

ingediend op **1562** (2022-2023) – Nr. 1
27 januari 2023 (2022-2023)

Ontwerp van decreet

tot wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet van 24 juni 2022	55
Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens	81
Voorontwerp van decreet van 14 oktober 2022	99
Advies van de Raad van State	131
Ontwerp van decreet.....	149

MEMORIE VAN TOELICHTING

Samenvatting

Dit ontwerp van decreet bevat een aantal wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen:

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

I. ALGEMENE TOELICHTING**A. Situering****1. Aanpassingen aan de woningkwaliteitsbewaking****1.1. De Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen**

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

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

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

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

1.2. Aanpassingen aan boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

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

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

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

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

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

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

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

Om te vermijden dat de afgifte van een conformiteitsattest een strafrechtelijke procedure doorkruist, wordt bepaald dat er geen conformiteitsattest meer kan afgegeven worden als de Vlaamse Wooninspectie een strafrechtelijk onderzoek is gestart. In het kader van de strafrechtelijke procedure wordt aan de wooninspecteur ook de mogelijkheid gegeven om aan de overtreder een bewijs van herstel te vragen alvorens een hercontrole uit te voeren.

Ten slotte bevat het voorliggend ontwerp van decreet voor woningkwaliteit een aantal technische en tekstuele verbeteringen.

2. De decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur

Het voorliggend ontwerp van decreet bevat de creatie van een decretale basis in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor het stelsel geconventioneerde verhuur. De opzet van dit instrument is om te sturen op de aanbodzijde van de private huurmarkt. Zo wordt gezorgd voor een ruimer aanbod aan kwalitatieve en betaalbare huurwoningen in Vlaanderen, ten behoeve van de geconventioneerde huurder. Door

middel van een systeem van geconventioneerde verhuur worden private actoren gestimuleerd om huurwoningen aan te bieden. De Vlaamse Regering zal de voorwaarden bepalen (bijvoorbeeld minimale duurtijd, begrensde huurprijs enzovoort).

3. Ontzorgingsopdracht van woonmaatschappijen

Private verhuurders en sociale verhuurkantoren (in de toekomst woonmaatschappijen) sluiten huurovereenkomsten die onderworpen zijn aan titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018. Dat decreet regelt dwingend de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting van de huurder en de verhuurder.

In het kader van de ontzorgingstaak van de woonmaatschappij willen zij soms bepaalde herstelverplichtingen van de verhuurder overnemen. Volgens de dwingende bepalingen van titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet is dat echter niet mogelijk, aangezien de verdeling van de onderhouds- en herstellingsverplichting vastligt en contractueel niet kan worden uitgebreid voor de huurder. Daarom wordt titel II van het Vlaams Woninghuurdecreet aangevuld zodat de ontzorgingstaak woonmaatschappijen mogelijk wordt.

4. Hervorming van het recht van voorkoop

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

De doelstellingen van dit instrument zijn drievoudig:

- 1° verbeteren van de woningkwaliteit;
- 2° verruimen en/of uitbreiden van het sociaal woonaanbod;
- 3° verbeteren van de sociale mix door spreiding van het sociaal woonaanbod.

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

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

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

- De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en de gemeenten worden de enige begunstigden van het recht van voorkoop. Vlabinvest apb kan via dit recht van voorkoop een actief grond- en pandenbeleid voeren in zijn werkingsgebied om te zorgen voor een betaalbaar woonaanbod ten behoeve van modale inkomenstrekken.
- Het lokaal bestuur bepaalt de perimeter waarbinnen het territoriaal recht van voorkoop kan worden uitgeoefend.
- Het recht van voorkoop blijft exclusief bestemd voor de realisatie van sociaal woonaanbod of daar rechtstreeks aan verbonden functies (bijvoorbeeld toegangswegen, omgevingsaanleg).
- Het toepassingsgebied van het recht van voorkoop verschuift naar nieuwe projectontwikkelingen en beleidsmatige planinitiatieven.

- Het functioneel recht van voorkoop wordt geschrapt, maar het specifiek aanbod kan worden opgenomen binnen de gemeentelijke afbakening.

5. De invoering van de middelentoets

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

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

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

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

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

6. Invoegen nieuwe bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens

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

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

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

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

Het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen, heeft met de invoeging van artikel 5.71/1 in de Vlaamse Codex Wonen een decretale regeling ingeschreven voor de gegevensverwerking in het kader van de verzekering gewaarborgd wonen (artikel 53). In deze bepaling werd echter niet opgenomen dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, van de vermelde codex, voor de uitoefening van het toezicht en kan gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. Dit wordt nu toegevoegd door dit ontwerp van decreet. Doordat het artikelnummer 5.71/1 echter ook al was toegevoegd door het decreet van 6 mei 2022¹ wordt in dit ontwerp van decreet de inhoud van artikel 5.71/1, zoals ingevoegd door het decreet van 3 juni 2022, samen met de voormelde noodzakelijke aanpassing, opgenomen in een nieuw artikel 5.71/0. Artikel 53 van het decreet van 3 juni 2022 wordt vervolgens opgeheven op de dag vóór de inwerkingtreding van het artikel dat artikel 5.71/0 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal invoegen.

Tot slot wordt op twee plaatsen verduidelijkt wie de verwerkingsverantwoordelijke is. De aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke gebeurt in de eerste plaats voor het centraal woningregister, waarvoor artikel 6.4 Vlaamse Codex Wonen van 2021 al in een decretale grondslag voorziet. Daarnaast wordt de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de sociale koop aangepast naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), die op 1 januari 2023 een feit zal zijn.

7. Technische wijzigingen

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

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

B. Totstandkomingsprocedure

1. Vlaamse Toezichtcommissie

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

Artikel 35 (gegevensverwerking in het kader van het geconventioneerd huren) – artikel 45 van het huidige ontwerp van decreet

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

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

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

Het is voor de VTC positief dat het beroep doen op de wettelijk geregelde diensten-integratoren in het kader van deze mededelingen, verankerd wordt in het ontwerp van decreet. Maar ze wijst erop dat de Vlaamse decreetgever niet kan bepalen wat de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid (KSZ) al dan niet moet doen. Die suggestie wordt voor deze bepaling gevolgd en de bepaling wordt geschrapt.

De VTC herinnert aan de toepasselijkheid van titel 4 van de WVG² waarin wordt bepaald dat de gegevens geanonimiseerd of gepseudonimiseerd worden voordat ze verwerkt worden voor statistische doeleinden. De VTC adviseert dat dit meegenomen wordt in het ontwerp van decreet. De stellers van dit ontwerp van decreet zijn zich bewust van deze verplichting maar volgen de suggestie van de VTC niet, aangezien die bepaling een herhaling zou zijn van een bestaande bepaling die

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

al van toepassing is en die van dezelfde rangorde is en dezelfde rechtskracht heeft. In dat geval mag die bepaling niet worden hernomen (het zogenaamde overschrijfverbod).

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

Artikel 39 (gegevensverwerking in het kader van de verzekering gewaarborgd wonen) – artikel 49 van het huidige ontwerp van decreet

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

Artikel 41 (gegevensverwerking in het kader van het toekennen van tegemoetkomingen) – artikel 54 van het huidige ontwerp van decreet

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

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

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

De VTC beoordeelt het feit dat gespecificeerd wordt welke gegevens aan het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) worden doorgegeven als positief. De delegatie aan de Vlaamse Regering om aanvullende entiteiten aan te wijzen is volgens de VTC echter erg vaag. Een uitvoeringsbesluit kan verdere modaliteiten bepalen, maar de essentie moet in het decreet zelf worden opgenomen. De stellers van het ontwerp van decreet geven echter aan dat het niet mogelijk is om op decretaal niveau een limitatieve opsomming te voorzien aangezien het de Vlaamse Regering is die de voorwaarden vaststelt rond de toekenning van de tegemoetkomingen.

De VTC wijst erop dat de Vlaamse decreetgever niet kan bepalen wat de KSZ al dan niet moet doen. Hier kan een beroep worden gedaan op de impliciete bevoegdheden, vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (BWHI). De maatregel is immers strikt noodzakelijk voor de uitvoering van de gewestelijke bevoegdheden met betrekking tot wonen, aangezien de Vlaamse overheid zelf niet over de noodzakelijke gegevens met betrekking tot handicaps en dergelijke beschikt. De maatregel heeft bovendien maar een marginale weerslag, doordat alleen in informatieverstrekking wordt voorzien en er niet inhoudelijk op de bevoegdheden van de federale instelling wordt ingegrepen. De maatregel gaat daarbij ook niet verder dan nodig en is om die reden

evenredig met het gestelde doel. Net omdat de maatregel niet ingrijpt op de inhoudelijke bevoegdheden van de KSZ en louter een informatiedoorstroming beoogt, is ook voldaan aan de eis tot mogelijke differentiatie. Het is overigens, gelet op de algemene verordening gegevensverwerking (AVG), noodzakelijk dat de essentiële elementen van die informatieoverdracht van persoonsgegevens decretaal worden verankerd.

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

Artikel 43 (gegevensverwerking in het kader van de toekenning van renovatie- of aanpassingspremies) – artikel 56 van het huidige ontwerp van decreet

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

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

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

De persoonsgegevens, vermeld in het in te voegen artikel 5.75/2, §1, tweede lid, 2°, worden opgevraagd bij de FOD Financiën en de KSZ.

De persoonsgegevens, vermeld in het in te voegen artikel 5.75/2, §1, tweede lid, 3° en 4°, worden opgevraagd bij de FOD Financiën.

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

Verder is het de VTC niet duidelijk waarom vorige adressen worden opgevraagd. Deze opmerking is terecht. Het volstaat om het huidige adres van de aanvrager te kennen voor de correspondentie met de aanvrager, alsook het adres op aanvraagdatum, voor het geval die verschillend zou zijn. De ontwerptekst werd in die zin aangepast.

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

Ten slotte merkt de VTC bij artikel 43 op dat het positief is dat het beroep doen op de wettelijk geregelde dienstenintegratoren verankerd wordt in het ontwerp van decreet. De VTC wijst er evenwel op dat de Vlaamse decreetgever niet kan bepalen wat de KSZ al dan niet moet doen. Ook hier kan verwezen worden naar

de impliciete bevoegdheden, vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

Artikel 53 (verwerking van persoonsgegevens in het kader van de vermogenstoets bij sociale huur) – artikel 70 van het huidige ontwerp van decreet

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

De stellers van het ontwerp van decreet zijn zich ervan bewust dat er andere instrumenten van het woonbeleid zijn die eveneens een vermogenstoets hanteren en die niet door deze verruiming worden gecapteerd. Ieder instrument heeft zijn eigenheid en doelgroepafbakening, waardoor een verschil in vermogenstoets een logisch gevolg is en er gedifferentieerd kan worden. Zo zijn de inkomensgrenzen voor een sociale koopwoning nu ook verschillend van die voor een sociale huurwoning. Iedere (potentiële) kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning zal evenwel op eenzelfde wijze de toets moeten ondergaan. In die zin is er een gelijke behandeling van personen in een gelijke situatie. Wat de opmerking van het risico van een verregaande inmenging in het privéleven en de opmaak van een gegevensbeschermingsimpactanalyse betreft, wijzen de stellers van het ontwerp van decreet erop dat pas bij de vaststelling door de Vlaamse Regering van de verdere uitvoeringsmodaliteiten de eventuele noodzaak van een effectbeoordeling inzake gegevensbescherming zal blijken. Bij het ontwerpen van de uitvoeringsbepalingen zal de Vlaamse Regering in ieder geval uitgaan van 'Privacy by Design' en het waarborgen van vrijheden en rechten van de betrokkenen.

Daarnaast merkt de VTC ook op dat de delegatie aan de Vlaamse Regering te ruim is in de zin dat het nog niet duidelijk is welke verwerkingen precies zullen plaatsvinden en bijgevolg verder verduidelijkt moeten worden door de decreetgever. Er wordt tegemoetgekomen aan de opmerking door in het ontwerp van decreet een definitie op te nemen van wat verstaan wordt onder "beschikbare middelen", namelijk de positieve saldi op bank-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen.

Ook het doeleinde van de beoogde verwerkingen is volgens de VTC niet duidelijk bepaald. Bijgevolg dient het doeleinde op zijn minst decretaal vastgelegd te worden. Met deze opmerking zijn de stellers van het ontwerp van decreet het oneens. Het doel van de gegevensverwerking is duidelijk (zie onder meer punt 5, deel A, van de algemene situering). De huidige vermogenstoets kijkt enkel naar het inkomen en het onroerend bezit. Deze wordt als te beperkend beschouwd en wordt uitgebreid met een extra voorwaarde. De verwerking van persoonsgegevens (zie artikel 6.3/1, §1, eerste lid, 5°, van de Vlaamse Codex Wonen ("5° financiële bijzonderheden")) dient om die voorwaarde af te toetsen. Het doel is al opgenomen in artikel 6.3/1, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen ("1° nagaan of voldaan is aan de voorwaarden en verplichtingen van dit boek en die de Vlaamse Regering vaststelt conform dit boek").

De VTC meent dat strenge beveiligingsmaatregelen moeten worden genomen. Om te beginnen moet deze verwerking goed gekaderd worden: welke gegevens mogen worden verwerkt, welke procedure wordt gevolgd (exacter te bepalen dan wat nu in ontwerp van decreet staat), wie voert de controle uit? Er moet uitgesloten worden dat de verwerking arbitrair is. De stellers zijn zich zeer bewust van het belang

van strenge beveiligingsmaatregelen en een duidelijke definiëring van welke gegevens er zullen worden verwerkt. Bij de uitwerking door de Vlaamse Regering wordt dan ook verwacht dat hiermee rekening wordt gehouden, evenals met de principes van dataminimalisatie en Privacy by Design.

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

Artikel 32, 2°, artikel 49, 3°, artikel 50, 2°, en artikel 52, 5°, (coördinerende functie van het agentschap inzake gegevensverwerking) – artikel 40, 6°, artikel 63, 3°, artikel 66, 2°, en artikel 69, 5°, van het huidige ontwerp van decreet

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

2. Raad van State

Op 16 december 2022 heeft de Raad van State advies 72.358/3 uitgebracht over dit ontwerp van decreet.

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, alsook van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

Bevoegdheid

Randnummer 3.2

In verband met het ontworpen artikel 1.8, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verwijst de Raad van State naar een eerder advies (64.535/3) in verband met het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019. De Raad meent dat moet worden aangetoond dat het noodzakelijk is om contractuele personeelsleden die als wooninspecteur worden aangewezen, de hoedanigheid van agent van gerechtelijke politie te verlenen.

