Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. De verhuurder heeft in voorkomend geval een herhuisvestingsplicht zodat het woonrecht kan worden uitgeoefend.

De huurovereenkomsten hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder minder dan negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt.

§2. Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar of op het einde van een verlengde periode als vermeld in het tweede lid, niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoeftigheid of van passendheid van de woning, vermeld in artikel 6.29 en 6.30, zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldoet, wordt zijn woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn.”.

Art. 180. Artikel 6.28 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.28. Als een huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning is de duur van de huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had op grond van het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.

De Vlaamse Regering kan de duurtijd van het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, verkorten voor de gevallen die ze vaststelt, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren.

Een huurder heeft een woonrecht van onbepaalde duur als hij met de verhuurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft gesloten vóór 1 maart 2017. Die huurder behoudt het woonrecht van onbepaalde duur als hij verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.”.

Art. 181. Artikel 6.29 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.29. De huurder is woonbehoeftig als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125% bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Als er geen jaarlijkse huurprijsaanpassing is, wordt de datum van de verjaardag van de huurovereenkomst genomen.

De huurder kan de verhuurder vragen om de opzegging, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, in te trekken als:

1° hij aantoont dat zijn huidige inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;

2° hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;

3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt.”.

Art. 182. Artikel 6.30 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.30. De huurder voldoet niet aan de voorwaarde van passendheid van de woning als hij een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving, weigert of geweigerd heeft. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

De huurder kan de verhuurder vragen om de opzegging, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, in te trekken als hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt.".

Art. 183. Artikel 6.31 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.31. Als de verhuurder niet ingaat op de vraag, vermeld in artikel 6.29, tweede lid, en artikel 6.30, tweede lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van de vraag tot intrekking van de opzegging en van het beroep.".

Art. 184. In boek 6, deel 10, titel 1, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 opgeheven.

Art. 185. Artikel 6.32 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 186. In artikel 6.33 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "6.27 tot 6.31" vervangen door de zinsnede "6.27, §2, eerste lid,";

2° in het eerste lid, 1° wordt de zinsnede "5° en 6°" vervangen door de zinsnede "5°, 6° en 12°";

3° in het eerste lid worden de woorden "van een sociale huurwoning" telkens opgeheven;

4° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.";

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

"Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, dat de huurder op dat ogenblik uitoefent.".

Art. 187. In artikel 6.34 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt de volgende zin toegevoegd:

"Voor de huurder die de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, dat hij op dat ogenblik uitoefent.";

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "geldt voor de laatste huurder" vervangen door de woorden "kan de laatste huurder de huurovereenkomst opzeggen met".

Art. 188. In boek 6, deel 10, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 4 vervangen door wat volgt:

"Titel 4. Beëindiging van rechtswege".

Art. 189. In artikel 6.35 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, en er blijven geen bewoners meer over, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. Als er nog een of meer bewoners overblijven, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De overblijvende bewoners hebben het recht om de woning nog zes maanden te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit een overeenkomst met de bewoner of de bewoners waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen, zoals de vergoeding voor het bewonen, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning.";

2° aan het derde lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd, eindigt voor de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betrekt, het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.";

3° aan het derde lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"In dat geval behoudt de huurder het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.".

Art. 190. Artikel 6.36 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.36. §1. Met behoud van de toepassing van paragraaf 2 zijn de bepalingen van dit boek van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering:

1° worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;

2° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. De verhuurder kan sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, verhuren aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen, organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent of aan natuurlijke personen. Die instanties, met uitzondering van de natuurlijke personen, kunnen de sociale huurwoning onderverhuren.

Als een natuurlijke persoon de sociale huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van toepassing, met uitzondering van de bepalingen die de Vlaamse Regering aanduidt, van toepassing op de hoofd- en onderhuurovereenkomst of op de huurovereenkomst. Daarnaast kan de Vlaamse Regering aanvullende bepalingen uitwerken.

De Vlaamse Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden, de termijn dat de erkenning geldt, en de procedure voor de erkenning en eventuele opheffing van de erkenning voor de organisaties, vermeld in het eerste lid.".

Art. 191. In artikel 6.37 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede ", alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes" opgeheven;

2° het tweede lid wordt opgeheven;

3° in het derde lid wordt de zinsnede "3.37 en" opgeheven.

Art. 192. In artikel 6.43, §1, van dezelfde codex wordt voor het eerste lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De toezichthouders, vermeld in artikel 4.79, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve geldboetes.".

Art. 193. In artikel 7.4, §2, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Hoofdstuk 7. Opheffingsbepalingen

Art. 194. In het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29

maart 2019, wordt hoofdstuk II, dat bestaat uit artikel 16 tot en met 24, opgeheven.

Art. 195. In hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt afdeling 2, die bestaat uit artikel 24 tot en met 30, opgeheven.

Art. 196. In artikel 1.2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, worden punt 14°/1 en punt 29° opgeheven.

Art. 197. In boek 4, titel 1, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 12 oktober 2018, wordt hoofdstuk 1, dat bestaat uit artikel 4.1.1 tot en met 4.1.15, opgeheven.

Art. 198. In boek 4 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt titel 2, die bestaat uit artikel 4.2.1 tot en met 4.2.10, opgeheven.

Art. 199. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:
1° artikel 2.2.6, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 mei 2018;
2° artikel 3.1.1, gewijzigd bij de decreten van 14 oktober 2016 en 4 mei 2018;
3° artikel 3.1.2, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 14 oktober 2016;
4° artikel 3.2.1 tot en met 3.2.4;
5° artikel 7.3.11, gewijzigd bij de decreten van 4 april 2014 en 25 april 2014;
6° artikel 7.3.12, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 4 april 2014 en 25 april 2014;
7° artikel 7.3.12/1, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014.

Art. 200. In het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012, gewijzigd bij de decreten van 9 november 2012, 21 december 2018 en 23 maart 2019, wordt hoofdstuk 9, dat bestaat uit artikel 58 tot en met 61, opgeheven.

Art. 201. De volgende regelingen worden opgeheven:
1° het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij 3 juli 2020;
2° het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners.

Hoofdstuk 8. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsbepalingen met betrekking tot artikel 69 tot 126

Onderafdeling 1. Omzetting van sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen en overgangsbepalingen voor sociale verhuurkantoren

Art. 202. §1. Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn erkend conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 31 december 2022, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, kunnen de financiering tot die datum blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals die golden op de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet kunnen andere personen dan de provincies, de gemeenten en de OCMW's geen aandelen verwerven van een sociale huisvestingsmaatschappij. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure volgens dewelke een erkende sociale huisvestingsmaatschappij kan worden erkend als woonmaatschappij.

§3. De Vlaamse Regering kan een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023 toekennen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die aannemelijk maken dat ze uiterlijk op 30 juni 2023 hetzij zullen voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden om als woonmaatschappij te worden erkend, hetzij hun voor de sociale huisvesting bestemde vermogensbestanddelen en personeel aan één of meerdere woonmaatschappijen zullen overdragen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure en de voorwaarden voor de tijdelijke erkenning en de wijze waarop de tijdelijke erkenning wordt omgezet in een definitieve erkenning als vermeld in paragraaf 2.

§4. In een sociale huisvestingsmaatschappij met de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of van een besloten vennootschap kunnen aandeelhouders op elk moment in de loop van het boekjaar uittreden vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen zonder dat ze aan een andere voorwaarde moeten voldoen. Ze geven kennis van hun uittreding aan de vennootschap conform artikel 2:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen uiterlijk vijf dagen voor de datum van de algemene vergadering. De uittreding heeft alleen gevolgen als de erkenning als woonmaatschappij definitief is. Artikel 4.46/3, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 102 van dit decreet, is van toepassing.

De sociale huisvestingsmaatschappijen die de vorm hebben aangenomen van een naamloze vennootschap, bieden hun aandeelhouders bij de uitnodiging van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen de mogelijkheid om hun aandelen te laten inkopen door de vennootschap tegen een prijs die niet hoger is dan de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij,

zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Als er niet voldoende middelen zouden zijn conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen om de prijs te betalen, wordt het recht op betaling ervan opgeschort totdat uitkeringen opnieuw zijn toegelaten. Het op de prijs nog verschuldigde bedrag wordt uitgekeerd voor elke andere uitkering aan aandeelhouders. Op dat bedrag is geen interest verschuldigd.

§5. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 2 en niet tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 januari 2023. De tijdelijk erkende woonmaatschappijen die op 30 juni 2023 niet erkend zijn conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun tijdelijke erkenning. In beide gevallen heeft het verlies van de erkenning van rechtswege de ontbinding als vermeld in artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals dat geldt op de dag voor de datum van inwerkingtreding van dit decreet, tot gevolg. De aandeelhouders ontvangen, na de aanzuivering van het passief van de sociale huisvestingsmaatschappij, maximum de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Het vermogen dat daarna overblijft, gaat over op een of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen.

§6. Sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 30 juni 2023, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen. De aldus erkende sociale verhuurkantoren kunnen tot die datum de financiering blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals die golden de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet. Ze verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 juli 2023.

Vanaf de datum van het verlies van erkenning conform het eerste lid, treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden van artikel 4.20 tot en met 4.23 en van artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals die golden voor de inwerkingtreding van dit decreet.

§7. Sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, blijven met behoud van de toepassing van dit artikel tot en met artikel 215, tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet. Niettegenstaande andersluidende bepalingen en in aanvulling van artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing vóór de inwerkingtreding van dit decreet, kunnen zij onroerende goederen uit de hand overdragen aan woonmaatschappijen of sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat de overdracht gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat die sociale huisvestingsmaatschappij erkend wordt als woonmaatschappij.

Art. 203. Woonmaatschappijen, vermeld in artikel 202, §2 en §3, van dit decreet, die niet voldoen aan artikel 4.39/2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 80 van dit decreet, kunnen niettemin erkend worden als woonmaatschappij. Tot de datum waarop ze aan artikel 4.39/2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voldoen, gelden voor deze woonmaatschappijen in afwijking van dat artikel de volgende regels:

1° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, kunnen geen effecten verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij;

2° elke overdracht van effecten wordt betekend aan de woonmaatschappij;

3° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;

4° andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één.;

5° de statuten van de woonmaatschappij kunnen bepalen dat de aandeelhouders andere dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, gezamenlijk ten hoogste één bestuurder mogen voordragen; de andere bestuurders worden altijd voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en OCMW's.

Overeenkomsten of afspraken die tot doel of tot gevolg hebben dat van de bepalingen van het eerste lid, 1°, 3° of 4° wordt afgeweken, zijn nietig.

Elke overdracht van effecten aan andere personen dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, is van rechtswege nietig. Elke overdracht van effecten waardoor de gezamenlijke stemrechten van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, niet langer op elk moment meer dan 50% van het totale aantal stemrechten verbonden aan de aandelen uitmaken, is van rechtswege nietig als, binnen een termijn van drie maanden na de overdracht, die stemrechten, door middel van een uitgifte van nieuwe aandelen of statutenwijziging, niet boven de 50% worden gebracht.

De Vlaamse Regering kan slechts gebruik maken van haar recht zoals vermeld in artikel 4.39/4, zoals ingevoegd bij artikel 82 van dit decreet, op voorwaarde dat de stemrechten van andere personen dan het Vlaams Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW's daardoor verhoudingsgewijs ten opzichte van het totaal aantal stemrechten niet verminderen.

Art. 204. In afwijking van artikel 4.39/5 zoals ingevoegd bij artikel 84 van dit decreet, mogen in woonmaatschappijen die zijn erkend conform artikel 202, §2 of §3 van dit decreet, zittende bestuurders hun mandaat uitdoen tot uiterlijk zes maanden na de eedaflegging van het nieuwe college van burgemeester en schepenen na de eerstvolgende algehele vernieuwing van de gemeenteraad volgend op de inwerkingtreding van dit decreet. In dat geval mogen na de erkenning van de woonmaatschappij geen nieuwe bestuurders worden aangesteld of mandaten van bestuurders worden verlengd zolang hun totale aantal hoger is dan toegelaten door artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 84 van dit decreet.

Art. 205. Als een sociale huisvestingsmaatschappij heeft toegelaten dat sociale huurders inschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, worden de betrokken aandeelhouders op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet geacht van rechtswege uit te treden met die aandelen. Het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft, wordt van rechtswege omgeboekt tot een huurwaarborg.

Woonmaatschappijen die de rechtsopvolger zijn of die onroerende goederen hebben verworven van een sociale huisvestingsmaatschappij waarbij de toepassing van het eerste lid betrekking had op 25% van de aandelen of meer, maken toepassing van artikel 4.39/5, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 84 van dit decreet.

Art. 206. §1. In afwijking van artikel 4.38, §1 en §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 74 van dit decreet, gelden voor woonmaatschappijen die erkend zijn conform artikel 202, §2, de bepalingen van dit artikel.

§2. De woonmaatschappij ontplooit vanaf haar erkenning geen nieuwe activiteiten buiten het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De woonmaatschappij beperkt uiterlijk vanaf 1 januari 2028 haar activiteiten tot het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§3. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, andere woonmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds. Uiterlijk op 1 januari 2028 verwerft de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen van het Vlaams Woningfonds, van andere woonmaatschappijen of van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen die tot de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn. De Vlaamse regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, hiervoor subsidies verlenen.

§4. De woonmaatschappij draagt zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die buiten haar

werkingsgebied liggen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen. Uiterlijk op 1 januari 2028 draagt de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen.

Art. 207. Op vennootschapsrechtelijke herstructureringen gestart na de inwerkingtreding van dit decreet, tot 30 juni 2023, waarbij een sociale huisvestingsmaatschappij is betrokken, zal uitsluitend Boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing zijn, voor zover daarvan in dit decreet niet wordt afgeweken.

Art. 208. De uitgifte van nieuwe soorten van aandelen, het afschaffen van één of meer soorten, het gelijkstellen van de rechten verbonden aan een soort van aandelen met de rechten van een andere soort, het rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de rechten verbonden aan een soort, de uitgifte van nieuwe aandelen die niet evenredig zijn aan het aantal uitgegeven aandelen binnen elke soort, met het oog op het voldoen aan de bepalingen van boek 4, deel 1, titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn uitsluitend onderworpen aan het aanwezigheidsquorum, de meerderheidsvereiste en de procedure van de statutenwijziging in het algemeen.

Onderafdeling 2. Overdrachten aan sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen

Art. 209. §1. Sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een vzw kunnen conform artikel 12:103 en 12:1, §1, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een algemeenheid of een bedrijfstak om niet overdragen aan een woonmaatschappij of aan een sociale huisvestingsmaatschappij, op voorwaarde dat de overdracht gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat die sociale huisvestingsmaatschappij erkend wordt als woonmaatschappij.

Aan het voorstel van overdracht wordt een staat van activa en passiva van het sociale verhuurkantoor gehecht, die niet meer dan drie maanden vóór de algemene vergadering, respectievelijk de vergadering van het bestuursorgaan die over het voorstel tot overdracht moet besluiten is afgesloten, waarbij de activa en passiva worden gewaardeerd tegen werkelijke waarde.

§2. Het bedrag van het nettoactief van het sociale verhuurkantoor respectievelijk van de nettowaarde van de overgedragen bedrijfstak, zoals dat respectievelijk blijkt uit de staat, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, wordt in de jaarrekening van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij uitgedrukt en op een onbeschikbare reserverekening geboekt.

§3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, wordt niet aan de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij terugbetaald of uitgekeerd, in welke vorm dan ook.

In geval van vereffening, zelfs als de vennootschap niet langer als sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij is erkend, geeft de vereffenaar aan dat bedrag de bestemming die door de Vlaamse Regering wordt bepaald.

Bij een schending van het eerste of het tweede lid zijn de leden van het bestuursorgaan of de vereffenaar, in voorkomend geval hoofdelijk, gehouden tot betaling van de uitgekeerde sommen of tot herstel van de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de hierboven gestelde eisen inzake de bestemming van het bedrag, vermeld in paragraaf twee en het eerste en tweede lid van deze paragraaf. De vordering kan worden ingeleid door de entiteit van de Vlaamse Overheid bevoegd voor het woonbeleid, de toezichthouder, de VMSW, het openbaar ministerie, een aandeelhouder of elke belanghebbende derde. De aldus geïnde bedragen worden op een onbeschikbare reserverekening van de vennootschap gestort, of krijgen de bestemming die door de Vlaamse Regering is bepaald.

De personen, vermeld in het derde lid, kunnen eveneens tegen de begunstigden een vordering instellen als ze bewijzen dat die begunstigden kennis hadden van de onrechtmatigheid van de terugbetaling of uitkering in hun voordeel of, gelet op de omstandigheden, daarvan niet onkundig konden zijn.

Art. 210. §1. Sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een OCMW of welzijnsvereniging kunnen hun activiteiten en vermogensbestanddelen in het kader van de sociale verhuur om niet of ten bezwarende titel overdragen aan een woonmaatschappij bevoegd voor het werkingsgebied, op overeenkomstige wijze als voorzien in artikel 12:103 en artikel 12:1, §1, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen als algemeenheid of bedrijfstak.

In het geval van een overdracht om niet van een algemeenheid of bedrijfstak, wordt aan het voorstel van overdracht een staat van activa en passiva gehecht, die niet meer dan drie maanden vóór de algemene vergadering, respectievelijk de vergadering van het bestuursorgaan die over het voorstel tot overdracht moet besluiten is afgesloten, waarbij de over te dragen activa en passiva worden gewaardeerd tegen werkelijke waarde.

§2. De nettowaarde van de door een OCMW of welzijnsvereniging om niet overgedragen vermogensbestanddelen of bedrijfstak, respectievelijk het bedrag van het nettoactief van de welzijnsvereniging die als algemeenheid om niet wordt overgedragen, worden in de jaarrekening van de woonmaatschappij uitgedrukt en op een onbeschikbare reserverekening geboekt.

§3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, wordt niet aan de aandeelhouders van de woonmaatschappij terugbetaald of uitgekeerd, in welke vorm dan ook.

In geval van vereffening, zelfs als de vennootschap niet langer als woonmaatschappij is erkend, geeft de vereffenaar aan dat bedrag de bestemming die door de Vlaamse Regering wordt bepaald.

Bij een schending van het eerste of het tweede lid zijn de leden van het bestuursorgaan of de vereffenaar, in voorkomend geval hoofdelijk, gehouden tot betaling van de terugbetaalde of uitgekeerde sommen of tot herstel van de

gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de hierboven gestelde eisen inzake de bestemming van het bedrag, vermeld in paragraaf 2 en het eerste en tweede lid van deze paragraaf. De vordering kan worden ingeleid door de entiteit van de Vlaamse Overheid bevoegd voor het woonbeleid, de toezichthouder, de VMSW, het openbaar ministerie, een aandeelhouder of elke belanghebbende derde. De aldus geïnde bedragen worden op een onbeschikbare reserverekening van de vennootschap gestort, of krijgen de bestemming die door de Vlaamse Regering is bepaald.

De personen, vermeld in het derde lid, kunnen eveneens tegen de begunstigden een vordering instellen als ze bewijzen dat die begunstigden kennis hadden van de onrechtmatigheid van de terugbetaling of uitkering in hun voordeel of, gelet op de omstandigheden, daarvan niet onkundig konden zijn.

Art. 211. Sociale verhuurkantoren maken hun niet-aangewende overgedragen saldi van de ontvangen subsidies over aan de woonmaatschappij aan wie zij hun vermogensbestanddelen overdragen. De ontvangende woonmaatschappij reserveert deze bedragen voor toekomstige kosten verbonden aan niet-recupereerbare huurschade of definitief niet-recupereerbare huurvorderingen die voortvloeien uit de activiteiten bedoeld in artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 88 van dit decreet.

Art. 212. In afwijking van artikel 4 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 draagt het sociaal verhuurkantoor of de woonmaatschappij bij de totstandkoming van een woonmaatschappij de hoofdhuurovereenkomst met een of meer verhuurders op de private huurmarkt over aan de woonmaatschappij zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder of verhuurders.

Bij herstructureringen of overdrachten naar aanleiding van de totstandkoming van een woonmaatschappij worden contractuele bedingen in huurovereenkomsten die kaderen in de opdrachten, vermeld in artikel 4.55, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit decreet, of in artikel 4.40, 4°, 5° of 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 88 van dit decreet, die voorzien in het recht van vervroegde beëindiging wegens controlewijziging, buiten werking gesteld.

Art. 213. De Vlaamse Regering kan bijzondere regels vaststellen om, als een sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor, een woonmaatschappij, een gemeente, een OCMW of het Vlaams Woningfonds zakelijke rechten op woningen of percelen overdraagt tegen een vergoeding anders dan in aandelen, aan een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij, de subsidies die de overdrager heeft ontvangen, geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen.

Na eventuele verrekening van de subsidies, vermeld in het eerste lid, ligt de kostprijs niet hoger dan de niet-afgeschreven netto-boekwaarde, die wordt bepaald aan de hand van de laatste goedgekeurde jaarrekening of van een

recentere staat van activa en passiva, die in de vennootschappen waar een commissaris is benoemd door hem wordt beoordeeld. De niet-afgeschreven netto-boekwaarde is de niet-afgeschreven boekwaarde van de terreinen en de gebouwen die op de terreinen in kwestie zijn verricht, verminderd met de niet-afgeschreven kapitaalsubsidies.

In geen enkel geval kan de kostprijs hoger zijn dan de waarde van het onroerend goed die bepaald is door het een schattingsverslag als vermeld in artikel 4.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Onderafdeling 3. Financiële gevolgen

Art. 214. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een door haar erkende vennootschap of vereniging, die haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met dit decreet in overeenstemming moet brengen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een subsidie te verlenen. De Vlaamse Regering stelt daarvoor de nadere regels vast.

Afdeling 2. Overgangsbepalingen met betrekking tot de wijzigingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 215. Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2020 gesloten zijn, worden alleen de personen, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 1 januari 2020, beschouwd als huurder als vermeld in artikel 6.1, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 155 van dit decreet.

De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 155 van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 6.11, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 155 van dit decreet, wordt beschouwd als huurder als vermeld in artikel 6.1, 1°, b), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 155 van dit decreet.

Art. 216. Voor de toepassing van de voorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 163 van dit decreet, worden alleen de beëindigingen van de huurovereenkomsten die plaatsvinden vanaf de inwerkingtreding van artikel 163 van dit decreet, in aanmerking genomen.

Art. 217. Het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 167 van dit decreet, vervalt op het ogenblik dat het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door dit decreet, in werking treedt, met dien verstande dat het in ieder geval vervalt na 3 jaar na de inwerkingtreding van artikel 167 van dit decreet.

Art. 218. Voor de huurder die vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, een sociale huurwoning huurt, en die aan de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, moest voldoen, blijft de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, gelden. De verhuurder brengt de personen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, kandidaat-huurder zijn, uitdrukkelijk op de hoogte van de nieuwe huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In afwijking van het eerste lid, geldt de nieuwe huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet voor de persoon die na de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet opnieuw huurder wordt van een sociale huurwoning, tenzij dat het gevolg is van een gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.

Art. 219. De personen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 175 van dit decreet, huurder zijn, hebben een termijn van drie maanden om te voldoen aan de huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door dit decreet.

Art. 220. Voor de huurder die vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 179 van dit decreet, een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor, is boek 6, deel 10, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing, met dien verstande dat het woonrecht waarover de huurder beschikt, berekend wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 179 van dit decreet.

Voor de huurder die een huurovereenkomst heeft gesloten met toepassing van artikel 6.28, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 179 van dit decreet, wordt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 179 van dit decreet, geacht een aanvang te hebben genomen op het ogenblik waarop de vermelde huurovereenkomst een aanvang heeft genomen.

Afdeling 3. Andere overgangsbepalingen

Art. 221. §1. Indieners van een beroep als vermeld in artikel 3.14, 3.15, 3.26 of 3.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat ingediend wordt vóór de inwerkingtreding van dit decreet, worden mondeling gehoord als ze daarom verzoeken in hun beroepschrift.

Dat geldt eveneens voor alle andere indieners van een beroep met betrekking tot dezelfde procedure, ook al dateert hun beroepschrift van na de inwerkingtreding van dit decreet.

§2. De beslissingstermijn van de Vlaamse Regering wordt voor de gevallen, vermeld in paragraaf 1,verlengd tot vier maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde

beroep als het een beroep als vermeld in artikel 3.14 of 3.26 betreft, of tot vier maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester als het een beroep als vermeld in artikel 3.15 of 3.27 betreft.

Hoofdstuk 9. Bekrachtigingsbepaling

Art. 222. De volgende regelingen worden bekrachtigd:

1° het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid;
2° artikel 1 tot en met 63 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid.

Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 223. Dit decreet treedt in werking op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van:
1° artikel 3, 16, 11°, artikel 18, 19, 30, 32, 1°, artikel 41 tot en met 49, 51, 73, 74, 78, 79, 131 en 132 die in werking treden op 1 januari 2023;
2° artikel 10 dat in werking treedt vanaf het aanslagjaar 2023;
3° artikel 155, 156, 158 tot en met 192 waarvoor de Vlaamse Regering de datum van inwerkingtreding bepaalt.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 68.995/3
van 3 mei 2021

over

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

een voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’

Op 9 maart 2021 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 30 april 2021 ,een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest 'houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen'.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 20 en 27 april 2021. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

De verslagen zijn uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur, en Katrien DIDDEN, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 3 mei 2021.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond[1], alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2.1. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest strekt in hoofdzaak tot diverse wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 16 tot 193 van het voorontwerp). Daarnaast worden ook het decreet van 19 april 1995 'houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten' (artikel 2), het decreet van 29 juni 2007 'houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007' (artikel 3), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (artikelen 4 tot 9) en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (artikelen 10 tot 15) gewijzigd, worden een aantal decretale bepalingen opgeheven (artikelen 194 tot 201) en worden twee regelingen bekrachtigd (artikel 222). Ten slotte wordt in een aantal overgangsbepalingen voorzien (artikelen 202 tot 221) en wordt de inwerkingtreding van het aan te nemen decreet geregeld (artikel 223).

2.2. De voornaamste wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de volgende.

Het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 wordt, met uitzondering van artikel 22, § 2, ervan, van toepassing verklaard op de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking (artikelen 18 en 19) en een aantal bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt hieraan aangepast (artikelen 30 en 41 tot 51).

Voor domiciliekamers wordt de afgifte van een conformiteitsattest geweigerd, of het conformiteitsattest vervalt, wanneer wordt vastgesteld dat de kamer werd gecreëerd zonder de vereiste omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (artikelen 31, 2°, en 32, 2°).

In een aantal beroepsprocedures wordt de mogelijkheid opgeheven te vragen om mondeling te worden gehoord (artikelen 34, 1°, 35, 1°, 38, 1°, en 39, 1°).

Er wordt in een aantal regels voorzien voor de verwerking van persoonsgegevens (artikelen 52 tot 54, 143, 144, 150, 154 en 157).

Voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen geldt een herinvesteringsplicht wanneer een sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 55). Wanneer die verplichting niet wordt nageleefd, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen (artikel 129).

[1] Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder "rechtsgrond" de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

De sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden samengevoegd in een woonmaatschappij per werkingsgebied. De erkenning en de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen worden geregeld, evenals hun rechtsvorm en statuten, het aandeelhouderschap, hun bestuur, hun doel en bevoegdheden, hun vermogen, alsook de controle op de woonmaatschappijen, de financiering ervan en de sancties die aan die maatschappijen kunnen worden opgelegd (artikelen 69 tot 127). De regeling van het woonrecht van de sociale huurder en van de duur van de huurovereenkomsten worden hieraan aangepast (artikelen 178 tot 185).

Er wordt in een Fonds voor Wooninspectie voorzien waarvan de ontvangsten worden aangewend voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 131 en 132).

De mogelijkheid om een sociale woonbeleidsconvenant te sluiten wordt beperkt tot gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus de geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente, niet meer dan 15% bedraagt (artikel 141).

Sociale verhuurders die nagaan of aan de voorwaarden inzake onroerend bezit is voldaan, kunnen voor het onroerend bezit in het buitenland een beroep doen op private of publieke partners (artikel 158).

De Vlaamse Regering voert een centraal woningregister in met betrekking tot de sociale huurwoningen, evenals een centraal inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders (artikelen 159 en 160).

De voorwaarden waaraan een kandidaat-huurder moet voldoen worden gewijzigd teneinde te bekomen dat sociale huurders van wie de huurovereenkomst tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop ze zich willen inschrijven, beëindigd is door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, zich niet kunnen inschrijven voor een andere sociale huurwoning (artikelen 163 en 166).

De regels inzake de toewijzing van sociale huurwoningen worden gewijzigd teneinde te komen tot één toewijzingsstelsel (artikelen 167 tot 171).

De taalvaardigheidsvereiste voor sociale huurders wordt op het niveau A2 gebracht en huurders die niet beroepsactief zijn maar arbeidspotentieel hebben, worden verplicht zich in te schrijven bij de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling (hierna: VDAB) (artikel 175).

Er wordt in de mogelijkheid voorzien om sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, te verhuren aan openbare besturen, welzijns-- of gezondheidsvoorzieningen, organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent of aan natuurlijke personen (artikel 190).