De stellers van het ontwerp van decreet delen de visie van de Raad van State niet. De Raad van State maakte inderdaad eerder al verschillende keren deze opmerking. Zo ook bij het voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest houdende de totstandbrenging van De Werkvennootschap nv van publiek recht (*Parl.St.* VI. Parl. 2016-17, nr. 995/1). De repliek van de Vlaamse Regering hierop kan herhaald worden: "Volgens de Raad zou uit de bewoordingen van artikel 11, derde lid, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen volgen dat de hoedanigheid van officier van de gerechtelijke politie slechts zou kunnen worden toegekend 'aan beëdigde ambtenaren – statutaire personeelsleden dus –, en niet aan gelijk welk personeelslid'." De interpretatie van de Raad dat de bewoordingen "beëdigde ambtenaren" slechts zou kunnen duiden op "statutaire personeelsleden" volgt niet uit de bijzondere wet, noch uit de memorie van toelichting erbij. Uit de adviespraktijk van de Raad van State blijkt overigens net dat "beëdigde ambtenaar" in principe ook betrekking kan hebben op een contractueel personeelslid. Beëdigd slaat op het feit dat deze persoon de eed moet afleggen om officier van de gerechtelijke politie te worden, niet op de eed van statutair ambtenaar (zie

bijvoorbeeld het advies van de Raad van State nr. 25.969/2 van 26 mei 1997 bij het voorontwerp van decreet houdende toezicht en controle op de naleving van de wetgeving betreffende het tewerkstellingsbeleid (*Parl.St. W.Parl. 1997-98, nr. 319/1, p. 14*) en het advies van de Raad van State nr. 30.316NR/4 bij het voorontwerp van decreet 'relatif à la promotion de la santé dans la pratique du sport, à l'interdiction du dopage et à sa prévention en Communauté française' (*Parl.St. W.Parl. 2000-01, nr. 128/1*)). De contractuele personeelsleden van De Werkvennootschap kunnen dus wel degelijk de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie worden toegekend.

Uit het voorgaande volgt dat een wooninspecteur, die de facto officier van gerechtelijke politie is, dus ook een contractueel personeelslid kan zijn.

Bijkomend wordt de term "ambtenaar" in de Franstalige tekst van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen vertaald als "agent", wat niet rechtstreeks gelijk staat aan ambtenaar, maar een bredere lading dekt. Het feit dat dit in de Nederlandstalige tekst wel zo is ingeschreven, lijkt eerder een gevolg van de gewoonlijke praktijk die ten tijde van de bijzondere wet bestond.

Daarenboven is het zo dat de materie waarin de wooninspecteur optreedt dermate specialistisch is dat er door de officieren van gerechtelijke politie van de politiediensten niet zelfstandig in wordt opgetreden. De wooninspecteur wordt steeds gecontacteerd om vaststellingen te doen. Het is dan ook noodzakelijk om officieren van gerechtelijke politie binnen de Vlaamse Wooninspectie aan te stellen, zoals dit nu al het geval is. Personeelsleden die als wooninspecteur worden aangeworven, doorlopen ook een intern opleidingstraject vooraleer zij officieel aangesteld worden. Zowel voor contractuele als statutaire functies is dit traject hetzelfde. Beiden dienen zich ook te houden aan de deontologische code; op dat vlak is er dus geen enkel onderscheid dat tussen beide types personeelsleden zou bestaan. Er is dan ook geen enkele reden waarom contractuele personeelsleden geen officier van gerechtelijke politie kunnen zijn.

Ten slotte zou de bevoegdheid om officieren van gerechtelijke politie op niveau van het Vlaamse Gewest aan te stellen niet mogen beperkt worden door keuzes die mogelijkerwijze gemaakt worden op Vlaams niveau over het statuut van aan te werven personeel.

Randnummer 4.3

In de ontworpen bepalingen die door artikel 54 en 56 worden ingevoegd staat vermeld dat de Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid mee instaan voor de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen. Hiervoor doen de stellers van het ontwerp van decreet een beroep op de impliciete bevoegdheden uit artikel 10 van de BWHI van 8 augustus 1980. Volgens de Raad van State verantwoorden de stellers van het ontwerp van decreet wel dat het noodzakelijk is om over de vermelde gegevens te kunnen beschikken maar niet waarom ten aanzien van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid wordt bepaald dat hij mee instaat voor de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen. De Raad stelt zich de vraag of het niet volstaat te bepalen dat een beroep wordt gedaan op onder meer de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid om over die noodzakelijke persoonsgegevens te beschikken. De suggestie van de Raad wordt gevolgd. In de betreffende bepalingen wordt ingeschreven dat een beroep wordt gedaan op de Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid om over de noodzakelijke persoonsgegevens te beschikken. Zoals al werd gesteld door de stellers van het ontwerp van decreet was de bepaling ingeschreven om in informatieverstrekking te voorzien, maar zeker niet om inhoudelijk op de bevoegdheden van de federale instellingen in te grijpen.

Randnummer 5

De Raad van State beveelt in verband met ontworpen artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan om, met het oog op het voorkomen van belangenconflicten, een samenwerkingsakkoord te sluiten in geval van samenloop van een bij decreet ingesteld recht van voorkoop met een bij wet ingesteld recht van voorkoop.

De stellers van dit ontwerp van decreet delen de visie van de Raad van State niet.

In het geval er meerdere voorkooprechten vanuit verschillende regelgevingen van toepassing zijn, geldt de regel dat wettelijke voorkooprechten van dwingend recht of voorkooprechten van openbare orde voorgaan op de conventionele voorkooprechten.

De decretale voorkooprechten moeten eveneens de federale voorkooprechten respecteren.

Op 31 juli 1993 bestonden drie wettelijke regelingen die een voorkooprecht instelden:

- 1° de wet van 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders en landeigendommen;
- 2° de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkavelingen van landeigendommen uit kracht van wet;
- 3° de wet van 12 juli 1976 houdende bijzondere maatregelen inzake ruilverkaveling van landeigendommen.

De bevoegdheden van twee voorkooprechten met betrekking tot ruilverkavelingen zijn naar het Vlaamse niveau gegaan. Ook de Pachtwet is bij de laatste staatsherforming van 2014 naar het Vlaamse Gewest gegaan.

In het Harmoniseringsdecreet was er vroeger in een regeling voorzien in geval van samenloop met een federaal voorkooprecht. Dit mogelijke belangenconflict kon zich immers alleen stellen tussen een Vlaams voorkooprecht en het voorkooprecht van de pachter. In artikel 8, 2°, was in een uitzonderingsgrond voorzien voor het geval de pachter zijn voorkooprecht overeenkomstig de Pachtwet uitoefent. De Vlaamse decreetgever schakelde dan zijn eigen voorkooprechten uit, voor zover ze in samenloop waren met het federaal wettelijk voorkooprecht van de pachter.

Het e-voorkooploket behandelt enkel de Vlaamse voorkooprechten. Deze decretale voorkooprechten zijn allemaal onderworpen aan het zogenaamde utiliteitscriterium, waardoor er eigenlijk geen sprake meer kan zijn van de schending van de rangorde bij de decretale voorkooprechten onderling (cf. Harmoniseringsdecreet).

Om die redenen is een samenwerkingsovereenkomst met de federale overheid niet aangewezen.

Vormvereisten

Randnummer 6

De Raad van State merkt op dat het ontwerp van decreet bepalingen bevat rond de verwerking van persoonsgegevens. Hoewel bij de adviesaanvraag advies nr. 2022/061 van de Vlaamse Toezichtcommissie is gevoegd, is de Raad van State van oordeel dat ook het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit moet worden ingewonnen.

De stellers van het ontwerp van decreet delen die conclusie niet. De VTC 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 elke lidstaat een 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 van 29 maart 2019, is de VTC ingevolge artikel 10/4, §1, van vornoemd decreet bevoegd om hetzij uit eigen beweging, hetzij op verzoek van het Vlaams Parlement of de Vlaamse Regering adviezen te verstrekken over elke aangelegenheid met betrekking tot de verwerkingen van persoonsgegevens. Er moet dus worden vastgesteld dat er in dit geval een advies is waarbij het ontwerp van decreet is getoetst aan de AVG. Een apart advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit is dan ook niet nodig.

Randnummer 7

Artikel 38 en 44 van het voorontwerp van decreet voorzien in subsidies die volgens de Raad van State als staatssteun zouden kunnen worden beschouwd zodat ze in beginsel moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie overeenkomstig artikel 108, derde lid, van het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie. Behalve indien een beroep kan worden gedaan op een vrijstellingsregeling, zal aan die vormvereiste nog moeten worden voldaan en kan aan die bepalingen geen uitvoering worden gegeven voordat die procedure tot een eindbeslissing heeft geleid.

De stellers van het ontwerp van decreet menen dat voor de subsidies, vermeld in artikel 38 en 44 van het voorontwerp van decreet, geen aanmelding van de staatssteun nodig is. De subsidies worden beschouwd als compensaties voor de openbare dienst die worden verleend aan ondernemingen die belast zijn met het beheer van diensten van algemeen economisch belang (DAEB's) zoals voorzien in artikel 2.1.c. van het besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011. De subsidies vallen bijgevolg onder de vrijstelling van aanmelding. De bijhorende rapporteringsmodaliteiten zullen worden gerespecteerd.

Algemene opmerkingen

Randnummer 8.2

De Raad van State vereist in verband met ontworpen artikel 4.42/1, §3, eerste en tweede lid, en artikel 5.52/2, §3, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat wordt aangetoond dat de verwerking van de persoonlijke kenmerken van de huurder noodzakelijk is voor de nagestreefde doeleinden en dat de verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid van de huurder voldoet aan een van de voorwaarden die vermeld zijn in artikel 9, lid 2, van de algemene verordening gegevensverwerking.

Onder persoonlijke kenmerken verstaan de stellers van het ontwerp van decreet, de volgende kenmerken van het individu:

- geslacht, geboorte- en overlijdensdatum en afgeleide informatie;
- geboorteplaats en nationaliteit;
- burgerlijke staat.

Hierbij wordt de indeling van categorieën van persoonsgegevens gevolgd zoals bepaald door de Vlaamse overheid in het kader van de informatieclassificatie. De stellers bevestigen dat de verwerking van gegevens over de lichamelijke en

psychische gezondheid van de huurder voldoet aan de voorwaarde, vermeld in artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensverwerking.

Randnummer 8.3

De Raad van State merkt op dat een verwerking van gegevens over gezondheid toelaatbaar is als ze "noodzakelijk is om redenen van zwaarwegend algemeen belang, op grond van Unierecht of lidstatelijk recht, waarbij de evenredigheid met het nagestreefde doel wordt gewaarborgd, de wezenlijke inhoud van het recht op bescherming van persoonsgegevens wordt geëerbiedigd en passende en specifieke maatregelen worden getroffen ter bescherming van de grondrechten en de fundamentele belangen van de betrokkene". De vraag rijst of in de ontworpen regeling van artikel 4.42/1, §3, tweede lid, artikel 5.52/2, §3, tweede lid, en artikel 5.72/1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan die voorwaarden is voldaan.

De stellers van het ontwerp van decreet kunnen bevestigen dat de ontworpen regeling in artikel 4.42/1, §3, tweede lid, artikel 5.52/2, §3, tweede lid, en artikel 5.72/1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beantwoordt aan de voorwaarden die gesteld worden bij de verwerking van gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid (artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensverwerking). De verwerking van deze gegevens is immers vereist om twee redenen. Ten eerste zijn het opvragen en het verwerken van gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid noodzakelijk voor de berekening van de door de Vlaamse Regering bepaalde inkomensgrens van de aanvrager en zijn inwonende gezinsleden (de inkomensgrens voor personen met een handicap is hoger). Ten tweede stellen het opvragen en het verwerken van zulke gegevens de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer in staat om de aanvrager en zijn inwonende gezinsleden een aangepaste geconventioneerde huurwoning aan te bieden.

Wat betreft de ontworpen bepaling in artikel 5.72/1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan het eerste argument herhaald worden.

Randnummer 8.4.1

In ontworpen artikel 4.42/1, §3, tweede lid, en artikel 5.52/2, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat de gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid worden verwerkt "om te bepalen of de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning in aanmerking komt".

De Raad van State merkt op dat in de memorie van toelichting bij deze artikelen wordt uiteengezet dat de gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid worden verwerkt omdat ze onder meer van invloed zijn op de huurdersverplichtingen en van belang zijn om een aangepaste woning te voorzien. Het is voor de Raad van State niet duidelijk welke zwaarwegende redenen van algemeen belang die verwerking verantwoorden in het licht van de huurdersverplichtingen.

De stellers van het ontwerp beaamen dat er geen zwaarwegende redenen van algemeen belang zijn die de verwerking van gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid verantwoorden in het licht van de huurdersverplichtingen. Die verwerking is alleen nodig voor het bepalen of een persoon in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning (zie ook de repliek op punt 8.3). De artikelsgewijze toelichting wordt dan ook aangepast aan deze vaststelling (artikel 39 en 44).

Randnummer 8.4.2

De Raad van State maakt voorbehoud in verband met de verwerking van persoonlijke kenmerken overeenkomstig ontworpen artikel 4.42/1, §3, eerste lid, 3°, en artikel 5.52/2, §3, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bovendien stelt de Raad daarbij vast dat als te verwerken persoonsgegevens ook andere gegevens worden vermeld die verband houden met de persoon van de huurder, namelijk "persoonlijke identificatiegegevens" (punt 1°), het rijksregisternummer (punt 2°), de gezinssamenstelling (punt 4°), en de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid (punt 5°). De vraag rijst derhalve welke andere persoonlijke kenmerken dan de hiervoor vermelde gegevens met het begrip "persoonlijke kenmerken" worden bedoeld. Dit zou minstens in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt.

Bovendien stelt de Raad dat dat begrip niet op die manier mag worden begrepen dat het elk persoonsgegeven zou omvatten dat in verband kan worden gebracht met de persoon van de huurder. Dat zou immers leiden tot een uitholling van het in artikel 22 van de Grondwet vervatte wettigheidsbeginsel.

Onder persoonlijke kenmerken verstaan de stellers van het ontwerp van decreet, de volgende kenmerken van het individu:

- geslacht, geboorte- en overlijdensdatum en afgeleide informatie;
- geboorteplaats en nationaliteit;
- burgerlijke staat.

Hierbij wordt de indeling van categorieën van persoonsgegevens gevolgd zoals bepaald door de Vlaamse Overheid in het kader van de informatieclassificatie.

Randnummer 8.5

De Raad van State is het ermee eens dat de verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid, voor zover die beperkt zijn tot het statuut van de betrokken persoon, noodzakelijk is om een zwaarwegende reden van algemeen belang, namelijk om de verzekering gewaarborgd wonen toe te kennen.

Randnummer 8.6

Luidens het ontworpen artikel 5.72/1, §2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid opgevraagd en verwerkt om te bepalen of de huurder in aanmerking komt voor een verhoging van het aantal personen ten laste. De Raad van State is het ermee eens dat de verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid, voor zover die beperkt zijn tot het statuut van de betrokken persoon, noodzakelijk is om een zwaarwegende reden van algemeen belang, namelijk de toekenning van de tegemoetkoming in kwestie.

Maar uit die regeling kan volgens de Raad van State niet worden opgemaakt waarom de verwerking van "persoonlijke kenmerken" noodzakelijk zou zijn. Onverminderd opmerking 8.4.2, die ook voor het ontworpen artikel 5.72/1, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geldt, moet, indien die noodzaak niet kan worden aangetoond, in die bepaling punt 3° worden weggelaten.

Onder persoonlijke kenmerken verstaan de stellers van het ontwerp van decreet, de volgende kenmerken van het individu:

- geslacht, geboorte- en overlijdensdatum en afgeleide informatie;
- geboorteplaats en nationaliteit;
- burgerlijke staat.

Hierbij wordt de indeling van categorieën van persoonsgegevens gevolgd zoals bepaald door de Vlaamse overheid in het kader van de informatieclassificatie.

Onderzoek van de tekst

Artikel 9

Volgens de Raad van State lijkt het niet uitgesloten dat de gemeente nog in andere gevallen dan die vermeld in het ontworpen artikel 3.3/1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, in een vergoeding voorziet, en wordt ook niet gepreciseerd wie de vergoeding verschuldigd is. De regeling van die elementen moet in het voorontwerp van decreet zelf gebeuren.

De stellers van dit ontwerp van decreet kunnen deze opmerking gedeeltelijk volgen. Er is in het ontwerp van decreet toegevoegd aan wie de vergoeding kan gevraagd worden, namelijk alleen aan de natuurlijke persoon of rechtspersoon, vermeld in artikel 3.7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit is normaal gezien degene die het verzoek of de melding van herstel heeft ingediend.

De gevallen waarin de vergoeding kan opgelegd worden zijn evenwel voldoende afgebakend in het ontwerp van decreet. De vergoeding is immers sowieso alleen mogelijk voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek op verzoek. Hiermee is duidelijk dat er geen vergoeding gevraagd kan worden voor het ambtshalve afleveren van een conformiteitsonderzoek.

Artikel 10

De Raad van State merkt op dat hoewel artikel 10, 1°, van het voorontwerp van decreet ervoor zorgt dat ook voor verblijven die geen duurzaam of permanent karakter hebben een conformiteitsattest kan worden afgeleverd, de Vlaamse Regering er zal moeten op toezien dat bij het bepalen van de specifieke categorieën van woningen waarvoor een conformiteitsattest kan worden afgegeven, geen discriminatie in het leven wordt geroepen.

De stellers van het ontwerp van decreet kunnen deze opmerking onderschrijven.

Artikel 14

De Raad van State merkt op dat artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen deel uitmaakt van deel 3, maar wel van deel 1 (Veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen) van boek 3 van die codex.

De stellers van het ontwerp van decreet bevestigen dat de toelichting bij het ontworpen artikel 14 inderdaad verkeerdelijk verwees naar artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De delegatie heeft in het ontworpen artikel 14 betrekking op het ambtshalve uitreiken van het conformiteitsattest zoals voorzien in het ontworpen artikel 10 (waarmee artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd wordt). De memorie van toelichting is op dit punt aangepast. Anderzijds moest de delegatie die al voorzien is in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (laatste lid) worden uitgebreid naar het nieuwe tweede en het derde lid van dit artikel. De stellers van het ontwerp van decreet hebben de noodzakelijke aanpassing gedaan.

Artikel 23

Ten gevolge van de ontworpen wijziging aan artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 stelt de Raad van State vast dat, indien de weglating van de woorden “binnen een termijn die de Vlaamse Regering bepaalt” niet strookt met het opzet van de stellers van het voorontwerp van decreet, artikel 23 moet worden aangepast.

Deze wijziging gebeurt in navolging van de wijziging van het toenmalige artikel 18, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (VWC) bij artikel 14 van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013. De toelichting in de memorie van toelichting was als volgt:

“Artikel 14

Wijziging artikel 18, §1, eerste lid, VWC.

Deze bepaling voorziet momenteel in een herstelverplichting zonder aan te geven wie tot dit herstel gehouden is. Daarnaast is er een delegatie naar de Vlaamse Regering om de hersteltermijn te bepalen met mogelijkheid om specifieke regelingen te bepalen voor de eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht en de vruchtgebruiker die de woning zelf bewoont. Van deze mogelijkheid om een specifieke regeling te treffen heeft de Vlaamse Regering sinds 1997 tot heden geen gebruik gemaakt. Hier bestaat ook geen noodzaak toe. Het volstaat daarom om zondermeer te bepalen dat het de houder van het zakelijk recht is die de renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden moet uitvoeren. De Vlaamse Regering heeft wél gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de hersteltermijn te bepalen en heeft er in het verleden voor gekozen om die vast te stellen op 12 maanden of 36 maanden naargelang er geen of wél een stedenbouwkundige vergunning nodig was om de werken uit te voeren (artikel 18 van het Kwaliteitsbesluit). Er is tevens een mogelijkheid voorzien om verlenging van deze termijnen aan te vragen. Eén en ander zorgt op het terrein evenwel voor verwarring:

- De hersteltermijn is vastgesteld op 12 of 36 maanden maar er is wél onmiddellijk strafbaarheid bij het verhuren van een woning die niet aan de normen voldoet.
- Deze hersteltermijnen houden geen enkel verband met de heffing en de mogelijkheden van vrijstelling of opschorting ervan. Hierdoor kunnen de bepalingen uit beide regelgevingen tegenstrijdig lijken. Het bekomen van een verlenging van deze hersteltermijn heeft evenmin impact op de termijn van een toegekende opschorting of vrijstelling van de heffing, wat zeer verwarrend is voor de eigenaar.
- De impact van deze termijnen is bijzonder gering en momenteel beperkt tot het sociaal beheersrecht (artikel 90, §1, eerste lid, 2°, VWC). Deze impact verdwijnt na de inwerkingtreding van het decreet van 4 mei 2018 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat betreft het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, en houdende de wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. In artikel 90, §1, eerste lid, 2°, VWC wordt de verwijzing naar de termijn die door de Vlaamse Regering werd vastgesteld immers vervangen door een verwijzing naar de opname van minstens twee jaar in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (toekomstig artikel 90, §2, eerste lid, VWC).

Het bepalen van hersteltermijnen door de Vlaamse Regering is bijgevolg overbodig geworden. De termijn om te herstellen vloeit logischerwijze vanzelf voort uit de termijn die verstrijkt alvorens tot heffing over te gaan. De delegatie van artikel 18, §1, eerste lid, VWC wordt opgeheven. In het ontwerp van besluit betreffende de woningkwaliteitshandhaving hoeft de inhoud van artikel 18 van het huidige Kwaliteitsbesluit niet meer te worden.”

Hoewel de redenering voor het toenmalige artikel 19 dezelfde is als voor het toenmalige artikel 18 van de Vlaamse Wooncode, werd enkel artikel 18 van de Vlaamse Wooncode aangepast en werd een identieke aanpassing van het artikel 19 over het hoofd gezien. De stellers van het ontwerp van decreet zetten dit nu recht. Er is dus geen aanpassing nodig van de ontworpen bepaling.

Artikel 29

De Raad van State vereist dat de bewaartermijn voor de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in het ontworpen artikel 3.56, §3, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het voorontwerp van decreet zelf moet worden bepaald. Minstens moeten de criteria worden vastgesteld of moet in een maximumtermijn worden voorzien die de Vlaamse Regering bij het bepalen van de bedoelde termijn in acht moet nemen, en die ze verder mag inkorten.

Het ontworpen artikel wordt aangepast door in een maximale bewaartermijn van tien jaar te voorzien, met de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering om deze termijn in te korten voor specifieke persoonsgegevens. De maximale termijn is ingegeven door de gemeenrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar voor schuldvorderingen, gelet op het feit dat de vaststelling inzake de kwaliteit van een woning door een erkende woningcontroleur, een element kan zijn bij het doen ontstaan van een schuldvordering in hoofde van de burger, ten aanzien van het Vlaamse Gewest. Dit is momenteel het geval voor de tegemoetkoming voor kandidaat-huurders.

Artikel 70

Volgens het ontworpen artikel 6.8, §1, 2°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 mag de kandidaat-huurder niet beschikken over saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden. De Raad van State is het ermee eens dat de ontworpen regeling de gelijke behandeling van kandidaat-huurders bewerkstelligt, op voorwaarde dat de door de Vlaamse Regering bepaalde grens wel van dien aard is dat de saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarover een (kandidaat-)huurder beschikt hem inderdaad in staat stellen zelf een geschikte woning te huren. De Raad van State maakt voorbehoud in afwachting van het te nemen uitvoeringsbesluit.

Verder merkt de Raad van State op dat het “effectief beschikken” over de saldi impliceert dat de kandidaat-huurder er gebruik van kan maken. De saldi mogen dus niet buiten zijn wil om onbeschikbaar zijn. Een kandidaat-huurder zou moeten kunnen aantonen dat de saldi niet effectief beschikbaar zijn.

De stellers van het ontwerp van decreet zullen rekening houden met de opmerkingen van de Raad van State bij de uitwerking van ontworpen artikel 6.8, §1, 2°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1

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

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

Artikel 2 en 3

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

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

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

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van het Vlaams Woninghuurdecreet

Artikel 4

Dit artikel wijzigt artikel 22, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen introduceerde een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen, waarin de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren worden gebundeld. Met dit artikel wordt een verwijzing naar het sociaal verhuurkantoor (SVK) aangepast naar een verwijzing naar de woonmaatschappij.

Artikel 5

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

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

In het kader van de ontzorgingstaak van woonmaatschappijen, willen zij soms bepaalde herstelverplichtingen van de verhuurder overnemen. Deze herstellingen worden dan gedaan door een eigen klusjesdienst van de woonmaatschappij of door

een aangezochte externe firma. De verhuurder blijft instaan voor de betaling van de kostprijs van deze werken, maar wordt ontzorgd doordat de woonmaatschappij offertes opvraagt, afspraken regelt met de vaklui en de sociale onderhuurder enzovoort. Deze ontzorgingstaak is een belangrijk instrument om private verhuurders te overtuigen hun woning in huur te geven aan een woonmaatschappij.

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

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 6

Dit artikel wijzigt artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op volgende punten:

- De definitie van "bescheiden huuraanbod" (punt 2°) wordt opgeheven omdat dat begrip niet langer wordt gebruikt in de Vlaamse Codex wonen van 2021.
- De definitie van "erkende huurdienst" (punt 13°) wordt opgeheven omwille van de wijzigingen die werden doorgevoerd met het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarmee een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen werd ingevoerd. Een erkende huurdienst was een koepelbegrip en had voor de inwerkingtreding van het genoemde decreet betrekking op zowel een huurdersbond als een sociaal verhuurkantoor. Nu de sociale verhuurkantoren zijn geïntegreerd in de woonmaatschappij is het koepelbegrip "erkende huurdienst" overbodig en wordt de definitie ervan geschrapt (zie ook de toelichting bij artikel 42).
- Er wordt een definitie van "geconventioneerde huurwoning" ingevoegd (punt 14°/1).
- In de definitie van "schattingsprijs" wordt de verwijzing naar de commissaris vervangen. Ingevolge de reorganisatie binnen de Vlaamse Belastingdienst zal die taak voortaan toekomen aan de schatter-onderhandelaar en niet langer aan de commissaris (punt 45°).
- In de definitie van "sociale huurwoning" wordt verduidelijkt dat het geen geconventioneerde huurwoning is (punt 49°). Bovendien wordt een fout die bij de codificatie van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode er was ingeslopen, rechtgezet. In de definitie van sociale huurwoning (punt 22°, c), 2)), werden de verwijzingen naar "artikel 38, §1, of in hoofdstuk II of III van titel VI" vervangen door "boek 5, deel 2, titel 1, 2, 3, 4, 5 of 6", omdat artikel 38, §1, eerste lid, van de VWC ook naar dat boek was overgeheveld. De inhoud van het tweede lid van artikel 38, §1, was echter niet overgeheveld naar dat boek maar naar artikel 4.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en die verwijzing ontbreekt bijgevolg. Met deze wijziging wordt de ontbrekende verwijzing aangevuld.
- De definities van "verwerkingsverantwoordelijke" (punt 59°/1) en "Vlaamse Dienstenintegrator" (punt 61°/1) worden ingevoegd in de lijst van definities voor een vlottere leesbaarheid van de wetteksten.
- De definitie van wooninspecteur (punt 69°) wordt aangepast. De vereiste dat een wooninspecteur ambtenaar moet zijn, strookt niet met de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 23 maart 2019 die voor de personen die dezelfde bevoegdheden hebben als een wooninspecteur enkel verwijzen naar "personeelsleden van het Vlaamse Gewest". De toevoeging dat het personeelslid in kwestie moet werken voor de dienst die belast is met het woonbeleid, bestendigt het principe dat de strafrechtelijke handhaving van de woningkwaliteitsvereisten op het niveau van het Vlaamse Gewest ligt.

Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 1.8, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De vereiste dat een wooninspecteur ambtenaar moet zijn, strookt niet met de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 23 maart 2019 die voor de personen die dezelfde bevoegdheid hebben als een wooninspecteur enkel verwijst naar "personeelsleden van het Vlaamse Gewest".

Artikel 8

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

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

De gemeente zal haar woningkwaliteitsreglement dus niet meer ter goedkeuring moeten voorleggen aan de Vlaamse Regering, maar ze moet wel nog advies vragen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen alvorens het reglement ter goedkeuring op de gemeenteraad te brengen. Dat advies moet bij het dossier gevoegd worden dat naar de gemeenteraad gaat. Op die manier neemt de gemeenteraad een beslissing met kennis van het advies van het agentschap. Dat advies zal zowel een wettigheids- als een opportuniteitsbeoordeling inhouden. Zo kan de gemeente indien nodig nog tijdig gewezen worden op problemen, ongewenste gevolgen of ongerijmdheden in het reglement. Het agentschap zal de gemeenten die dat wensen uiteraard ook ondersteunen bij het verwerken van de opmerkingen.

Deze aanpak laat het agentschap ook toe om op de hoogte te blijven van elk gemeentelijk woningkwaliteitsreglement dat in opmaak is, zodat het traject verder opgevolgd kan worden.

Ten slotte wordt de delegatie naar de Vlaamse Regering aangepast. Het toevoegen van een adviesverplichting en een behandelingstermijn van zestig dagen brengt immers met zich mee dat sommige procedureregels nader moeten worden bepaald, zoals vanaf wanneer de termijn van zestig dagen begint te lopen.

Artikel 9

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

Met het besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woningcontroleurs en de korte termijn voor het uitvoeren van een conformiteitsonderzoek in de waarschuwingsprocedure, werd recent een nieuwe stap gezet in de richting van het werken met private woningcontroleurs. In de nabije toekomst zullen gemeenten een beroep kunnen doen op de diensten van erkende woningcontroleurs. Geaccrediteerde keuringsinstellingen zullen deze diensten kunnen aanbieden. Over de kosten voor het inschakelen van private woningcontroleurs wordt in het [wetenschappelijk onderzoek van het Steunpunt Wonen](#) – dat aan de nieuwe regelgeving voorafging – het volgende gezegd: "Door het behoud van een administratieve lus komt het inschakelen van private woningcontroleurs neer op het uitbesteden van het onderzoek ter plaatse en het opstellen van het bijhorende technisch verslag. De kost van het uitbesteden van één opdracht wordt op ongeveer 200 euro geschat. Uit gesprekken met de huidige gewestelijke en gemeentelijke woningcontroleurs

blijkt immers dat een onderzoek ter plaatse en het uitschrijven van het bijhorende technisch verslag gemiddeld 4 uren in beslag neemt. Als er wordt van uitgegaan dat een private controleur aan een loonkost van 50 euro per uur werkt, komt dit neer op een gemiddelde kost van 200 euro”.