VOORAFGAANDE OPMERKING

3. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet is met zijn 223 artikelen niet alleen zeer omvangrijk, maar bevat ook een aantal belangrijke hervormingen, zoals de samenvoeging van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren in een woonmaatschappij per werkgebied. Desondanks werd de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de adviesaanvragers verzocht om zijn advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen. Een dergelijke handelwijze bemoeilijkt een voldoende diepgaand onderzoek van de voor advies voorgelegde tekst, dat gezien het belang ervan nochtans noodzakelijk is. Daarbij komt nog dat de Raad van State op structurele wijze wordt geconfronteerd met een hoog aantal adviesaanvragen, onder meer ten gevolge van door de verschillende overheden genomen maatregelen in het kader van de strijd tegen de COVID-19-pandemie, waarvan een aanzienlijk aantal binnen een termijn van vijf werkdagen.

Gelet hierop heeft de afdeling Wetgeving zich noodgedwongen moeten beperken tot een summier onderzoek van de voorgelegde tekst, zelfs met betrekking tot de in artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State opgesomde punten. Uit de vaststelling dat over een bepaling in dit advies niets wordt gezegd, mag niet zonder meer worden afgeleid dat er niets over gezegd kan worden en, indien er wel iets over wordt gezegd, dat er niet méér over te zeggen valt.

VORMVEREISTEN

4. Het voorontwerp bevat bepalingen die op de verwerking van persoonsgegevens betrekking hebben. De aan de afdeling Wetgeving meegedeelde documenten doen ervan blijken dat over het voorontwerp op 26 januari 2021 advies nr. 2021/07 werd uitgebracht door de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens. Zoals evenwel is uiteengezet in advies 61.267/2/AV van 27 juni 2017 over een voorontwerp dat tot de wet van 3 december 2017 'tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit' heeft geleid,[2] is de Gegevensbeschermingsautoriteit belast met het toezicht op de naleving van de "algemene" regels inzake de verwerking van persoonsgegevens, met inbegrip van de algemene regels die de federale overheid ter uitvoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)7[3] heeft vastgesteld.[4] Daaronder valt ook de bevoegdheid om, wat die regels betreft, advies te geven teneinde te voldoen aan de voormelde adviesverplichting. De conclusie is dan ook dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit alsnog zal moeten worden ingewonnen met betrekking tot de ontworpen regeling.

---

[2] *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2648/001, 103-132.

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

[4] Daarnaast kunnen ook de gemeenschappen en gewesten autoriteiten oprichten die toezicht houden op de naleving van de "specifieke" regels die de deelstaten ter uitvoering van de AVG hebben vastgesteld inzake de verwerking van persoonsgegevens in het kader van activiteiten die onder hun bevoegdheid vallen. Het verlenen van de bevoegdheid aan die autoriteiten om adviezen te geven, teneinde te voldoen aan de verplichtingen die uit de desbetreffende bepalingen van de AVG voortvloeien, valt daar ook onder.

5.1. Het voorontwerp creëert een nieuw kader voor de erkenning van woonmaatschappijen, die niet alleen de bestaande subsidies die de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren thans genieten, zullen ontvangen, maar ook nieuwe subsidievormen, zoals subsidies om woonmaatschappijen in staat te stellen om op eigen initiatief hun prestaties te verbeteren, subsidies voor het verwerven van onroerende goederen in het kader van de vorming van de woonmaatschappij en subsidies voor het in overeenstemming brengen van de rechtsvorm, de organisatie, de werking en het vermogen met het aan te nemen decreet.

Die maatregelen zouden kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen, die op grond van artikel 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: het VWEU) moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. Zo heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, eerder reeds opgemerkt dat ten aanzien van sociale verhuurkantoren kan worden aangenomen dat het gaat om ondernemingen, zodat met betrekking tot die verhuurkantoren genomen regelingen wel degelijk steunmaatregelen in de zin van de artikelen 107 tot 109 van het VWEU zouden kunnen uitmaken.[5] Vermits de woonmaatschappijen de taken en bevoegdheden van de sociale verhuurkantoren overnemen, gaat voor hen hetzelfde op.

5.2. Gevraagd of in het licht hiervan het voorontwerp werd aangemeld bij de Europese Commissie, antwoordde de gemachtigde:

> "De vergoedingen die aan de sociale verhuurders kunnen worden verstrekt, vallen onder het DAEB-vrijstellingenbesluit (Besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen). De steunregeling moet dus niet op voorhand worden aangemeld (maar er zal nadien wel tweejaarlijks over gerapporteerd worden bij de Europese Commissie, zoals voorgeschreven in het DAEB-vrijstellingenbesluit)."

5.3. Los van de vraag of de ontworpen regeling kan worden beschouwd als een compensatie van een dienst van algemeen economisch belang, moet worden vastgesteld dat de ermee gepaard gaande vrijstelling van aanmelding bij de Europese Commissie enkel mogelijk is indien voldaan is aan een aantal voorwaarden, waaronder de beperking in de tijd van de periode waarvoor de onderneming met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang wordt

[5] Adv.RvS 58.430/3 van 4 december 2015 over het ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 'houdende stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels en houdende de aanpassing van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen'; adv.RvS 60.298/3 van 22 november 2016 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2016 'tot wijziging van artikel 8, 13, 14, 15, 16 en 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren'; adv.RvS 60.330/3 van 5 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 28 april 2017 'houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties', *Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1081/1, 60-61 (opmerking 3); adv.RvS 63.608/3 van 28 juni 2018 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 21 december 2018 'tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode', *Parl.St.* Vl.Parl. 2017-18, nr. 1677/1, 65-66 (opmerking 4).

belast (artikel 2, lid 2, van het DAEB-besluit[6]), de omvang van de compensatie (artikel 5 van het DAEB-besluit) en de tweejaarlijkse verslaggeving aan de Europese Commissie (artikel 9 van het DAEB-besluit).

In zijn antwoord maakt de gemachtigde enkel gewag van de tweejaarlijkse verslaggeving aan de Europese Commissie. Dat aan de andere voorwaarden is voldaan, onder meer wat betreft de beperking in de tijd en de omvang van de compensatie, kan niet worden afgeleid uit het voorontwerp, dat ter zake geen enkele bepaling bevat.

De stellers van het voorontwerp moeten zich ervan vergewissen dat aan de voormelde voorwaarden is voldaan en eventueel bepalingen opnemen in het voorontwerp om dat te waarborgen. Indien aan de voormelde voorwaarden niet is voldaan, zal de ontworpen regeling immers moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. Die aanmelding is noodzakelijk om de sanctie te vermijden in geval van een onterechte niet-aanmelding, namelijk dat de steun *per se* nietig is (zelfs indien ze verenigbaar verklaard zou kunnen worden als ze correct werd aangemeld).

6. Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het vervullen van de voornoemde vormvereisten nog wijzigingen zou ondergaan,[7] moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

BEVOEGDHEID

7.1. Het om advies voorgelegde voorontwerp vindt, onder voorbehoud van wat volgt, zijn bevoegdheidsrechtelijke grondslag in de gewestbevoegdheid inzake huisvesting (artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen').

7.2.1. Naar luid van het ontworpen artikel 1.8, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 19 van het voorontwerp) is het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, met uitzondering van artikel 22, § 2, van dit kaderdecreet, van toepassing op de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking.

De Raad van State, afdeling Wetgeving, heeft ten aanzien van het voorontwerp dat tot het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 heeft geleid, opgemerkt dat voor

[6] Besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 'betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen'.

[7] Namelijk andere wijzigingen dan diegene waarvan in dit advies melding wordt gemaakt of wijzigingen die ertoe strekken tegemoet te komen aan hetgeen in dit advies wordt opgemerkt.

een aantal bepalingen een beroep moest worden gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden.[8]

Tevens merkte de Raad toen op dat het toepassingsgebied van de ontworpen regeling niet precies kon worden bepaald en dat slechts wanneer de decreetgever overeenkomstig artikel 3 ervan het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaart op een Vlaamse regelgeving, de precieze draagwijdte van de in dat decreet vervatte regelingen volledig duidelijk zou worden. Zo wees de Raad erop dat het beroep doen op de impliciete bevoegdheden onder meer veronderstelt dat wordt nagegaan of de weerslag van de betrokken bepalingen op de federale aangelegenheid slechts marginaal is en dat om die weerslag te kunnen bepalen, "mede rekening [moet] worden gehouden met het toepassingsgebied van die bepalingen, hetgeen pas zal kunnen gebeuren wanneer ze op een bepaalde Vlaamse regelgeving van toepassing worden verklaard". De Raad besloot dan ook:

> "Bijgevolg zal, op het ogenblik dat de decreetgever het aan te nemen decreet geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaart op een welbepaalde Vlaamse regelgeving, de bestaanbaarheid van de ontworpen regeling met, onder meer, de bevoegdheidsverdelende regels en de grondrechten moeten worden herbeoordeeld."[9]

In het licht hiervan moet omtrent het voorontwerp het volgende worden opgemerkt.

7.2.2. Luidens het ontworpen artikel 1.8, § 2, eerste lid, tweede zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, beschikken de als wooninspecteurs aangewezen ambtenaren, die officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings, bestuurlijke opsporingsagent en toezichthouder zijn in de zin van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 van rechtswege over de bevoegdheid vermeld in artikel 30, §§ 1 en 2, van dat decreet.

In advies 64.535/3 heeft de Raad van State opgemerkt dat het Vlaamse Gewest niet bevoegd is om de bevoegdheden van de officieren van gerechtelijke politie te regelen, maar dat "op het ogenblik dat het aan te nemen decreet op een bepaalde Vlaamse regelgeving van toepassing wordt verklaard, alsnog [zou] kunnen worden nagegaan of voor sommige van de toezichtsrechten vermeld in hoofdstuk 2 van het voorontwerp het – gelet op de aard van de materie – noodzakelijk zou zijn dat de voormelde agenten of officieren van gerechtelijke politie over die bevoegdheden beschikken naast de bevoegdheden die hen worden toegekend door hoofdstuk 3 van het voorontwerp en het Wetboek van Strafvordering".[10]

In zoverre de ontworpen regeling ertoe strekt de wooninspecteurs die officier van gerechtelijke politie zijn, het in artikel 30, § 2, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 bepaalde recht van bestuurlijke visitatie te verlenen, moet er evenwel worden aan herinnerd dat de Raad van State heeft opgemerkt dat die bepaling niet enkel betrekking heeft op

---

[8] Adv.RvS 64.535/3 van 10 januari 2019 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, *Parl.St.* Vl.Parl. 2018-19, nr. 1825/1, 369 e.v. (opmerkingen 5.1, 5.2, 6, 8, 9.2, 10.2, 11.4, 12.4, 14, 18 en 20.4).

[9] *Ibidem*, opmerking 3.

[10] *Ibidem*, opmerkingen 10.1 en 10.3.3.

de gevallen, maar ook op de vorm van de huiszoeking, dat ze, wat dit laatste aspect betreft, buiten de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest valt en dat de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden niet waren vervuld.[11]

Gelet hierop kan de decreetgever thans ook niet de wooninspecteurs dat recht op bestuurlijke visitatie verlenen.

Bijgevolg kan het ontworpen artikel 1.8, § 2, eerste lid, tweede zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen doorgang vinden en moet die bepaling uit het voorontwerp worden weggelaten.

7.2.3. Naar luid van het ontworpen artikel 1.8, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de personeelsleden van de politiediensten, vermeld in artikel 26, § 3, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, bevoegd voor de bestuurlijke opsporing van de inbreuken vermeld in (het ontworpen) artikel 3.55 van deze codex. In die laatstvermelde bepaling wordt het schenden van een verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de opheffing van de verzegeling strafbaar gesteld.

In het voormelde advies 64.535/3 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, ten aanzien van wat artikel 26, § 3, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 is geworden opgemerkt dat, opdat die bepaling een marginale weerslag zou hebben op de bevoegdheid van de federale overheid, "vereist [is] dat de ontworpen regeling enkel van toepassing is voor zover de decreetgever op het ogenblik dat hij het aan te nemen decreet van toepassing verklaart op een Vlaamse regelgeving, dat uitdrukkelijk bepaalt, naar het voorbeeld van hetgeen het geval is voor hoofdstuk 5 van het aan te nemen decreet,[12] en dat hij bij die gelegenheid aantoont dat het voor die bepaalde aangelegenheid noodzakelijk is de politiediensten te belasten met de bestuurlijke opsporing."[13]

Gevraagd naar de noodzakelijkheid van het ontworpen artikel 1.8, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het licht van het voorgaande, antwoordde de gemachtigde:

> "In het ontworpen art. 1.8 §2, 2de lid VCW (art. 19 ontwerp) wordt de reguliere politie bevoegd gemaakt voor de bestuurlijke opsporing van de inbreuken, vermeld in art. 3.55. Aangezien het enkel het schenden van bestuurlijke verzegelingen of de daarbij bepaalde voorwaarden betreft, is de weerslag op de bevoegdheid van de federale overheid marginaal. De bevoegdheid van de politie is tevens noodzakelijk, nu een effectieve handhaving van de verplichting tot naleving van de verzegeling staat of valt met geregelde controles via een breed netwerk van bevoegde vaststellers, door toevoeging van de reguliere politie.
>
> Daarenboven kan deze verzegeling, die enkel kan gebeuren in het geval van het bestaan van een misdrijf, enkel worden toegepast door de wooninspecteur of de verbalisant (strafrechtelijke procedure woningkwaliteit) en de burgemeester. In het geval

[11] *Ibidem*, opmerkingen 12.3 en 12.4.

[12] *Voetnoot 28 van het aangehaalde advies*: Zie artikel 31 van het voorontwerp.

[13] Adv.RvS 64.535/3 van 10 januari 2019, opmerking 11.4.

de burgemeester tot verzegeling zou overgaan, spreekt het voor zich dat hij als hoofd van de lokale politie ook de controle ervan aan hen moet kunnen toevertrouwen.

Het aantal verzegelingen op basis van de Vlaamse Wooncode is ook zeer beperkt."

Gelet hierop kan worden aanvaard dat is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden.

7.3.1. In het ontworpen artikel 4.1/1, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 55 van het voorontwerp) wordt bepaald dat de initiatiefnemer die voldoet aan de herinvesteringsverplichting waarin dit artikel voorziet, niet gehouden is tot terugbetaling van de subsidies die werden verleend voor de financiering van een sociale huurwoning die door de initiatiefnemer niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6 van de codex.

Die regeling vormt een afwijking van artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 'tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof', naar luid waarvan de begunstigde tot de onmiddellijke terugbetaling van de subsidie is gehouden wanneer de subsidievoorwaarden niet worden nageleefd.

Voor deze afwijking van de voormelde bepaling van de wet van 16 mei 2003, die is genomen ter uitvoering van artikel 50, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 'betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten', moet een beroep worden gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden.

7.3.2. In de memorie van toelichting bij het voorontwerp wordt dit erkend en wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

"Wat de vereiste van de noodzakelijkheid betreft, dient erop gewezen te worden dat een verplichte terugbetaling van de subsidie (al dan niet vermeerderd met de wettelijke interesten), in geval van de niet-naleving van een in het subsidiebesluit opgelegde verbintenissentermijn, gecombineerd met de toepassing van de herinvesteringsverplichting, manifest onbillijke financiële gevolgen zou hebben voor de betrokken sociale woonactoren, zelfs in die mate dat de werking van deze actoren (en dus ook de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen) ernstig zou kunnen worden verstoord. Bij een strikte toepassing van de regel vervat in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 zou een sociale woonactor die beslist om een gesubsidieerde sociale huurwoning, waarop een verbintenissentermijn rust die nog niet is verstreken, niet langer te verhuren als sociale huurwoning, maar die wel de intentie heeft om de verleende subsidie aan te wenden voor de algemene doelstellingen waarvoor zij werd verleend (door de venale waarde van de sociale huurwoning te herinvesteren in de sociale huisvestingssector), en dat met toestemming van de subsidieverstrekkende overheid, er toch toe gehouden kunnen om de subsidie (al dan niet vermeerderd met de wettelijke interesten) terug te betalen, waardoor het risico ontstaat dat hij niet langer kan voldoen aan de algemene herinvesteringsverplichting (en dus ook geen nieuwe sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd). Dit zou compleet in tegenspraak zijn met de doelstellingen van dit ontwerp van decreet. Er is dus een duidelijke noodzaak om te kunnen afwijken van het principe van de verplichte terugbetaling van de subsidies. Minstens is het, gelet op wat voorafgaat, niet 'kennelijk onjuist' om aan te nemen dat het,

met het oog op realisatie van het door de decreetgever nagestreefde sociaal woonbeleid, noodzakelijk is om te voorzien in een afwijking op de verplichte terugbetaling van de subsidies, zoals die voortvloeit uit de wet van 16 mei 2003.

Wat de vereiste van de gedifferentieerde regeling betreft, kan worden gesteld dat de aangelegenheid zich uit zijn aard leent tot differentiatie tussen de verschillende overheden, gelet op de diversiteit aan subsidieregelingen.

De weerslag van de ontworpen regeling op de in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 geregelde aangelegenheid is bovendien slechts marginaal, gelet op het feit dat de voorziene afwijking op het principe van de verplichte terugbetaling van de subsidie enkel is voorzien in het kader van de uitoefening van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake sociale huur, waarvoor de decreetgever volkomen bevoegd is. Het gaat bovendien slechts om een beperkte afwijking, die is beperkt tot die gevallen waarin een initiatiefnemer de in een subsidiebesluit opgelegde verbintenissentermijn niet naleeft, maar tezelfdertijd wel voldoet aan de algemene herinvesteringsverplichting zodat het bedrag van de verleende subsidie alsnog wordt aangewend om de initiële doelstelling ervan te bereiken. De in dit ontwerp van decreet opgenomen afwijking laat voor het overige het in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 opgenomen principe van de verplichte terugbetaling van een subsidie onverlet. Het is dus geenszins de bedoeling om de algemene regel vervat in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 uit te hollen."

Gelet hierop kan worden aanvaard dat is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden.

7.4.1. Naar luid van het ontworpen artikel 4.39, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 76 van het voorontwerp) nemen de woonmaatschappijen de rechtsvorm aan van een besloten vennootschap. Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is van toepassing op de woonmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze codex.

Het voorontwerp bevat inderdaad ten aanzien van de woonmaatschappijen een aantal regelingen die afwijken van het vennootschapsrecht. Dat is met name het geval voor de regeling van de samenstelling van de raad van bestuur (artikel 84 van het voorontwerp), de uitkeringsbeperkingen voor de vermogensvoordelen die kunnen worden uitgekeerd of bezorgd aan de aandeelhouders (artikel 102 van het voorontwerp), de aanstelling door de Vlaamse Regering van een mandataris *ad hoc* die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan (artikel 119 van het voorontwerp) en de indeplaatsstelling door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bij ontbinding van de woonmaatschappij (artikel 125 van het voorontwerp).

Ook de overgangsbepalingen, die de stopzetting van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de overgang naar woonmaatschappijen regelen, bevatten afwijkingen van het vennootschapsrecht.

Uit artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 vloeit voort dat het vennootschapsrecht een aangelegenheid is die tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort. In beginsel kan de decreetgever dan ook niet afwijken van de regels van het vennootschapsrecht. Voor de voormelde afwijkingen moet derhalve een beroep worden

gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden.

7.4.2. In het verleden heeft het Grondwettelijk Hof aanvaard dat de gewesten bij het uitwerken van hun sociale huisvestingsbeleid op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 konden afwijken van het vennootschapsrecht.[14]

Daarbij hield het Hof rekening met het gegeven dat "de openbare huisvestingsmaatschappijen publiekrechtelijke rechtspersonen zijn die fundamenteel verschillen van de handelsvennootschappen, zodanig dat de vennootschapswetten slechts residueel op hen van toepassing zijn, aangezien het wezenlijke van hun organisatie, hun bestuur en hun werking door het decreet wordt bepaald".[15]

Het Hof is evenwel tot dat oordeel gekomen op grond van de bepalingen waarover het in de aangehaalde arresten uitspraak heeft gedaan en rekening houdend met de in die zaken voorliggende verantwoording. Zo beklemtoonde het Hof in arrest nr. 105/2000 van 25 oktober 2000 dat het in de aldaar voorliggende zaak enkel om coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid ging,[16] terwijl de woonmaatschappijen overeenkomstig het ontworpen artikel 4.39, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 76 van het voorontwerp) de vorm aannemen van een besloten vennootschap. Tevens was het Hof in het voormelde arrest van oordeel dat de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leende, vermits de maatregelen in kwestie niet beoogden nieuwe afwijkingen van het vennootschapsrecht in te stellen, maar afwijkingen bevestigden die de bestaande maatschappijen reeds in hun statuten hadden ingeschreven. Dat gaat niet op voor het voorliggende voorontwerp. Op grond van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof kan dus niet zonder meer worden aangenomen dat is voldaan aan de voorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

7.4.3. In de memorie van toelichting bij het voorontwerp lijkt wel een beroep te worden gedaan op de impliciete bevoegdheden voor het ontworpen artikel 4.39/2, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 80 van het voorontwerp), en voor de artikelen 202, § 4, 207 en 208 van het voorontwerp. Zo zet de memorie van toelichting wat het ontworpen artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreft het volgende uiteen:

> "Een strikte toepassing van de regelgeving omtrent soortvorming (artikel 5:102 WVV) waarbij elke gemeente en/of OCMW omwille van het verschillend stemrecht verbonden aan haar aandelen over een eigen 'soort' aandelen zou beschikken (zie art. 5:48 WVV) holt de doelstelling van deze bepaling uit. Immers, elke gemeente of OCMW die reeds aandeelhouder van de woonmaatschappij is, zou dan over een vetorecht beschikken die de (decretaal dwingend opgelegde) toetreding van de gemeente in de weg zou staan. Om die reden wordt de toepassing van artikel 5:102 WVV voor de doeleinden van deze uitgifte uitgesloten. Voor alle duidelijkheid kan door deze gemeenten/OCMW's evenmin toepassing worden gemaakt van de zgn. theorie van de verworven rechten. Deze

[14] GwH 17 december 1997, nr. 83/97, B.5.1-B.5.7; GwH 16 september 1998, nr. 95/98, B.3.1-B.3.7; GwH 25 oktober 2000, nr. 105/2000, B.42-B.47.

[15] GwH 25 oktober 2000, nr. 105/2000, B.42.

[16] *Ibid*., B.46.1 en B.46.2.

uitsluiting is mede geïnspireerd door artikel 6:46, tweede lid WVV, dat bepaalt dat de specifieke rechten die aan een aandeelhouder toekomen op basis van een bepaalde hoedanigheid (zoals *in casu* de hoedanigheid van gemeente of OCMW, gelegen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij), geen aanleiding geven tot soortvorming (en dus geen aanleiding geven tot toepassing van de verstrengde procedure). De regeling leent zich dus zonder twijfel tot een gedifferentieerde regeling. Dat de impact ervan marginaal is, volgt uit het beperkt toepassingsgebied van deze uitsluiting tot de in het artikel beoogde hypothese, met name de vaststelling of wijziging van de een werkingsgebied door de Vlaamse Regering." (eigen onderlijning)

Volgens de gemachtigde was een beroep op de impliciete bevoegdheden nochtans niet nodig:

"De stellers van de ontworpen bepaling zijn van oordeel dat met artikel 80 uitsluitend een gewestbevoegdheid wordt uitgeoefend, meer bepaald de bevoegdheid inzake 'huisvesting' in de zin van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen ('BWHI'). Een beroep op de impliciete bevoegdheden als bedoeld in artikel 10 BWHI achten zij vanuit die optiek dan ook niet nodig of noodzakelijk.

Voor het geval een beroep op de impliciete bevoegdheden toch noodzakelijk zou zijn (*quod non*), en dus enkel voor zoveel als nodig en ondergeschikt, wordt daar in de memorie van toelichting alvast wel een verantwoording voor geboden. Een eventueel beroep op de impliciete bevoegdheden zou, zo nodig, immers in elk geval kunnen worden verantwoord."

7.4.4. Om de hiervoor vermelde redenen moet voor afwijkingen van het vennootschapsrecht wel degelijk een beroep worden gedaan op de impliciete bevoegdheden, al kan, met de gemachtigde, worden aangenomen dat uit de memorie van toelichting blijkt dat voor het ontworpen artikel 4.39/2, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voldaan is aan de voorwaarden hiertoe.

Evenwel zal ook voor de andere afwijkingen van het vennootschapsrecht moeten kunnen worden aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden.

7.4.5. Bovendien moet erop worden gewezen dat de Raad van State in het verleden heeft opgemerkt dat voor sommige regelingen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die gelijkaardige afwijkingen van het vennootschapsrecht bevatten, betwijfeld kon worden of is voldaan aan de voorwaarde van de marginale weerslag op de bevoegdheid van de federale overheid. Zo merkte de Raad ten aanzien van de bevoegdheid van de Vlaamse Regering om een bestuurder of regeringscommissaris aan te stellen die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor, op dat "[h]et bestuur van een coöperatieve of naamloze vennootschap door de raad van bestuur en de algemene vergadering (…) tot het wezen van die vennootschapsvormen [lijkt] te behoren,[17] zodat hiervan moeilijk kan worden afgeweken".[18] Hetzelfde geldt voor de

[17] *Voetnoot 15 van het aangehaalde advies:* Zie de artikelen 378 tot 384 van het Wetboek van Vennootschappen (coöperatieve vennootschappen) en de artikelen 517 tot 524 en 521 van hetzelfde wetboek (naamloze vennootschappen).

aanstelling door de Vlaamse Regering van een mandataris *ad hoc* die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij (ontworpen artikel 4.51, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 119 van het voorontwerp).

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Inleiding

8. Voor zover het voorontwerp bepalingen herneemt van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dient in eerste instantie te worden verwezen naar de opmerkingen die de Raad van State, afdeling Wetgeving, heeft gemaakt over de ontwerpen die tot die bepalingen hebben geleid, onder meer in de adviezen 59.197/3,[19] 60.330/3[20] en 63.608/3.[21] Die opmerkingen, die nog steeds relevant zijn aangezien ze toentertijd niet werden gevolgd, worden hier in beginsel niet hernomen. Het thans voorliggende advies is toegespitst op de bepalingen die nieuw of inhoudelijk gewijzigd zijn en op de coherentie en de samenhang tussen de verschillende bepalingen van het voorontwerp.

B. Beperkingen van het eigendomsrecht

9.1. Het voorontwerp bevat verscheidene bepalingen die een inmenging inhouden in het bij artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens gewaarborgd recht op eigendom. Een dergelijke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.[22] In geval van een onteigening vereist artikel 16 van de Grondwet bovendien een billijke en voorafgaande schadeloosstelling.

9.2.1. Ten gevolge van de samenvoeging van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen in een woonmaatschappij per werkgebied, waarvan alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW's) die in dat werkgebied liggen, aandelen kunnen houden (ontworpen artikel 4.39/2, § 1,

---

[18] Adv.RvS 60.330/3 van 5 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 28 april 2017 'houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties', *Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1081/1, 63 (opmerking 3.3).

[19] Adv.RvS 59.197/3 van 13 mei 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 14 oktober 2016 'houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen', *Parl.St.* Vl.Parl. 2015-16, nr. 814/1, 153 e.v.

[20] Adv.RvS 60.330/3 van 5 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 28 april 2017 'houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties', *Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1081/1, 57 e.v.

[21] Adv.RvS 63.608/3 van 28 juni 2018 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 21 december 2018 'tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode', *Parl.St.* Vl.Parl. 2017-18, nr. 1677/1, 61 e.v.

[22] Zie o.m. GwH 30 november 2017, nr. 135/2017, B.43; GwH 18 januari 2018, nr. 4/2018, B.4.4; GwH 31 mei 2018, nr. 61/2018, B.11.3; GwH 7 juni 2018, nr. 66/2018, B.7.3.

eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 80 van het voorontwerp) wordt bij wijze van overgangsmaatregel in de mogelijkheid voorzien voor aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij die omgevormd wordt tot woonmaatschappij, om uit te treden uit de vennootschap (artikel 202, § 4, van het voorontwerp).

9.2.2. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende gesteld:

> "Wat betreft het eigendomsrecht en de vrijheid van vereniging, is het belangrijk dat de huidige hervorming maximaal rekening houdt met de rechten van aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen. Omdat begrijpelijk is dat zij mogelijk niet langer wensen aandeelhouder te zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij, wordt hen ten volle de vrijheid gegeven (en worden die mogelijkheden zelfs versterkt) om 'uit te treden' uit de vennootschap. Voor cvba's en BV's kunnen aandeelhouders uittreden lastens het vennootschapsvermogen (zelfs in de tweede helft van het boekjaar), weliswaar tegen de voorwaarden die altijd hebben gegolden voor (destijds) vennootschappen met een sociaal oogmerk of gelden voor sociale ondernemingen, te weten tegen betaling van de nog niet terugbetaalde historische inbreng van deze leden of aandeelhouders.[23] In de naamloze vennootschappen krijgen de aandeelhouders de mogelijkheid om hun aandelen te laten inkopen door de sociale huisvestingsmaatschappij. Er dient te worden benadrukt dat met het voorzien van een algemeen 'recht op uittreding' de rechten van de aandeelhouders sterker worden beschermd dan in het gemene vennootschapsrecht is voorzien. Het gemeen vennootschapsrecht voorziet hoogstens in een minder sterk recht op uittreding ten laste van het vennootschapsvermogen. In deze situatie acht de decreetgever het evenwel aangewezen om deze mogelijkheid te voorzien."