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

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

De ontworpen bepaling legt het kader vast voor een billijke nieuwe regeling voor het vergoeden van conformiteitsonderzoeken. Het voorliggend ontwerp van decreet bepaalt dat de vergoeding niet hoger mag liggen dan:

- de werkelijk gemaakte kost;
- een maximumbedrag dat de Vlaamse Regering kan bepalen.

De gemeente mag bovendien geen vergoeding vragen voor het eerste conformiteitsonderzoek in een waarschuwingsprocedure of in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat er ten eerste, voor bewoners geen financiële drempels worden ingebouwd om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en ten tweede, aan de houders van het zakelijk recht geen onredelijke vergoedingen worden gevraagd.

Artikel 10

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

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

- Het toepassingsgebied van het conformiteitsattest zal niet langer beperkt zijn tot hoofdverblijfplaatsen die verhuurd, te huur of ter beschikking worden gesteld. Dit volgt uit arrest nr. 149/2021 van 21 oktober 2021 van het Grondwettelijk Hof. Het Grondwettelijk Hof concludeert in dit arrest dat de woningkwaliteitsnormen niet enkel van toepassing zijn op permanente huisvesting, maar ook op tijdelijke huisvesting. De toepassing van de woningkwaliteitshandhaving op tijdelijke huisvesting wordt echter minstens gedeeltelijk verhinderd door artikel 3.6, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de afgifte van een conformiteitsattest slechts mogelijk maakt voor een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten. Voor kamers voor seizoenarbeiders wordt de afgifte van een conformiteitsattest mogelijk gemaakt door artikel 3.10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.
- De burgemeester zal ambtshalve een conformiteitsattest afleveren als tijdens een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring wordt vastgesteld dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. Vandaag levert de burgemeester wel een conformiteitsattest af als hij tijdens een waarschuwingsprocedure vaststelt dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, maar in een procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring is dat niet (steeds)

- het geval. Met de voorgestelde bepaling wordt de afgifte van het conformiteitsattest de regel.
- De gewestelijk ambtenaar zal ambtshalve een conformiteitsattest afleveren telkens hij vaststelt dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. In de huidige stand van de regelgeving mag de gewestelijk ambtenaar slechts in een heel beperkt aantal gevallen een conformiteitsattest afleveren. Met de voorgestelde bepaling wordt het voornemen om consequent een conformiteitsattest af te geven telkens een woning blijkt te voldoen aan de woningkwaliteitsnormen, ook doorgetrokken ten aanzien van de gewestelijk ambtenaar.
 - De gewestelijk ambtenaar zal ambtshalve een conformiteitsattest afleveren als de minister in het kader van een beroepsprocedure heeft vastgesteld dat een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen. Ook deze aanpassing past in het voornemen om consequent een conformiteitsattest uit te reiken telkens een woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen.

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

Ten slotte bevat de ontworpen bepaling een regeling om de afgifte van het conformiteitsattest te vermijden als er een strafrechtelijke procedure is opgestart voor een woning. Het is nu al onmogelijk dat de burgemeester en de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afleveren in de gevallen waarin de wooninspecteur een herstellvordering heeft opgesteld. Dit volgt uit het feit dat enkel de wooninspecteur bevoegd is om de uitvoering van de herstellvordering vast te stellen. Als een burgemeester of de gewestelijk ambtenaar ondertussen ook een conformiteits­onderzoek zou (laten) uitvoeren in het kader van de aflevering van een aanvraag tot afgifte van een conformiteitsattest, moet men dezelfde beoordeling doen als de wooninspecteur. Dit kan problematisch zijn als er interpretatieverschillen zouden opduiken. Daarnaast heeft de herstellvordering doorgaans ook betrekking op alle woningen in het pand. Voor een aanvraag van een conformiteitsattest is dit meestal niet zo, waardoor er niet met zekerheid uitspraak gedaan kan worden over de impact van gebreken in andere woningen op het gebouw.

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

Artikel 11

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

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

Artikel 12

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

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

Artikel 13

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

Met de voorgestelde bepaling wordt het begrip “conformiteitsonderzoek” verduidelijkt.

Artikel 14

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

Met deze ontwerpbeeping wordt een delegatie naar de Vlaamse Regering voorzien. De delegatie heeft betrekking op het ambtshalve uitreiken van het conformiteitsattest zoals voorzien in het ontworpen artikel 10 (waarmee artikel 3.6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd wordt).

Artikel 15

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

Met de ontworpen bepaling wordt het mogelijk gemaakt om op basis van een technisch verslag van een erkende woningcontroleur, dat is opgesteld buiten de waarschuwingsprocedure, meteen de houder van het zakelijk recht te waarschuwen en een hersteltermijn op te leggen. Hierbij kan gedacht worden aan de conformiteitsonderzoeken die Wonen-Vlaanderen uitvoert, bijvoorbeeld in het kader van de beoordeling van een vraag tot tegemoetkoming in de huurprijs. Als het agentschap vaststelt dat de woning waarvoor een tegemoetkoming wordt gevraagd niet in orde is, kan het dat melden aan de burgemeester. De burgemeester kan op basis van die melding meteen de houder van het zakelijk recht waarschuwen en hem een hersteltermijn opleggen. Op die manier wordt vermeden dat de burgemeester, na ontvangst van de technische vaststellingen van een erkende woningcontroleur, nodeloos een nieuw conformiteitsonderzoek moet laten uitvoeren alvorens te kunnen waarschuwen.

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

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

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

Artikel 16

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

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

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

Artikel 17

Dit artikel wijzigt artikel 3.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de voorgestelde bepaling worden enkele technische verbeteringen aan de beroepsprocedure doorgevoerd.

Artikel 18

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

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

Artikel 19

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

De ontworpen bepaling bevat enkele technische en terminologische verbeteringen.

Daarnaast wordt de datum van inventarisatie geregeld in een specifieke situatie. In het betreffende artikel 3.20 van de Vlaamse Codex Wonen wordt bepaald met welke datum een woning op de inventaris wordt opgenomen na een ministerieel besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Bij het invoegen

van dit artikel werd er geen rekening gehouden met die gevallen waarin de burgemeester wel een beslissing heeft genomen, maar deze beslissing geen besluit tot ongeschikt- of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring inhoudt. Het gaat bijvoorbeeld over beslissingen tot uitstel of stopzetting van de procedure als de woning niet ongeschikt of ongeschikt en onbewoonbaar wordt bevonden. In die gevallen moet de datum van inventarisatie ook de datum van het ministerieel besluit zijn.

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

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

Artikel 20

Dit artikel wijzigt artikel 3.24, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Met de ontworpen bepaling wordt het begrip “conformiteitsonderzoek” verduidelijkt.

Artikel 21

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

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

Artikel 22

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

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

Artikel 23

Dit artikel wijzigt artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering.

Artikel 24

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

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

Artikel 25

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

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

Artikel 26

Dit artikel wijzigt artikel 3.44, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering.

Artikel 27

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

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

Het huidige artikel 3.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft aan dat de overtreder de plicht heeft om actief het "vrijwillig" uitgevoerde herstel te melden aan de wooninspecteur. De wooninspecteur heeft echter geen mogelijkheid om een bewijs van herstel op te vragen indien de overtreder dit niet uit eigen beweging bijbrengt. In bepaalde gevallen is het aannemelijk dat de woning volledig hersteld is en is het opvragen van extra bewijsstukken niet nodig. In andere gevallen is het vermoeden groot dat de woning nog niet volledig hersteld kan zijn. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer er in het verleden al meerdere hercontroles uitgevoerd werden en de overtreder bepaalde gebreken hardnekkig blijft aanvechten. Als de overtreder blijft aandringen op een controle moet de wooninspecteur ter plaatse gaan. Als de wooninspecteur in dergelijke gevallen een bewijs van herstel kan vragen, kunnen nutteloze controles op het terrein vermeden worden, wat de efficiëntie en effectiviteit van de strafrechtelijke procedure ten goede komt.

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

Artikel 28

Dit artikel wijzigt artikel 3.49, §2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling bevat een terminologische verbetering.

Artikel 29

Dit artikel wijzigt artikel 3.56 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De ontworpen bepaling vormt de rechtsgrond om tewerkstellingsgegevens en gegevens over opleiding van erkende woningcontroleurs te kunnen verwerken en bewaren.

Artikel 30

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

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

Artikel 31

Dit artikel wijzigt artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het omvat een technische wijziging die misverstanden met betrekking tot de toepassing van de herinvesteringsverplichting zal vermijden. De huidige formulering sluit de ingehuurde woningen uit van de herinvesteringsverplichting, en dat blijft het geval na de wijziging. Daarnaast wordt de herinvesteringsverplichting ook van toepassing gemaakt op geconventioneerde huurwoningen van woonmaatschappijen, waarop zakelijke rechten worden afgestaan.

De technische wijziging verduidelijkt dat de herinvesteringsverplichting ontstaat wanneer de initiatiefnemer, die beschikt over zakelijke rechten (in de praktijk kunnen dit wat sociale huurwoningen betreft eigendomsrechten, erfpacht- of opstalrechten zijn) op de sociale huurwoning, die sociale verhuring stopzet. Het in huur nemen van sociale huurwoningen via een hoofdhuurovereenkomst impliceert dat die initiatiefnemer geen zakelijke rechten op die woningen heeft, waardoor de stopzetting van de sociale verhuring van ingehuurd woonpatrimonium niet onderworpen is aan de herinvesteringsverplichting. Maar wanneer bijvoorbeeld een initiatiefnemer een sociale huurwoning verkoopt aan een derde om die nadien weer in te huren en sociaal te verhuren, was het ook van in het begin de bedoeling dat die initiatiefnemer de venale waarde van die woning diende te herinvesteren.

Om misverstanden te vermijden kan nog worden herhaald dat gemeenten en OCMW's in toepassing van artikel 4.38, §7, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vrijgesteld worden van de herinvesteringsverplichting wanneer ze een sociale huurwoning overdragen aan een SHM of woonmaatschappij in toepassing van paragraaf 5 en 6 van datzelfde artikel. Ook kan worden verduidelijkt dat het in beheer geven van sociale huurwoningen evenmin aanleiding geeft tot toepassing van de herinvesteringsverplichting, omdat bij het in beheer geven de overdrager enkel beheersrechten overdraagt, zonder dat de huurovereenkomst tussen de overdrager en de sociale huurder wijzigt of stopgezet wordt. In de praktijk

kunnen enkel lokale besturen woningen in beheer geven aan SVK's, SHM's en woonmaatschappijen. Wanneer op het einde van de sociale huurovereenkomst tussen het lokaal bestuur en de sociale huurder, het lokaal bestuur zou beslissen om de woning in huur te geven bij een SVK of een woonmaatschappij, ontstaat die herinvesteringsverplichting wel.

Ten slotte wordt de herinvesteringsverplichting ook van toepassing gemaakt op geconventioneerde huurwoningen die de woonmaatschappij zelf realiseert. Die activiteit staat immers steeds ten dienste van de sociale verhuuropdracht van de woonmaatschappij, waardoor het ook logisch is dat bijvoorbeeld opbrengsten van eventuele verkopen van geconventioneerde huurwoningen terug volledig ingezet zouden worden in de sociale huisvestingssector.

Artikel 32

Met dit artikel wordt een nieuw artikel 4.1/2 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geïntroduceerd, dat in een uitzondering voorziet op de herinvesteringsverplichting, vermeld in artikel 4.1/1. Die uitzondering is bedoeld om de beschreven initiatiefnemers in staat te stellen om eigen sociale huurwoningen die niet langer voldoen aan de minimale woonkwaliteitsvereisten in erfpacht te geven aan derden die de woningen moeten renoveren en nadien verplicht verhuren aan de woonmaatschappij. De woningen worden daardoor tijdelijk ingehuurde woningen waartoe de woonmaatschappij opdracht krijgt op basis van artikel 4.40, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De voorwaarden maken het onmogelijk dat de woningen voor een ander doel worden ingezet dan voor een verhuring conform boek 6 van Vlaamse Codex Wonen van 2021, noch door de woonmaatschappij, noch door de derde. De precieze duur van de erfpachtperiode kan voorwerp uitmaken van de onderhandelingen met de derde en worden bepaald in functie van de specifieke situatie, zoals de duur die nodig wordt geacht voor de uitvoering van de werken en de terugverdienperiode van de investeringen door de derde.

De erfpachtovereenkomst mag geen bepalingen bevatten waardoor de derde het recht krijgt om de volledige eigendom over de goederen te bevatten. De bedoeling is immers dat erfpachtconstructie een middel vormt om grondige renovatiewerken te organiseren of te begeleiden. De volledige eigendom moet dus ooit sowieso terugkeren naar de woonmaatschappijen en in de periode waarin een erfpacht wordt verleend, mag het goed ook niet voor andere doelen dan sociale huisvesting worden ingezet.

Uiteraard geldt dus de verplichting voor de derde om de woning te renoveren zodat ze minstens voldoet aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Via het tweede lid wordt verduidelijkt dat de uitzondering op de herinvesteringsverplichting ook geldt indien de derde de woning afbreekt en vervangt door een nieuwe sociale huurwoning.

Ten slotte wordt voorzien dat de Vlaamse Regering aanvullende voorwaarden kan bepalen. Die aanvullende voorwaarden kunnen uiteraard geen afbreuk doen aan de decretaal bepaalde voorwaarden, maar maken het mogelijk voor de Vlaamse Regering om de constructie sneller te doen aansluiten bij het gewenste beleid, wanneer daartoe aanleiding zou bestaan.

In toepassing van artikel 4.1/1 ontstaat een herinvesteringsverplichting bij het overdragen van zakelijke rechten op sociale huurwoningen (ongeacht of die woningen voldoen aan de minimale woonkwaliteitsvereisten). Met dit nieuwe artikel wordt enkel een vrijstelling voor deze herinvesteringsverplichting aan de beschreven initiatiefnemers verleend wanneer aan al de vermelde voorwaarden van de erfpachtconstructie wordt voldaan.

Artikel 33

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

Artikel 34

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

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

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

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

Artikel 35 tot en met 37

Door de invoering van het stelsel van geconventioneerde verhuur, dat in de plaats komt van het aanbod van bescheiden huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappijen, wordt de verwijzing naar het “bescheiden huuraanbod” in artikel 4.24, 4.25 en 4.27 van de Vlaamse Codex Wonen vervangen door het “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”.

Artikel 38

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

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

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

Het systeem van gescheiden boekhouding blijft behouden.

In de tweede paragraaf wordt er een delegatie verleend aan de Vlaamse Regering om de voorwaarden over de maximale huurprijs, de korting op de huurprijs, de inkomens- en eigendomsvoorwaarde waaraan de huurder moet voldoen, de wijze

waarop gecontroleerd wordt of een huurder in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning te bepalen en de voorwaarden waaronder de geconventioneerde huurwoning wordt toegewezen en verhuurd.

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

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

Artikel 39

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

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

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

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

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

De gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid, die bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 AVG uitmaken, worden verwerkt omdat ze onder meer van invloed zijn op de berekeningswijze van de inkomensgrens van de aanvrager en zijn inwonende gezinsleden 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 woonbehoefte van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden.

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

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

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

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

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

Artikel 40

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

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

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

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

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

Het vijfde lid van artikel 4.45, §7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 33 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorzag enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter “de VMSW”. Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter “De VMSW” niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen het vijfde lid was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door “De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid”. Dit wordt rechtgezet in de vervanging van het vijfde lid.

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

Artikel 41

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

Artikel 42

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

Artikel 43

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

Artikel 44

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

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

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

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

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

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

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

Artikel 45

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

Het nieuwe artikel 5.52/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de decretale basis voor de gegevensverwerking in het kader van de geconventioneerde

verhuur. Artikel 6.3 van de algemene verordening gegevensbescherming, 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, zou in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen moeten vermelden:

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

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

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

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

De gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid, die bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9.1 AVG uitmaken, worden verwerkt omdat ze onder meer van invloed zijn op de berekeningswijze van de inkomensgrens van de aanvrager en zijn inwonende gezinsleden 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 woonbehoefte van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden.

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

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

Het agentschap zal de persoonsgegevens mogen doorgeven aan de private initiatiefnemer met het oog op het sluiten van de huurovereenkomst. Het agentschap en de private initiatiefnemer zullen de persoonsgegevens ook mogen doorgeven aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. Er wordt ook in een delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien om op een

aanvullende wijze te bepalen naar welke entiteiten er voor specifiek omschreven doeleinden persoonsgegevens mogen worden doorgegeven.

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

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

Artikel 46

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

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

Artikel 47

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

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

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

Artikel 48

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

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

Artikel 49

Met dit artikel wordt een nieuw artikel 5.71/0 toegevoegd aan boek 5, deel 4, titel 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 5.71/0 is een herneming van artikel 5.71/1 zoals het werd ingevoegd door artikel 53 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld wonen, maar met nog twee wijzigingen. Deze legistieke ingreep, met name het toevoegen van artikel 5.71/0 in plaats van het wijzigen van artikel 5.71/1, is noodzakelijk omdat artikel 10 van het decreet van 6 mei 2022 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de introductie van een geïntegreerde lening betreft, ook een artikel 5.71/1 had toegevoegd in de Vlaamse Codex Wonen (boek 5, deel 4, titel 5. Verbouwlening) en die toevoeging is op 14 juni 2022 in werking getreden. Artikel 5.71/1 zoals het werd ingevoegd door artikel 53 van het decreet van 3 juni 2022, wordt tegelijk opgeheven (zie toelichting bij artikel 50).

Wat de twee wijzigingen betreft ten aanzien van artikel 5.71/1, wordt er een legistieke aanpassing aangebracht aan paragraaf 2, eerste lid. Aangezien in dit ontwerp van decreet een definitie van “verwerkingsverantwoordelijke” is opgenomen waarbij er verwezen wordt naar artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming, is het voldoende de verwerkingsverantwoordelijke te vermelden en wordt de zinsnede „, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” niet hernomen.

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

Artikel 50

Met het decreet van 6 mei 2022 tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de introductie van een geïntegreerde lening betreft, werd in boek 5, deel 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuwe titel 5, bestaande uit een artikel 5.71/1 ingevoegd. Dit artikel is op 14 juni 2022 in werking getreden.

Tegelijk bevat het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen, een artikel 53, waarmee met ingang van 1 januari 2023 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 ook een artikel 5.71/1 wordt ingevoegd. Dit artikel wordt ingevoegd in boek 5, deel 4, titel 4, van de codex.

Beide bepalingen zorgen er aldus voor dat er in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 nu twee artikelen 5.71/1 bestaan. Om dit recht te zetten wordt ervoor gekozen om het artikel 5.71/1 dat is opgenomen in boek 5, deel 4, titel 4, op te heffen en de inhoud ervan op te nemen in een nieuw artikel 5.71/0 (dat laatste gebeurt met artikel 49 van dit ontwerp van decreet).

Artikel 51

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

Artikel 52

Het invoeren van een handhaving- en sanctiemechanisme voor de eigenaar-verhuurder die zijn huurwoning, waarvoor een verbouwlening werd aangevraagd, rechtstreeks verhuurt aan een particuliere huurder vormt de basis voor de verwerking van persoonsgegevens en moet daarom in overeenstemming zijn met de principes van het gegevensbeschermingsrecht.

Het ontwerpartikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of de eigenaar die overeenkomstig artikel 5.71/1, §1, tweede lid, een verbouwlening heeft verkregen, de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden respecteert. Het agentschap Wonen in Vlaanderen wordt aangeduid als verwerkingsverantwoordelijke.

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.

Om te controleren of de eigenaar-verhuurder aan de door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden voldoet, worden er vier categorieën van persoonsgegevens geïdentificeerd. De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.

De persoonsgegevens hebben betrekking op de huurder, de verhuurder en de kredietnemer.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal de persoonsgegevens in principe bijhouden voor een periode van tien jaar te rekenen vanaf de afloop van de verbouwlening. De bewaartermijn van tien jaar is ingegeven door de privaatrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar uit artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek.

Het agentschap zal de persoonsgegevens, in het bijzonder de persoonlijke identificatiegegevens en het rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid, mogen doorgeven aan het energiehuis die verbouwlening heeft verstrekt aan de aanvrager om het energiehuis in staat te stellen de modaliteiten van de verbouwlening aan corrigeren indien de aanvrager de hem opgelegde voorwaarden niet respecteert. Er wordt ook in een delegatie aan de Vlaamse Regering voorzien om de nadere voorwaarden en modaliteiten te bepalen voor de gegevensuitwisseling tussen het agentschap en het energiehuis.

Artikel 53

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

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

Artikel 54

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

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

Artikel 55

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

Artikel 56

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

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

In afwachting is het noodzakelijk dat het agentschap in het kader van zijn opdracht als verstrekker van de tegemoetkoming voorzien in artikel 5.75, decretaal als verwerkingsverantwoordelijke wordt aangeduid en gemachtigd wordt om de

persoonsgegevens die noodzakelijk zijn om te bepalen of een aanvrager recht heeft op een renovatie- of aanpassingspremie op te vragen en te verwerken. Aan gezien de aanpassingspremie, voorzien in artikel 5.75, eerste lid, 4°, nog niet via het unieke loket zal worden verstrekt, blijft het artikel 5.75/2 ook na de inwerking-treding van artikel 5.75/1 van toepassing.

Artikel 57

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

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

Het recht van voorkoop is geen instrument eigen aan het Vlaamse woonbeleid. Ook in andere beleidsdomeinen (natuur, omgeving, waterbeleid, havenbeleid enzo-voort) bestaan er decretale voorkooprechten. De in dit ontwerp van decreet voor-gestelde wijzigingen hebben enkel betrekking op het recht van voorkoop uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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

- Het aantal begunstigden van het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Codex Wonen wordt beperkt tot drie. De woonmaatschappijen kunnen het recht van voorkoop uitoefenen met het oog op de verruiming of ter ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of beheer van de woonmaatschappijen. Het autonoom provinciebedrijf Vlabinvest apb kan het recht van voorkoop uitoefe-nen om haar wettelijke opdracht te realiseren, namelijk een aanbod voorzien van betaalbare woningen en kavels in de Vlaamse Rand rond Brussel. Zij werkt hiervoor samen met de woonmaatschappijen. Op deze manier wordt vorm ge-given aan de beleidskeuze om de woonmaatschappij als prioritaire partner te beschouwen voor de realisatie van de doelstellingen van het Vlaams sociaal woonbeleid. Ook de gemeenten kunnen het recht van voorkoop nog uitoefenen.
- Dit artikel vermeldt expliciet dat de categorieën van percelen en gebouwen waarop het voorkooprecht van toepassing is, door de lokale besturen worden bepaald. De Vlaamse Regering kan daaromtrent nadere regels bepalen, bijvoor-beeld over de wijze waarop deze beslissing moet worden genomen en overge-maakt aan de Vlaamse overheid. De inhoudelijke keuze bij de afbakening van categorieën van percelen en gebouwen, behoort tot de lokale autonomie. Hier-mee wordt verder invulling gegeven aan de regierol van de gemeenten in het lokaal woonbeleid.
- Met dit artikel wordt – naar aanleiding van de conclusies van de evaluatie van het instrument – ook het functioneel recht van voorkoop geschrapt, maar het specifiek aanbod kan opgenomen worden binnen de gemeentelijke afbakening. Het functioneel recht van voorkoop is van toepassing op woningen die op een van de register of inventarissen (leegstand, verwaarlozing, ongeschikt of on-bewoonbaar) voorkomt of op woningen waarop de begunstigde verbeterings-of aanpassingswerkzaamheden heeft uitgevoerd. Uit de evaluatie blijkt dat de toepassing van het recht van voorkoop op deze woningen niet bijdraagt tot het beoogde doel. Het lijkt niet het instrument te zijn om de woningkwaliteit te verbeteren. Immers koopt een kandidaat-koper logischerwijs om te renoveren, waardoor een verbetering van woningkwaliteit al verzekerd is door de verkoop op zich. Bovendien is er een hoge en moeilijke administratieve last gekoppeld aan het functioneel recht van voorkooprecht.
- Er wordt ook een aantal uitzonderingen voorzien op het uitoefenen van het recht van voorkoop:
 - De eerste twee punten hebben betrekking op mede-eigendom: woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waar bij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan en afzonderlijke loten van een goedgekeur-

de verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht. Deze uitzonderingen blijven behouden omdat de sector van het sociaal wonen geen vragende partij is om voorkeepsrecht uit te oefenen bij mede-eigendom.

- Afzonderlijke garages en staanplaatsen voor motorvoertuigen.
- Het voorkeepsrecht is enkel uitgesloten voor een eerste en enige gezinswoning (of een perceel bouwgrond voor de realisatie ervan), met het oog op eigen bewoning. Het recht van voorkoop mag geen woningen viseren die als eerste gezinswoning door particulieren aangekocht worden. Dat leidt soms tot grote frustraties bij jonge gezinnen die erin geslaagd zijn om een betaalbare woning te verwerven, maar die de betrokken woning door de uitoefening van het voorkeepsrecht toch niet kunnen kopen. Het moet dus gaan om de eerste en enige gezinswoning die door een particulier (alleenstaande of gezin) wordt aangekocht en die moet dienen voor bewoning door de koper zelf. Indien een onroerend goed bestaat uit verschillende percelen (bijvoorbeeld percelen met bedrijfsgebouwen waarop dan ergens een oude woning staat), dan is de uitoefening van het voorkeepsrecht enkel uitgesloten als die woning gebruikt wordt als eerste en enige gezinswoning. De particulieren moeten er dus ook effectief gaan wonen en hun domicilie hebben.
- Woningen verkocht door woonmaatschappijen en gronden in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma vallen eveneens onder die uitzondering.

Artikel 58

Dit artikel vervangt artikel 5.77 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De bepalingen van titel IV, hoofdstukken I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende de oprichting van de Vlaamse Grondenbank en houdende de wijziging van diverse bepalingen zijn van toepassing op dit recht van voorkoop.

Het voorkeepsrecht van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet afgestemd zijn op de bepalingen van het zogenaamde Harmoniseringsdecreet.

Concreet gaat het over het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkeepsrechten' dat werd opgemaakt en de elektronische bekendmaking ervan (juridisch kadaster van alle Vlaamse voorkeepsrechten), en het e-voorkeepsloket, dat fungeert als het unieke loket waarlangs alle aanbiedingen en uitoefening van voorkeepsrechten verlopen.

Artikel 59

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

Artikel 60 en 61

Deze artikelen heffen artikel 5.79 en 5.80 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op.

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

Artikel 62

Dit artikel heft artikel 5.81 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op. Dat artikel bepaalt dat wanneer de begunstigde zijn voorkeepsrecht uitoefent, het verkoopbedrag verminderd kan worden met de renovatiekosten. In het ontworpen artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt er niet langer verwezen naar

het sociaal beheersrecht of de renovaties in het kader van artikel 3.30 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het huidige artikel 5.81 is bijgevolg zonder voorwerp en wordt om die reden opgeheven.

Artikel 63

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

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

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

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

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

Artikel 64

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

Artikel 65

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

Artikel 66

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

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

Ten tweede wordt paragraaf 8 van artikel 5.106/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 60 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorzag enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter “de VMSW”. Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter “De VMSW” niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen paragraaf 8 was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door “De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid”. Dit wordt rechtgezet met de vervanging van paragraaf 8.

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

Artikel 67

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

Artikel 68

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

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

Artikel 69

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

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

van het centraal woningregister zou zijn. Dat hiaat wordt met deze wijziging rechtgezet. Bovendien wordt het centraal woningregister ook expliciet opgenomen bij de doelstellingen in paragraaf 1.

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

Tot slot wordt paragraaf 8 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen. De wijziging voorzien in artikel 62 van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen voorzagt enkel de wijziging van de woordencombinatie die begon met een kleine letter "de VMSW". Bijgevolg zijn de woordencombinaties die begonnen met een hoofdletter "De VMSW" niet gewijzigd bij dat artikel. Doorheen paragraaf 8 was het de bedoeling om ook de woordencombinaties die begonnen met hoofdletter te vervangen door "De dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid". Dit wordt rechtgezet met de vervanging van paragraaf 8.

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

Artikel 70 en 71

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

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

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

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

Door het (nog) ontbreken van een (semi)automatische manier om de bank-, spaar-, termijn- of effectenrekeningen te controleren wordt de bewijslast bij de (kandidaat-)huurder gelegd. De betrokkene zal dus zelf inzage moeten geven in alle

bank-, spaar-, termijn- en beleggingsrekeningen alsook in de bedragen die beschikbaar zijn via die rekeningen. Er zal hierbij volgens een getrappt systeem gewerkt worden:

- 1° De kandidaat-huurder verklaart bij de inschrijving en geeft in zijn digitaal dossier aan of het bedrag dat op zijn rekeningen staat onder of boven de gestelde grens ligt. Het gecumuleerd vermogen op de bank-, spaar- termijn- en effectenrekeningen van de kandidaat-huurder mag niet boven de grens liggen van de desbetreffende categorie waartoe de kandidaat-huurder behoort.
- 2° Vervolgens bij de toekenning van de woning, vraagt de verhuurder om recente rekeningafschriften met de saldi op de rekeningen mee te brengen.
- 3° Als uit het nazicht van de afschriften blijkt dat de realiteit niet strookt met de afgelegde verklaringen of als er een vermoeden van fraude is (bijvoorbeeld transacties die doen vermoeden dat er spaarrekeningen zijn op naam van de (kandidaat-)huurder die niet aangegeven zijn in het dossier), kan de verhuurder een diepgaander onderzoek voeren om de werkelijke beschikbare middelen in kaart te brengen.

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

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

Artikel 72

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

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

Artikel 73

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

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

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

Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van inwerking-treding van dit decreet.

Dat blijkt ook uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021: "Artikel 205 (...) Het tweede lid van de zesde paragraaf herneemt het bestaande artikel 4.58 van de Vlaamse Codex Wonen voor doeleinden van de overgangsregeling. Er wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 128."

Hieruit blijkt dat in werkelijkheid, de bepalingen in artikel 205, §6, van het Wijzigingsdecreet van 9 juli 2021 hetzelfde voorziet als in artikel 128 van het Wijzigingsdecreet van 9 juli 2021.

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

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

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

Artikel 74

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

Artikel 75

Dit artikel vervangt het derde lid van artikel 223/1 van het decreet van 9 juli 2021.