Om nadere verduidelijking gevraagd, voegde de gemachtigde hier nog het volgende aan toe:

> "Het huidige landschap van sociale huisvestingsmaatschappijen bestaat voor de overgrote meerderheid uit coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid onder de variant van een vennootschap met een sociaal oogmerk (CVBA-VSO[24]), en verder uit een drietal naamloze vennootschappen onder de variant van een vennootschap met een sociaal oogmerk (NV-VSO)[25] en een enkele besloten vennootschap[26]. Hieronder vergelijken wij achtereenvolgend het "recht op uittreding" van de aandeelhouder in elk van die vennootschapsvormen in het gemeen vennootschapsrecht met diens positie in het

[23] *Voetnoot 7 van de aangehaalde memorie van toelichting*: Zie artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn. voor vennootschappen met sociaal oogmerk en artikel 8:5, § 1, eerste lid, 3° voor coöperatieve vennootschappen erkend als sociale ondernemingen. De memorie van toelichting bij het WVV bevestigt dat een uittreding een gedeeltelijke vereffening is (*Parl. St.* Kamer 54, nr. 3119/1, p. 187). Dit bevestigt de daarover bestaande rechtsleer die daarover reeds bestond m.b.t. coöperatieve vennootschappen (zie J. 'T KINT en M. GODIN, *Les sociétés coopératives,* Brussel, Larcier, 1968, p. 136, rn. 395 en p. 144, 417).

[24] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Dit zijn *oneigenlijke* CVBA's, waarvan het oneigenlijk karakter enkel maar wordt "geduld" in het kader van het overgangsrecht, maar dat heeft voor wat we hierna bespreken geen verdere relevantie.

[25] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Deze variant staat in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen enkel nog voor de CV open, en vervangt als het ware de VSO-variant van het Wetboek van vennootschappen die openstond voor alle vennootschapsvormen met rechtspersoonlijkheid, waaronder de NV. Ook deze rechtsvorm wordt enkel nog tijdelijk geduld bij wege van overgangsrecht.

[26] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Waarvan de statuten enkele bijzondere kenmerken van de variant van de sociale onderneming overnemen (zie verder voetnoot 2).

voorontwerp. Op de vergoeding bij uittreding ("scheidingsaandeel") wordt hierna ingegaan.

Voor de aandeelhouder van een CVBA-VSO[27]

Gemeen vennootschapsrecht. Aandeelhouders van een CVBA(-VSO) beschikken krachtens artikel 367 W.Venn. over het recht om uit de vennootschap te treden tegen uitbetaling door de vennootschap van een zgn. 'scheidingsaandeel' (waarop hierna verder wordt ingegaan). Het recht van de aandeelhouders om uit te treden recht wordt in artikel 367 W.Venn. temporeel beperkt: '*Dit recht mag enkel uitgeoefend worden tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar*'. Een uittreding die na de eerste zes maanden van het boekjaar geschiedt, heeft slechts uitwerking het jaar nadien.

Voorontwerp. Artikel 202, § 4, eerste lid van het voorontwerp breidt de rechten van de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij-CVBA uit en biedt hun daarmee een 'sterkere bescherming'. Dit artikel heft immers de temporele beperking op: zij kunnen '*op elk moment in de loop van het boekjaar uittreden vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen*'. Verder moeten de aandeelhouders aan geen andere voorwaarden voldoen. Zodoende zitten de aandeelhouders 'niet gevangen' in de vennootschap die zich omvormt naar een woonmaatschappij waarvan zij niet langer deel wensen uit te maken, als de algemene vergadering in de tweede jaarhelft wordt bijeengeroepen, wat anders zou zijn onder het gemene vennootschapsrecht.

Voor de aandeelhouder van een NV-VSO

Gemeen vennootschapsrecht. In de NV(-VSO) beschikken de aandeelhouders niet over een 'uittredingsrecht' ten laste van het vennootschapsvermogen. Die techniek was onder het W.Venn. voorbehouden voor de coöperatieve vennootschap. Onder het WVV wordt die mogelijkheid uitgebreid naar de BV mits opgenomen in de statuten (zie ook hierna), maar blijft ze onmogelijk voor de aandeelhouders van de NV. Voor NV's[28] die geen publiek beroep doen of hebben gedaan op het spaarwezen[29]) kan eventueel wel toepassing worden gemaakt van de gerechtelijke procedure tot uittreding in het kader van de wettelijke geschillenregeling (artikelen 2:68-2:69 WVV). Dit houdt in dat een aandeelhouder die wil uittreden voor de voorzitter van de ondernemingsrechtbank in rechte dient aan te tonen dat er in hoofde van één of meer andere aandeelhouders zgn. 'gegronde redenen' bestaan, die kortweg inhouden dat niet redelijkerwijs van de uittredende aandeelhouder kan worden verwacht nog langer aandeelhouder van de vennootschap te blijven (het gaat dan doorgaans om een bewijs van een duurzame onenigheid tussen de aandeelhouders, ernstige wanprestaties enz.). Als de uittredende aandeelhouder gelijk krijgt, moeten de aandeelhouders ten aanzien van wie de gegronde redenen werden aangetoond, de aandelen van de uittredende aandeelhouder overnemen. Deze regeling heeft dus een volledig andere finaliteit (er is sprake van een 'geschil' met andere aandeelhouders en ze vereist een rechterlijke tussenkomst) en andere rechtsgevolgen (de aandeelhouders nemen de aandelen over, en het vennootschapsvermogen blijft dus onaangeroerd) dan het bij de CVBA(-VSO) voorziene recht tot uittreding.

---

[27] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Zoals onder voetnoot 1 opgemerkt is dit vandaag niet meer het gemeen vennootschapsrecht, maar blijft het in het kader van de overgang van huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij nog even bestaan.

[28] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Ongeacht of ze de variante van een VSO aannemen, want die variant heeft voor wat hier wordt besproken geen relevantie.

[29] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Onder het WVV: de niet-genoteerde vennootschappen.

Voorontwerp. Artikel 202, § 4, tweede lid van het voorontwerp breidt de rechten van de aandeelhouder van de sociale huisvestingsmaatschappij-NV-VSO uit, en biedt hen dus opnieuw een 'sterkere bescherming', door hen de zekerheid te bieden zijn aandelen van de hand te kunnen doen, die past binnen de rechtsvorm van de NV, maar een gelijkaardig resultaat biedt als een uittreding. Om dit in de vennootschapsrechtelijke structuur van de NV op een met het WVV conforme wijze vorm te geven, wordt dit ingevuld als het recht van elke aandeelhouder om zijn/haar aandelen door de NV te laten inkopen (toepassing van de techniek van 'inkoop van eigen aandelen' als geregeld in 7:215 e.v. WVV). Die techniek laat toe dat de NV met uitkeerbare middelen haar eigen aandelen verwerft. De beslissing daartoe wordt genomen door de algemene vergadering volgens het quorum en de versterkte meerderheid van artikel 2:153 WVV. De regeling in het voorontwerp geeft de aandeelhouder die binnen de in de regeling bepaalde grenzen wenst uit te treden het recht om zulke beslissing te bekomen. Het eindresultaat is dus gelijk met het uittredingsrecht van een aandeelhouder in een CVBA(-VSO): de vennootschap neemt zijn aandelen over. Ook hier wordt bepaald dat dit recht kan worden uitgeoefend vanaf de uitnodiging van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen.

Voor de aandeelhouder van een BV (met statutaire verankering van de kenmerken van een SO)

Gemeen vennootschapsrecht. Naast de gerechtelijke uittreding in het kader van de wettelijke geschillenregeling (die een andere finaliteit heeft dan het uittredingsrecht waarin het voorontwerp voorziet), voorziet het gemeen vennootschapsrecht voor de BV erin dat de statuten kunnen bepalen dat de aandeelhouders lastens het vennootschapsvermogen kunnen uittreden (artikel 5:154, §1, eerste lid WVV). Dat de uittreding ten laste van het vennootschapsvermogen (naar model van de CV) thans in de BV ook mogelijk is via een statutaire bepaling, naast de uittreding in het kader van de wettelijke geschillenregeling, is een vernieuwing van het WVV. De regeling inzake de uittreding ten laste van het vennootschapsvermogen van de BV kent twee temporele beperkingen: een dwingende temporele beperking die inhoudt dat de uittreding van oprichters pas met de ingang van het derde boekjaar na de oprichting is toegelaten (artikel 5:154, §1, tweede lid, 1° WVV) en de (default) regel dat de aandeelhouders slechts kunnen uittreden gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar, waarvan in de statuten kan worden afgeweken (artikel 5:154, §1, tweede lid, 2° WVV). Voor zover de statuten al voorzien in de mogelijkheid tot uittreding, maar geen gebruik maken van de door uit artikel 5:154, §1, tweede lid, 2° WVV geboden mogelijkheid om de uittreding ook toe te laten buiten de eerste zes maanden van het boekjaar, wordt de aandeelhouder met eenzelfde problematiek geconfronteerd als een aandeelhouder van een CVBA-VSO (zie boven).

Voorontwerp. Artikel 202, § 4, eerste lid van het voorontwerp breidt de rechten van de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij-BV nogmaals uit. Naast de mogelijkheid ook in de tweede helft van het boekjaar uit te treden (zie *mutatis mutandis* wat hierboven voor de SHM-CVBA werd gezegd), kunnen in het kader van het voorontwerp ook oprichters binnen drie jaar na de oprichting van de SHM-BV van het voorgesteld decretaal uittredingsrecht gebruik maken."

9.2.3. Gevraagd naar de vergoeding van de aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen die van het voormelde recht op uittreding gebruik maken, verklaarde de gemachtigde:

"De vergoeding volgt de regels van het gemeen recht. De regeling is dus noch gunstiger, noch ongunstiger. We brengen deze hierna kort in herinnering en kaderen deze in het bredere rechtskader voor (V)SO's.

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn volgens de – vandaag van kracht zijnde – Vlaamse Codex Wonen verplicht de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk aan te nemen. Dat heeft de hierna opgesomde gevolgen voor het winst(verdelings)oogmerk van de vennootschap en haar vennoten:

- De vennootschap '*[mag] niet gericht zijn op de verrijking van [haar aandeelhouders]*' (art. 661 W.Venn.), gelet op de doelstelling van algemeen belang en op artikel 23, derde lid 3° Gw. dat het recht op huisvesting waarborgt (en de daarin vervatte standstill).
- De statuten van de vennootschap bepalen dat de aandeelhouders geen of een beperkte winst nastreven (art. 661, eerste lid 1° W.Venn.);
- De statuten moeten bepalen dat het beperkte rechtstreeks vermogensvoordeel dat de vennootschap aan de aandeelhouders uitkeert niet hoger mag zijn dan een door de Koning vastgestelde rentevoet (zgn. dividenden-cap) (artikel 661, eerste lid, 5° W.Venn.)
- De statuten moeten bepalen dat de aandeelhouders bij de vereffening van de vennootschap, en na de aanzuivering van het hele passief, enkel hun (historische) inbreng kunnen terugkrijgen. Het eventuele saldo moet '*een bestemming [krijgen] die zo nauw mogelijk aansluit bij het sociaal oogmerk van de vennootschap*' (artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn.).

Het WVV heeft de variant van de VSO afgeschaft. In de plaats daarvan kwam de erkenning als sociale onderneming (SO), weliswaar enkel voor de CV. Daarvoor gelden dezelfde beperkingen als voor de VSO. De rechtsvorm van de CV staat echter niet open voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Omdat het 'sociaal oogmerk' toch een wezenskenmerk is van de sociale huisvestingsmaatschappij, moeten de voornaamste kenmerken van de sociale onderneming worden opgenomen in de statuten van de BV, wat aanleiding geeft tot nagenoeg identieke beperkingen als hiervoor opgesomd.

De vergoedingsregeling waarin de stellers van het voorontwerp voorzien moet dus worden getoetst met aan 'gemene vennootschapsrecht' dat van toepassing is op deze bijzondere vennootschapsvarianten (VSO en SO).

Dit gegeven straalt af op het 'scheidingsaandeel' en de 'vergoeding' die de aandeelhouders ontvangen, als zij ervoor kiezen gebruik te maken van de facultatieve decretaal mogelijk gemaakte uittredingsmogelijkheden. Nu een uittreding wordt beschouwd als een partiële ontbinding van de vennootschap (en dus een partiële vereffening in hoofde van de uittredende aandeelhouder)[30], en de vergoeding wordt gedragen door de SHM-VSO of SHM met dwingende kenmerken van de SO die is onderworpen aan wettelijke, decretale en statutaire beperkingen inzake uitkeringen aan de aandeelhouders, is het evident dat het voorontwerp op dit punt niet in 'ruimere' vergoedingen voorziet.

[30] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Zie artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn. voor vennootschappen met een sociaal oogmerk en artikel 8:5, § 1, eerste lid, 3° voor coöperatieve vennootschappen erkend als sociale ondernemingen. De memorie van toelichting bij het WVV bevestigt dat een uittreding een gedeeltelijke vereffening is (*Parl. St.* Kamer 54, nr. 3119/1, p. 187), in lijn met bestaande rechtsleer in het kader van coöperatieve vennootschappen (zie J. 'T KINT en M. GODIN, *Les sociétés coopératives*, Brussel, Larcier, 1968, p. 136, rn. 395 en p. 144, 417).

In lijn met wat geldt voor VSO's voor sociale ondernemingen in het gemeen vennootschapsrecht, kan een aandeelhouder die van het decretaal voorziene facultatieve uittredingsrecht[31] gebruik maakt enkel aanspraak maken op 'maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de SHM, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng'.

Daarenboven dient vastgesteld dat zelfs voor niet erkende sociale ondernemingen het gemeen vennootschapsrecht het scheidingsaandeel op deze manier invult. Zo is de *default*-regel voor de bepaling van het bedrag van het scheidingsaandeel voor een aandeelhouder die een in BV (met 'klassiek' winstverdelingsoogmerk, waarvoor de beperkingen van de (V)SO niet gelden) uittreedt lastens het vennootschapsvermogen '*het bedrag van de voor deze aandelen werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng*' (artikel 5:154, §1, tweede lid, 5° WVV). Een dergelijke invulling van het scheidingsaandeel is *in casu* voor sociale ondernemingen en VSO's dus *a fortiori* de enige gerechtvaardigde uitkomst.

Uit het bovenstaande volgt dat de vergoeding dus niet 'gunstiger' noch 'ongunstiger' is dan wat geldt in het gemeen vennootschapsrecht is. Er kan worden benadrukt dat er noch vanuit juridisch noch vanuit beleidsmatig oogpunt een reden zou zijn om in de context van vennootschappen actief in het in overwegende mate publiek gefinancierd sociaal woonbeleid in een gunstiger vergoedingsregel te voorzien."

Wat de bestaanbaarheid van die vergoedingsregeling met het recht op eigendom betreft, voegde hij daar nog het volgende aan toe:

"Het voorontwerp eerbiedigt het eigendomsrecht van de bestaande aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij ten volle.

Zo is (…) de vergoeding van de aandeelhouder 'integraal' in geval van uittreding. Zo is de vergoeding niet anders dan de vergoeding die naar gemeen vennootschapsrecht zou toekomen aan aandeelhouders van een VSO of een sociale onderneming.

Bij de beoordeling van de inmenging met het eigendomsrecht van de bestaande aandeelhouders, gaat het bovendien niet op om énkel daarnaar te kijken maar dient bovendien rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- Er wordt aan de aandeelhouder de keuzevrijheid gewaarborgd of hij in de vennootschap wil blijven dan wel of hij wil 'uittreden'.
    - Voor de bestaande aandeelhouders, wordt immers voorzien dat zij, in afwijking van de regel in artikel 4.39/2 van het voorontwerp, indien zij dat wensen, aandeelhouder kunnen blijven van de vennootschap (weliswaar rekening houdend met een aantal regels gelet op het aangepaste erkenningskader voor de toekomstige woonmaatschappijen), zonder dat deze maatregel zelfs wordt beperkt in de tijd.
    - De uittredingsrechten van de aandeelhouders worden versterkt (…) zodat zij gewaarborgd zijn dat zij, ongeacht het tijdstip wanneer de omvorming naar de woonmaatschappij plaatsvindt, met zekerheid uit de vennootschap kunnen treden, zonder dat zij zelf op zoek zouden moeten gaan naar een eventuele koper van hun aandelen, die mogelijk niet voorhanden zou zijn dan wel dat zij daarvoor een onzekere

[31] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Daaronder eveneens begrepen de aandeelhouder van de SHM-NV die gebruik maakt van het recht om zijn aandelen door de vennootschap te laten inkopen.

juridische procedure moeten aanknopen, of nog eerst 6 maanden zouden moeten wachten.

- En tot slot, maar niet in het minst: er moet in dit geval een evenwicht worden gevonden tussen conflicterende grondrechten, te weten enerzijds het eigendomsrecht van de bestaande aandeelhouders, maar anderzijds het positieve grondrecht op behoorlijke huisvesting zoals beschermd door artikel 23 Gw.

Om af te sluiten past het erop te wijzen dat de aandeelhouder van een VSO of een BV met de kenmerken van een SO weet dat zijn aandeelhouderschap slechts een beperkt vermogensvoordeel kan opleveren (artikel 661, eerste lid 5° W.Venn - 8:5, § 1, 2° WVV), en dat hij/zij bij gehele of gedeeltelijke vereffening maximaal zijn initiële inbreng kan terugkrijgen, en het eventueel surplus na volledige ontbinding en vereffening naar een andere entiteit gaat met gelijkaardig doel (en dus niet naar de aandeelhouders zoals in een vennootschap die geen (V)SO is; artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn. – 8:5, § 1, 3° WVV). Het voorontwerp sluit hier aan bij het gemeen vennootschapsrecht dat voor deze bijzondere vennootschapsvarianten van toepassing is."

9.2.4. In het licht van het voorgaande kan worden aangenomen dat, ook al is de vergoeding bij uittreding beperkt tot de nominale waarde van de werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng, de ontworpen uittredingsregeling bestaanbaar is met het recht op eigendom. Het strekt evenwel tot aanbeveling de memorie van toelichting op dit punt aan te vullen, waarbij een duidelijker onderscheid zou moeten worden gemaakt tussen het recht op uittreding en het recht op vergoeding, en waarbij ook de omvang van de vergoeding voor de uittredende aandeelhouders wordt verantwoord in het licht van artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

9.3.1. Luidens het ontworpen artikel 4.38, §§ 4 en 5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 74 van het voorontwerp) neemt een woonmaatschappij de rechten met betrekking onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor sociale huisvesting, over van, enerzijds, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en andere woonmaatschappijen en van, anderzijds, gemeenten en OCMW's. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om bijzondere regels vast te stellen om de subsidies die de overdrager heeft ontvangen, geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen. Na die eventuele verrekening mag de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen niet hoger liggen dan de niet-afgeschreven nettoboekwaarde (ontworpen artikel 4.38, § 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 213 van het voorontwerp voorziet bij wijze van overgangsmaatregel in een gelijkaardige regeling als een sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor, een woonmaatschappij, een gemeente, een OCMW of het Vlaams Woningfonds zakelijke rechten op woningen of percelen overdraagt aan, onder meer, een woonmaatschappij, tegen een vergoeding anders dan in aandelen.

9.3.2. In zoverre volgens de ontworpen regeling de woonmaatschappijen verplicht worden de rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen, over te nemen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen, lijkt ze in hoofde van de overdragers eveneens een verplichting in te houden.

Maar zelfs al gebeurt die overdracht vrijwillig,[32] dan nog wordt de te betalen prijs beperkt tot de niet-afgeschreven nettoboekwaarde, na eventuele verrekening van de subsidies.

9.3.3. In de memorie van toelichting wordt erkend dat de niet-afgeschreven nettoboekwaarde sterk kan afwijken van de venale waarde van vastgoed op de vrije markt, maar wordt aangevoerd dat "die boekhoudkundige waarde toch als een billijke vergoeding [kan] worden beschouwd in de specifieke context waarbinnen huisvestingsmaatschappijen opereren. Zoals het Grondwettelijk Hof reeds eerder heeft geoordeeld, moet bij de beoordeling of aan het vereiste van de billijke schadeloosstelling is voldaan, rekening worden gehouden met de 'bijzondere karakteristieken' van de huisvestingsmaatschappijen.[33] De huisvestingsmaatschappijen staan immers in een fundamenteel andere verhouding tot hun woningen dan een particuliere eigenaar. Zij zijn immers belast met de uitoefening van een openbare dienst: de sociale huisvesting in het algemeen en de verkoop en verhuring van woningen in het bijzonder."

De gemachtigde voegde daar nog het volgende aan toe:

> "Een eventuele vergelijking met de waarde van een goed bij een vervreemding buiten de sociale huisvestingssector gaat niet op omwille van de specifieke reglementering die op sociale huisvestingsmaatschappijen van toepassing is en de verbintenissen die aan het vastgoed zijn verbonden. Uit het arrest nr. 33/2007 van het Grondwettelijk Hof kan ook niet worden afgeleid dat een billijke vergoeding noodzakelijk zou moeten overeenstemmen met de venale waarde van het goed, maar dat daaruit integendeel blijkt dat de vergoeding in beginsel billijk is als zij een integraal herstel van het geleden nadeel oplevert, wat niet noodzakelijk neerkomt op de integrale vergoeding van de 'reële waarde' van het goed, wat daar ook onder moet worden begrepen.
>
> Uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof blijkt dat in het kader van de onteigening van huisvestingsmaatschappijen rekening moet worden gehouden met de 'bijzondere karakteristieken' van de huisvestingsmaatschappijen. Het Grondwettelijk Hof heeft bovendien aangegeven dat de SHM's een instrument zijn van de Vlaamse Gemeenschap en 'dat zij, op voorwaarde dat dit niet kennelijk onredelijk is, de gevolgen - ook financieel - van de beleidskeuze van de decreetgever dienaangaande dienen te dragen'.
>
> In de memorie van toelichting komt tot uiting waarom de regeling toch billijk is en zeker niet kennelijk onredelijk is, ook al wordt opgelegd om het goed over te dragen tegen maximaal de niet-afgeschreven netto-boekwaarde.
>
> In die context en rekening houdend met de opzet van het decreet is het billijk dat wordt voorgeschreven dat een goed wordt overgedragen van een sociale huisvestingsmaatschappij naar een woonmaatschappij tegen de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Immers, in het algemeen weerspiegelt de boekhoudkundige netto-boekwaarde de effectieve kosten (uitgaven, verminderd met subsidies) die een vennootschap heeft gemaakt, zonder dat ze daarvan al het genot (nl. huurinkomsten) heeft

[32] Vermits in het ontworpen artikel 4.38, § 5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewag wordt gemaakt van de onroerende goederen die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCWM worden *aangeboden*, kan worden aangenomen dat die gemeenten en OCMW's niet verplicht zijn die goederen aan de woonmaatschappij over te dragen.

[33] *Voetnoot 27 van de aangehaalde memorie van toelichting*: Grondwettelijk Hof nr. 33/2007 van 7 maart 2007, B.4.4.

gehad. Wat de gronden betreft, moet worden opgemerkt dat zij hun aanschaffingswaarde behouden omdat zij niet worden afgeschreven.

In het kader van de vooropgestelde bestuurlijke hervorming is het niet aangewezen om sociale huisvestingsmaatschappijen meerwaarden te laten boeken. Gelet op het feit dat de overdrager zelf heeft kunnen genieten van financiële gunstmaatregelen, zoals subsidies, tenlastenemingen of tussenkomsten in de leningslasten (gefinancierd met publieke middelen) is het niet meer dan logisch dat wordt vereist dat de overdrager deze gunstmaatregelen in rekening dient te brengen bij de vaststelling van de kostprijs voor de overdracht.

De doelstelling van de decreetgever is te komen tot een bestuurlijke optimalisatie voor de sector in zijn geheel die uitgaat van boekhoudkundige en fiscale neutraliteit.

Bij een overdracht tegen niet-afgeschreven netto-boekwaarde gebeurt er in principe een boekhoudkundig neutrale operatie met de minste impact op de financiële leefbaarheid van de sociale woonactoren. Elke andere waarde kan m.a.w. onevenwichten veroorzaken in de boekhouding van zowel overdragende als verkrijgende vennootschap, wat risico's meebrengt of kan meebrengen voor het Vlaams Gewest, zowel op financieel als beleidsmatig vlak, waardoor de continuïteit van de openbare dienst waarmee de huisvestingsmaatschappijen zijn belast in het gedrang zou kunnen komen.

Ten slotte wordt eraan herinnerd dat deze regeling niet geldt bij overdrachten tegen een vergoeding in aandelen van goederen van de bestaande woonactoren naar de woonmaatschappijen."

9.3.4. In het in de memorie van toelichting en door de gemachtigde aangehaalde arrest nr. 33/2007 heeft het Grondwettelijk Hof inderdaad geoordeeld dat het bij de beoordeling of aan het vereiste van billijke en voorafgaande schadeloosstelling is voldaan rekening kan houden met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het Hof herhaalde evenwel in hetzelfde arrest het beginsel dat een billijke schadevergoeding in de zin van artikel 16 van de Grondwet een integraal herstel van het geleden nadeel vereist en voegde eraan toe:

"Een vergoeding gelijk aan de venale waarde, die gelijk is aan de verkoop- of de marktwaarde van een onroerend goed, kan worden beschouwd als een billijke schadeloosstelling."[34]

Het Grondwettelijk Hof aanvaardde wel dat geen rekening wordt gehouden met andere kosten en andere aspecten, maar dat bleek te zijn verantwoord doordat "bepaalde schadeposten, zoals geschiktheidswaarden, sentimentele waarden, verhuizingskosten en dergelijke, voor [sociale huisvestingmaatschappijen] als niet relevant kunnen worden beschouwd" en doordat "de problematiek van de verarming van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de decreetgever op een andere manier wordt verholpen".[35]

[34] GwH 7 maart 2007, nr. 33/2007, B.4.6.

[35] *Ibidem.*

9.3.5 In het licht hiervan kan worden aanvaard dat bij het bepalen van de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen, rekening wordt gehouden met subsidies die de overdrager heeft ontvangen, voor zover die subsidies hebben gediend tot financiering van uitgaven die relevant zijn om de marktwaarde van de woningen of percelen in kwestie te bepalen. Men denke bijvoorbeeld aan subsidies waarmee het goed in kwestie is aangekocht of gebouwd, of waarmee het is gerenoveerd.

Het is echter veel minder evident om rekening te houden met subsidies die louter dienen ter compensatie van de lagere huurinkomsten die de overdrager heeft ontvangen of voor andere specifieke uitgaven die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van de woningen of percelen in kwestie.

9.3.6. De ontworpen regeling beperkt zich er evenwel niet toe te bepalen dat bij het vaststellen van de kostprijs van de over te dragen woningen of percelen, rekening moet worden gehouden met de ontvangen subsidies. Na die eventuele verrekening mag de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen in ieder geval niet hoger liggen dan de niet-afgeschreven nettoboekwaarde. Bijgevolg lijkt dit in te houden dat indien de venale waarde van de over te dragen woning of perceel, verminderd met de ontvangen subsidies, hoger ligt dan de niet-afgeschreven nettoboekwaarde, de prijs van het goed wordt teruggebracht tot de niet-afgeschreven nettoboekwaarde.

Zoals in de memorie van toelichting wordt toegegeven kan de venale waarde van het over te dragen goed sterk verschillen van de niet-afgeschreven nettoboekwaarde ervan. In dat geval lijkt de beperking van de kostprijs van de over te dragen woningen of percelen tot de niet-afgeschreven nettoboekwaarde niet in overeenstemming met de vereiste van een integraal herstel van het geleden nadeel. In tegenstelling tot de verrekening van (sommige) subsidies, kan die beperking ook niet worden verantwoord aan de hand van de bijzondere kenmerken van de overdragers.

Bijgevolg moet worden besloten dat de ontworpen regeling, wat betreft de beperking van de kostprijs van de over te dragen woningen en percelen tot de niet-afgeschreven nettoboekwaarde, niet lijkt te waarborgen dat wordt voldaan aan de vereiste dat in een billijke schadeloosstelling wordt voorzien en dat ze derhalve niet bestaanbaar is met artikel 16 van de Grondwet en met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

C. De in het voorontwerp bepaalde bijkomende voorwaarden of verplichtingen voor (kandidaat-)huurders

10.1. Het voorontwerp voorziet in een aantal bijkomende voorwaarden of verplichtingen waaraan hetzij kandidaat-huurders van sociale woningen, hetzij huurders van diezelfde woningen moeten voldoen. Zo mag een kandidaat-huurder geen huurovereenkomst hebben gehad met een verhuurder van sociale woningen die tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop hij zich wil inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning (ontworpen artikel 6.8, § 1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 163 van het voorontwerp). Een huurder moet over een taalvaardigheidsvereiste beschikken die overeenstemt met het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen, en huurders die niet beroepsactief zijn maar arbeidspotentieel hebben, worden verplicht zich in te schrijven bij de VDAB (ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 5°, 6° en 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 175 van het voorontwerp).