Het bevat een technische wijziging in die zin dat de vrijstelling ook bedoeld was voor overdrachten tussen SHM's in de aanloop naar de vorming van de woonmaatschappij, zonder dat dit uitdrukkelijk was bepaald. Tegelijk wordt ook verduidelijkt dat deze gunstmaatregel geldt voor overdrachten die volgens de voorkeur van de decreetgever verlopen, namelijk tegen een vergoeding in aandelen of om niet. Daarnaast wordt deze gunstmaatregel ook voorzien voor de eerste honderd overdrachten die niet op de preferente wijze zullen verlopen, omdat het onvermijdelijk

is dat in sommige situaties zal moeten worden gebruikgemaakt van bijvoorbeeld het mechanisme van de verkoop.

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

Artikel 76

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

Hoofdstuk 7. Wijziging van het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten

Artikel 77

Dit artikel brengt een wijziging aan in het toepassingsgebied van het decreet waarmee de huurprijsindexering wordt geblokkeerd en dan vooral in de bepaling over de correctiefactor die vanaf 1 oktober 2023 zal moeten worden toegepast. Artikel 2 van dat decreet bepaalt dat het decreet van toepassing is op huurcontracten die in werking zijn getreden voor 1 oktober 2022. Artikel 3 gaat over de blokkering of beperking van de indexering, die geldt voor alle contracten die in werking zijn getreden voor 1 oktober 2022. Artikel 4 gaat over de berekening van de indexatie vanaf 1 oktober 2023 en bevat de correctiefactor. De correctiefactor is daarbij gedefinieerd door te verwijzen naar de verjaardatum van het contract. Huurcontracten die in werking zijn getreden tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022 lijken echter niet gevat te zijn door de regeling uit artikel 4, aangezien daar alleen de hypothese wordt geregeld waarin het huurcontract verjaarde in 2022. Dat was echter niet de bedoeling, aangezien die huurcontracten wel onder de indexatiebeperking of -stop uit artikel 3 vallen. Artikel 4 wordt dan ook aangepast.

Hoofdstuk 8. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsbepalingen met betrekking tot het recht van voorkoop

Artikel 78

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

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

Artikel 79

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

Afdeling 2. Overgangsbepalingen voor de bescheiden huurwoningen

Artikel 80

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

Afdeling 3. Andere overgangsmaatregelen

Artikel 81

In dit artikel wordt bepaald dat sociale verhuurkantoren in ontworpen artikel 38 en 39 tot de intrekking van hun erkenning van rechtswege of tot de intrekking van hun erkenning krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, gelijkgesteld worden met woonmaatschappijen. Dit biedt het sociaal verhuurkantoor de mogelijkheid om geconventioneerde huurwoningen in te huren van een private initiatiefnemer en die woning nadien onder te verhuren aan een geconventioneerde huurder. Met ontworpen artikel 4 van dit decreet (wijziging artikel 22, §2, Vlaams Woninghuurdecreet) wordt in het Vlaams Woninghuurdecreet het begrip "sociaal verhuurkantoor" vervangen door "de woonmaatschappij". Aangezien het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen een overgangsregeling voor de sociale verhuurkantoren bevat, moet er ook een overgangsbepaling worden opgenomen voor de toepassing van artikel 22, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet. Hetzelfde geldt voor artikel 26 en 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet, waarin eveneens wordt verwezen naar woonmaatschappijen.

Artikel 82

Dit artikel regelt de beoordeling van de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen die voor goedkeuring zijn voorgelegd op datum van het inwerking treden van het ontworpen artikel 8.

Hoofdstuk 9. Opheffingsbepalingen

Artikel 83 en 84

Deze artikelen heffen twee artikelen uit het oud Burgerlijk Wetboek op.

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

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

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

Artikel 85

Dit artikel heft artikel 3.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op omdat dit artikel handelt over het goedkeuringstoezicht, dat met het ontworpen artikel 8 wordt vervangen door een niet-bindend advies.

Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepalingen

Artikel 86

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

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

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

- artikel 40, 6° (wijziging van artikel 4.45, §7, Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- artikel 47, 2° (wijziging van artikel 5.66/1, §8, Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- artikel 63, 1° en 3° (wijziging van artikel 5.92/1 Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- artikel 66, 2° (wijziging van artikel 5.106/1, Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- artikel 69, 5° (wijziging van artikel 6.3/1 Vlaamse Codex Wonen van 2021);
- artikel 76 (wijziging van de bijlage van het decreet van 19 november 2021).

Artikel 40, 6°, artikel 47, 2°, artikel 63, 3°, artikel 66, 2°, en artikel 69, 5°, voegen steeds eenzelfde passage toe aan de desbetreffende decretale grondslag voor de verwerking van persoonsgegevens. De VMSW heeft in het verleden al een centrale rol gespeeld bij het opvragen van persoonsgegevens bij authentieke bronnen om deze ter beschikking te stellen van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Deze opdracht wordt in het kader van de herstructurering van het beleidsveld wonen vanaf 1 januari 2023 toevertrouwd aan het toekomstig agentschap Wonen in Vlaanderen. De toegevoegde passage geeft aan WiV, in het kader van zijn coördinerende rol, expliciet de mogelijkheid om persoonsgegevens rechtstreeks op te vragen bij de authentieke bronnen.

Met artikel 63, 1°, wordt de verwerkingsverantwoordelijke in het kader van sociale koop aangepast als een gevolg van de fusie. Artikel 5.92/1, §2, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt momenteel dat onder andere de VMSW de verwerkingsverantwoordelijke is bij de verkoop van sociale koopwoningen. Naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, zal het voltallige personeel van de VMSW worden overgedragen naar het agentschap. Met het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen wordt in de Vlaamse Codex Wonen verankerd dat het personeel van het agentschap de taken van de VMSW zal uitvoeren. Het zal met andere woorden het personeel van het agentschap zijn die de persoonsgegevens in het kader van sociale koop zal verwerken. De aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke dient dan ook te worden aangepast.

Artikel 76 heft tot slot de verwijzing naar twee fondsen op die naar aanleiding van de fusie op 1 januari 2023 zullen worden ontbonden en worden ingebed in de VMSW.

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

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

- artikel 6, 1°, 3° en 5°, artikel 33, 35 tot en met 39, 40, 1° tot en met 4°, artikel 41, 43 tot en met 45, 64, 65 en 67 (wijziging van respectievelijk artikel 1.3, §1, eerste lid, artikel 4.2, §1, eerste lid, artikel 4.24, 4.25, 4.27, 4.42, 4.42/1, 4.45, 4.48, 5.52/1, 5.52/2, 5.106 en 5.106/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021): de Vlaamse Regering dient de uitvoeringsmodaliteiten nog nader vast te stellen voor het stelsel geconventioneerde huur;
- artikel 9 (invoeging van artikel 3.3/1 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021): de Vlaamse Regering dient nog uitvoeringsmodaliteiten vast te stellen;
- artikel 34, 2°, (wijziging van artikel 4.22, §3, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021): de Vlaamse Regering zal deze wijziging op dezelfde datum in werking doen treden als de bepalingen die het centraal inschrijvingsregister (CIR) introduceren (zie artikel 71, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur);
- artikel 70 en 71 (wijziging van artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, derde lid, en artikel 6.11, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met betrekking tot de invoering van de middelentoets): de Vlaamse Regering dient de uitvoeringsmodaliteiten nog nader vast te stellen en de uitwisseling van gegevens te faciliteren. Verwacht wordt dat de inwerkingtredingsdatum zal gesteld worden op 1 januari 2024.

Artikel 31, 32 en 73, 3°, hebben uitwerking met ingang van 20 september 2021, dat is namelijk de datum waarop de herinvesteringsverplichting uit artikel 56 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen in werking is getreden. Aangezien in artikel 31 voornamelijk een technische verduidelijking wordt aangebracht en dus geen gewijzigd beleid wordt ingevoerd, is een retroactieve inwerkingtreding vanaf de oorspronkelijke inwerkingtreding van het artikel verantwoord. Het artikel bevat ook een uitbreiding van de herinvesteringsverplichting naar de geconventioneerde huurwoningen. Omdat de regelgeving rond geconventioneerde huurwoningen ten vroegste in werking zal treden tien dagen na publicatie van dit decreet is retroactiviteit niet vereist, maar worden daardoor evenmin rechten geschaad. Voor het goed begrip van de tekst worden de bepalingen daarom niet in aparte artikelen ondergebracht. De retroactieve inwerkingtreding van het artikel is immers zonder voorwerp voor wat betreft de geconventioneerde huurwoningen.

Omdat het nieuw ingevoerde artikel 32 remedieert aan een onbedoelde onbillijkheid van de herinvesteringsverplichting uit artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is ook hiervoor een retroactieve inwerkingtreding verantwoord.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE

VOORONTWERP VAN DECREET
van 24 juni 2022



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

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

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

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

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

Art. 2. Aan artikel 2.5.7.0.2 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2016, wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“De voorwaarde, vermeld in het eerste lid, is niet van toepassing bij overdracht door personen die het zakelijk recht volledig of gedeeltelijk hebben verkregen bij erfopvolging of testament.”.

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

Art. 3. In artikel 22, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, bekrachtigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de zinsnede “sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 4.54 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 erkend is als huurdienst” vervangen door de zinsnede “woonmaatschappij die erkend is conform artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen”.

Art. 4. Aan artikel 26 van hetzelfde decreet wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

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

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 5. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° punt 13° wordt opgeheven;

2° er wordt een punt 59°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

3° er wordt een punt 61°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

4° in punt 69° worden de woorden “de ambtenaar” vervangen door de woorden “het personeelslid van de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid en”.

Art. 6. In artikel 1.8, §2, eerste lid, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het woord “ambtenaren” vervangen door het woord “personeelsleden”.

Art. 7. Aan artikel 2.23, §2, van dezelfde codex wordt een vijfde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“In afwijking van het eerste lid voert de Vlaamse Regering in 2024 geen voortgangstoets uit.”.

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

1° in het eerste lid wordt de zinsnede “kan bij verordening:” vervangen door de zinsnede “kan, bij verordening, na over de definitieve ontwerptekst een

voorafgaand, niet-bindend-advies te hebben ingewonnen bij de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.”;

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

- 1° een melding van herstel als vermeld in artikel 3.10, derde lid;
- 2° het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid;
- 3° een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“3° na een besluit bij de behandeling van een beroep, vermeld in artikel 3.14 en 3.15;

4° na een conformiteitsonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief.”;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 28. In artikel 3.49, §2, eerste lid, van dezelfde codex wordt het woord “eigenaar” vervangen door de woorden “houder van het zakelijk recht op dat goed”.

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

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

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

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

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

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

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

“7° de controleurs, vermeld in artikel 3.5.”.

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

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

Art. 32. In artikel 4.22 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 33. In artikel 4.45, §7, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het tweede lid wordt de zinsnede “, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven;

2° het vijfde lid wordt vervangen door wat volgt:

“De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze paragraaf. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst opgevraagd worden bij de gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 34. In boek 5, deel 2, van dezelfde codex wordt een titel 9 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Titel 9. Private woonprojecten”.

Art. 35. In dezelfde codex wordt in boek 5, deel 2, titel 9, ingevoegd bij artikel 34, een artikel 5.52/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

Om het recht op wonen te bevorderen, kan de Vlaamse Regering, afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, een subsidie of lening verstrekken aan private initiatiefnemers die kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen realiseren.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden voor de subsidie of lening vast en bepaalt onder meer de termijn waarvoor de private initiatiefnemer zich verbindt. De Vlaamse Regering bepaalt eveneens de voorwaarden waaraan de private initiatiefnemer moet voldoen, de voorwaarden waaraan de huurders moeten voldoen en de voorwaarden waaraan de woningen moeten voldoen. Daarnaast bepaalt de Vlaamse Regering de maximale huurprijs en de minimale duur van de private huurovereenkomst.

De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop de voorwaarden voor de subsidie of de lening worden gecontroleerd.

Voor de toekenning van de subsidie of het verstrekken van de lening kan de Vlaamse Regering een of meer instanties aanduiden die instaan voor het verstrekken van die subsidie of lening namens het Vlaamse Gewest. Binnen de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest zijn ingeschreven kan het Vlaamse Gewest een toelage aan die instanties verlenen ter financiering van hun activiteiten. De Vlaamse Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de toelage vast.”.

Art. 36. In dezelfde codex wordt in boek 5, deel 2, titel 9, ingevoegd bij artikel 34, een artikel 5.52/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.52/2. §1. Om na te gaan of de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1, de voorwaarden van de subsidie of lening nakomt, worden persoonsgegevens verwerkt. De verwerkte gegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de huurder voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen van de tegemoetkoming.

De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

§2. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt worden:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
- 3° persoonlijke kenmerken;
- 4° samenstelling van het gezin;
- 5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
- 6° financiële identificatiegegevens;
- 7° financiële middelen en financiële hulp;
- 8° gegevens over onroerende rechten;
- 9° woningkenmerken van de woning;

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

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

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

- 1° de private huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 2° de personen die met de huurder samenwonen.

§4. De Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid staan mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen.

Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen worden passende technische en organisatorische maatregelen gehandhaafd zodat de verwerking voldoet aan de vereisten van de algemene verordening gegevensbescherming en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd.

§5. De verwerkingsverantwoordelijke bewaart de verwerkte gegevens tien jaar te rekenen vanaf de einddatum van de termijn waarvoor de private initiatiefnemer zich verbindt.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke kan persoonsgegevens doorgeven onder de volgende voorwaarden:

- 1° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, aan de entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking;
- 2° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, 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.”.

Art. 37. In artikel 5.63 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, wordt tussen de zinsnede “5.60,” en het woord “kan” de zinsnede “zoals van kracht op 31 januari 2021,” ingevoegd.

Art. 38. In artikel 5.66/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Art. 39. In artikel 5.68/1, §2, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de zinsnede “, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven.

Art. 40. In artikel 5.71/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 2, eerste lid, wordt de zinsnede “, vermeld in artikel 4.7 van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven;

2° er wordt een paragraaf 7 toegevoegd, die luidt als volgt:

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

Art. 41. In artikel 5.72, §1, vierde lid, van dezelfde codex worden de woorden “deze afdeling” vervangen door de woorden “dit deel”.

Art. 42. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van <datum> , wordt een artikel 5.72/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

§2. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt worden:

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

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

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

§3. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, zijn:

- 1° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 2° de personen die met de huurder samenwonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

vermeld in paragraaf 3, in de communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de respectieve privacyverklaring.”.

Art. 43. In artikel 5.75/1, §3, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 november 2021, wordt in het achtste en negende lid de zinsnede „, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming,” opgeheven.

Art. 44. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van <datum> wordt een artikel 5.75/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

- 1° de volgende gegevens over de aanvrager:
 - a) het huidige adres en de vorige adressen en de contactgegevens;
 - b) de gezinssamenstelling, de personen ten laste en de personen die met de aanvrager samenwonen;
 - c) de handicap van de aanvrager of van de personen die met de aanvrager samenwonen;
 - d) de burgerlijke staat;
- 2° de volgende gegevens over het inkomen van de aanvrager of het inkomen van personen met wie de aanvrager samenwoont, voor de tegemoetkomingen waar een inkomensgrens van toepassing is:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen;
 - b) het afzonderlijk belastbaar inkomen;
 - c) het leefloon;
 - d) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - e) de beroepsinkomsten die van belasting vrijgesteld zijn, uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;
- 3° de zakelijke rechten waarvan de aanvrager houder is;
- 4° de volgende gegevens over het gebouw waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd:

- a) de aard;
 - b) de ligging;
 - c) de ouderdom;
 - d) de eigendom of zakelijke rechten die erop zijn gevestigd;
- 5° de gegevens over de uitgevoerde werken waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd, met inbegrip van facturen;
- 6° alle andere gegevens dan de gegevens, vermeld in punt 1° tot en met 5°, die verband houden met de voorwaarden om de tegemoetkoming te verkrijgen die de Vlaamse Regering krachtens deze codex vaststelt en die noodzakelijk zijn om de tegemoetkoming toe te kennen.

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

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

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

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

- 1° de aanvrager;
- 2° de personen die met de aanvrager samenwonen.

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

Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen, vermeld in paragraaf 3, worden passende technische en organisatorische maatregelen

gehandhaafd zodat de verwerking voldoet aan de vereisten, vermeld in de algemene verordening gegevensbescherming, en zodat de bescherming van de rechten van de voormelde betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij worden de passende technische en organisatorische maatregelen genomen om een beveiligingsniveau te waarborgen dat afgestemd is op het risico, conform artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming. De voormelde verwerkingsverantwoordelijke neemt gepaste technische en organisatorische maatregelen tegen ongevoegde of onrechtmatige verwerking en evalueert op regelmatige basis de geschiktheid van die veiligheidsmaatregelen en past ze aan waar nodig.

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

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

Art. 45. Artikel 5.76 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

§3. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

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

Art. 46. Artikel 5.77 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

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

Art. 47. Artikel 5.78 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.78. Als twee begunstigten hun recht van voorkeprioch willen uitoefenen, wordt het goed toegewezen aan de woonmaatschappij.”.

Art. 48. Artikel 5.79 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 49. Artikel 5.80 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt opgeheven.

Art. 50. In artikel 5.92/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

3° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

“§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit deel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 51. In artikel 5.106/1, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

2° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

“§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 52. In artikel 6.1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het woord “deel” vervangen door het woord “boek”.

Art. 53. In artikel 6.3/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 23 december 2021 en 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

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

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

5° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

“§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit boek. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst opgevraagd worden bij de gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 54. In artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, worden de woorden “en het inkomen” vervangen door de zinsnede “, het inkomen en de beschikbare middelen”.

Art. 55. In artikel 6.29 van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid wordt tussen het woord “huurprijsaanpassingen” en het woord “minder” de zinsnede “, verhoogd met de in aanmerking te nemen beschikbare middelen die de Vlaamse Regering vaststelt,” ingevoegd;

2° in het tweede lid, 1°, wordt tussen het woord “opzeggingstermijn” en de zinsnede “, onder” de zinsnede “, verhoogd met de in aanmerking te nemen beschikbare middelen die de Vlaamse Regering vaststelt” ingevoegd;

3° in het tweede lid, 2°, wordt tussen de woorden “zal hebben” en de woorden “dat onder” de zinsnede “, verhoogd met de in aanmerking te nemen beschikbare middelen die de Vlaamse Regering vaststelt,” ingevoegd.

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

Art. 56. In artikel 205 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

Art. 57. In artikel 223/1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2022, wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Voor overdrachten van onroerende goederen tussen sociale huisvestingsmaatschappijen onderling enerzijds, en voor overdrachten van onroerende goederen tussen woonmaatschappijen onderling en tussen sociale

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

Hoofdstuk 6. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsmaatregelen voor het recht van voorkoop

Art. 58. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel 45 van dit decreet, kan pas vanaf 1 januari 2025 worden toegepast door gemeenten die in bijzonder gebied liggen.

Art. 59. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel 45 van dit decreet, is ook van toepassing op sociale huisvestingsmaatschappijen die een tijdelijke erkenning hebben tot 30 juni 2023 conform artikel 205, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Afdeling 2. Andere overgangsmaatregelen

Art. 60. Tot de intrekking van hun erkenning van rechtswege of tot de intrekking van hun erkenning krachtens een besluit van de Vlaamse Regering wordt een sociaal verhuurkantoor voor de toepassing van artikel 22, §2, artikel 26, vierde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, zoals van kracht vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel 3 en 4 van dit decreet, en artikel 32, §1, tweede lid, van het voormelde decreet beschouwd als woonmaatschappij.

Hoofdstuk 7. Opheffingsbepalingen

Art. 61. Artikel 1714bis van het oud Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 62. Artikel 1716 van het oud Burgerlijk Wetboek, hersteld bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Hoofdstuk 8. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 63. Artikel 5, 4°, artikel 6, 10, 7°, artikel 25, 27, 3°, artikel 33, 38, 40, 45 tot en met 51 en 53 treden in werking op 1 januari 2023.

Artikel 16 treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 9, 32, 2°, artikel 54 en 55 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 56, 3° heeft uitwerking met ingang van 20 september 2021.

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 Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens

Advies wetgeving VTC nr. 2022/061 van 19 juli 2022

over

tekst	ontwerp van decreet
van	van de Vlaamse Regering
titel	tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
roepnaam	(wijziging Vlaamse Codex Wonen)
datum	zoals principieel goedgekeurd op 24 juni 2022

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 de heer Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed ontvangen door de VTC op 27 juni 2022;

Gelet op de behandeling op de zitting van 19 juli 2022;

Brengt op 19 juli 2022 het volgend advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Vlaamse minister bevoegd voor Wonen (hierna "de adviesvrager") verzocht om het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "VTC") over een ontwerp van decreet *tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen* (hierna "het Ontwerp"), zonder aanduiding van specifieke artikelen.
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 bevat een aantal wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen:
- in de eerste plaats worden beperkte aanpassingen aangebracht aan het stelsel van de woningkwaliteitsbewaking (Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen en boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).
 - de decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur wordt ingevoerd.
 - daarnaast wordt de ontzorgingsopdracht van sociale verhuurkantoren (in de toekomst de woonmaatschappijen) decretaal mogelijk gemaakt.
 - het recht van voorkoop wordt hervormd.
 - de huidige vermogenstoets van de sociale huur wordt uitgebreid met de beschikbare middelen die de (potentiële) kandidaat-huurder in bezit heeft.
 - het ontwerp van decreet **wijzigt ook een aantal bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens**.
 - tot slot worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd.

II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAGVooraf :

4. Het Ontwerp verwoordt een legitieme beleidskeuze. De VTC wijst er wel op dat de objectiviteit en neutraliteit verzekerd moeten worden. Welke procedures zijn er, welke gegevens kunnen gecontroleerd worden, welke personen kunnen dat doen ? Dit moet uitgewerkt worden in het decreet en niet enkel vermeld worden in de memorie anders biedt het Ontwerp weinig waarborgen en kan dit leiden tot een arbitraire toepassing.

Artikelsgewijze bespreking :

5. Gezien de verschillende aanpassingen bespreekt de VTC het Ontwerp artikelsgewijs.

A. Gegevensverwerking in het kader van de toekenning van huurpremies en huursubsidies.

6. De memorie van toelichting stelt hierover het volgende:

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

7. Dit wordt geregeld met artikel 35 van het Ontwerp dat in boek 5, deel 2, titel 9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw artikel 5.52/2 invoegt:

“Art. 35. In dezelfde codex wordt in boek 5, deel 2, titel 9, ingevoegd bij artikel 33, een artikel 5.52/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.52/2. §1. Om na te gaan of de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1, de voorwaarden van de subsidie of lening nakomt, worden persoonsgegevens verwerkt. De verwerkte gegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de huurder voldoet aan de voorwaarden en de verplichtingen van de tegemoetkoming.

De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

§2. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt worden:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;*
- 2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;*
- 3° persoonlijke kenmerken;*
- 4° samenstelling van het gezin;*
- 5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;*
- 6° financiële identificatiegegevens;*
- 7° financiële middelen en financiële hulp;*
- 8° gegevens over onroerende rechten;*
- 9° woningkenmerken van de woning;*

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

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

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

- 1° de private huurder of zijn vertegenwoordiger;*
- 2° de personen die met de huurder samenwonen.*

§4. De Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid staan mee in voor de organisatie en coördinatie van de gegevensstromen.

Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen worden passende technische en organisatorische maatregelen gehandhaafd zodat de verwerking voldoet aan de vereisten van de algemene verordening gegevensbescherming en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd.

§5. De verwerkingsverantwoordelijke bewaart de verwerkte gegevens tien jaar te rekenen vanaf de einddatum van de termijn waarvoor de private initiatiefnemer zich verbindt.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke kan persoonsgegevens doorgeven onder de volgende voorwaarden:

- 1° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, aan de entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking;*
- 2° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, 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.”.

8. De toelichting stelt het volgende:

“Het ingevoegde artikel regelt de decretale basis voor de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Conform de door de AVG-verordening opgelegde vereisten wordt de reglementaire basis decretaal verankerd voor het opvragen van de voor de aftoetsing van de

subsidievoorwaarden noodzakelijke persoonsgegevens en voor de raadpleging van de daartoe beschikbare databanken. Ook de na te leven voorwaarden op het vlak van de verwerking van de gegevens, de beveiliging en de mogelijkheden tot doorgave, de bewaartermijnen en de communicatie met de betrokkenen worden in dit artikel geregeld.”

9. De VTC stelt vast dat de essentiële elementen van de verwerking inderdaad allemaal vermeld worden in dit artikel van het Ontwerp: doel, verwerkingsverantwoordelijke, categorieën persoonsgegevens, categorieën betrokkenen, categorieën personen die toegang krijgen, garanties inzake juistheid en beveiliging, de bewaartermijn en transparantie.
10. Ook de rechtvaardigingsgrond, in het bijzonder wat de gegevens betreft zoals bedoeld in artikel 9.1, AVG, wordt aangegeven in het Ontwerp, namelijk het noodzakelijk zijn om redenen van zwaarwegend algemeen belang¹. De bijhorende maatregelen zoals bepaald in artikel 9, WVG werden daarentegen niet mee opgenomen (i.t.t. in artikel 41). Wat deze gegevens betreft, beperkt het Ontwerp deze uitdrukkelijk tot het statuut van de persoon. De VTC verstaat dat er geen diagnostische gegevens worden verwerkt. Dit is een toepassing van het principe van minimale gegevensverwerking.
11. Wat de andere categorieën persoonsgegevens betreft, is het de VTC niet duidelijk wat hier met “financiële middelen” wordt bedoeld. Ook de categorie “persoonlijke kenmerken” is onvoldoende bepaald.
12. Gezien de zesde paragraaf van het artikel, wijst de VTC erop dat er rekening zal moeten gehouden worden met artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008, dat aan Vlaamse instanties de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten voor de mededeling van persoonsgegevens aan andere overheden. De VTC wijst op de mededeling van persoonsgegevens die zal gebeuren in het kader van de subsidiedatabank van het Departement Financiën en Begroting en die niet vermeld wordt in het Ontwerp of de toelichting. Een adviesvraag over deze databank werd al door de VTC behandeld (VTC/A/W/2021/43).
13. Bovendien kunnen bepaalde mededelingen ook onderworpen zijn aan artikel 20 van de WVG of artikel 46 van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid² en de artikelen 5 en 8 van de wet van 8 augustus 1983 *tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen* die een machtigingsvereiste instellen van de minister bevoegd voor Binnenlandse Zaken voor het gebruik van het rijksregisternummer³;
14. Het is positief dat het beroep doen op de wettelijk geregelde dienstenintegratoren in het kader van deze mededelingen verankerd wordt in het decreet. De VTC wijst er evenwel op dat de Vlaamse decreetgever niet kan bepalen wat de KSZ al dan niet moet doen. De VTC beveelt aan om de betreffende bepaling anders te formuleren.
15. De VTC herinnert aan de toepasselijkheid Titel 4 (artikel 198 e.v.) van de WVG waarin bepaald wordt dat de gegevens geanonimiseerd of gepseudonimiseerd worden voordat ze verwerkt worden voor statistische doeleinden. De VTC adviseert dat dit meegenomen wordt in het Ontwerp.
16. De afzonderlijke bepalingen van dit artikel worden niet toegelicht, zodat ook de bewaartermijn niet gemotiveerd wordt. De VTC maakt bijgevolg een voorbehoud voor dit element.

¹ “g) de verwerking is noodzakelijk om redenen van zwaarwegend algemeen belang, op grond van Unierecht of lidstatelijk recht, waarbij de evenredigheid met het nagestreefde doel wordt gewaarborgd, de wezenlijke inhoud van het recht op bescherming van persoonsgegevens wordt geëerbiedigd en passende en specifieke maatregelen worden getroffen ter bescherming van de grondrechten en de fundamentele belangen van de betrokkene;”

² Wet van 5 september 2018 tot oprichting van het informatieveiligheidscomité en tot wijziging van diverse wetten betreffende de uitvoering van verordening (EU) 2016/679 van 27 april 2016 van het Europees Parlement en de Raad 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 (B.S. 10 september 2018) <https://dt.bosa.be/nl/ivc>

³ Zie artikelen 5 en 8 van de wet van 8 augustus 1983 *tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen*

B. Gegevensverwerking in het kader van het toekennen van tegemoetkomingen (subsidievoorwaarden)

17. De toelichting geeft voor deze aanpassing volgende aan:

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

18. Het artikel is grotendeels gelijklopend aan het hiervoor besproken artikel 35.

19. Artikel 41 van het Ontwerp voegt in boek 5, deel 5, titel 1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw artikel 5.72/1 in dat de decretale basis moet vormen voor de gegevensverwerking door het agentschap Wonen-Vlaanderen (toekomstige Wonen in Vlaanderen) voor het opvragen van de voor de aftoetsing van de subsidievoorwaarden⁴ noodzakelijke persoonsgegevens en voor de raadpleging van de daartoe beschikbare databanken.

“Art. 41. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van <datum>, wordt een artikel 5.72/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

§2. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt worden:

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

De gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid van de aanvrager of zijn inwonende gezinsleden worden opgevraagd en verwerkt conform artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming. De gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid worden

⁴ Artikel 5.72 van de codex: om woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden in staat te stellen een woning te bouwen, te huren of te kopen of hun woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen.

opgevraagd en verwerkt om te bepalen of de huurder in aanmerking komt voor een verhoging van het aantal personen ten laste. Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt.