Hieromtrent kan het volgende worden opgemerkt.

10.2.1. In de memorie van toelichting wordt het vereiste dat de kandidaat-huurder geen huurovereenkomst mag hebben gehad met een verhuurder van sociale woningen die tijdens de drie jaar voorafgaand aan de inschrijvingsdatum is beëindigd door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing, als volgt verantwoord:

> "Met deze beleidsmaatregel wil de Vlaamse Regering verhinderen dat sociale huurders die in het verleden voor ernstige overlast hebben gezorgd (ernstige verwaarlozing van het gehuurde goed, overlast bij omwonenden door asociaal gedrag, enz.) zich onmiddellijk opnieuw zouden kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning.
>
> Volgens de huidige regelgeving kan een huurder van wie de huurovereenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast, zich de dag van de beëindiging bij manier van spreken al opnieuw inschrijven voor een andere sociale huurwoning. Dat wordt als zeer onrechtvaardig aangevoeld door de sociale verhuurder en andere sociale huurders. Het kan daardoor demotiverend werken voor andere huurders die geen leefbaarheidsproblemen of ernstige overlast veroorzaken. Deze maatregel kan tenslotte ook preventief werken en huurders behoeden voor asociaal gedrag en aansporen tot goed gedrag, wat het woongenot van alle huurders zal verbeteren.
>
> In de praktijk zal dit gaan om een kleine hardleerse groep van huurders waarvoor begeleiding, ondersteuning en doorverwijzing naar welzijnsvoorzieningen niet hebben geleid tot oplossingen en van wie ook de rechter oordeelde dat ze niet langer in de sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Er dient te worden benadrukt dat er steeds een rechterlijke toets moet hebben plaatsgevonden. De rechtsbescherming van de huurder is op die manier gegarandeerd. Aangezien het grondrecht op behoorlijke huisvesting van de huurder geraakt kan worden, zal de rechter bovendien een volle toetsing doorvoeren en kan hij zich niet beperken tot een marginale toetsing.[36] De beëindiging van de huurovereenkomst zal ook voldoen aan de vereiste redelijkheid (bv. geen opzegging bij eenmalig overlast).

[36] *Voetnoot 42 van de aangehaalde memorie van toelichting:* Vandromme, T. (2019). *Sociale huur*. Brugge: Die Keure. nr. 755.

De verhuurder zal de beëindiging van de huurovereenkomst om die reden moeten registreren in het centraal inschrijvingsregister. Als de ex-huurder zich opnieuw wil inschrijven voor een sociale huurwoning, zal er drie jaar moeten verstreken zijn alvorens dat opnieuw kan. De ex-huurder kan wel verhaal instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder als hij van oordeel is dat de beëindiging van de huurovereenkomst niet gebeurd is op de vereiste motieven."

10.2.2. Het Grondwettelijk Hof heeft in verband met de in artikel 23 van de Grondwet vermelde rechten, waaronder het recht op behoorlijke huisvesting, het volgende geoordeeld:

"B.33.1. Uit de parlementaire voorbereiding die betrekking heeft op artikel 23 van de Grondwet blijkt dat de Grondwetgever 'de burgers [niet] in een passieve rol [wilde dwingen] of tot een passieve houding [aanzetten]', maar dat hij daarentegen wilde bevestigen dat 'wie rechten heeft, […] ook plichten [heeft]', vanuit de idee dat 'het de plicht van de burger is om mee te werken aan de sociale en economische vooruitgang van de maatschappij waarin hij leeft' (Parl. St., Senaat, B.Z. 1991-1992, nr. 100-2/4°, pp. 16-17). Daarom heeft hij het de wetgevers die hij belast met het waarborgen van de economische, sociale en culturele rechten, mogelijk gemaakt rekening te houden met de 'overeenkomstige plichten', zoals verwoord in het tweede lid van artikel 23.

B.33.2. Aan de burgers die de in artikel 23 van de Grondwet vermelde economische, sociale en culturele rechten genieten, kunnen dus verplichtingen worden opgelegd om toegang te verkrijgen tot die rechten. Het woord 'daartoe', aan het begin van dat tweede lid, geeft niettemin aan dat die verplichtingen moeten zijn verbonden met de algemene doelstelling die is ingeschreven in het eerste lid van artikel 23, namelijk eenieder in staat te stellen een menswaardig leven te leiden door het genot van de rechten die zijn opgesomd in het derde lid van hetzelfde artikel. Die verplichtingen moeten de personen aan wie zij worden opgelegd, in staat stellen bij te dragen tot de effectieve verwezenlijking van die doelstelling voor henzelf, alsook voor de andere personen die de in artikel 23 opgesomde rechten genieten, en moeten evenredig zijn met de aldus bepaalde doelstelling."[37]

10.2.3. De ontworpen regeling kan als een dergelijke verplichting worden opgevat. Ze betreft immers kandidaat-huurders die als sociale huurders hun verplichtingen niet zijn nakomen, aangezien ze zich schuldig hebben gemaakt aan ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Artikel 6.20, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de huurder, naast de verplichtingen van de huurder vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, de sociale huurwoning op zodanige wijze moet bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving. Die verplichtingen zijn inherent verbonden met de doelstelling om niet alleen de betrokkene, maar ook de overige sociale huurders, in staat te stellen van een behoorlijke huisvesting te genieten.

De decreetgever vermag redelijkerwijs aan te nemen dat het, om de naleving van die verplichtingen te waarborgen, niet volstaat de huurovereenkomst te beëindigen van een sociale huurder die ze niet naleeft door zich schuldig te maken aan ernstige overlast of ernstige verwaarlozing, maar dat de betrokkene ook tijdens de drie daaropvolgende jaren niet langer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Indien de betrokkene immers onmiddellijk een

[37] GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.33.1 en B.33.2. Zie ook GwH 27 juli 2011, nr. 135/2011, B.8.3.1 en B.8.3.2; GwH 18 januari 2012, nr. 7/2012, B.19.1 en B.19.2; GwH 21 mei 2015, nr. 67/2015, B.10.1 en B.10.2; GwH 1 oktober 2015, nr. 132/2015, B.12.1.

andere sociale huurwoning zou kunnen huren, kan het zijn dat de ernst van die verplichtingen bij hem niet doordringen en kan worden gevreesd dat hij zich aan gelijkaardige feiten schuldig maakt.

In zoverre met de ontworpen regeling wordt beoogd te vermijden dat gelijkaardige problemen zich ook zouden voordoen in een andere sociale huurwoning, wordt bovendien ook het recht op behoorlijke huisvesting gewaarborgd van andere sociale huurders en van buren die in hetzelfde gebouw zouden verblijven.

10.2.4. Er kan ook worden aangenomen dat de verplichting die aan de kandidaat-huurder wordt opgelegd, evenredig is met de door de decreetgever nagestreefde doelstelling.

De ontworpen regeling leidt er immers toe dat een kandidaat-huurder enkel tijdelijk niet kan worden ingeschreven, namelijk voor een periode van drie jaar.

Bovendien is het toepassingsgebied ervan beperkt tot kandidaat-huurders waarvan de sociale huurovereenkomst is beëindigd door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Het gaat derhalve om gevallen waarin de sociale huurder zich schuldig heeft gemaakt aan grove tekortkomingen, die ook rechtstreeks verband houden met zijn persoonlijk gedrag. Weliswaar wordt in het ontworpen artikel 6.8, § 1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaald dat de beëindiging van de huurovereenkomst niet uitsluitend te wijten hoeft te zijn aan die wanprestatie, maar uit de memorie van toelichting blijkt dat hiermee enkel het geval wordt beoogd waarin de rechter nog andere tekortkomingen, zoals wanbetaling, vaststelt *naast* ernstige overlast of ernstige verwaarlozing. Die andere tekortkomingen volstaan op zich echter niet voor de toepassing van de ontworpen regeling.

Daarbij komt nog dat luidens het ontworpen artikel 6.8, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 om billijkheidsredenen kan worden afgezien van deze inschrijvingsvoorwaarde, in welk geval de inschrijving afhankelijk kan worden gemaakt van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

10.2.5. Gelet op wat voorafgaat kan de ontworpen regeling worden aanvaard.

10.3.1. In het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de taalvaardigheidsvereiste voor sociale verhuurders van niveau A1 op niveau A2 gebracht.

In de memorie van toelichting wordt die regeling onder meer als volgt verantwoord:

> "De basiskennis A1 wordt op het terrein echter als onvoldoende aangevoeld om een minimale basiscommunicatie tussen verhuurder en huurder tot stand te brengen. Om een vlottere communicatie mogelijk te maken, werd dan ook beslist in het Vlaams

Regeerakkoord om 1 niveau hoger te schakelen. Dat niveau is nog steeds het niveau van een basisgebruiker.[38]"

Daar wordt ook nog het volgende aan toegevoegd:

"De nieuwe beleidsmaatregel om naar een hoger taalniveau te schakelen, houdt geen vermindering van de bescherming van het recht op huisvesting in. De wettelijke context zoals hierboven geschetst, is niet veranderd. Belangrijk is dat het niveau A2 eveneens gekwalificeerd moet worden als een basisniveau dat een minimale conversatie tussen sociale verhuurder en huurder moet mogelijk maken en dat kan bijgevolg niet als een onevenredige eis worden gezien. Integendeel, de beleidsmaatregel is pertinenter om het legitieme doel (betere communicatie tussen huurder en verhuurder, huurders onderling en het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid van de wooncomplexen) te bereiken. De termijn waarbinnen het niveau A2 dient te worden behaald, wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering. Voor het huidige A1-niveau is de termijn vastgesteld op 1 jaar nadat men huurder is geworden. Voor het behalen van het niveau A2 zal de termijn worden afgestemd op de duurtijd van het volgen van de Nederlandse lessen om dat niveau te halen."

10.3.2. In advies 60.388/3 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, opgemerkt dat de taalkennisvereiste waarin thans artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, een inmenging zou kunnen inhouden in het door artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting, vermits ze ertoe kan leiden dat een kandidaat-huurder die op de hoogte wordt gebracht van die huurdersverplichting, afziet van zijn inschrijving in het kandidatenregister of dat een huurder van een sociale huurwoning die niet aan die huurdersverplichting voldoet, afziet van zijn woning teneinde te vermijden dat hem administratieve geldboeten worden opgelegd.[39] Hetzelfde gaat op voor de ontworpen regeling.

Bijgevolg moet worden onderzocht of de ontworpen regeling bestaanbaar is met de voormelde grondwetsbepaling die, volgens het Grondwettelijk Hof, een *standstill*-verplichting bevat die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.[40]

10.3.3. In de memorie van toelichting wordt erop gewezen dat het Grondwettelijk Hof in arrest nr. 136/2019 van 17 oktober 2019 heeft geoordeeld dat de huidige taalkennisvereiste geen vermindering van het niveau van bescherming van het recht op huisvesting met zich meebrengt, rekening houdend met de wettelijke context van die bepalingen.

In dat geval kon de omzetting van een inspanningsverbintenis om Nederlands te leren in een resultaatsverbintenis afgezet worden tegen het gegeven dat die verplichting niet

[38] *Voetnoot 33 van de aangehaalde memorie van toelichting:* A1 en A2 zijn de niveaus van "basisgebruikers", B1 en B2 zijn de niveaus van "onafhankelijke gebruikers" en C1 en C2 zijn de niveaus van "vaardige gebruikers".

[39] Adv.RvS 60.388/3 van 9 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 10 maart 2017 'tot wijziging van artikel 92, 93, 95, 98 en 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode', *Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1045/1, 39 (opmerking 6.1).

[40] Zie o.m. GwH 19 juli 2018, nr. 104/2018, B.6.1; GwH 17 oktober 2019, nr. 136/2019, B.23; GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020, B.12.1.

langer een inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde is en dat de niet-naleving ervan niet langer aanleiding kan geven tot de opzegging van de huurovereenkomst. Dit is thans niet het geval.

10.3.4. Het voorgaande neemt niet weg dat de verhoging van de taalvaardigheidsvereiste waarin de ontworpen regeling voorziet beperkt is, namelijk van niveau A1 naar niveau A2. Zoals in de memorie van toelichting terecht wordt beklemtoond, gaat het in beide gevallen om het niveau van een basisgebruiker.

Bovendien moet er ook rekening mee worden gehouden dat wanneer de huurder die verplichting niet naleeft, de huurovereenkomst niet kan worden beëindigd; er kan enkel een administratieve geldboete worden opgelegd, die evenwel niet in kennelijke wanverhouding mag staan tot de feiten die aan die geldboete ten grondslag liggen.[41] Ofschoon, zoals vermeld (opmerking 10.3.2) hierdoor een inmenging zou kunnen ontstaan in het recht op een behoorlijke huisvesting, is de aantasting van het recht op een behoorlijke huisvesting daardoor veel minder groot. Dat is ook het geval voor de weerslag van de verhoging van de taalvaardigheidsvereiste op dat recht.

Ten slotte blijkt uit de memorie van toelichting dat de termijn van een jaar waarover de huurder thans beschikt om aan die verplichting te voldoen,[42] zal worden verlengd om die termijn af te stemmen op de duurtijd van het volgen van Nederlandse lessen om niveau A2 te halen. Ofschoon die versoepeling niet uit het voorontwerp zelf blijkt, maar uit een nog te nemen besluit van de Vlaamse Regering, kan er wel rekening mee worden gehouden om de weerslag te bepalen van de verhoging van de taalvaardigheidsvereiste waarin de ontworpen regeling voorziet. Dat besluit zal immers, als een compenserende maatregel, mee deel uitmaken van de context waarbinnen de ontworpen bepaling moet worden beoordeeld. Er zal dan wel moeten worden op toegezien dat het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in de aangegeven zin wordt gewijzigd en dat die wijziging samen met de ontworpen bepalingen in werking treedt.

10.3.5. Zelfs indien zou worden aangenomen dat er gewag kan worden gemaakt van een aanzienlijke vermindering van het niveau van bescherming van het recht op huisvesting, dan nog lijkt die verantwoord door redenen die verband houden met het algemeen belang. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het bestaande niveau A1 "op het terrein (…) als onvoldoende [wordt] aangevoeld om een minimale basiscommunicatie tussen verhuurder en huurder tot stand te brengen". In zoverre met de ontworpen taalvaardigheidsvereiste wordt beoogd de communicatie tussen de sociale huurder en de verhuurder en tussen de sociale huurders onderling te bevorderen en de veiligheid en de leefbaarheid van de wooncomplexen te waarborgen, kan de vaststelling dat het niveau A1 niet volstaat om die doelstelling te bereiken, de verhoging van de taalvaardigheidsvereiste naar het niveau A2 verantwoorden.

Dat niveau is bovendien niet van dien aard dat het overdreven moeilijk zou zijn aan die verplichting te voldoen of dat die vereiste niet in verhouding zou staan met de door de

[41] Zie de artikelen 6.43, § 1, en 6.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

[42] Zie artikel 6.38, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

stellers van het voorontwerp nagestreefde doelstelling.[43] Zoals vermeld blijft het immers gaan om een niveau van basisgebruiker.

Wel lijkt het aangewezen om in de memorie van toelichting nader te verduidelijken waaruit blijkt dat het bestaande niveau A1 niet volstaat, zodat die verantwoording ook feitelijk kan worden gestaafd.

10.4.1. Naar luid van het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet, voor zover hij een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel, de sociale huurder zich inschrijven bij de VDAB.

In de memorie van toelichting wordt die maatregel als volgt verantwoord:

> "De verplichting zal gelden voor de niet-beroepsactieve huurder met arbeidspotentieel. Er wordt gedacht aan bijvoorbeeld de personen die leefloon ontvangen, die zelf ontslag hebben genomen en bijgevolg geen recht hebben op werkloosheidsvergoeding, de NEET-jongeren[44], … Er wordt hiermee een minimale inspanning van inactieve sociale huurders gevraagd om aan het werk te geraken en op die manier hun (maatschappelijke) bijdrage te vergroten.
>
> Veel inactieve sociale huurders worden ook via andere kanalen verplicht of gestimuleerd tot inschrijving bij de VDAB (bijvoorbeeld in het kader van het verkrijgen van een leefloon via het OCMW of als voorwaarde tot het behouden van een werkloosheidsuitkering). VDAB stelt echter vast dat er in de praktijk een variëteit is met betrekking tot het aantal inschrijvingen in bepaalde regio's. Om die reden maakt de VDAB een versterkt werkingskader op voor deze legislatuur, om bijkomende inspanningen te kunnen leveren en ervoor te zorgen dat meer leefloongerechtigden zich daadwerkelijk inschrijven bij VDAB. VDAB kiest voor de uitbouw van formele samenwerkingsovereenkomsten met de lokale besturen. In 2020 wil VDAB met elk van de 13 centrumsteden in Vlaanderen dergelijke samenwerkingsovereenkomst afsluiten, waarin acties worden afgesproken die bijdragen aan de overkoepelende doelstelling om in Vlaanderen 120 000 mensen extra aan het werk te krijgen. Tegen 2025 wil men met elke gemeente een versterkte samenwerking aangaan. Het verhogen van de kansen van alle werkzoekenden en niet-beroepsactieven is één van de doelstellingen binnen deze versterkte samenwerkingen, onder meer middels het verhogen van het aantal inschrijvingen bij VDAB.
>
> De huurdersverplichting streeft er dan ook naar complementair te zijn aan de versterkte inspanningen die VDAB zal leveren om deze regionale verschillen weg te werken. Als de huurder deze huurdersverplichting niet naleeft, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen. Een opzegging van de huurovereenkomst louter en alleen wegens deze reden, wordt uitgesloten.
>
> Door deze maatregel zullen tenslotte de huurinkomsten voor de verhuurders stijgen. Die extra-inkomsten kunnen dan weer worden geïnvesteerd in meer sociale

[43] Zie wat niveau B.1 en B.2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen betreft: GwH 18 januari 2012, nr. 7/2012, B.14.4 en GwH 30 juni 2014, nr. 97/2014, B.8.4.

[44] *Voetnoot 41 van de aangehaalde memorie van toelichting:* NEET-jongeren (not in education, employment or training) zijn jongeren tussen 15 en 24 jaar die:
- Geen opleiding volgden in een referentieperiode van 4 weken;
- Geen regulier onderwijs volgen;
- Geen opleiding volgen buiten het regulier onderwijs;
- Niet aan het werk zijn (ook niet als jobstudent).

huisvesting om zo het grondrecht op behoorlijke huisvesting voor anderen nog beter te kunnen realiseren."

10.4.2. Uit de memorie van toelichting blijkt dat met die huurdersverplichting vooral wordt beoogd het aantal ingeschrevenen bij de VDAB te verhogen. Het is slechts in secundaire orde dat een doelstelling wordt nagestreefd die verband houdt met de sociale huisvesting, namelijk de verhoging van de huurinkomsten van de verhuurders. Bovendien zal de ontworpen regeling slechts onrechtstreeks bijdragen tot de realisatie van de doelstelling, vermits enkel wanneer de inschrijving bij de VDAB ertoe leidt dat de sociale huurder werk vindt, en zijn loon aanleiding geeft tot hogere huurgelden, dit zich zal vertalen in een dergelijke verhoging van de huurinkomsten van de verhuurders.

In het licht hiervan valt te betwijfelen of de verplichting waarin het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, de sociale huurders die niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zijn, in staat stellen om, zoals het Grondwettelijk Hof vereist (opmerking 10.2.2) bij te dragen tot het recht op behoorlijke huisvesting voor henzelf, alsook voor de andere personen die dat recht genieten.

10.4.3. Het Vlaamse Gewest vermag weliswaar op grond van de bevoegdheid inzake arbeidsbemiddeling[45] te bepalen welke personen zich moeten inschrijven bij de VDAB. Wanneer de decreetgever in een dergelijke inschrijvingsplicht voorziet die beperkt is tot sociale huurders, moet hij evenwel het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie in acht nemen.

De ontworpen regeling doet een verschil in behandeling ontstaan tussen, enerzijds, een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die sociaal huurder is en, anderzijds, een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die dat niet is. De Raad van State ziet vooralsnog niet in hoe dit verschil in behandeling kan worden verantwoord. Dit is des te meer het geval omdat volgens de memorie van toelichting met het verhogen van het aantal inschrijvingen bij de VDAB beoogd wordt "de kansen van alle werkzoekenden en niet-beroepsactieven" te verhogen. Gelet op die doelstelling lijkt er geen reden voorhanden te zijn om de inschrijvingsverplichting waarin de ontworpen regeling voorziet te beperken tot niet-beroepsactieve personen die sociale huurders zijn.

Behoudens indien voor het voormelde verschil in behandeling alsnog een redelijke verantwoording kan worden gegeven, kan het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen doorgang vinden.

[45] Artikel 6, § 1, IX, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

11. Artikel 2 van het voorontwerp strekt ertoe in artikel 42, § 1, van het decreet van 19 april 1995 'houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten' de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode" te vervangen door de zinsnede "woonmaatschappijen als vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Sinds de inwerkingtreding, op 1 januari 2021,[46] van artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 'tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid' wordt in artikel 42, § 1, van het decreet van 19 april 1995 evenwel gewag gemaakt van "sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021". Bijgevolg kan artikel 2 van het voorontwerp zich ertoe beperken in die bepaling de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" te vervangen door "woonmaatschappijen".

Een gelijkaardige opmerking geldt voor artikel 8 van het voorontwerp.[47]

Artikel 10

12. Artikel 10, 3°, van het voorontwerp moet worden aangepast om rekening te houden met de wijziging van artikel 2.1.4.0.1, § 2/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 bij artikel 4, 2°, van het decreet van 2 april 2021 'houdende diverse technische wijzigingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en gerelateerde bepalingen', dat in werking is getreden op 25 april 2021.

Hetzelfde geldt voor artikel 14, 1°, van het voorontwerp.[48]

Artikel 16

13. Vermits de zinsnede tot opheffing waarvan artikel 16, 4°, van het voorontwerp strekt, overeenstemt met de (volledige) inhoud van artikel 1.3, § 1, 48°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, strekt het tot aanbeveling dat punt volledig op te heffen.

---

[46] Zie artikel 88 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 'tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid'.

[47] Zie artikel 21 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020.

[48] Zie artikel 39 van het decreet van 2 april 2021.

Artikel 46

14. Gelet op de definitie van het begrip "algemene verordening gegevensbescherming" waarin het ontworpen artikel 1.3, § 1, 1°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet (artikel 16, 1°, van het voorontwerp), zou in artikel 3.42, eerste lid, van diezelfde codex bijkomend de verwijzing naar de AVG moeten worden aangepast.

Artikel 50

15. Uit het ontworpen artikel 3.54, tweede lid, vijfde zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vloeit voort dat het verzoek tot opheffing van de verzegeling geacht wordt afgewezen te zijn als er geen tijdige beslissing wordt genomen.

Aldus wordt een beroep gedaan op de techniek van de impliciete verwerpingsbeslissing.

Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, er reeds meermaals op gewezen heeft, zijn aan dergelijke stilzwijgende beslissingen evenwel een aantal nadelen verbonden. In de eerste plaats houdt dergelijk procedé het risico in dat de administratie zich systematisch of willekeurig onttrekt aan het reële onderzoek van de betrokken verzoeken. Daarenboven worden impliciete beslissingen gekenmerkt door het ontbreken van een formele motivering en het uitblijven van een bekendmaking. Het hoeft geen betoog dat een expliciete, tijdige beslissing zowel vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid, als vanuit het oogpunt van de bewijsvoering (o.m. inzake de termijnregeling), de voorkeur verdient boven een impliciete beslissing. De voorafgaande bezwaren wegen trouwens nog zwaarder door indien, zoals in het ontworpen artikel 3.54, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 het geval is, de impliciete beslissing neerkomt op de weigering van een verzoek.

Gelet hierop zou de vijfde zin van het ontworpen artikel 3.54, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beter worden weggelaten.

Artikel 67

16. In artikel 67 van het voorontwerp schrijve men "en worden de woorden 'sociale huisvestingsmaatschappij' telkens vervangen door het woord 'woonmaatschappij'".

Artikel 96

17. In de inleidende zin van het ontworpen artikel 4.45, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 schrijve men "Om de doeleinden *te realiseren* die te maken hebben met …".

Artikel 99

18.1. In het ontworpen artikel 4.46/1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt in de mogelijkheid voorzien voor woonmaatschappijen om na goedkeuring door of krachtens de Vlaamse Regering rechtstreeks of onrechtstreeks belangen te nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande onder meer het volgende gesteld:

> "Dit artikel bepaalt de voorwaarden waaronder woonmaatschappijen kunnen deelnemen in andere rechtspersonen. Daarover bevat de bestaande Vlaamse Codex Wonen bepalingen in artikel 4.37, derde en vierde lid. Daarnaast golden praktijkregels, die nu worden vertaald in het decreet. Nieuw is de vereiste dat de woonmaatschappijen de goedkeuring nodig hebben van de Vlaamse Regering om in andere rechtspersonen te participeren. Deze bepaling geldt niet alleen om belangen te nemen in bestaande rechtspersonen, maar ook in geval van de oprichting van een nieuwe rechtspersoon. Die voorafgaande goedkeuring is noodzakelijk omwille van de hoge risico's die met het nemen van participaties kunnen gepaard gaan en die het met sociale huisvestingsmiddelen opgebouwde vermogen kunnen aantasten. Het spreekt vanzelf dat woonmaatschappijen geen participatie kunnen nemen in andere woonmaatschappijen. Dat volgt immers uit voorgesteld artikel 4.39/2.
>
> Indien de participatie een gebiedoverschrijdend karakter heeft, moet bovendien rekening worden gehouden met de voorwaarden van het voorgestelde artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen. Een woonmaatschappij die overeenkomstig voorgesteld artikel 4.46/1 een belang neemt in een rechtspersoon met werkelijke of statutaire zetel buiten het werkingsgebied waarvoor zij erkend is, ontwikkelt daardoor geen *per se* verboden werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten. Dergelijke participatie nemen is toegelaten indien dat kan worden ingepast in de eerder geschetste voorwaarden voor werkingsgebied-overschrijdende activiteiten. Als voorbeelden van gebiedsoverschrijdende participaties kan bv. worden verwezen naar samenwerking die niet aan een werkingsgebied is gebonden is (bv. de eventuele participatie van de woonmaatschappij in een belangenorganisatie (zoals VVH of Europese belangenorganisaties, de participatie in een aankoopcentrale van alle of een aantal woonmaatschappijen, samenwerkingsakkoorden tussen sociale organisaties, CAW's, enz. Uiteraard moet ook steeds voldaan zijn aan de voorwaarden van voorgesteld artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen).
>
> Het tweede en derde lid van het bestaande artikel 4.27 van de Vlaamse Codex Wonen werden niet hernomen. De machtiging van de Vlaamse Regering om de voorwaarden vast te stellen waaronder woonmaatschappijen rechtstreeks of onrechtstreeks een belang kunnen nemen in andere sociale woonorganisaties, vennootschappen die zijn erkend bij of krachtens deze Codex, of verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 5, 20°, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, is immers overbodig, nu voortaan altijd een voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering vereist is om een participatie te nemen.
>
> Om op passende wijze toezicht te houden over de participaties van de woonmaatschappijen, voorziet de tweede paragraaf in een rapporteringsverplichting van het bestuursorgaan in het jaarverslag."

18.2. In het huidige artikel 4.37, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarnaar de memorie van toelichting verwijst, is de mogelijkheid tot participatie evenwel beperkt tot het intekenen op het maatschappelijk kapitaal van "andere sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens deze codex, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen".

Hoewel in de memorie van toelichting wordt gewezen op de "hoge risico's die met het nemen van participaties kunnen gepaard gaan en die het met sociale huisvestingsmiddelen opgebouwde vermogen kunnen aantasten", lijken de participatiemogelijkheden waarin het voorontwerp voorziet dan ook veel uitgebreider dan de bestaande participatiemogelijkheden.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

> "Het huidig artikel 4.37, derde lid VCW verwijst inderdaad enkel naar het intekenen van sociale huisvestingsmaatschappijen op 'het maatschappelijk kapitaal' van een aantal welbepaalde (categorieën van) rechtspersonen (zijnde 'andere sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens deze codex, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van [verzekeringen]').
>
> Art.4.37 VCW voorziet dat het 'Wetboek van vennootschappen' van toepassing is op de sociale huisvestingsmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode (diende eigenlijk te zijn Vlaamse Codex Wonen) of in de statuten. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen m.a.w. als 'autonome' vennootschappen (art. 4.36, §1, eerste lid) participaties nemen in andere vennootschappen, zoals dit mogelijk is voor alle andere coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk.
>
> Daarbij moet worden vastgesteld dat het huidige decreet over de participaties van sociale huisvestingsmaatschappijen in andere rechtspersonen dan deze opgesomd in het artikel 4.37, derde lid VCW niets bepaalt. Dergelijke participaties worden noch verboden, noch omkaderd of aan goedkeuring onderworpen. Wel voorziet art. 4.37 VCW dat participaties in andere sociale woonorganisaties, bij of krachtens de VCW erkende vennootschappen en in verzekeringstussenpersonen enkel mogelijk zijn nadat de Vlaamse Regering hiervoor de voorwaarden heeft bepaald. In de praktijk kwam het voor dat sociale huisvestingsmaatschappijen in andere rechtspersonen dan deze opgesomd in huidig artikel 4.37, derde lid VCW participaties namen. Bij gebrek aan een uitgewerkte regeling, werden dergelijke participaties enkel onderworpen aan het algemeen toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen, waarbij o.m. oog werd gehad voor de verenigbaarheid van de participatie met het doel van de sociale huisvestingsmaatschappij en haar karakter als vennootschap met een sociaal oogmerk.
>
> Het ontwerpartikel 4.46/1 van het KT-decreet zorgt thans voor die omkadering, wat de rechtszekerheid ten goede komt. Het artikel betreft dus geen verruiming maar continuïteit in de toepassing van het huidige art. 4.37 VCW. Om eventueel moeilijk omkeerbare situaties en discussies te vermijden en rechtszekerheid te bieden aan initiatiefnemers worden participaties door woonmaatschappijen in andere rechtspersonen voortaan onderworpen aan een voorafgaande ministeriële goedkeuring.

Voor de volledigheid merken wij nog op dat de aanpassing van het 'intekenen op het maatschappelijk kapitaal', naar 'het nemen van een belang' voornamelijk kadert in de recente hervorming van het Belgisch vennootschapsrecht, die ook voorziet in kapitaalloze vennootschappen waarin kan worden geparticipeerd. Het nemen van rechtstreekse of onrechtstreekse belangen dient begrepen als elke deelname aan een externe rechtspersoon, vennootschap, vereniging of stichting die een impact kan hebben op het functioneren of de financiën van de participerende woonmaatschappij. Het kan gaan om aandeelhouderschap rechtstreeks of via een dochter holding structuur (onrechtstreeks), opnemen van bestuurdersbevoegdheden in andere rechtspersonen enz.

Onder 'rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp' wordt begrepen dat de woonmaatschappij enkel rechtsreeks of onrechtstreeks belangen kan nemen in rechtspersonen die een activiteit uitoefenen die in het (decretaal en in de modelstatuten bepaald) doel en voorwerp van de woonmaatschappijen past. Dit is enkel een explicitering van een regel die naar gemeen vennootschapsrecht ook geldt, nl. dat de handelingen die een vennootschap stelt moeten kaderen binnen het doel en het voorwerp van die vennootschap. De Memorie van toelichting wijst onder meer op de volgende (werkingsgebiedsoverschrijdende) voorbeelden: Europese belangenorganisaties, de participatie in een aankoopcentrale van alle of een aantal woonmaatschappijen, samenwerkingsakkoorden tussen sociale organisaties, enz.

'hun' doel en voorwerp slaat idd. op de woonmaatschappijen.

De voorziene formulering van de rechtspersonen waarin belangen kunnen genomen worden laat toe een geïntegreerd beleid te voeren waarbij samenwerking of gezamenlijke initiatieven mogelijk blijven met belendende beleidsdomeinen zoals welzijn, migratie, binnenlands bestuur en lokale besturen, energie…

De formulering laat ook initiatieven toe inzake gezamenlijke belangenbehartiging of de oprichting van aankoopcentrales in de zin van de wet overheidsopdrachten. Dit alles steeds onder voorafgaandelijk toezicht en goedkeuring door de minister van Wonen als vertegenwoordiger van de Vlaamse Regering; m.a.w. door of krachtens besluit van de Vlaamse Regering. Zoals hierboven toegelicht kan het voorgesteld artikel niet als een verruiming worden beschouwd ten aanzien van de huidige praktijk die participaties in andere rechtspersonen dan vermeld in huidig artikel 4.37, derde lid VCW toelaat, maar als een nadere omkadering ervan in het belang van de rechtszekerheid. Voorts bevat de voorgestelde bepaling een aantal elementen die 'beperkend' werken, met name de voorafgaande goedkeuring van de participatie door of krachtens de Vlaamse Regering en de rapporteringsplicht in het jaarverslag, waar bijzondere melding moet worden gemaakt van de mate waarin de participatie bijdraagt aan de verwezenlijking van het voorwerp van de woonmaatschappijen (het is immers van belang dat de controlerende en subsidiërende overheid inspraak en inzage heeft in de (voorgenomen) participaties van de woonmaatschappij, die inherent een risicovol karakter hebben die het opgebouwde vermogen van de woonmaatschappij kunnen aantasten)."

18.3. De ruime mogelijkheid om participaties te nemen waarin het ontworpen artikel 4.46, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet mag dan wel in overeenstemming zijn met het vennootschapsrecht, die mogelijkheid lijkt op gespannen voet te staan met de aan het voorontwerp ten grondslag liggende beleidskeuze om te komen tot een versterkt publiek aandeelhouderschap van de woonmaatschappijen.[49] In de memorie van toelichting wordt dienaangaande immers het volgende uiteengezet:

> "De sterkere regie van de publieke overheden moet er bovendien toe leiden dat het beleid en de strategie van de woonmaatschappij beter is afgestemd op het beleid en de strategie van de lokale besturen waar de woonmaatschappij actief is. In sommige gevallen kan de zeggenschap van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen ertoe leiden dat de gemeentelijke doelstellingen inzake sociaal woonbeleid afhankelijk zijn van de goodwill van die private partijen. Omdat woonmaatschappijen een instrument vormen voor het Vlaams en lokaal bestuursniveau om het grondrecht op behoorlijke huisvesting te helpen realiseren, is een dergelijke afhankelijkheid niet wenselijk. De sterkere regie van de publieke overheden moet er bovendien toe leiden dat de publieke middelen efficiënter en rationeler worden besteed, op een manier die complementair is met het lokale sociale (woon)beleid dat door de gemeenten wordt uitgestippeld".

Door het voor woonmaatschappijen mogelijk te maken belangen te nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp, maakt het ontworpen artikel 4.46/1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 het opnieuw mogelijk dat woonmaatschappijen afhankelijk worden van private partijen voor de realisatie van activiteiten die verband houden met hun doel of voorwerp.

18.4. Weliswaar is voor dergelijke participaties de goedkeuring van de Vlaamse Regering vereist. Dit neemt niet weg dat de mogelijkheid om belangen te nemen in rechtspersonen bijzonder ruim is geformuleerd. Ook al zullen de activiteiten van die rechtspersonen *in overeenstemming* moeten zijn met het doel en het voorwerp van de woonmaatschappijen, dat betekent niet dat die rechtspersonen zelf het in het ontworpen artikel 4.39/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalde doel moeten nastreven of dat hun opdrachten beperkt zijn tot de activiteiten bepaald in het ontworpen artikel 4.40 van diezelfde codex. Zo lijkt het niet uitgesloten dat een woonmaatschappij een belang zou nemen in een bouwonderneming, die dan sociale huur- of koopwoningen zou bouwen of renoveren.

Gelet op wat voorafgaat (opmerking 18.3), zou minstens nader moeten worden bepaald in welke rechtspersonen en met welk doel belangen kunnen worden genomen en welke criteria de Vlaamse Regering bij het uitoefenen van haar toezicht in acht moet nemen.

[49] Naar luid van het ontworpen artikel 4.39/2, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 80 van het voorontwerp) kunnen alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, aandelen houden van een woonmaatschappij.

Artikel 144

19. In het ontworpen artikel 5.68/1, § 3, tweede lid, tweede zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om aanvullende categorieën van persoonsgegevens te bepalen die, onder meer, met toepassing van paragraaf 1 kunnen worden verwerkt.

Krachtens artikel 22 van de Grondwet geldt voor elke verwerking van persoonsgegevens en, meer in het algemeen, voor elke schending van het recht op het privéleven, dat het formeel legaliteitsbeginsel dient te worden nageleefd. Doordat artikel 22 van de Grondwet aan de bevoegde wetgever de bevoegdheid voorbehoudt om vast te stellen in welke gevallen en onder welke voorwaarden afbreuk kan worden gedaan aan het recht op eerbiediging van het privéleven, waarborgt het aan elke burger dat geen enkele inmenging in dat recht kan plaatsvinden dan krachtens regels die zijn aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering. Een delegatie aan een andere macht is evenwel niet in strijd met het wettelijkheidsbeginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de "essentiële elementen" voorafgaandelijk door de wetgever vastgesteld zijn.[50]

Bijgevolg moeten de "essentiële elementen" van de verwerking van persoonsgegevens, waaronder de categorieën van verwerkte gegevens, in het voorontwerp zelf worden vastgelegd.

In het ontworpen artikel 5.68/1, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de categorieën van persoonsgegevens die verwerkt worden weliswaar vermeld, maar door de machtiging aan de Vlaamse Regering in het tweede lid van die paragraaf om aanvullende categorieën van persoonsgegevens te bepalen, is die opsomming niet limitatief. Een dergelijke machtiging is niet bestaanbaar met het voormelde legaliteitsbeginsel. Bijgevolg moet de voormelde machtiging aan de Vlaamse Regering worden weggelaten.

Hetzelfde geldt voor het ontworpen artikel 5.92/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 150 van het voorontwerp) en het ontworpen artikel 6.3/1, § 3, tweede lid, van diezelfde codex (artikel 157 van het voorontwerp).

Artikel 186

20. In artikel 186, 2°, van het voorontwerp moet worden verwezen naar "het eerste lid, 2°" (in plaats van "1°").

[50] Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie inzonderheid GwH 18 maart 2010, nr. 29/2010, B.16.1; GwH 20 februari 2020, nr. 27/2020, B.17.

Artikel 189

21. Artikel 189, 2° en 3°, van het voorontwerp strekken er allebei toe aan artikel 6.35, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een zin toe te voegen. Vermits die twee zinnen niet op elkaar aansluiten, lijkt te moeten worden aangenomen dat punt 3° veeleer betrekking heeft op het vierde dan op het derde lid van dat artikel.

Artikel 223

22. In artikel 223, 1°, van het voorontwerp wordt bepaald dat, onder meer, de artikelen 73, 74, 78 en 79 van het aan te nemen decreet in werking treden op 1 januari 2023.

Gevraagd waarom alleen voor deze artikelen die betrekking hebben op boek 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de inwerkingtreding wordt uitgesteld tot die datum, antwoordde de gemachtigde:

> "We stellen vast dat er op dit vlak een technische vergissing is gebeurd. Het is geenszins de bedoeling om de artikelen 73, 74, 78 en 79 pas op 1 januari 2023 in werking te laten treden, maar binnen de gebruikelijke termijn van 10 dagen na publicatie. De onmiddellijke inwerkingtreding van de betreffende artikelen is immers essentieel om de doelstellingen omtrent de vorming van woonmaatschappijen tijdig te kunnen realiseren. Deze vergissing zal worden gecorrigeerd bij definitieve beslissing van de Vlaamse Regering."

Bijgevolg moet in het ontworpen artikel 223, 1°, van het voorontwerp de verwijzing naar de artikelen 73, 74, 78 en 79 ervan worden weggelaten. Bovendien is het overbodig te bepalen dat het aan te nemen decreet in werking treedt op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Dat vloeit immers reeds voort uit artikel 56 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

DE GRIFFIER	DE VOORZITTER
Annemie GOOSSENS	Wilfried VAN VAERENBERGH

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

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

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gemeenschaps- en gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Art. 2. In artikel 42, §1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, gewijzigd bij het decreet van 10 maart 2006 en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Hoofdstuk 3. Wijziging van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007

Art. 3. Artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007, gewijzigd bij de decreten van 29 maart 2013, 4 mei 2016, 29 maart 2019 en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009

Art. 4. In artikel 2.2.5, §1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, vervangen bij het decreet van 1 juli 2016, wordt de zinsnede "artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 5.96 en 5.97 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 5. In artikel 2.3.1, eerste lid, 11°, van dezelfde codex wordt de zinsnede "boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 9, titel 1, hoofdstuk 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Art. 6. In artikel 2.6.17, §3, eerste lid, 5°, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de zinsnede "het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" wordt vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 2, titel 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" worden vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 7. In artikel 4.3.1 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 mei 2019, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 3°, wordt de zinsnede "het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "boek 5, deel 9, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in paragraaf 3 wordt de zinsnede "artikel 4.1.7 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 2.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" en worden de woorden "voormeld artikel" vervangen door de zinsnede "artikel 2.6 van de voormelde codex".

Art. 8. Aan artikel 5.2.1, §1/1, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 18 december 2015 en gewijzigd bij het decreet van 26 april 2019, wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"8° akten, opgemaakt naar aanleiding van de overdrachten, vermeld in artikel 4.38, §4 en §5, en artikel 206, §3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.".

Art. 9. In artikel 5.6.2, §2, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2017 en het besluit van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 10. In artikel 5.6.6, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 16 juli 2010, 23 december 2011, 18 december 2015 en 25 april 2014, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 1.3, §1, eerste lid, 46°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid" vervangen door de zinsnede "artikel 1.3, §1, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".

Hoofdstuk 5. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013

Art. 11. In artikel 2.1.4.0.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het laatst gewijzigd bij het decreet van 2 april 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, 3°, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in paragraaf 2, eerste lid, wordt punt 5° opgeheven;

3° in paragraaf 2/1, eerste lid, wordt de zinsnede "erkend sociaal verhuurkantoor worden gehuurd met toepassing van en conform de voorwaarden, vermeld in artikel 4.55, tweede en derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in artikel 4.168 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021" vervangen door de zinsnede "erkende woonmaatschappij worden gehuurd conform de voorwaarden ter uitvoering van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

4° in paragraaf 2/1, tweede lid, worden de woorden "erkend sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "erkende woonmaatschappij".

Art. 12. In artikel 2.7.4.2.1, eerste lid, 7°, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 13. In artikel 2.8.4.1.1, §3, eerste lid, 7°, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 14. In artikel 2.9.4.2.3 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 december 2014 en gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en wordt de zinsnede "vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" vervangen door de zinsnede "opgelegd ter uitvoering van artikel 4.27, 4.45 en 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" vervangen door de zinsnede "opgelegd ter uitvoering van artikel 4.27, 4.45 en 5.91 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 15. In artikel 2.9.4.2.13 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij de decreten van 21 december 2018 en 2 april 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede "erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 4.55, tweede en derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in artikel 4.168 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021" vervangen door de zinsnede "erkende woonmaatschappij met toepassing van en conform de voorwaarden opgelegd ter uitvoering van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021";

2° in paragraaf 4 worden de woorden "het erkend sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de erkende woonmaatschappij".

Art. 16. In artikel 3.1.0.0.6 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 18 mei 2018 en gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018, wordt de zinsnede "eerste lid, 5°" vervangen door de zinsnede "eerste lid, 3°, voor zover het eigendommen betreft die verhuurd worden conform de voorwaarden ter uitvoering van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,".

Hoofdstuk 6. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 17. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"1°/1 algemene verordening gegevensbescherming: verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG;";

2° in punt 13° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in punt 46° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

4° punt 48° wordt opgeheven;

5° in punt 49°, a), worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

6° punt 49°, b), wordt opgeheven;

7° in punt 50°, a), worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

8° in punt 51°, a), worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

9° in punt 53° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij" en wordt de zinsnede ", een sociaal verhuurkantoor" opgeheven;

10° er wordt een punt 65°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"65°/1 werkingsgebied: een werkingsgebied als vermeld in artikel 4.37;";

11° punt 69° wordt vervangen door wat volgt:

"69° wooninspecteur: de ambtenaar die belast is met de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking, vermeld in boek 3, deel 9, die met toepassing van artikel 1.8, §2, eerste lid, door de Vlaamse Regering aangewezen wordt als wooninspecteur;".

Art. 18. In artikel 1.4 van dezelfde codex wordt de zinsnede "titel VII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 19. Aan boek 1 van dezelfde codex wordt een deel 3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 3. Implementatie kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving".

Art. 20. In dezelfde codex wordt aan deel 3, toegevoegd bij artikel 19, een artikel 1.8 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 1.8. §1. Het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 is, met uitzondering van artikel 22, §2, van dit kaderdecreet, van toepassing op de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking, vermeld in boek 3.

§2. De door de Vlaamse Regering als wooninspecteurs aangewezen ambtenaren zijn van rechtswege officier van gerechtelijke politie – hulpofficier van de procureur des Konings, bestuurlijke opsporingsagent en toezichthouder in de zin van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019. In hun hoedanigheid van bestuurlijk opsporingsagent beschikken ze over de bevoegdheid, vermeld in artikel 30, §1 en §2, van voormeld decreet.

De personeelsleden van de politiediensten, vermeld in artikel 26, §3, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, zijn bevoegd voor de bestuurlijke opsporing van de inbreuken, vermeld in artikel 3.55 van deze codex, volgens de bepalingen van hoofdstuk 4 van hetzelfde kaderdecreet. Personeelsleden van de politiediensten die officier van bestuurlijke politie zijn, beschikken daarvoor van rechtswege over de bevoegdheden, vermeld in artikel 30, §1 en §2, van voormeld decreet.

Voor de toepassing van artikel 20, §5, tweede lid, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 worden sociale verhuurders gelijkgesteld met de overheden die afschriften van processen-verbaal of verslagen van vaststelling mogen ontvangen voor de daar bepaalde doeleinden.".

Art. 21. In artikel 2.2, §2, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 22. In artikel 2.8 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 23. In artikel 2.9 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

"Het gemeentelijke leegstandsregister is de enige mogelijke grondslag van een belasting op leegstaande woningen en gebouwen.";

2° in het tweede lid worden de woorden "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door de woorden "intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 24. In artikel 2.14 van dezelfde codex worden de woorden "de intergemeentelijke administratieve eenheid" vervangen door de woorden "het intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 25. In artikel 2.15 van dezelfde codex worden de woorden "intergemeentelijke administratieve eenheid" telkens vervangen door de woorden "intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 26. In artikel 2.20 van dezelfde codex worden de woorden "de intergemeentelijke administratieve eenheid" vervangen door de woorden "het intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Art. 27. In artikel 2.24, tweede lid, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 28. In artikel 2.27, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 29. In artikel 2.32, §2, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 1° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 4° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 30. In artikel 2.37, tweede lid, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 31. Artikel 3.4 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 32. In artikel 3.6 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

"In afwijking van paragraaf 1 kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven aan de verhuurder of de houder van het zakelijk recht, in een van de volgende gevallen:
1° voor een woning die voor verhuring aangeboden wordt aan een woonmaatschappij;
2° na een conformiteitsonderzoek voor de tegemoetkoming in de huurprijs, vermeld in artikel 5.73 en 5.74.";

2° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§3. Als een bewoner van een kamer op het adres van het pand waarin de kamer zich bevindt, is ingeschreven in de bevolkingsregisters of het wachtregister, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° en 2°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, en er een aanmaning, een proces-verbaal of een verslag van vaststelling voorligt waaruit blijkt dat voor die kamer niet voldaan is aan de verplichting van artikel 4.2.1, 6° of 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt de afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in paragraaf 1 en 2 geweigerd.

Het eerste lid is niet van toepassing op kamers die uiterlijk op 31 december 2021 in de inventaris zijn opgenomen.".

Art. 33. In artikel 3.9, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 4° wordt de zinsnede "als vermeld in artikel 3.37, opgesteld wordt;" vervangen door de zinsnede "wordt opgesteld voor de misdrijven, vermeld in artikel 3.34 tot en met 3.36;";

2° er wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"6° in een aanmaning, proces-verbaal of een verslag van vaststelling wordt vastgesteld dat de kamer waarvoor het conformiteitsattest is afgegeven,

gecreëerd is zonder te voldoen aan de verplichting van artikel 4.2.1, 6° of 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de kamer na de afgifte van het conformiteitsattest bewoond werd door een persoon die op het adres van het pand waarin de kamer zich bevindt ingeschreven was in de bevolkingsregisters of het wachtregister, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1° en 2°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten.".

Art. 34. In artikel 3.12, §1, eerste lid, van dezelfde codex wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht".

Art. 35. In artikel 3.14 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het derde lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het derde lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 36. In artikel 3.15 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het tweede lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroepschrift een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het tweede lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 37. In artikel 3.16, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "zijn de bepalingen van artikel 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005" vervangen door de zinsnede "is artikel 335 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur".

Art. 38. In artikel 3.19, §2, tweede lid, van dezelfde codex worden de woorden "en de gegevens van de kadastrale legger die op die woningen betrekking hebben" opgeheven.

Art. 39. In artikel 3.26 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het derde lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het derde lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 40. In artikel 3.27 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zin "Als de indiener van het beroep mondeling gehoord wil worden, vermeldt hij dat in zijn beroepschrift." opgeheven;

2° in het eerste lid wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";

3° in het tweede lid wordt de zin "Die termijn wordt verlengd tot vier maanden als er op verzoek van de indiener van het beroep een hoorzitting gehouden wordt." opgeheven;

4° in het tweede lid worden de woorden "of vier" opgeheven.

Art. 41. In artikel 3.33, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden "ongeschikte of onbewoonbare woning" vervangen door de zinsnede "onbewoonbare of overbewoonde woning of van een goed als vermeld in artikel 3.35".

Art. 42. Artikel 3.37, eerste lid, van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 43. Artikel 3.38 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 44. In artikel 3.39, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 3.37," opgeheven.

Art. 45. In artikel 3.40, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", vermeld in artikel 3.37," opgeheven in de eerste en de tweede zin.

Art. 46. Artikel 3.41 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 47. In artikel 3.42 van dezelfde codex worden de volgende wijzigen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) kunnen de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex," vervangen door de zinsnede "algemene verordening gegevensbescherming kan de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "ambtenaren, vermeld in artikel 3.37 van deze codex," vervangen door de zinsnede "wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

3° in het zesde lid wordt de zinsnede "ambtenaren, vermeld in artikel 3.37," vervangen door de zinsnede "wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie".

Art. 48. In artikel 3.46 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "de ambtenaar, vermeld in artikel 3.37, eerste lid," vervangen door de zinsnede "de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie,";

2° in het tweede lid wordt de zinsnede "vermeld in artikel 19 van het decreet van 29 juni 2007 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007" vervangen door de zinsnede "vermeld in artikel 5.19/1".

Art. 49. Artikel 3.52 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 50. In artikel 3.53 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "en de ambtenaren, vermeld in artikel 3.37" vervangen door de zinsnede ", de wooninspecteur of een door de Vlaamse Regering voor de handhaving van boek 3, deel 9, aangewezen agent van gerechtelijke politie";

2° het vierde lid wordt opgeheven.

Art. 51. In artikel 3.54, tweede lid, van dezelfde codex worden tussen de eerste en de tweede zin de volgende zinnen ingevoegd:

"Het verzoek wordt verstuurd met een beveiligde zending. De instantie aan wie het verzoek is gericht, beslist binnen 30 dagen nadat ze het verzoek tot opheffing van de verzegeling heeft ontvangen. Die termijn is eenmalig verlengbaar met 30 dagen. Als er geen tijdige beslissing wordt genomen, wordt het verzoek geacht afgewezen te zijn.".

Art. 52. Artikel 3.55 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 3.55. Het schenden van een verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de opheffing van de verzegeling, is strafbaar met een bestuurlijke geldboete van 500 euro tot 5000 euro.".

Art. 53. Aan boek 3 van dezelfde codex wordt een deel 10 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Deel 10. Privacy".

Art. 54. In dezelfde codex wordt aan deel 10, toegevoegd bij artikel 53, een artikel 3.56 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.56. §1. Voor de toepassing van de bepalingen van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt om de minimale woningkwaliteit, vermeld in deel 1, na te streven.

§2. De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen in deel 2 tot en met 7 van dit boek zijn:

1° de steden en gemeenten, met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen;

2° het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, voor wat betreft de verwerkingen die het voor zijn rekening neemt;

3° de Vlaamse Belastingdienst, voor wat betreft het raadplegen van persoonsgegevens met het oog op de uitvoering van diens opdrachten.

De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van deel 8 van dit boek zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:
1° de steden en gemeenten;
2° de OCMW's;
3° de sociale woonorganisaties.

De verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen van deel 9 van dit boek is het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid.

De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in deze paragraaf, verduidelijken in hun respectieve privacyverklaringen welke verwerkingen zij voor hun rekening nemen. Zij nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met deze betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van hun respectieve privacyverklaringen.

§3. De categorieën van persoonsgegevens die kunnen worden verwerkt met toepassing van paragraaf 1 zijn:
1° persoonlijke identificatiegegevens, waaronder contactgegevens;
2° rijksregisternummer;
3° woningkenmerken;
4° strafrechtelijke gegevens;
5° gegevens inzake bestuurlijke vervolging en sanctionering.

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

§4. Voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 geldt een bewaartermijn:
1° van 10 jaar na het afsluiten van een administratief dossier als vermeld in deel 2 tot en met 8 van dit boek;
2° van 30 jaar na het afsluiten van een strafrechtelijk dossier als vermeld in deel 9 van dit boek;
3° zoals bepaald in het Kaderdecreet betreffende de bestuurlijke handhaving van 22 maart 2019 voor wat betreft de bestuurlijke vervolging en beboeting.

Binnen een jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste lid, worden persoonsgegevens in digitale vorm definitief gewist en papieren documenten die persoonsgegevens bevatten vernietigd.

§5. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 zijn:
1° de houder van het zakelijk recht op de woning;
2° de huurder;
3° de verhuurder;
4° de bewoner;
5° de personen die betrokken zijn bij het misdrijf, vermeld in boek 3, deel 9, titel 1;
6° de contactpersonen die zichzelf als dusdanig kenbaar gemaakt hebben.".

Art. 55. In dezelfde codex wordt aan hetzelfde deel 10 een artikel 3.57 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 3.57. §1. Voor woningen die in de inventaris zijn opgenomen of waarvoor een niet vervallen conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 is afgegeven, kan

het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, de volgende gegevens digitaal of op een andere wijze publiek ter beschikking stellen:

1° de identificatiegegevens van die woningen met uitsluiting van identiteitsgegevens van personen;
2° informatie over het bestaan van een niet vervallen conformiteitsattest;
3° informatie over het bestaan van een actueel besluit om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren.

De publicatie, vermeld in het eerste lid, kan gebeuren ten behoeve van alle geïnteresseerde of belanghebbende natuurlijke personen, rechtspersonen, organisaties, overheidsinstanties, diensten of andere organen, zowel voor commercieel als niet commercieel gebruik. Het agentschap kan hiervoor een beroep doen op een publieke of private dienstverlener. In dat geval is het agentschap verwerkingsverantwoordelijke voor de overdracht van de gegevens en is de dienstverlener verwerkingsverantwoordelijke voor het bijhouden en publiceren ervan.

§2. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen, naast de verwerkingen, vermeld in de procedures opgenomen in boek 3, ook de besluiten van de burgemeester of de minister om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, de resultaten van de technische vaststellingen, vermeld in artikel 3.3, en een afschrift van een afgegeven conformiteitsattest door het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, ter beschikking gesteld worden van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, voor zover dat noodzakelijk is voor de vervulling van hun maatschappelijke opdracht of voor de naleving van hun wettelijke verplichtingen of die van hun leden. In dat geval is het agentschap verwerkingsverantwoordelijke voor de overdracht van de gegevens en zijn de ontvangende organisaties verwerkingsverantwoordelijke voor de verdere verwerking ervan.

§3. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de resultaten van de recentste technische vaststellingen, vermeld in artikel 3.3, door steden en gemeenten of door het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, die als verwerkingsverantwoordelijke optreden, ter beschikking gesteld worden van de houder van het zakelijk recht die niet betrokken was bij de procedure die tot de inventarisatie of tot afgifte van een conformiteitsattest heeft geleid.".

Art. 56. In dezelfde codex wordt een artikel 4.1/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.1/1. Als een sociale huurwoning van een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13, §1, eerste lid, met uitzondering van de sociale huurwoningen, vermeld in artikel 4.40, 4°, niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6, herinvesteert die initiatiefnemer de venale waarde van de sociale huurwoning in de sociale huisvestingssector, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop.

De initiatiefnemer komt de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste lid, na binnen een termijn van maximaal vijf jaar, die begint te lopen op de dag waarop de sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop aan de herinvesteringsverplichting wordt voldaan.

De initiatiefnemer die beslist om een sociale huurwoning die gefinancierd is met subsidies of gesubsidieerde leningen niet langer te verhuren volgens de bepalingen van boek 6, op een ogenblik dat de verbintenissentermijn nog niet is verstreken, is,

in afwijking van de geldende subsidieregelingen, niet gehouden tot terugbetaling van de subsidies die werden verleend voor die woning als aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste lid, is voldaan. De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de initiatiefnemer aantoont dat aan de herinvesteringsverplichting, vermeld in het eerste lid, is voldaan teneinde niet tot terugbetaling van de subsidie te zijn gehouden.

Tegen de oplegging van een administratieve geldboete overeenkomstig artikel 4.89 en 4.90 wegens de niet-naleving van de herinvesteringsverplichting, staat beroep open op de wijze door de Vlaamse Regering bepaald, binnen een termijn van dertig dagen na kennisgeving door de toezichthouder.".

Art. 57. In artikel 4.5, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "en 2°, primeert op de raming van een onroerend goed door een persoon of instantie als vermeld in het eerste lid, 3°, 4° en 5°" vervangen door de zinsnede ", primeert op de raming van een onroerend goed door een persoon of instantie als vermeld in het eerste lid, 2°, 3° en 4°".

Art. 58. Aan artikel 4.16 van dezelfde codex wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De vergoeding, vermeld in artikel 6.3/2, tweede lid, kan ter beschikking worden gesteld van de VMSW, die in dat geval instaat voor de verdeling ervan aan de verhuurders van een sociale huurwoning. De Vlaamse Regering kan de voorwaarden bepalen waaronder de vergoeding ter beschikking gesteld wordt van de VMSW.".

Art. 59. In artikel 4.17, eerste lid, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 7° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

3° in punt 8° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

4° in punt 10° wordt de zinsnede "sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is als huurdienst" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

5° punt 11° wordt vervangen door wat volgt:

"11° overleg te organiseren tussen woonmaatschappijen met het oog op inspraak in de werking van de VMSW.".

Art. 60. In artikel 4.18 van dezelfde codex worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 61. In artikel 4.19 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de eerste zin en in de punten 1°, 2° en 3° worden de woorden "sociale verhuurkantoren" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 4° wordt de zinsnede "sociale verhuurkantoren die nog niet erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54, eerste lid" vervangen door de woorden "woonmaatschappijen die nog niet erkend zijn";

3° punt 5° wordt vervangen door wat volgt:

"5° het stimuleren en ondersteunen van samenwerkingsverbanden tussen woonmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, welzijnsorganisaties en andere relevante actoren;";

4° punt 6° wordt opgeheven.

Art. 62. In artikel 4.20 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de zinsnede "woonmaatschappij, neemt de VMSW de verplichting tot betaling van de huurprijs over als wordt vastgesteld dat de woonmaatschappij";

2° in paragraaf 2 worden de woorden "het betrokken sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

3° in paragraaf 3 worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 63. In artikel 4.21 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede "een sociaal verhuurkantoor dat conform artikel 4.54 erkend is" vervangen door de zinsnede "een woonmaatschappij," en worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

2° in paragraaf 3 worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij".

Art. 64. In artikel 4.22 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 worden de woorden "sociaal verhuurkantoor" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in paragraaf 2 worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" telkens vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

3° in paragraaf 3, eerste lid, worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij";

4° in paragraaf 3, tweede lid, worden de woorden "het sociaal verhuurkantoor" vervangen door de woorden "de woonmaatschappij" en de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

5° in paragraaf 3 wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

"In het geval, vermeld in paragraaf 1, 2°, neemt de woonmaatschappij die de huurovereenkomsten van de VMSW heeft overgenomen, de onderhuurovereenkomsten

over die de VMSW had overgenomen of heeft gesloten. Het kandidatenregister, vermeld in boek 6, deel 3, van de oorspronkelijke woonmaatschappij wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.”.

Art. 65. In artikel 4.23 van dezelfde codex worden de woorden “sociale verhuurkantoren” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 66. In artikel 4.24, 8°, van dezelfde codex wordt de zinsnede “, en de sociale verhuurkantoren” opgeheven.

Art. 67. In artikel 4.25, 3°, van dezelfde codex worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 68. In artikel 4.26, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 69. In artikel 4.27, eerste lid, 1°, van dezelfde codex worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 70. In artikel 4.28 van dezelfde codex worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” vervangen door het woord “woonmaatschappijen” en worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappij” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappij”.

Art. 71. In artikel 4.31 van dezelfde codex worden de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” telkens vervangen door het woord “woonmaatschappijen”.

Art. 72. In boek 4, deel 1, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 3 vervangen door wat volgt:

“Titel 3. Woonmaatschappijen”.

Art. 73. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 1 vervangen door wat volgt:

“Hoofdstuk 1. Erkenning en werkingsgebieden”.

Art. 74. Artikel 4.36 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 4.36. §1. De woonmaatschappijen zijn autonome vennootschappen die door de Vlaamse Regering worden erkend en die verantwoordelijk zijn voor de behoorlijke uitvoering van het sociale woonbeleid, zoals dat hun wordt opgedragen door deze codex en zijn uitvoeringsbesluiten, en door elk ander decreet of besluit, voor zover dat betrekking heeft op aspecten van het sociale woonbeleid.

§2. Een vennootschap kan erkend worden en erkend blijven als woonmaatschappij als ze ten minste beantwoordt aan de bepalingen van hoofdstuk 1 tot en met 7. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen voor de erkenning als woonmaatschappij.

§3. De Vlaamse Regering stelt de procedure voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast.

Erkende woonmaatschappijen kunnen vrijwillig afstand doen van hun erkenning. De Vlaamse Regering kan de procedure voor de afstand van een erkenning vaststellen. De afstand heeft dezelfde gevolgen als bepaald in artikel 4.53.”.

Art. 75. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 opgeheven.

Art. 76. Artikel 4.37 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.37. De Vlaamse Regering stelt de werkingsgebieden vast.

De Vlaamse Regering erkent één woonmaatschappij per werkingsgebied, dat uit één gemeente of geografisch aaneensluitende gemeenten moet bestaan. De Vlaamse Regering kan uitzonderingen op het geografisch aaneensluiten van de gemeenten toestaan.".

Art. 77. Artikel 4.38 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.38. §1. Zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij is gevestigd in het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De Vlaamse Regering kan een uitzondering toestaan op het bepaalde in het eerste lid, ingeval van een gemotiveerd verzoek hiertoe bij de erkenningsaanvraag of bij wijziging van de statuten.

§2. Een woonmaatschappij is uitsluitend actief binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§3. In afwijking van paragraaf 2 zijn werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten toegelaten in geval van samenwerking met een andere woonmaatschappij of voor zover de activiteiten een subsidiair en accessoir karakter hebben ten dienste van de activiteiten binnen het eigen werkingsgebied.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden vaststellen voor werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten.

§4. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk en uiterlijk tegen de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

§5. Een woonmaatschappij neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.

§6. Bij een overdracht van rechten als vermeld in paragraaf 4 en 5 draagt de overdrager in voorkomend geval de nog openstaande leningen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb die betrekking hebben op dat onroerend goed of die rechten over aan de overnemer.

§7. Als de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten, vermeld in paragraaf 4 en 5, bedraagt de prijs de venale waarde van die rechten, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen, vermeld in paragraaf 6, en subsidies met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht. De Vlaamse Regering stelt de overdrachtsprijs vast.

In elk geval wendt de overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, de opbrengst van de overdracht aan voor de terugbetaling van openstaande leningen van de overdrager bij het Vlaamse Gewest of de VMSW. De overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, wendt de overblijvende middelen aan overeenkomstig artikel 4.1/1. De Vlaamse Regering kan daarover de nadere regels vaststellen.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, leningen en subsidies verlenen voor de verwerving van de rechten met betrekking tot de onroerende goederen, vermeld in paragraaf 4 en 5.".

Art. 78. In dezelfde codex wordt na artikel 4.38 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 2. Rechtsvorm en statuten".

Art. 79. Artikel 4.39 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.39. De woonmaatschappij neemt de rechtsvorm aan van een besloten vennootschap. Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is van toepassing op de woonmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze codex.

Conform artikel I.22, 8°, van het Wetboek van economisch recht zijn de woonmaatschappijen voor de toepassing van boek XX van het Wetboek van economisch recht geen schuldenaars in de zin van dat boek XX.".

Art. 80. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 3 opgeheven.

Art. 81. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/1. §1. De Vlaamse Regering stelt de modelstatuten voor woonmaatschappijen vast.

§2. De woonmaatschappij neemt de modelstatuten aan, en verbindt zich ertoe haar statuten onmiddellijk aan te passen aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen.

Elke statutenwijziging van een woonmaatschappij vergt de voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering, tenzij in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§3. De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen van die modelstatuten kan worden afgeweken.".

Art. 82. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/1 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 3. Aandelen, aandeelhouders en algemene vergadering van aandeelhouders".

Art. 83. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/2. §1. Alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, kunnen aandelen houden van een woonmaatschappij.

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen maar nog geen aandeelhouder zijn, hebben bij de erkenning van de woonmaatschappij of de wijziging van het werkingsgebied het recht in te tekenen op minstens één aandeel van de woonmaatschappij, dat door die laatste op eerste verzoek zal worden uitgegeven. Deze uitgifte geeft geen aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De woonmaatschappij kan geen andere effecten dan aandelen met stemrecht uitgeven.

§2. De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en aandeelhouder zijn van die woonmaatschappij, beschikken samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen.

De Vlaamse Regering stelt de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's, vermeld in het eerste lid, vast aan de hand van objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid. Noch de vaststelling, noch de wijziging van die verhouding geeft aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.".

Art. 84. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/3. De aanwezigheids- en meerderheidsvereisten die het Wetboek van vennootschappen en verenigingen voorschrijft voor bepaalde beslissingen van de algemene vergadering kunnen nooit worden verstrengd. Afspraken die tot doel of tot gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.".

Art. 85. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/4. De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning of fusie van een woonmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een aantal aandelen die maximaal recht geven op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering.".

Art. 86. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/4 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 4. Bestuur".

Art. 87. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/5. §1. De woonmaatschappij wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan. De leden van het bestuursorgaan worden benoemd voor ten hoogste zes jaar, maar hun mandaat is onbeperkt hernieuwbaar.

§2. Het bestuursorgaan bestaat uit ten hoogste vijftien leden waarvan ten hoogste twee derde van hetzelfde geslacht.

§3. Het bestuursorgaan is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. De Vlaamse Regering kan bekwaamheidsvereisten opleggen aan de leden van het bestuursorgaan.

Maximaal twee van het aantal leden van het bestuursorgaan is een onafhankelijke bestuurder in de zin van het Bestuursdecreet. De algemene vergadering kan in geval van ernstige redenen de onafhankelijke bestuurders op elk moment ontslaan. Artikel III.41 tot en met III.43 van het Bestuursdecreet zijn van toepassing voor zover er in dit decreet niet van wordt afgeweken.

§4. Boven op het maximumaantal bestuursmandaten, bepaald in paragraaf 2, kunnen woonmaatschappijen op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders één bestuurder benoemen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop het bestuursorgaan het bindend advies van de sociale huurders bekomt.

§5. Het bestuursorgaan kan het dagelijks bestuur van de woonmaatschappij, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een door het bestuursorgaan aangestelde directeur of aan een orgaan van dagelijks bestuur dat uit meerdere personen bestaat, waaronder de door het bestuursorgaan aangestelde directeur. In het orgaan van dagelijks bestuur zetelen naast de directeur ten hoogste twee leden van het bestuursorgaan. In afwijking hiervan zetelen naast de directeur ten hoogste vier leden van het bestuursorgaan in het orgaan van dagelijks bestuur, als de woonmaatschappij minstens 5000 sociale huurwoningen in beheer heeft of een werkingsgebied heeft dat minstens het grondgebied van vijftien gemeenten omvat.

Het orgaan van dagelijks bestuur handelt als college. De vertegenwoordiging wat het dagelijks bestuur aangaat, kan in dat geval worden opgedragen aan een of meerdere leden van het dagelijks bestuur.

Het bestuursorgaan kan onder zijn verantwoordelijkheid aan de directeur of aan het orgaan van dagelijks bestuur bijzondere volmachten toekennen voor aangelegenheden die verder strekken dan het dagelijks bestuur.

§6. Het bestuursorgaan, de met het dagelijks bestuur belaste directeur of het orgaan van dagelijks bestuur kunnen onder hun verantwoordelijkheid een of meer adviserende comités oprichten. Daarnaast kunnen het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur onder hun verantwoordelijkheid comités oprichten waaraan het een of meer bijzondere volmachten verleent. Het bestuursorgaan of het orgaan van dagelijks bestuur omschrijven hun samenstelling, hun duidelijk afgebakende opdracht en de wijze van besluitvorming.

§7. Mandaten in het orgaan van dagelijks bestuur en in de door het bestuursorgaan, door het orgaan van dagelijks bestuur of door de directeur opgerichte comités, opgenomen door andere dan de leden van het bestuursorgaan, zijn onbezoldigd.

De Vlaamse Regering kan de financiële voorwaarden van het mandaat van een lid van het bestuursorgaan vaststellen, met inbegrip van diens eventuele functies in het orgaan van dagelijks bestuur of in een door het bestuursorgaan, door de directeur of door het orgaan van dagelijks bestuur opgericht comité.

De Vlaamse Regering kan de bevoegdheden en samenstelling van de comités, vermeld in paragraaf 6, regelen.

§8. Na de fusie van twee of meer sociale huisvestingsmaatschappijen met het oog op de oprichting van een woonmaatschappij, bij oprichting van de woonmaatschappij door meerdere erkende woonactoren, of na de herstructurering van twee of meer woonmaatschappijen onderling, kan een hoger aantal bestuursleden aangesteld blijven dan vermeld in paragraaf 2. In dat geval mogen na de aanstelling van het eerste bestuursorgaan van de gefuseerde maatschappij geen nieuwe raadsleden worden aangesteld of mandaten van raadsleden worden verlengd zolang hun aantal te hoog is. Uiterlijk na de vervanging of verlenging van alle mandaten van de leden van het bestuursorgaan na de samenstelling van de eerste raad van bestuur van de gefuseerde maatschappij moet aan alle voorwaarden worden voldaan.”.

Art. 88. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/6 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/6. De Vlaamse Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen voor het interne beheer van de woonmaatschappij.".

Art. 89. In dezelfde codex wordt na artikel 4.39/6 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 5. Doel, voorwerp, opdrachten en bevoegdheden".

Art. 90. In dezelfde codex wordt een artikel 4.39/7 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.39/7. De woonmaatschappij heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid, vermeld in artikel 1.5 en 1.6.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.".

Art. 91. Artikel 4.40 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.40. De woonmaatschappij voert binnen haar werkingsgebied de volgende opdrachten uit:

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 3.1;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.".

Art. 92. In dezelfde codex wordt een artikel 4.40/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.40/1. De woonmaatschappij draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 2.27, van de gemeenten in de werkingsgebieden waarvoor ze erkend is, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt. De Vlaamse Regering bepaalt de methodologie en de criteria aan de hand waarvan wordt beoordeeld of de woonmaatschappij in voldoende mate bijdraagt aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten in haar werkingsgebied.".

Art. 93. In dezelfde codex wordt een artikel 4.40/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.40/2. Een gedeelte van de sociale huurwoningen is aangepast aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.".

Art. 94. Artikel 4.41 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.41. De woonmaatschappij is voldoende actief in alle gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.".

Art. 95. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 4 opgeheven.

Art. 96. Artikel 4.42 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.42. De woonmaatschappij kan ten belope van ten hoogste 20 procent van haar jaarlijkse investeringsvolume een bescheiden huuraanbod verwerven en verwezenlijken. Dat bescheiden huuraanbod wordt bij voorrang verhuurd aan woonbehoeftige gezinnen of alleenstaanden die zich tijdelijk in een bijzondere of moeilijke situatie bevinden. De woonmaatschappij hanteert gescheiden boekhoudingen voor haar taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod en haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod. De middelen die voortkomen uit haar taken met betrekking tot het bescheiden huuraanbod worden opnieuw aangewend voor die taken of voor haar taken met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

De Vlaamse Regering bakent de woonbehoeftigheidsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, af op basis van het inkomen en het onroerend bezit.".

Art. 97. Artikel 4.43 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.43. De woonmaatschappij kan alleen niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen als dat aangewezen is in het kader van de realisatie van sociale woonprojecten, en als de noodzaak ervan wordt verantwoord aan de hand van ruimere omgevingsfactoren die van invloed zijn op collectieve woonbehoeften of aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften of van de architectonische en ruimtelijke aspecten die de voorziening minder geschikt maken voor de uitoefening van het recht op wonen in al haar subcomponenten, vermeld in artikel 1.5. De verrichtingen in dat verband hebben altijd een subsidiair en accessoir karakter ten opzichte van de algemene en bijzondere doelstellingen van het sociale woonbeleid en kaderen in de ruimere integratie van het woonbeleid in andere beleidsvelden. Die verrichtingen komen niet in aanmerking voor subsidies die worden verstrekt in het kader van het sociale woonbeleid.

De inkomsten en uitgaven worden op een transparante wijze afgezonderd van de andere financiële stromen van de woonmaatschappij.

De woonmaatschappij wendt de netto-opbrengst van verkoop of verhuring aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.44, en het eerste lid van dit artikel. De Vlaamse Regering kan daarover nadere regels bepalen.

De Vlaamse Regering kan de voorwaarden waaronder woonmaatschappijen niet-residentiële ruimten kunnen verwerven, realiseren, verhuren en verkopen, nader regelen.".

Art. 98. Artikel 4.44 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.44. §1. De Vlaamse Regering kan woonmaatschappijen erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 5.65.

Een woonmaatschappij kan erkend worden en blijven als kredietbemiddelaar als ze financieel gezond is en beschikt over personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. De Vlaamse Regering kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden.

De Vlaamse Regering kan de erkenning van de woonmaatschappij als kredietbemiddelaar, vermeld in het eerste lid, opheffen.

De Vlaamse Regering stelt de procedure vast voor de erkenning en de opheffing van de erkenning als kredietbemiddelaar.

De woonmaatschappij die conform het eerste lid als kredietbemiddelaar erkend is, wordt toegelaten om op te treden als kredietbemiddelaar inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.177, eerste lid, 1°, en tweede lid, van het Wetboek van economisch recht. Ze is vrijgesteld van de registratieplicht, vermeld in artikel VII.180 van het Wetboek van economisch recht.

§2. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest bedraagt nooit meer dan 100% van de totale kosten.".

Art. 99. Artikel 4.45 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.45. §1. Om de doeleinden te realiseren die te maken hebben met het sociaal woonaanbod, het bescheiden huuraanbod, of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen, kan de woonmaatschappij:

1° zakelijke rechten verwerven op alle onroerende goederen die nodig zijn voor de sociale huisvesting en voor de verwerving van onroerende goederen, of onroerende goederen huren;
2° gebouwen slopen en oprichten;
3° gebouwen waarop ze een zakelijk of persoonlijk recht bezit, renoveren, verbeteren, aanpassen en inrichten en ze verhuren;
4° de bouwverplichting opleggen aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden aan wie ze zakelijke rechten op onroerende goederen afstaat en aan hen erfdienstbaarheden opleggen om het uitzicht en de functionele inrichting van groepen van woningen te behouden;
5° overeenkomsten sluiten met betrekking tot onroerende goederen waarop of waarin woonprojecten in de privésector worden gerealiseerd;
6° zakelijke rechten op onroerende goederen afstaan aan de entiteiten, vermeld in artikel 4.27, eerste lid.

§2. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de woonmaatschappij in het kader van de uitvoering van grondbeleidsmaatregelen die noodzakelijk worden geacht om in de door de Vlaamse Regering te bepalen gebieden een hoogwaardige woonkwaliteit te behouden of te bevorderen:

1° zakelijke rechten vestigen op alle onroerende goederen die nodig zijn om projecten te verwezenlijken waarbij een vermenging wordt gerealiseerd van enerzijds sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of sociale kavels, en anderzijds:
   a) huurwoningen, koopwoningen of kavels die gefinancierd worden door Vlabinvest apb;
   b) een bescheiden huuraanbod;
   c) studentenkamers;
   d) zorgvoorzieningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 75°;

e) woningen van de privésector;
f) functiegebonden gebouwen van publieke en semipublieke rechtspersonen;

2° de onroerende goederen, vermeld in punt 1°, huren;

3° de onroerende goederen die ze zelf heeft verworven met toepassing van punt 1°, aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, aan Vlabinvest apb, of functiegebonden aan de initiatiefnemers van projecten als vermeld in punt 1° verkopen, er zakelijke rechten op afstaan of verhuren.

§3. De woonmaatschappij verkoopt haar onroerende goederen openbaar. Ze kan ze enkel uit de hand verkopen aan:

1° de woonmaatschappijen;

2° gezinnen of alleenstaanden, overeenkomstig artikel 5.91;

3° gemeenten, autonome gemeentebedrijven, intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het Vlaams Woningfonds, OCMW's of welzijnsverenigingen, voor doeleinden die te maken hebben met sociaal woonaanbod, het bescheiden huuraanbod of de realisatie van gemeenschapsvoorzieningen die een identificeerbare band hebben met nabijgelegen reeds bestaande of nog te realiseren sociale woningen;

4° initiatiefnemers van en partners in projecten als vermeld in paragraaf 2, 1°, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;

5° andere personen, voor zover de onroerende goederen in kwestie niet meer van nut zijn voor huisvesting, en een openbare verkoop niet de venale waarde oplevert of de kosten van een openbare verkoop niet in verhouding staan tot de venale waarde en voor zover voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt;

6° Vlabinvest apb.

§4. De woonmaatschappij kan voor de uitvoering van haar opdrachten onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, onroerende goederen van andere sociale woonorganisaties, gemeenten en OCMW's in beheer nemen.

§5. De Vlaamse Regering kan de woonmaatschappij machtigen om roerende en onroerende giften en legaten te aanvaarden.

§6. De woonmaatschappij kan eveneens haar onroerende goederen uit de hand verkopen aan derden, en haar rechten op grondreserves onder bezwarende titel afstaan aan derden, telkens om woonprojecten te verwezenlijken door middel van publiek-private samenwerking of om woonprojecten te verwezenlijken waarbij enerzijds sociale koopwoningen, sociale huurwoningen of sociale kavels, en anderzijds woningen van de privésector worden gemengd.

§7. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door woonmaatschappijen.

Voor de toepassing van deze paragraaf:

1° worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform het eerste lid;

2° is de woonmaatschappij de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming;

3° kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
a) identificatiegegevens;
b) persoonlijke kenmerken;
c) woningkenmerken;
d) het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
e) gezinssamenstelling;
f) gegevens over onroerende rechten;
g) gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;

4° zijn de betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens:
   a) de kandidaat-koper of zijn vertegenwoordiger;
   b) de gezinsleden van de kandidaat-koper;
5° geldt een bewaartermijn van tien jaar te rekenen vanaf de ondertekening van de verkoopakte;
6° kan de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens ook doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

De Vlaamse Regering kan de categorieën van persoonsgegevens, vermeld in het tweede lid, 3°, nader omschrijven.

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

De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze paragraaf. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.".

Art. 100. Artikel 4.46 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.46. De Vlaamse Regering kan de nadere regels vaststellen voor samenwerkingsverbanden tussen een woonmaatschappij en andere instanties en tussen woonmaatschappijen onderling.".

Art. 101. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 5 opgeheven.

Art. 102. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/1. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 5.61, kan de woonmaatschappij na goedkeuring door of krachtens de Vlaamse Regering rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp.

§2. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij rapporteert in het jaarverslag over de rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de woonmaatschappij en over de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar voorwerp.

§3. De woonmaatschappij wendt de netto-opbrengst van de participatie, vermeld in paragraaf 1, aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4.42, 4.43 en 4.44.".

Art. 103. In dezelfde codex wordt na artikel 4.46/1 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 6. Vermogen van de woonmaatschappij en instandhouding ervan".

Art. 104. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/2. De woonmaatschappij beschikt uiterlijk vanaf 1 januari 2024 over een patrimonium van ten minste 1000 sociale huurwoningen in beheer. Voor de berekening van het aantal sociale huurwoningen in beheer wordt rekening gehouden met de door de woonmaatschappij gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen op 1 januari 2024, dan wel op de datum van de indiening van de aanvraag tot erkenning, als die later valt. Voor de berekening van het aantal woningen in beheer wordt geen rekening gehouden met de woningen die in huur genomen zijn op de private huurmarkt met het oog op onderverhuring conform de reglementering inzake het sociaal huurstelsel. Een sociale huurwoning is gepland als ze nog niet is gerealiseerd, maar de uitvoering of de gunningsprocedure voor de realisatie van de woning kan worden opgestart binnen een termijn van drie jaar. De realisatie van de geplande sociale huurwoningen is ten minste opgenomen in de meerjarenplanning, vermeld in artikel 4.13, §2.".

Art. 105. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/3. De woonmaatschappij is niet in hoofdzaak gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan haar aandeelhouders en houdt zich dus aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

1° een vermogensvoordeel dat de woonmaatschappij aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, boven op de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de woonmaatschappij voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken; het bestuursorgaan brengt daarover jaarlijks een verslag uit, dat wordt opgenomen in het jaarverslag;

3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in boek 2, titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

4° bij vereffening van de woonmaatschappij gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en de terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.".

Art. 106. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/4. De woonmaatschappij verbindt zich ertoe haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking te laten beheren door de VMSW. De Vlaamse Regering stelt de regeling voor het beheer van de middelen vast.".

Art. 107. In dezelfde codex wordt na artikel 4.46/4 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 7. Interne en externe controle, toezicht, rekeningstelsel en rapportering".

Art. 108. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/5 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/5. De woonmaatschappij stelt een commissaris aan die wordt belast met de controles, vermeld in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.".

Art. 109. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/6 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/6. De woonmaatschappij zorgt voor een behoorlijk werkend systeem van interne controle. De Vlaamse Regering kan de modaliteiten van de interne controle bepalen.".

Art. 110. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/7 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/7. Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij stelt een jaarverslag op waarin al de volgende gegevens worden opgenomen:
1° de wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden;
2° de activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen;
3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar. Daarbij worden ten minste de volgende gegevens vermeld:
   a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;
   b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;
   c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;
4° de door de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste moeten worden opgenomen.".

Art. 111. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/8 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/8. De woonmaatschappij en haar aandeelhouders verbinden zich ertoe om het toezicht zoals geregeld door deze codex en de besluiten ter uitvoering ervan te aanvaarden. De modelstatuten bepalen dat de aandeelhouders en bestuurders van de woonmaatschappij verplicht zijn het toezicht zoals dat geregeld is in deze codex te eerbiedigen en te doen eerbiedigen.".

Art. 112. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/9 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/9. De woonmaatschappij bezorgt de door de Vlaamse Regering gevraagde informatie aan het Vlaamse Gewest of zijn organen, op eerste verzoek.".

Art. 113. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/10 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/10. De woonmaatschappij verleent haar actieve en volledige medewerking aan de procedure voor de prestatiebeoordeling van woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure voor de prestatiebeoordeling.".

Art. 114. In dezelfde codex wordt een artikel 4.46/11 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.46/11. De Vlaamse Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen voor het rekeningstelsel dat de woonmaatschappijen hanteren.".

Art. 115. Artikel 4.47 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.47. De woonmaatschappij neemt, op eigen initiatief of op verzoek van de Vlaamse Regering, de nodige maatregelen om haar prestaties te verbeteren, onder meer door verbeterplannen op te maken en naar behoren uit te voeren.".

Art. 116. In dezelfde codex wordt na artikel 4.47 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 8. Financiering".

Art. 117. Artikel 4.48 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.48. Met behoud van de mogelijkheid om de eigen middelen aan te wenden of om een projectsubsidie aan te vragen conform boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, financieren de woonmaatschappijen de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 1° tot en met 3°, 4.42, 4.43 en 4.44, met leningen die aangegaan zijn bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.

Als een woonmaatschappij een subsidie als vermeld in boek 5, deel 2, titel 3, hoofdstuk 1, titel 4, hoofdstuk 1, titel 5 en titel 6, ontvangt, kan de Vlaamse Regering bijzondere regels vaststellen om die subsidie geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die beschikbaar worden gesteld voor gezinnen. Die regeling kan zowel betrekking hebben op het woonproject of de wijk in kwestie, als op een deel of het geheel van het woningpatrimonium van de woonmaatschappij.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de opdrachten, vermeld in artikel 4.40, 4°, 5° en 6°. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap bedraagt nooit meer dan 100% van de totale kosten.".

Art. 118. Artikel 4.49 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.49. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, subsidies verlenen om woonmaatschappijen in staat te stellen op eigen initiatief hun prestaties te verbeteren. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure om die subsidie te verkrijgen.".

Art. 119. Artikel 4.50 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.50. De Vlaamse Regering kan binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een woonmaatschappij, ten gevolge van een herstructurering in de zin van boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een subsidie te verlenen. De kosten verbonden aan de herstructurering en de bijkomende lasten ten gevolge van de herstructurering kunnen worden gesubsidieerd. De Vlaamse Regering stelt daarvoor de nadere regels vast.".

Art. 120. In boek 4, deel 1, titel 3, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 6 opgeheven.

Art. 121. In dezelfde codex wordt na artikel 4.50 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 9. Sancties".

Art. 122. Artikel 4.51 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.51. Op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder kan de Vlaamse Regering een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt, of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

1° de vervroeging van de eerstvolgende prestatiebeoordeling, conform de door de Vlaamse Regering vastgestelde procedure voor de beoordeling van de prestaties van woonmaatschappijen;
2° de verplichting om een beroep te doen op externe bijstand. De kosten die verbonden zijn aan de externe bijstand kunnen worden gesubsidieerd, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden en de procedure om die aanvullende subsidie te verkrijgen;
3° de aanstelling van een mandataris ad hoc die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij en die door de woonmaatschappij zal worden vergoed voor de prestaties die in het kader van die opdracht worden verricht;
4° de tijdelijke uitbesteding van activiteiten van de woonmaatschappij;
5° de verplichting tot samenwerking met een andere woonmaatschappij;
6° de opschorting van de projectfinanciering voor toekomstige nieuwbouwprojecten, als niet voldaan is aan de erkenningsvoorwaarde, vermeld in artikel 4.46/2;
7° de oplegging aan de woonmaatschappij van een groeipad dat aan een termijn gebonden is, in dat werkingsgebied waarvan het aantal ingehuurde woningen niet toeneemt conform de voorwaarde, vermeld in artikel 4.41;
8° als de woonmaatschappij het opgelegde groeipad, vermeld in punt 7°, niet realiseert, de intrekking van de erkenning van de in gebreke blijvende woonmaatschappij.

Met behoud van de persoonlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid van de oprichters, de aandeelhouders en de bestuurders kan de Vlaamse Regering, op eigen initiatief of op verzoek van de toezichthouder, een woonmaatschappij die niet aan de erkenningsvoorwaarden voldoet, die de opdrachten, opgelegd bij decreet of bij besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft, de volgende sancties opleggen:

1° verplichting tot fusie met een andere woonmaatschappij;
2° intrekking van de erkenning van de woonmaatschappij.

Voorafgaand aan de beslissing om een van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid, op te leggen, stuurt de Vlaamse Regering de betrokken woonmaatschappij een ingebrekestelling. In de ingebrekestelling motiveert de Vlaamse Regering waarom de woonmaatschappij de erkenningsvoorwaarden niet nakomt, de opdrachten, opgelegd bij decreet of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, niet behoorlijk uitvoert, de verbintenissen die ze is aangegaan, niet nakomt, of haar werking in gebreke blijft. De ingebrekestelling wordt met een beveiligde zending verstuurd. De in gebreke gestelde woonmaatschappij wordt uitgenodigd om te worden gehoord. Ze kan zich daarbij laten bijstaan.

Met behoud van de toepassing van artikel 4.52 en 4.53 kan de Vlaamse Regering de nadere regels en de procedure vaststellen voor het opleggen van de sancties, vermeld in het eerste en het tweede lid.".

Art. 123. Artikel 4.52 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.52. De uittredende vennoten van de woonmaatschappij die verplicht wordt tot fusie met een andere woonmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe woonmaatschappij, krijgen tot uiterlijk drie maanden na de beslissing van de Vlaamse Regering tot verplichte fusie, hun deelbewijzen en aandelen terugbetaald, tegen de waarde die ze op grond van de statuten zouden hebben als hun vennootschap ontbonden was.".

Art. 124. Artikel 4.53 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 4.53. De intrekking van de erkenning van een woonmaatschappij heeft van rechtswege haar ontbinding tot gevolg.

De beslissing tot intrekking van de erkenning heeft uitwerking vanaf de dag dat de beslissing wordt betekend aan de woonmaatschappij. Van dan af worden alle bevoegdheden om de woonmaatschappij te besturen en te verbinden toegewezen aan een of meer door de Vlaamse Regering aangestelde vereffenaars. Die vereffenaars zijn bevoegd om alle maatregelen te nemen en alle daden van bestuur en beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor de overgang van het vermogen van de ontbonden vennootschap op de door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij of woonmaatschappijen. De Vlaamse Regering is uitdrukkelijk en met uitsluiting van elk vennootschapsorgaan bevoegd om de wijze van vereffening vast te stellen, het verslag van de door haar aangestelde vereffenaars te aanhoren en de vereffening af te sluiten. Alleen de Vlaamse Regering is bevoegd om de vereffenaars te machtigen tot het stellen van alle daden die in de vereffeningsprocedure vereist zijn.".

Art. 125. In dezelfde codex wordt na artikel 4.53 een nieuw opschrift ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 10. Diverse bepalingen".

Art. 126. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.53/1. Voor de toepassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten en van de regelgeving inzake de belasting over de toegevoegde waarde worden de woningen die deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, waarbij een woonmaatschappij optreedt als initiatiefnemer, erkend als sociale woningen die gerealiseerd zijn door die woonmaatschappij.

In dit artikel wordt verstaan onder woonproject met sociaal karakter: een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van Vlabinvest apb of dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd is met middelen van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 5.11, eerste lid.".

Art. 127. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.53/2. De Vlaamse Regering stelt voor de opdracht, vermeld in artikel 4.40, 1° en 4°, typehuurovereenkomsten vast. Van de typehuurovereenkomsten kan alleen worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:
1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder;
3° een regeling als wordt geopteerd voor de mogelijkheid, vermeld in artikel 4.53/3;
4° de verplichtingen van de verhuurder en de hoofdhuurder.".

Art. 128. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/3 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.53/3. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 4.51 treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van de woonmaatschappij die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen de woonmaatschappij en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden, vermeld in het tweede lid.

De indeplaatsstelling, vermeld in het eerste lid, vindt plaats zodra de VMSW op eigen initiatief of na melding van een belanghebbende vaststelt dat de volgende voorwaarden cumulatief vervuld zijn:

1° de verhuurder heeft toestemming verleend om de huurovereenkomst over te dragen;

2° de woonmaatschappij bevindt zich in een van de volgende gevallen:
   a) een procedure tot vereffening is opgestart, of een vordering tot gerechtelijke ontbinding is ingeleid, of een beslissing tot vrijwillige ontbinding van de woonmaatschappij is genomen;
   b) de woonmaatschappij slaagt er niet in om, na afloop van een periode van negen maanden waarin de VMSW met toepassing van artikel 4.20 de verplichting tot betaling van de huurprijs heeft overgenomen, haar huurbetalingsverplichtingen opnieuw na te komen;

3° de huurovereenkomst is gesloten tussen een verhuurder en een woonmaatschappij, en bevat geen bedingen die onverenigbaar zijn met de bepalingen van deze codex en de uitvoeringsbesluiten ervan. De in de huurovereenkomst bedongen huurprijs is niet hoger dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het verkrijgen van een tegemoetkoming, verleend met toepassing van artikel 5.73.

De melding van een belanghebbende, vermeld in het tweede lid, bevat minstens een gedocumenteerde aanduiding van het toepassingsgeval, vermeld in het tweede lid, 2°, waarop ze gebaseerd is.

§2. De Vlaamse Regering kan de nadere regels en de procedure vastleggen voor de indeplaatsstelling, vermeld in paragraaf 1, eerste lid.".

Art. 129. In dezelfde codex wordt een artikel 4.53/4 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.53/4. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, aan de vzw Huurpunt of haar rechtsopvolger een subsidie verlenen als tegemoetkoming in de personeels- en werkingskosten die verbonden zijn aan de opdrachten die verband houden met de initiatieven van de Vlaamse Regering ter bevordering van de uitbreiding van het aanbod door de woonmaatschappijen van de woningen, vermeld in artikel 4.40, eerste lid, 4°.".

Art. 130. In boek 4, deel 1, wordt titel 4, bestaande uit artikel 4.54 tot en met 4.59 opgeheven.

Art. 131. In artikel 4.79 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in punt 2° worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in punt 3°, a), wordt tussen het woord "krachtens" en de zinsnede "boek 5 en 6" de zinsnede "artikel 4.1/1 en" ingevoegd.

Art. 132. Aan artikel 4.89, tweede lid, van dezelfde codex wordt de volgende zin toegevoegd:

"De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de gemeente, het OCMW, de welzijnsvereniging en het intergemeentelijk samenwerkingsverband die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1, niet naleeft.".

Art. 133. In artikel 5.15, zevende lid, 2°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 134. Aan boek 5, deel 1, van dezelfde codex wordt een titel 5 toegevoegd, die luidt als volgt:

"Titel 5. Fonds voor de Wooninspectie".

Art. 135. In dezelfde codex wordt aan titel 5, toegevoegd bij artikel 134, een artikel 5.19/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.19/1. Er wordt een begrotingsfonds als vermeld in artikel 15, §2, van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 opgericht, genaamd Fonds voor de Wooninspectie.

De ontvangsten die gerealiseerd worden op grond van artikel 1.8, artikel 3.43 tot en met 3.50, artikel 3.55, boek 4, deel 3, en boek 6, deel 12, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden toegewezen aan het Fonds voor de Wooninspectie.

De ontvangsten, vermeld in het tweede lid, worden alleen aangewend voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.".

Art. 136. In artikel 5.24, eerste lid, van dezelfde codex wordt het eerste lid vervangen door wat volgt:

"De infrastructuurwerken, vermeld in artikel 5.23, 2°, kunnen alleen gesubsidieerd worden als ze samen met de grond waarin of waarop ze worden uitgevoerd, binnen de termijn die door de Vlaams Regering wordt bepaald, overgedragen worden aan de gemeente om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen, of aan een door de gemeente aangewezen rioolbeheerder die instaat voor het beheer en onderhoud van de rioleringen in de gemeente. De initiatiefnemer voegt de overeenkomst of het akkoord tussen de gemeente en rioolbeheerder bij de subsidieaanvraag. De gemeente en initiatiefnemer verklaren zich uiterlijk bij de indiening van de subsidieaanvraag principieel bereid tot die overdracht.".

Art. 137. In artikel 5.26, §1, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 138. In artikel 5.29, §3, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "sociale huisvestingsmaatschappij of -maatschappijen" vervangen door de woorden "woonmaatschappij of woonmaatschappijen";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

3° in het vierde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 139. In artikel 5.34, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 140. In boek 5, deel 2, titel 4, van dezelfde codex worden in het opschrift van hoofdstuk 2 de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 141. In artikel 5.38 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "sociale verhuurkantoren die erkend zijn overeenkomstig artikel 4.54" vervangen door de woorden "erkende woonmaatschappijen";

2° in het tweede lid worden de woorden "sociale verhuurkantoren" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 142. In artikel 5.42, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 143. In artikel 5.47, 1°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 144. Aan artikel 5.52 van dezelfde codex wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

"De sociale woonbeleidsconvenanten kunnen alleen worden afgesloten in gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus de geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente zoals blijkt uit de nulmeting die als bijlage bij deze codex is gevoegd, niet meer dan 15% bedraagt.".

Art. 145. In artikel 5.55, 5°, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 146. In dezelfde codex wordt een artikel 5.66/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.66/1. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.65 en 5.66.

§2. De entiteit die conform artikel 5.65 bijzondere sociale leningen toestaat, is de verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van gegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° persoonlijke kenmerken;
3° woningkenmerken;
4° beroep en betrekking;
5° rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
6° financiële bijzonderheden;
7° gegevens van onroerende rechten;
8° gezinssamenstelling;
9° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:
1° de aanvrager of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste;
2° de ontlener of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na afloop van de leningsovereenkomst.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke kan de gegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens doorgeven aan de kredietbemiddelaars, vermeld in artikel 4.44 van deze codex, en aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, om hem in staat te stellen het toezicht uit te oefenen.

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

§8. De entiteit die conform artikel 5.65 bijzonder sociale leningen toestaat, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de entiteit uitgewisseld worden. De entiteit mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De entiteit kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.".

Art. 147. In dezelfde codex wordt een artikel 5.68/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.68/1. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.68.

§2. De entiteit die conform artikel 5.68 instaat voor het verstrekken van de huurwaarborglening, is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

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

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:
1° de aanvrager of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste;
2° de ontlener of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste;
3° de verhuurder.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na de volledige terugbetaling van de huurwaarborglening.

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

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

Art. 148. In artikel 5.76, §1, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen";

2° in het derde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij".

Art. 149. In artikel 5.78 van diezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de sociale verhuurkantoren" vervangen door de zinsnede "de woonmaatschappijen, het VWF";

2° in het derde lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 150. In artikel 5.80 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden in punt 1° de woorden "sociale huisvestingsmaatschappij" vervangen door het woord "woonmaatschappij";

2° in het eerste lid wordt punt 6° opgeheven;

3° in het tweede lid worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 151. In artikel 5.89, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede "artikel 3, §1, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek" vervangen door de zinsnede "artikel 16 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018".

Art. 152. In artikel 5.91 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" vervangen door het woord "woonmaatschappijen" en wordt de zinsnede "en 4.23, waarbij ze rekening houdt" vervangen door de zinsnede ", 4.23 en 4.45, waarbij ze rekening houden".

Art. 153. Aan boek 5, deel 8, van dezelfde codex wordt een artikel 5.92/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.92/1. §1. Voor de toepassing van dit deel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden uit dit deel en die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.91.

§2. De VMSW en de woonmaatschappij zijn verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° persoonlijke kenmerken;
3° woningkenmerken;
4° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
5° financiële bijzonderheden;
6° gezinssamenstelling;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° beroep en betrekking;
9° leefgewoonten;
10° gegevens met betrekking tot de lichamelijke en psychische gezondheid.

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:
1° de kandidaat-koper of zijn vertegenwoordiger;
2° de gezinsleden van de kandidaat-koper;
3° de koper of zijn vertegenwoordiger.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van:
1° twintig jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de verkoopakte van een sociale koopwoning;
2° tien jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering van de woning die op de sociale kavel is gebouwd.

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

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

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

§8. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit deel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 154. In artikel 5.93, derde lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede “artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” vervangen door de zinsnede “artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur”.

Art. 155. In artikel 5.97, tweede lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede “artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005” vervangen door de zinsnede “artikel 286 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur”.

Art. 156. In artikel 5.106 van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Art. 157. Aan boek 5, deel 9, titel 2, van dezelfde codex wordt een artikel 5.106/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.106/1. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:
1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en de verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.106, §1;
2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De woonmaatschappij is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° persoonlijke kenmerken;
3° woningkenmerken;
4° rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
5° gezinssamenstelling;
6° financiële bijzonderheden;
7° gegevens over onroerende rechten;
8° leefgewoonten;
9° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:
1° de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
2° de gezinsleden van de kandidaat-huurder;
3° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
4° de bewoners;
5° de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van tien jaar na de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst.

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

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

§8. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische ver-

werking. De VMSW kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.".

Art. 158. In artikel 6.1 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 1° wordt vervangen door wat volgt:

"1° huurder:
a) de persoon of de personen die bij aanvang van de huurovereenkomst als huurder worden vermeld in de huurovereenkomst;
b) de persoon die met toepassing van artikel 6.11, derde of vierde lid, van rechtswege huurder wordt;";

2° er worden een punt 1°/1 en 1°/2 ingevoegd, die luiden als volgt:

"1°/1 kandidaat-huurder: de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5, en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder;
1°/2 potentiële kandidaat-huurder: de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5;";

3° in punt 2° worden de woorden "rekening wordt gehouden" vervangen door de woorden "de verhuurder rekening houdt";

4° er wordt een punt 2°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"2°/1 VDAB: de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding, opgericht bij het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap "Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding";";

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

"De Vlaamse Regering kan in de gevallen die ze bepaalt, afwijken van de vereiste van duurzame bewoning voor de rationele bezetting, vermeld in het eerste lid, 2°.".

Art. 159. In artikel 6.2, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zin "De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door:
1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;
2° het VWF, na advies van het VWF;
3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
4° de OCMW's en de welzijnsverenigingen, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;
5° de sociale verhuurkantoren." opgeheven.

Art. 160. Aan boek 6, deel 1, van dezelfde codex wordt een artikel 6.3/1 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 6.3/1. §1. Voor de toepassing van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt voor de volgende doeleinden:
1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek en die de Vlaamse Regering vaststelt conform dit boek;
2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren;
3° de uitoefening van het toezicht, vermeld in deel 12, mogelijk maken.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, zijn:
1° de verhuurder, voor wat betreft de verwerkingen die hij voor zijn rekening neemt;
2° voor het centraal inschrijvingsregister de entiteit die conform artikel 6.5, eerste lid, van dit boek, wordt aangewezen om het centraal inschrijvingsregister bij te houden;
3° de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79 van deze codex, voor wat betreft de verwerkingen in het kader van zijn toezichtsbevoegdheid.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:
1° identificatiegegevens;
2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
3° persoonlijke kenmerken;
4° gezinssamenstelling;
5° financiële bijzonderheden;
6° gegevens over onroerende rechten;
7° gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2);
8° woningkenmerken;
9° beroep en betrekking;
10° gegevens uit sociaal onderzoek;
11° leefgewoonten;
12° gerechtelijke gegevens over het beëindigen van de huurovereenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning;
13° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
14° opleiding en vorming;
15° gegevens van de huurovereenkomst die is opgezegd door de verhuurder.

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

§4. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe vanaf de schrapping van het inschrijvingsdossier van de kandidaat-huurder of na het einde van de huurovereenkomst, met uitzondering van:
1° de persoonsgegevens die verwerkt worden voor het sluiten van de begeleidingsovereenkomst, vermeld in artikel 6.13, die bewaard worden tot het begeleidingstraject is beëindigd;
2° de categorie, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 12°, die bewaard wordt gedurende een periode van drie jaar na de beëindiging, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 3°, past op de persoonsgegevens die hij verwerkt in het kader van zijn toezicht, een bewaartermijn van tien jaar toe te rekenen vanaf de beëindiging van het toezicht.

§5. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:
1° de potentiële kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
2° de kandidaat-huurder of zijn vertegenwoordiger;
3° de gezinsleden van de kandidaat-huurder;
4° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
5° de gezinsleden van de huurder;
6° de ex-huurder of zijn vertegenwoordiger.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, kan persoonsgegevens doorgeven onder de volgende voorwaarden:
1° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, aan de entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking;

2° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 8° en 10°, aan de private partners die de Vlaamse Regering conform artikel 6.3/2, tweede lid, aanduidt voor het onderzoek naar het onroerend bezit in het buitenland;
3° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2° en 11°, aan een andere verhuurder voor het sluiten van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in artikel 6.13;
4° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1° en 2°, aan de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid voor de realisatie van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°;
5° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 13° en 15°, de inschrijving en schrapping in het inschrijvingsregister, de toewijzing van een sociale woning, de weigeringen van een aanbod en de duurtijd van de aaneengesloten inschrijvingen bij een domiciliemaatschappij aan het agentschap dat door de Vlaamse Regering wordt aangewezen om na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van boek 5, deel 5, titel 3, en de voorwaarden en verplichtingen die de Vlaamse Regering vaststelt conform die titel;
6° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, met het oog op het uitoefenen van het toezicht.

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

§7. De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, verduidelijken in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Zij nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van hun respectieve privacyverklaring.

§8. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit boek. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.".

Art. 161. Aan boek 6, deel 1, van dezelfde codex wordt een artikel 6.3/2 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 6.3/2. De verhuurder die nagaat of voldaan is aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, vermeld in artikel 6.8, eerste lid, 2°, artikel 6.11 en 6.21, eerste lid, kan voor het onroerend bezit in het buitenland, een beroep doen op private of publieke partners. De Vlaamse Regering kan de entiteit aanduiden die een raamovereenkomst sluit waarin de private partners worden aangeduid.

Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, een vergoeding betalen aan de verhuurder die een beroep doet op de private partners die aangeduid zijn in de raamovereenkomst, vermeld in het eerste lid.".

Art. 162. Artikel 6.4 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.4. De Vlaamse Regering voert een centraal woningregister in met betrekking tot de sociale huurwoningen.

De verhuurder bezorgt de gegevens die de Vlaamse Regering vaststelt aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanduidt.

De Vlaamse Regering bepaalt de vorm en de inhoud van het centraal woningregister, vermeld in het eerste lid, de wijze waarop dat register wordt bijgehouden en periodiek wordt bijgewerkt, en de wijze waarop het toezicht erop wordt georganiseerd.".

Art. 163. Artikel 6.5 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.5. De Vlaamse Regering voert een centraal inschrijvingsregister in voor kandidaat-huurders en duidt de entiteit aan die het centraal inschrijvingsregister bijhoudt.

De verhuurder wijst een woning toe aan een kandidaat-huurder op basis van de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister. De verhuurder kan de gegevens uit het centraal inschrijvingsregister gebruiken voor de eigen werking.

Voor de werking van het centraal inschrijvingsregister legt de Vlaamse Regering de volgende regels vast:
1° regels over de vorm en de inhoud van het centraal inschrijvingsregister;
2° regels over de verantwoordelijkheid om gegevens aan te vullen, aan te passen, te verwijderen, bij te houden en te verwerken in het centraal inschrijvingsregister;
3° regels over het formaat en de techniek van data-uitwisseling met het centraal inschrijvingsregister;
4° regels over de toegang tot het centraal inschrijvingsregister en de identificatie daarvoor;
5° regels over de actualisering van het centraal inschrijvingsregister;
6° regels over de wijze waarop het toezicht op de werking van het centraal inschrijvingsregister wordt georganiseerd.".

Art. 164. Artikel 6.6 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 165. Artikel 6.7 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 166. Artikel 6.8 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.8. §1. De kandidaat-huurder voldoet aan de volgende voorwaarden:
1° minstens 18 jaar zijn;
2° voldoen aan de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
3° ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, §1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, of ingeschreven zijn op een referentieadres als vermeld in artikel 1, §2, van de voormelde wet;
4° geen huurovereenkomst hebben gehad met een verhuurder van een sociale huurwoning die tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop de kandidaat-huurder zich wil inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. De beëindiging van de huurovereenkomst hoeft niet uitsluitend te wijten te zijn aan die wanprestatie.

Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder. Als meer personen, andere dan echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners, samen de sociale huurwoning willen gaan bewonen, kan maar één persoon zich inschrijven als kandidaat-huurder.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen bepalen op de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1°.

De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, 4°, buiten toepassing te stellen. In dat geval kan de verhuurder de inschrijving afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

§2. Als de sociale huurwoning een sociale assistentiewoning is als bepaald door de Vlaamse Regering, is de kandidaat-huurder minstens 65 jaar. Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen minstens 65 jaar is.

Als de sociale huurwoning een woning als vermeld in artikel 5.40 is, sluit de kandidaat-huurder een zorg- en dienstverleningsovereenkomst met de zorgaanbieder van de nabijgelegen voorziening onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt. Als de kandidaat-huurder twee personen zijn, volstaat het dat een van die personen de bovenvermelde zorg- en dienstverleningsovereenkomst sluit.

§3. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden als hij op het moment van de kandidaatstelling al huurder is van een andere sociale huurwoning.”.

Art. 167. In artikel 6.9 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 168. Artikel 6.10 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.10. Met behoud van de toepassing van artikel 6.12, tweede lid, duidt de kandidaat-huurder bij zijn inschrijving de ligging, het type, de maximale huurprijs en vaste huurlasten aan van de sociale huurwoningen waarvoor hij in aanmerking wil komen.”.

Art. 169. In artikel 6.11 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het eerste lid wordt de zinsnede “, §1, eerste lid, 1°, 2° en 3°” toegevoegd;

2° het tweede tot en met het vierde lid worden vervangen door wat volgt:

“In afwijking van het eerste lid hoeft de kandidaat-huurder niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als hij op het moment van de toewijzing al huurder is van een andere sociale huurwoning.

De echtgenoot of wettelijke samenwoner van de huurder, vermeld in artikel 6.1, 1°, a), kan alleen met die huurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, als die samen met die huurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoonst niet leidt tot een onaangepaste woning of een woning die niet voldoet aan de normen, vermeld in artikel 3.1, §1, vierde lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot of wettelijke samenwoner van rechtswege huurder.

De feitelijke partner van de huurder, vermeld in artikel 6.1, 1°, a), die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met die huurder te hebben samengewoond, de woning alleen blijven bewonen als de feitelijke partner samen met die huurder voldoet

aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.".

Art. 170. Artikel 6.12 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.12. De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die de verhuurder daartoe aanstelt, rekening houdend met:
1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, maximale huurprijs en vaste huurlasten van de woning;
2° de rationele bezetting;
3° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2;
4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.14, dat een lokale invulling geeft aan de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert.

Als een sociale huurwoning die ingehuurd wordt door de verhuurder, wordt toegewezen, kan de verhuurder de toewijzing weigeren als die vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de wijze waarop de verhuurder die weigering kan toepassen.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het eerste lid en besteedt bij de vaststelling van de toewijzingsregels extra aandacht aan de kandidaat-huurder die behoort tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

Er wordt een toewijzingsraad per werkingsgebied van de woonmaatschappij opgericht. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan het werkingsgebied opgedeeld worden in deelgebieden waarin telkens een eigen toewijzingsraad werkzaam is. De toewijzingsraad is samengesteld uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de opdrachten, de samenstelling, de werking en de besluitvormingsprocedure van de toewijzingsraad. Het mandaat van de leden van de toewijzingsraad is onbezoldigd.

De entiteit, vermeld in artikel 6.5, eerste lid, zorgt ervoor dat de verhuurder actuele toewijzingslijsten kan genereren uit het centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5. De Vlaamse Regering legt de regels vast over het genereren van die lijsten.".

Art. 171. In artikel 6.13 van dezelfde codex, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen de woorden "Een verhuurder" en het woord "kan" de woorden "of een toewijzingsraad" gevoegd;

2° het derde lid wordt opgeheven;

3° er wordt een paragraaf 2 toegevoegd, die luidt als volgt:

"§2. Een verhuurder kan een toewijzing weigeren op grond van zwaarwichtige redenen en als hij een begeleiding of ondersteuning als vermeld in paragraaf 1 niet succesvol acht. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels.".

Art. 172. In boek 6, deel 4, titel 2, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 vervangen door wat volgt:

"Hoofdstuk 2. Toewijzingsreglement".

Art. 173. Artikel 6.14 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.14. §1. De toewijzingsraad, vermeld in artikel 6.12, vijfde lid, stelt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, een ontwerp van het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, op. De gemeente die deel uitmaakt van de toewijzingsraad kan het ontwerp amenderen wat betreft de toewijzingsregels voor de sociale huurwoningen op haar grondgebied.

De woonmaatschappij bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending in de gevallen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van 45 kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als ze het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekende brief wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de woonmaatschappij voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde 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 woonmaatschappij. De woonmaatschappij brengt de toewijzingsraad daarvan op de hoogte.

§2. Als het toewijzingsreglement conform paragraaf 1, tweede lid, bezorgd wordt aan de Vlaamse Regering, treedt het in werking een maand na het verstrijken van de termijn, vermeld in paragraaf 1, derde lid, of de verlengde termijn, vermeld in paragraaf 1, vierde lid, tenzij het toewijzingsreglement een latere datum bepaalt.

§3. De woonmaatschappij bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder als de termijn, vermeld in paragraaf 1, derde of vierde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken. Ook als het toewijzingsreglement, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, 4°, conform paragraaf 1, tweede lid, niet bezorgd hoeft te worden aan de Vlaamse Regering, bezorgt de woonmaatschappij een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder.".

Art. 174. Artikel 6.15 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.15. De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure vast voor de potentiële kandidaat-huurder en de kandidaat-huurder die menen dat ze benadeeld zijn door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm waarin de vermelde personen het verhaal moeten indienen, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het verhaal.".

Art. 175. In artikel 6.16, eerste lid, 2°, van dezelfde codex wordt tussen het woord "huurder" en het woord "en" de zinsnede ", van de personen die op duurzame wijze de sociale huurwoning mee gaan bewonen" ingevoegd.

Art. 176. In artikel 6.17, eerste lid, 7°, van dezelfde codex wordt tussen het woord "de" en het woord "waarborg" de woorden "vrijgave van de" ingevoegd.

Art. 177. In artikel 6.18 van dezelfde codex wordt het eerste lid opgeheven.

Art. 178. In artikel 6.20 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid, 5° en 6°, wordt de zinsnede "A1" vervangen door de zinsnede "A2";

2° aan het eerste lid wordt een punt 12° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"12° voor zover de huurder een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel, zich inschrijven bij de VDAB.";

3° in het tweede lid wordt de zinsnede "6° en 7°" vervangen door de zinsnede "5° en 6°";

4° er worden een derde en een vierde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

"De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verhuizing, vermeld in het eerste lid, 9° en 10°, gebeurt.

De Vlaamse Regering bepaalt wie wordt verstaan onder een niet-beroepsactieve burger met arbeidspotentieel als vermeld in het eerste lid, 12°, en op welke manier de verhuurder de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, 12°, controleert.".

Art. 179. In artikel 6.23, eerste lid, van dezelfde codex wordt de zinsnede ", alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 6.2, eerste lid" opgeheven.

Art. 180. In boek 6 van dezelfde codex wordt het opschrift van deel 10 vervangen door wat volgt:

"Deel 10. Duur en einde van het woonrecht en de huurovereenkomst".

Art. 181. In boek 6, deel 10, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 1 vervangen door wat volgt:

"Titel 1. Het woonrecht en de huurovereenkomst".

Art. 182. Artikel 6.27 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.27. §1. Met behoud van de toepassing van artikel 6.28, beschikt de huurder over een woonrecht gedurende negen jaar nadat hem een woning is toegewezen.

Op basis van dat woonrecht kan hij gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. De verhuurder heeft in voorkomend geval een herhuisvestingsplicht zodat het woonrecht kan worden uitgeoefend.

De huurovereenkomsten hebben een duur van negen jaar. Als de huurovereenkomst betrekking heeft op een woning waarover de verhuurder minder dan negen jaar beschikt, bedraagt de duur van de huurovereenkomst de periode waarover de verhuurder beschikt.

§2. Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar of op het einde van een verlengde periode als vermeld in het tweede lid, niet voldoet aan de voorwaarden van woonbehoeftigheid of van passendheid van de woning, vermeld in artikel 6.29 en 6.30, zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst.

Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, voldoet, wordt zijn woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd als de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, vervuld zijn.".

Art. 183. Artikel 6.28 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.28. Als een huurder verhuist naar een andere sociale huurwoning is de duur van de huurovereenkomst gelijk aan de resterende duur waarop de huurder nog recht had op grond van het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.

De Vlaamse Regering kan de duurtijd van het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, verkorten voor de gevallen die ze vaststelt, onder meer voor de tijdelijke opvang van gezinnen die in een noodsituatie verkeren.

Een huurder heeft een woonrecht van onbepaalde duur als hij met de verhuurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft gesloten vóór 1 maart 2017. Die huurder behoudt het woonrecht van onbepaalde duur als hij verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of, in het kader van gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.".

Art. 184. Artikel 6.29 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.29. De huurder is woonbehoeftig als het rekenkundig gemiddelde van het inkomen van de huurder bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125% bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Als er geen jaarlijkse huurprijsaanpassing is, wordt de datum van de verjaardag van de huurovereenkomst genomen.

De huurder kan de verhuurder vragen om de opzegging, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, in te trekken als:

1° hij aantoont dat zijn huidige inkomen, berekend over drie opeenvolgende maanden en geëxtrapoleerd naar twaalf maanden, die voorafgaan aan het moment van het ingaan van de opzeggingstermijn, onder het plafond van 125% ligt;
2° hij aantoont dat hij zijn pensioen heeft aangevraagd of de wettelijke pensioenleeftijd zal bereiken uiterlijk drie jaar na de vervaldag van de huurovereenkomst en dat hij ten gevolge van de pensionering een inkomen zal hebben dat onder het plafond van 125% ligt;
3° hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt.".

Art. 185. Artikel 6.30 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.30. De huurder voldoet niet aan de voorwaarde van passendheid van de woning als hij een onderbezette woning bewoont en minstens twee aanbiedingen van een woning die aangepast is aan zijn nieuwe gezinssamenstelling in dezelfde omgeving weigert of geweigerd heeft. De Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen.

De huurder kan de verhuurder vragen om de opzegging, vermeld in artikel 6.27, §2, eerste lid, in te trekken als hij van oordeel is dat de intrekking van de opzegging billijk is wegens de specifieke omstandigheden waarin hij zich bevindt.".

Art. 186. Artikel 6.31 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.31. Als de verhuurder niet ingaat op de vraag, vermeld in artikel 6.29, tweede lid, en artikel 6.30, tweede lid, kan de huurder beroep instellen bij de toezichthouder. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen en de procedure voor het instellen van de vraag tot intrekking van de opzegging en van het beroep.".

Art. 187. In boek 6, deel 10, titel 1, van dezelfde codex wordt het opschrift van hoofdstuk 2 opgeheven.

Art. 188. Artikel 6.32 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 189. In artikel 6.33 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede "6.27 tot 6.31" vervangen door de zinsnede "6.27, §2, eerste lid,";

2° in het eerste lid, 2°, wordt de zinsnede "5° en 6°" vervangen door de zinsnede "5°, 6° en 12°";

3° in het eerste lid worden de woorden "van een sociale huurwoning" telkens opgeheven;

4° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"In het geval, vermeld in het eerste lid, 1°, bedraagt de opzeggingstermijn zes maanden. In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°, bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.";

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

"Als de verhuurder de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, dat de huurder op dat ogenblik uitoefent.".

Art. 190. In artikel 6.34 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan paragraaf 1 wordt de volgende zin toegevoegd:

"Voor de huurder die de huurovereenkomst opzegt, eindigt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, dat hij op dat ogenblik uitoefent.";

2° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden "geldt voor de laatste huurder" vervangen door de woorden "kan de laatste huurder de huurovereenkomst opzeggen met".

Art. 191. In boek 6, deel 10, van dezelfde codex wordt het opschrift van titel 4 vervangen door wat volgt:

"Titel 4. Beëindiging van rechtswege".

Art. 192. In artikel 6.35 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"Als het eerste lid, 1°, van toepassing is, en er blijven geen bewoners meer over, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. Als er nog een of meer bewoners overblijven, wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De overblijvende bewoners hebben het recht om de woning nog zes maanden te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Het is niet toegestaan dat er tijdens de afgesproken termijn extra personen in de sociale huurwoning komen wonen. De verhuurder sluit een overeenkomst met de bewoner of de bewoners waarin de voorwaarden en de wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen zoals de vergoeding voor het bewonen, de waarborgregeling, de plaatsbeschrijving, het onderhoud en de herstellingen, de kosten en lasten, en de verzekeringen en aansprakelijkheden. De vergoeding voor het bewonen wordt op dezelfde wijze berekend als de huurprijs, rekening houdend met het inkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning.";

2° aan het derde lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd, eindigt voor de huurder die de woning niet meer als hoofdverblijfplaats betrekt, het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.";

3° aan het vierde lid wordt de volgende zin toegevoegd:

"In dat geval behoudt de huurder het woonrecht, vermeld in artikel 6.27.".

Art. 193. Artikel 6.36 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

"Art. 6.36. §1. Met behoud van de toepassing van paragraaf 2 zijn de bepalingen van dit boek van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering:

1° worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;
2° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. De verhuurder kan sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, verhuren aan openbare besturen, welzijns- of gezondheidsvoorzieningen, organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent of aan natuurlijke personen. Die instanties, met uitzondering van de natuurlijke personen, kunnen de sociale huurwoning onderverhuren.

Als een natuurlijke persoon de sociale huurwoning tot hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van

toepassing, met uitzondering van de bepalingen die de Vlaamse Regering aanduidt, van toepassing op de hoofd- en onderhuurovereenkomst of op de huurovereenkomst. Daarnaast kan de Vlaamse Regering aanvullende bepalingen uitwerken.

De Vlaamse Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden, de termijn dat de erkenning geldt, en de procedure voor de erkenning en eventuele opheffing van de erkenning voor de organisaties, vermeld in het eerste lid.".

Art. 194. In artikel 6.37 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt de zinsnede ", alsook voor het opleggen van de administratieve geldboetes" opgeheven;

2° het tweede lid wordt opgeheven;

3° in het derde lid wordt de zinsnede "3.37 en" opgeheven.

Art. 195. In artikel 6.43, §1, van dezelfde codex wordt voor het eerste lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

"De toezichthouders, vermeld in artikel 4.79, zijn bevoegd voor het opleggen van administratieve geldboetes.".

Art. 196. In artikel 7.4, §2, van dezelfde codex worden de woorden "sociale huisvestingsmaatschappijen" telkens vervangen door het woord "woonmaatschappijen".

Hoofdstuk 7. Opheffingsbepalingen

Art. 197. In het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt hoofdstuk II, dat bestaat uit artikel 16 tot en met 24, opgeheven.

Art. 198. In hoofdstuk VIII van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt afdeling 2, die bestaat uit artikel 24 tot en met 30, opgeheven.

Art. 199. In artikel 1.2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2017, worden punt 14°/1 en 29° opgeheven.

Art. 200. In boek 4, titel 1, van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 12 oktober 2018, wordt hoofdstuk 1, dat bestaat uit artikel 4.1.1 tot en met 4.1.15, opgeheven.

Art. 201. In boek 4 van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019, wordt titel 2, die bestaat uit artikel 4.2.1 tot en met 4.2.10, opgeheven.

Art. 202. In hetzelfde decreet worden de volgende artikelen opgeheven:
1° artikel 2.2.6, het laatst gewijzigd bij het decreet van 4 mei 2018;
2° artikel 3.1.1, gewijzigd bij de decreten van 14 oktober 2016 en 4 mei 2018;
3° artikel 3.1.2, gewijzigd bij de decreten van 23 december 2011 en 14 oktober 2016;
4° artikel 3.2.1 tot en met 3.2.4;
5° artikel 7.3.11, gewijzigd bij de decreten van 4 april 2014 en 25 april 2014;

6° artikel 7.3.12, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2010, 4 april 2014 en 25 april 2014;
7° artikel 7.3.12/1, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2011 en gewijzigd bij het decreet van 4 april 2014.

Art. 203. In het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012, gewijzigd bij de decreten van 9 november 2012, 21 december 2018 en 23 maart 2019, wordt hoofdstuk 9, dat bestaat uit artikel 58 tot en met 61, opgeheven.

Art. 204. De volgende regelingen worden opgeheven:
1° het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juli 2020;
2° het decreet van 28 maart 2014 houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagenbewoners.

Hoofdstuk 8. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsbepalingen met betrekking tot artikel 72 tot en met 129

Onderafdeling 1. Omzetting van sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen en overgangsbepalingen voor sociale verhuurkantoren

Art. 205. §1. Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet zijn erkend conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 31 december 2022, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen.

De sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, kunnen de financiering tot die datum blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Vanaf de datum van inwerkingtreding van dit decreet kunnen andere personen dan de provincies, de gemeenten en de OCMW's geen aandelen verwerven van een sociale huisvestingsmaatschappij. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij.

§2. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure volgens dewelke een erkende sociale huisvestingsmaatschappij kan worden erkend als woonmaatschappij.

§3. De Vlaamse Regering kan een tijdelijke erkenning tot 30 juni 2023 toekennen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen die aannemelijk maken dat ze uiterlijk op 30 juni 2023 hetzij zullen voldoen aan alle erkenningsvoorwaarden om als woonmaatschappij te worden erkend, hetzij hun voor de sociale huisvesting bestemde vermogensbestanddelen en personeel aan een of meerdere woonmaatschappijen zullen overdragen. De Vlaamse Regering bepaalt de procedure en de voorwaarden voor de tijdelijke erkenning en de wijze waarop de tijdelijke erkenning wordt omgezet in een definitieve erkenning als vermeld in paragraaf 2.

§4. In een sociale huisvestingsmaatschappij met de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid of van een besloten vennootschap kunnen aandeelhouders op elk moment in de loop van het boekjaar uittreden vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeen-

stemming moet brengen met erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen zonder dat ze aan een andere voorwaarde moeten voldoen. Ze geven kennis van hun uittreding aan de vennootschap conform artikel 2:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen uiterlijk vijf dagen voor de datum van de algemene vergadering. Artikel 4.46/3, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 105 van dit decreet is van toepassing.

De sociale huisvestingsmaatschappijen die de vorm hebben aangenomen van een naamloze vennootschap bieden hun aandeelhouders bij de uitnodiging van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen de mogelijkheid om hun aandelen te laten inkopen door de vennootschap tegen een prijs die niet hoger is dan de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Als er niet voldoende middelen zouden zijn conform artikel 7:212 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen om de prijs te betalen, wordt het recht op betaling ervan opgeschort totdat uitkeringen opnieuw zijn toegelaten. Het op de prijs nog verschuldigde bedrag wordt uitgekeerd voor elke andere uitkering aan aandeelhouders. Op dat bedrag is geen interest verschuldigd.

§5. Sociale huisvestingsmaatschappijen die op 31 december 2022 niet erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 2 en niet tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 januari 2023. De tijdelijk erkende woonmaatschappijen die op 30 juni 2023 niet erkend zijn conform paragraaf 3, verliezen van rechtswege hun tijdelijke erkenning. In beide gevallen heeft het verlies van de erkenning van rechtswege de ontbinding, vermeld in artikel 4.53 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet, tot gevolg. De aandeelhouders ontvangen, na de aanzuivering van het passief van de sociale huisvestingsmaatschappij, maximum de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Het vermogen dat daarna overblijft, gaat over op een of meer door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappijen.

§6. Sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, kunnen die erkenning behouden tot uiterlijk 30 juni 2023, zolang ze aan die erkenningsvoorwaarden blijven voldoen. De aldus erkende sociale verhuurkantoren kunnen tot die datum de financiering blijven genieten conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht de dag voor de inwerkingtreding van dit decreet. Ze verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 juli 2023.

Vanaf de datum van het verlies van erkenning conform het eerste lid, treedt de VMSW van rechtswege in de rechten en de verplichtingen van het sociaal verhuurkantoor die voortvloeien uit een overeenkomst die gesloten is tussen het sociaal verhuurkantoor en een of meer verhuurders op de private huurmarkt, onder de voorwaarden van artikel 4.20 tot en met 4.23 en van artikel 4.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

§7. Sociale huisvestingsmaatschappijen die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, blijven met behoud van de toepassing van dit artikel tot en met artikel 217, tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing de dag vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

Sociale verhuurkantoren die de dag vóór de inwerkingtreding van dit decreet erkend zijn conform de op die dag geldende erkenningsvoorwaarden, blijven met behoud van de toepassing van dit artikel tot en met artikel 217, tot aan het verlies van hun erkenning onderworpen aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing de dag vóór de datum van inwerkingtreding van dit decreet.

In afwijking van het eerste en tweede lid is artikel 56 van dit decreet van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in het eerste lid, en op de sociale verhuurkantoren, vermeld in het tweede lid.

Niettegenstaande andersluidende bepalingen en in aanvulling van artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van toepassing vóór de inwerkingtreding van dit decreet, kunnen zij onroerende goederen uit de hand overdragen aan woonmaatschappijen of sociale huisvestingsmaatschappijen, op voorwaarde dat de overdracht gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat die sociale huisvestingsmaatschappij erkend wordt als woonmaatschappij.

Tot de intrekking van hun erkenning van rechtswege of tot de intrekking van hun erkenning krachtens besluit van de Vlaamse Regering worden de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de toepassing van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 beschouwd als woonmaatschappij.

Art. 206. Woonmaatschappijen, vermeld in artikel 205, §2, van dit decreet, die niet voldoen aan artikel 4.39/2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 83 van dit decreet, kunnen niettemin erkend worden als woonmaatschappij. Tot de datum waarop ze aan artikel 4.39/2, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voldoen, gelden voor deze woonmaatschappijen in afwijking van dat artikel de volgende regels:

1° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, kunnen geen effecten verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties met een sociale huisvestingsmaatschappij of een woonmaatschappij;

2° elke overdracht van effecten wordt betekend aan de woonmaatschappij;

3° andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;

4° andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één;

5° de statuten van de woonmaatschappij kunnen bepalen dat de aandeelhouders andere dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, gezamenlijk ten hoogste één bestuurder mogen voordragen; de andere bestuurders worden altijd voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en OCMW's.

Overeenkomsten of afspraken die tot doel of tot gevolg hebben dat van de bepalingen van het eerste lid, 1°, 3° of 4°, wordt afgeweken, zijn nietig.

Elke overdracht van effecten aan andere personen dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woon-

maatschappij gelegen zijn, is van rechtswege nietig. Elke overdracht van effecten waardoor de gezamenlijke stemrechten van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, niet langer op elk moment meer dan 50% van het totale aantal stemrechten verbonden aan de aandelen uitmaken, is van rechtswege nietig als, binnen een termijn van drie maanden na de overdracht, die stemrechten, door middel van een uitgifte van nieuwe aandelen of statutenwijziging, niet boven de 50% worden gebracht.

De Vlaamse Regering kan slechts gebruikmaken van haar recht zoals vermeld in artikel 4.39/4, zoals ingevoegd bij artikel 85 van dit decreet, op voorwaarde dat de stemrechten van andere personen dan het Vlaamse Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW's daardoor verhoudingsgewijs ten opzichte van het totaal aantal stemrechten niet verminderen.

Art. 207. In afwijking van artikel 4.39/5 zoals ingevoegd bij artikel 87 van dit decreet, mogen in woonmaatschappijen die zijn erkend conform artikel 205, §2 of §3, van dit decreet, zittende bestuurders hun mandaat uitdoen tot uiterlijk zes maanden na de eedaflegging van het nieuwe college van burgemeester en schepenen na de eerstvolgende algehele vernieuwing van de gemeenteraad volgend op de inwerkingtreding van dit decreet. In dat geval mogen na de erkenning van de woonmaatschappij geen nieuwe bestuurders worden aangesteld of mandaten van bestuurders worden verlengd zolang hun totale aantal hoger is dan toegelaten door artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 87 van dit decreet.

Art. 208. Als een sociale huisvestingsmaatschappij heeft toegelaten dat sociale huurders inschreven op aandelen ter vervanging van de storting van een huurwaarborg, worden de betrokken aandeelhouders op de datum van de inwerkingtreding van dit decreet geacht van rechtswege uit te treden met die aandelen. Het scheidingsaandeel waarop de sociale huurder recht heeft, wordt van rechtswege omgeboekt tot een huurwaarborg.

Woonmaatschappijen die de rechtsopvolger zijn of die onroerende goederen hebben verworven van een sociale huisvestingsmaatschappij waarbij de toepassing van het eerste lid betrekking had op 25% van de aandelen of meer, maken toepassing van artikel 4.39/5, §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 87 van dit decreet.

Art. 209. §1. In afwijking van artikel 4.38, §2 en §4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals ingevoegd bij artikel 77 van dit decreet, gelden voor woonmaatschappijen die erkend zijn conform artikel 205, §2, de bepalingen van dit artikel.

§2. De woonmaatschappij ontplooit vanaf haar erkenning geen nieuwe activiteiten buiten het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De woonmaatschappij beperkt uiterlijk vanaf 1 januari 2028 haar activiteiten tot het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§3. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen, van sociale huisvestingsmaatschappijen, andere woonmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds. Uiterlijk op 1 januari 2028 verwerft de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

De woonmaatschappij draagt zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die buiten haar werkingsgebied liggen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen. Uiterlijk op 1 januari 2028 draagt de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar de onroerende goederen liggen.

Artikel 4.38, §6 en §7, is van overeenkomstige toepassing.

Art. 210. Op vennootschapsrechtelijke herstructureringen gestart na de inwerkingtreding van dit decreet, tot 30 juni 2023, waarbij een sociale huisvestingsmaatschappij is betrokken, zal uitsluitend boek 12 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van toepassing zijn, voor zover daarvan in dit decreet niet wordt afgeweken.

Art. 211. De uitgifte van nieuwe soorten van aandelen, het afschaffen van een of meer soorten, het gelijkstellen van de rechten verbonden aan een soort van aandelen met de rechten van een andere soort, het rechtstreeks of onrechtstreeks wijzigen van de rechten verbonden aan een soort, de uitgifte van nieuwe aandelen die niet evenredig zijn aan het aantal uitgegeven aandelen binnen elke soort, met het oog op het voldoen aan de bepalingen van boek 4, deel 1, titel 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zijn uitsluitend onderworpen aan het aanwezigheidsquorum, de meerderheidsvereiste en de procedure van de statutenwijziging in het algemeen.

Onderafdeling 2. Overdrachten aan sociale huisvestingsmaatschappijen of woonmaatschappijen

Art. 212. §1. Sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een vzw kunnen conform artikel 12:103 en 12:1, §1, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen een algemeenheid of een bedrijfstak om niet overdragen aan een woonmaatschappij of aan een sociale huisvestingsmaatschappij, op voorwaarde dat de overdracht gebeurt onder de opschortende voorwaarde dat die sociale huisvestingsmaatschappij erkend wordt als woonmaatschappij.

Aan het voorstel van overdracht wordt een staat van activa en passiva van het sociale verhuurkantoor gehecht, die niet meer dan drie maanden vóór de algemene vergadering, respectievelijk de vergadering van het bestuursorgaan die over het voorstel tot overdracht moet besluiten, is afgesloten, waarbij de activa en passiva worden gewaardeerd tegen werkelijke waarde.

§2. Het bedrag van het nettoactief van het sociale verhuurkantoor respectievelijk van de nettowaarde van de overgedragen bedrijfstak zoals dat blijkt uit de staat, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, waarvan het gereserveerde bedrag, vermeld in artikel 214, in mindering wordt gebracht, wordt in de jaarrekening van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij uitgedrukt en op een onbeschikbare reserverekening geboekt.

§3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, wordt niet aan de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij terugbetaald of uitgekeerd, in welke vorm dan ook.

In geval van vereffening, zelfs als de vennootschap niet langer als sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij is erkend, geeft de vereffenaar aan dat bedrag de bestemming die door de Vlaamse Regering wordt bepaald.

Bij een schending van het eerste of het tweede lid zijn de leden van het bestuursorgaan of de vereffenaar, in voorkomend geval hoofdelijk, gehouden tot betaling van de uitgekeerde sommen of tot herstel van de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de hierboven gestelde eisen inzake de bestemming van het bedrag, vermeld in paragraaf twee en het eerste en tweede lid van deze paragraaf. De vordering kan worden ingeleid door de entiteit van de Vlaamse overheid bevoegd voor het woonbeleid, de toezichthouder, de VMSW, het Openbaar Ministerie, een aandeelhouder of elke belanghebbende derde. De aldus geïnde bedragen worden op een onbeschikbare reserverekening van de vennootschap gestort, of krijgen de bestemming die door de Vlaamse Regering is bepaald.

De personen, vermeld in het derde lid, kunnen eveneens tegen de begunstigden een vordering instellen als ze bewijzen dat die begunstigden kennis hadden van de onrechtmatigheid van de terugbetaling of uitkering in hun voordeel of, gelet op de omstandigheden, daarvan niet onkundig konden zijn.

Art. 213. §1. Sociale verhuurkantoren met de rechtsvorm van een OCMW of welzijnsvereniging kunnen hun activiteiten en vermogensbestanddelen in het kader van de sociale verhuur om niet of ten bezwarende titel overdragen aan een woonmaatschappij bevoegd voor het werkingsgebied, desgevallend op overeenkomstige wijze als voorzien in artikel 12:103 en artikel 12:1, §1, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen als algemeenheid of bedrijfstak.

In het geval van een overdracht om niet van een algemeenheid of bedrijfstak, wordt aan het voorstel van overdracht een staat van activa en passiva gehecht, die niet meer dan drie maanden vóór de algemene vergadering, respectievelijk de vergadering van het bestuursorgaan die over het voorstel tot overdracht moet besluiten, is afgesloten, waarbij de over te dragen activa en passiva worden gewaardeerd tegen werkelijke waarde.

§2. De nettowaarde van de door een OCMW of welzijnsvereniging om niet overgedragen vermogensbestanddelen of bedrijfstak, respectievelijk het bedrag van het nettoactief van de welzijnsvereniging die als algemeenheid om niet wordt overgedragen, waarvan het gereserveerde bedrag, vermeld in artikel 214, in mindering wordt gebracht, worden in de jaarrekening van de woonmaatschappij uitgedrukt en op een onbeschikbare reserverekening geboekt.

§3. Het bedrag, vermeld in paragraaf 2, wordt niet aan de aandeelhouders van de woonmaatschappij terugbetaald of uitgekeerd, in welke vorm dan ook.

In geval van vereffening, zelfs als de vennootschap niet langer als woonmaatschappij is erkend, geeft de vereffenaar aan dat bedrag de bestemming die door de Vlaamse Regering wordt bepaald.

Bij een schending van het eerste of het tweede lid zijn de leden van het bestuursorgaan of de vereffenaar, in voorkomend geval hoofdelijk, gehouden tot betaling van de terugbetaalde of uitgekeerde sommen of tot herstel van de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de hierboven gestelde eisen inzake de bestemming van het bedrag, vermeld in paragraaf 2 en het eerste en tweede lid van deze paragraaf. De vordering kan worden ingeleid door de entiteit van de Vlaamse overheid bevoegd voor het woonbeleid, de toezichthouder, de VMSW, het Openbaar Ministerie, een aandeelhouder of elke belanghebbende derde. De aldus geïnde bedragen worden op een onbeschikbare reserverekening van de vennootschap gestort, of krijgen de bestemming die door de Vlaamse Regering is bepaald.

De personen, vermeld in het derde lid, kunnen eveneens tegen de begunstigden een vordering instellen als ze bewijzen dat die begunstigden kennis hadden

van de onrechtmatigheid van de terugbetaling of uitkering in hun voordeel of, gelet op de omstandigheden, daarvan niet onkundig konden zijn.

Art. 214. Sociale verhuurkantoren maken hun niet-aangewende overgedragen saldi van de ontvangen subsidies over aan de woonmaatschappij aan wie zij hun vermogensbestanddelen overdragen. De ontvangende woonmaatschappij reserveert deze bedragen voor toekomstige kosten verbonden aan niet-recupereerbare huurschade of definitief niet-recupereerbare huurvorderingen die voortvloeien uit de activiteiten bedoeld in artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 91 van dit decreet.

Art. 215. In afwijking van artikel 4 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het oud Burgerlijk Wetboek en artikel 31 van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018 draagt het sociaal verhuurkantoor, de sociale huisvestingsmaatschappij of de woonmaatschappij bij de totstandkoming van een woonmaatschappij de hoofdhuurovereenkomst met een of meer verhuurders op de private huurmarkt over aan de woonmaatschappij zonder schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder of verhuurders.

Bij herstructureringen of overdrachten naar aanleiding van de totstandkoming van een woonmaatschappij worden contractuele bedingen in huurovereenkomsten die kaderen in de opdrachten, vermeld in artikel 4.55, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit decreet, of in artikel 4.40, 4°, 5° of 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals ingevoegd bij artikel 91 van dit decreet, die voorzien in het recht van vervroegde beëindiging wegens controlewijziging, buiten werking gesteld.

Onderafdeling 3. Financiële gevolgen

Art. 216. De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, de eventuele nadelige financiële gevolgen voor een door haar erkende vennootschap of vereniging, die haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met dit decreet in overeenstemming moet brengen, geheel of gedeeltelijk compenseren door een subsidie te verlenen. De Vlaamse Regering stelt daarvoor de nadere regels vast.

Afdeling 2. Overgangsbepalingen met betrekking tot de wijzigingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 217. Voor de huurovereenkomsten die vóór 1 januari 2020 gesloten zijn, worden alleen de personen, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) of b), van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór 1 januari 2020, beschouwd als huurder als vermeld in artikel 6.1, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 158 van dit decreet.

De huurder die vóór de inwerkingtreding van artikel 158 van dit decreet werd beschouwd als een huurder als vermeld in artikel 6.11, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 158 van dit decreet, wordt beschouwd als huurder als vermeld in artikel 6.1, 1°, b), van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 158 van dit decreet.

Art. 218. Voor de toepassing van de voorwaarde, vermeld in artikel 6.8, §1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 166 van dit decreet, worden alleen de beëindigingen van de huurovereenkomsten die plaatsvinden vanaf de inwerkingtreding van artikel 166 van dit decreet, in aanmerking genomen.

Art. 219. Het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 170 van dit decreet, vervalt op het ogenblik dat het toewijzingsreglement dat is opgemaakt op basis van artikel 6.12, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door dit decreet, in werking treedt, met dien verstande dat het in ieder geval vervalt na 3 jaar na de inwerkingtreding van artikel 170 van dit decreet.

Art. 220. Voor de huurder die vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 178 van dit decreet een sociale huurwoning huurt, en die aan de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 178 van dit decreet, moest voldoen, blijft de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 178 van dit decreet, gelden. De verhuurder brengt de personen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 178 van dit decreet kandidaat-huurder zijn, uitdrukkelijk op de hoogte van de nieuwe huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In afwijking van het eerste lid, geldt de nieuwe huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 178 van dit decreet voor de persoon die na de inwerkingtreding van artikel 178 van dit decreet opnieuw huurder wordt van een sociale huurwoning, tenzij dat het gevolg is van een gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop.

Art. 221. De personen die op het ogenblik van de inwerkingtreding van artikel 178 van dit decreet huurder zijn, hebben een termijn van drie maanden om te voldoen aan de huurdersverplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd door dit decreet.

Art. 222. Voor de huurder die vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 182 van dit decreet een huurovereenkomst heeft gesloten met een sociaal verhuurkantoor, is boek 6, deel 10, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 van toepassing, met dien verstande dat het woonrecht waarover de huurder beschikt, berekend wordt vanaf de inwerkingtreding van artikel 182 van dit decreet.

Voor de huurder die een huurovereenkomst heeft gesloten met toepassing van artikel 6.28, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 182 van dit decreet, wordt het woonrecht, vermeld in artikel 6.27, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht na de inwerkingtreding van artikel 182 van dit decreet, geacht een aanvang te hebben genomen op het ogenblik waarop de vermelde huurovereenkomst een aanvang heeft genomen.

Afdeling 3. Andere overgangsbepalingen

Art. 223. §1. Indieners van een beroep als vermeld in artikel 3.14, 3.15, 3.26 of 3.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat ingediend wordt vóór de inwerkingtreding van dit decreet, worden mondeling gehoord als ze daarom verzoeken in hun beroepschrift.

Dat geldt eveneens voor alle andere indieners van een beroep met betrekking tot dezelfde procedure, ook al dateert hun beroepschrift van na de inwerkingtreding van dit decreet.

§2. De beslissingstermijn van de Vlaamse Regering wordt voor de gevallen, vermeld in paragraaf 1, verlengd tot vier maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep als het een beroep als vermeld in artikel 3.14 of 3.26 betreft, of tot vier maanden na de ontvangst van het beroep tegen het stilzitten van de burgemeester als het een beroep als vermeld in artikel 3.15 of 3.27 betreft.

Hoofdstuk 9. Bekrachtigingsbepaling

Art. 224. De volgende regelingen worden bekrachtigd:
1° het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid;
2° artikel 1 tot en met 63 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid.

Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 225. Artikel 3, 17, 11°, artikel 19, 20, 31, 33, 1°, en artikel 42 tot en met 50, 52, 134 en 135 treden in werking op 1 januari 2023.

Artikel 11 en 16 treden in werking vanaf het aanslagjaar na publicatie van dit decreet in het Belgisch Staatsblad en ten vroegste vanaf aanslagjaar 2023.

Artikel 158, 159 en 161 tot en met 195 treden in werking op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Brussel, 28 mei 2021.

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,

Matthias DIEPENDAELE