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

§3. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, zijn:

- 1° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 2° de personen die met de huurder samenwonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

20. De VTC stelt vast dat de essentiële elementen van de verwerking allemaal vermeld worden in dit artikel van het Ontwerp: doel, verwerkingsverantwoordelijke, categorieën persoonsgegevens, categorieën betrokkenen, categorieën personen die toegang krijgen, garanties inzake juistheid en beveiliging, de bewaartermijn en transparantie.
21. Ook de rechtvaardigingsgrond, in het bijzonder wat de gegevens betreft zoals bedoeld in artikel 9.1, AVG, wordt aangegeven in het Ontwerp, namelijk het noodzakelijk zijn om redenen van zwaarwegend algemeen belang⁵, samen met in §4, de bijhorende maatregelen zoals bepaald in artikel 9, WVG.
22. Wat de andere categorieën persoonsgegevens betreft, is het de VTC niet duidelijk wat hier met “financiële middelen” wordt bedoeld. Ook de categorie “persoonlijke kenmerken” is onvoldoende bepaald.
23. Gezien de zesde paragraaf van het artikel, wijst de VTC erop dat er rekening zal moeten gehouden worden met artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008, dat aan Vlaamse instanties de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten voor de mededeling van persoonsgegevens aan andere overheden. De VTC wijst op de mededeling van persoonsgegevens die zal gebeuren in het kader van de subsidiedatabank van het Departement Financiën en Begroting en die niet vermeld wordt in het Ontwerp of de toelichting. Een adviesvraag over deze databank werd al door de VTC behandeld (VTC/A/W/2021/43).
24. Het is positief dat gespecificeerd wordt welk gegeven aan het OCMW wordt doorgegeven. De delegatie aan de Vlaamse Regering om aanvullende entiteiten aan te wijzen is dan weer erg vaag. Een eventueel uitvoeringsbesluit kan verdere modaliteiten bepalen, maar de essentie moet in het decreet zelf worden opgenomen. De VTC verwijst naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof inzake delegatie door de wetgever⁶.
25. Bovendien kunnen bepaalde mededelingen ook onderworpen zijn aan artikel 20 van de WVG of artikel 46 van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid⁷ en de artikelen 5 en 8 van de wet van 8 augustus 1983 *tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen* die een machtigingsvereiste instellen van de minister bevoegd voor Binnenlandse Zaken voor het gebruik van het rijksregisternummer⁸;
26. Het is positief dat het beroep doen op de wettelijk geregelde dienstenintegratoren verankerd wordt in het decreet. De VTC wijst er evenwel op dat de Vlaamse decreetgever niet kan bepalen wat de KSZ al dan niet moet doen. De VTC beveelt aan om de betreffende bepaling anders te formuleren.
27. De VTC herinnert aan de toepasselijkheid van artikel 198 e.v. van de WVG bij verwerkingen met statistische doeleinden (zie hiervoor).
28. De afzonderlijke bepalingen van dit artikel worden niet toegelicht, zodat ook de bewaartermijn niet gemotiveerd wordt. De VTC maakt bijgevolg ook hier een voorbehoud voor dit element.

C. Gegevensverwerking in het kader van de toekenning van renovatie- of aanpassingspremies.

29. De toelichting motiveert deze aanpassing als volgt:

⁵ “g) de verwerking is noodzakelijk om redenen van zwaarwegend algemeen belang, op grond van Unierecht of lidstatelijk recht, waarbij de evenredigheid met het nagestreefte doel wordt gewaarborgd, de wezenlijke inhoud van het recht op bescherming van persoonsgegevens wordt geëerbiedigd en passende en specifieke maatregelen worden getroffen ter bescherming van de grondrechten en de fundamentele belangen van de betrokkene;”

⁶ bv. GwH nr. 166/2011, 10 november 2011, overw. B.43.3 e.v., GwH nr. 158/2021, 18 november 2021, overw. B.8.4.2

⁷ Wet van 5 september 2018 tot oprichting van het informatieveiligheidscomité en tot wijziging van diverse wetten betreffende de uitvoering van verordening (EU) 2016/679 van 27 april 2016 van het Europees Parlement en de Raad 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 (B.S. 10 september 2018) <https://dt.bosa.be/nl/ivc>

⁸ Zie artikelen 5 en 8 van de wet van 8 augustus 1983 *tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen*

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

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

30. Artikel 43 van het Ontwerp voegt in boek 5, deel 5, titel 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een nieuw artikel 5.72/2 in:

“Art. 43. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van <datum> wordt een artikel 5.75/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

- 1° de volgende gegevens over de aanvrager:*
 - a) het huidige adres en de vorige adressen en de contactgegevens;*
 - b) de gezinssamenstelling, de personen ten laste en de personen die met de aanvrager samenwonen;*
 - c) de handicap van de aanvrager of van de personen die met de aanvrager samenwonen;*
 - d) de burgerlijke staat;*
- 2° de volgende gegevens over het inkomen van de aanvrager of het inkomen van personen met wie de aanvrager samenwoont, voor de tegemoetkomingen waar een inkomensgrens van toepassing is:*
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen;*
 - b) het afzonderlijk belastbaar inkomen;*
 - c) het leefloon;*
 - d) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;*
 - e) de beroepsinkomsten die van belasting vrijgesteld zijn, uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;*
- 3° de zakelijke rechten waarvan de aanvrager houder is;*
- 4° de volgende gegevens over het gebouw waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd:*
 - a) de aard;*
 - b) de ligging;*

- c) de ouderdom;
- d) de eigendom of zakelijke rechten die erop zijn gevestigd;
- 5° de gegevens over de uitgevoerde werken waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd, met inbegrip van facturen;
- 6° alle andere gegevens dan de gegevens, vermeld in punt 1° tot en met 5°, die verband houden met de voorwaarden om de tegemoetkoming te verkrijgen die de Vlaamse Regering krachtens deze codex vaststelt en die noodzakelijk zijn om de tegemoetkoming toe te kennen.

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

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

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

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

- 1° de aanvrager;
- 2° de personen die met de aanvrager samenwonen.

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

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

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

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

31. Artikel 43 is zo goed als een kopie van artikel 41. De VTC beperkt zich dan ook tot de bespreking van wat verschillend is.
32. In de eerste paragraaf van het nieuwe artikel 5.75/2, wordt een rechtsgrond gecreëerd voor het opvragen van persoonsgegevens bij de Federale Overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en bij de lokale besturen. Op zich is dit positief.
33. Het is wel niet duidelijk welke van de in het tweede lid van die paragraaf opgesomde persoonsgegevens bij welke bron zullen worden opgevraagd.
34. Wat de categorieën persoonsgegevens betreft, is het de VTC niet duidelijk waarom hier vorige adressen van de aanvrager worden opgevraagd.
35. De VTC is ook van oordeel dat de laatst vermelde categorie gegevens onder 6° een te ruime delegatie inhoudt aan de Vlaamse Regering. Er zijn nauwkeuriger aanduidingen vereist.

D. In verband met de coördinerende functie van het agentschap inzake gegevensverwerking

36. Het Ontwerp bevestigt en verduidelijkt de rol van het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen als opvolger van de VMSW op dit vlak.
37. De toelichting zegt hierover het volgende:

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

38. In artikel 32, 2° (woonmaatschappijen⁹), artikel 49, 3° (sociale koopwoningen), artikel 50, 2° (bescheiden woonaanbod) en artikel 52, 5° (sociale huur) van het Ontwerp wordt de volgende aanpassing gedaan: telkens wordt de volgende paragraaf/lid toegevoegd (onderlijning VTC):

“De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in [dit boek/deze paragraaf]. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst opgevraagd worden bij de gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5¹⁰, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

⁹ Art. 4.36 van de codex: “§ 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.”

¹⁰ “Artikel 1.5. (01/01/2021- ...) Iedereen heeft recht op menswaardig wonen.

Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.”

39. In artikel 37, 2° van het Ontwerp wordt de volgende wijziging in dezelfde zin aangebracht: aan artikel 5.66/1 van de codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021,:

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

40. De voorganger van de huidige VTC heeft in het verleden deze coördinerende functie van de VMSW bevestigd in diverse machtigingen. De VTC beoordeelt het positief dat deze coördinerende rol een decretaal kader krijgt evenals de mogelijkheid om bij authentieke bronnen gegevens op te vragen.
41. De VTC verwijst voor de volledigheid naar haar opmerkingen in verband met de mededeling van persoonsgegevens die ze al gegeven heeft in dit advies.
42. In de geciteerde paragraaf wordt ook de verwerking voor statistische doeleinden geregeld. Zie de al gegeven opmerkingen in verband daarmee.
43. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.
44. De VTC merkt op dat het agentschap Wonen verschillende functies inzake gegevensverwerking combineert: enerzijds een functie als dienstenintegrator voor het bevragen van interne en externe bronnen voor de entiteiten van het beleidsdomein en anderzijds als gegevensintegrator voor eigen statistisch onderzoek en eigen werking en het doorgeven van de gegevens voor statistisch onderzoek aan andere entiteiten van het beleidsdomein, wat mogelijk een belangenvermenging impliceert.

E. Gegevensverwerking in het kader van de verzekering gewaarborgd inkomen.

45. Artikel 39 van het Ontwerp wijzigt artikel 5.71/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Daarmee wordt ondermeer volgende aanpassing gedaan: er wordt een paragraaf 7 toegevoegd:

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

46. De toelichting stelt hierbij het volgende:

“Het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen, heeft met de invoeging van artikel 5.71/1 in de Vlaamse Codex Wonen een decretale regeling ingeschreven voor de gegevensverwerking in het kader van de verzekering gewaarborgd wonen. In deze bepaling werd echter niet opgenomen dat de verwerkingsverantwoordelijke de persoonsgegevens kan doorgeven aan de toezichthouder, vermeld in artikel 4.79, van de vermelde Codex, voor de uitoefening van het toezicht en kan gebruiken voor statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. Dit wordt thans toegevoegd door dit ontwerp.”

47. De toelichting verklaart nog verder dat de toegevoegde paragraaf de verwerkingsverantwoordelijke¹¹ de mogelijkheid geeft om persoonsgegevens door te geven aan de toezichthouder om hem in staat te stellen het toezicht, met inbegrip van de verhaalprocedure bij de toezichthouder, uit te oefenen.

¹¹ Artikel 5.71/1, § 2: De entiteit die de tenlasteneming, vermeld in artikel 5.71, § 1, van deze codex, beheert[...].

48. De VTC herinnert er voor de volledigheid nog eens aan de regels voor de mededeling van persoonsgegevens, zie hiervoor. Er zal dus tevens een protocol afgesloten dienen te worden.
49. Wat de statistische verwerking en ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking betreft, zie hiervoor.

F. Verduidelijkingen inzake de verwerkingsverantwoordelijken

50. In de toelichting wordt aangegeven dat op twee plaatsen verduidelijkt wordt wie de verwerkingsverantwoordelijke is. De aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke gebeurt in de eerste plaats **voor het centraal woningregister**, waarvoor artikel 6.4 al in een decretale grondslag voorziet. Daarnaast wordt de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de **sociale koop** aangepast naar aanleiding van de fusie tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW, die op 1 januari 2023 een feit zal zijn.”

a. Gegevensverwerking in het kader van het **centraal woningregister**

51. Artikel 52 wijzigt artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

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

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

[...]

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

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

52. De toelichting verantwoordt dit als volgt:

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

b. Gegevensverwerking in het kader van de verkoop van **sociale koopwoningen**

53. Artikel 49 van het Ontwerp wijzigt artikel 5.92/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021:

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

54. De toelichting verantwoordt dit als volgt:

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

55. De VTC beoordeelt deze preciseringen positief.

G. Verwerking van persoonsgegevens in het kader van de vermogenstoets bij sociale huur

56. Artikel 53 wijzigd artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zodat voortaan ook gekeken wordt naar de beschikbare middelen als voorwaarde om zich in te schrijven als kandidaat-huurder van een sociale woning:

“Art. 53. In artikel 6.8, §1, eerste lid, 2°, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, worden de woorden “en het inkomen” vervangen door de zinsnede “, het inkomen en de beschikbare middelen”.”

57. In de toelichting wordt dit als volgt verantwoord (onderlijning VTC):

“Het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 en de beleidsnota¹² van de minister van Wonen bevatten een aantal concrete beleidsbeslissingen met betrekking tot het sociale huurstelsel. Zo wordt de invoering van een vermogenstoets vooropgesteld in de sociale huur bij inschrijving voor en toewijzing van een sociale huurwoning.”

“De kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning dient te voldoen aan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt. Aan deze voorwaarden worden nu de beschikbare middelen toegevoegd. Deze voorwaarden gelden voor zowel inschrijving als toewijzing.

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

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

Door het (nog) ontbreken van een (semi)automatische manier om de bank-, spaar- of beleggingsrekeningen te controleren wordt de bewijslast bij de (kandidaat)huurder gelegd. De betrokkene zal dus zelf inzage moeten geven in alle bank-, spaar- en beleggingsrekeningen alsook de bedragen die beschikbaar zijn via die rekeningen. Er zal hierbij volgens een getrapt systeem gewerkt worden:

- 1. De kandidaat-huurder legt bij de inschrijving een verklaring op eer af over de middelen op zijn rekening(en) en geeft in zijn digitaal dossier het bedrag aan dat er op zijn rekeningen staat. Het gecumuleerd vermogen op de bank-, spaar- en beleggingsrekeningen van de kandidaat- huurder(s) mag niet boven de grens liggen van de desbetreffende categorie waartoe de kandidaat-huurder(s) behoort.*
- 2. Vervolgens bij de toekenning van de woning, vraagt de verhuurder naar recente rekeningafschriften met de saldi op de rekeningen mee te brengen.*
- 3. Als uit het nazicht van de afschriften blijkt dat de realiteit niet strookt met de afgelegde verklaringen of als er een vermoeden van fraude is (vb. transacties die doen vermoeden dat er spaarrekeningen zijn op naam van de (kandidaat-)huurder, die niet aangegeven zijn in het dossier), kan de verhuurder een diepgaander onderzoek voeren om de werkelijke beschikbare middelen in kaart te brengen*

¹² In het regeerakkoord staat niets over een middelentoets. In de beleidsnota staat het volgende: “ Sociale huurwoningen moeten voorbehouden worden voor de doelgroep die er effectief recht op heeft. Elke vorm van fraude moet maximaal worden uitgesloten. Ik zal daarom een middelentoets invoeren bij de inschrijving en toewijzing van een sociale woning. Kandidaat-huurders zullen verplicht zijn om hierover actief alle relevante informatie mee te delen.”

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

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

58. Volgens het advies van Inspectie van Financiën is het aanvaardbaar dat deze vermogensbestanddelen in rekening worden gebracht, maar zou het dan logisch zijn dat een dergelijke hervorming niet beperkt wordt tot de sector van het sociaal wonen maar veralgemeend wordt tot alle sectoren waar het inkomen een rol speelt. Ze stelt zich daarbij ook vragen over de concrete invulling van deze voorwaarde.
59. De VTC wil zich aansluiten bij de vraag naar een gelijke behandeling voor zover deze betrekking heeft op mensen in gelijke situaties, maar meent dat dergelijke gegevensverwerking, een risico op een (te) verregaande inmenging in het privéleven van de - in dit geval kwetsbare - betrokkenen meebrengt. In eerste instantie biedt het getrapte systeem wel enige bescherming, maar het is volgens de VTC aangewezen dat hiervoor, waarmee de VTC dit wetgevend project bedoelt, eerst een **gegevensbeschermingsimpactanalyse** wordt uitgevoerd.
60. Bovendien verwijst de VTC naar het principe van **minimale gegevensverwerking** van artikel 5, 1, c, AVG, waarmee geëist wordt dat de persoonsgegevens naast noodzakelijk en ter zake dienend voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt (die niet helemaal transparant zijn – zie verder), ook **toereikend** moeten zijn. Als de controle op de voorwaarde te moeilijk is (IF verwijst naar ontwijkingsmechanismen), is dat niet het geval. Ook de vraag of er dan ook rekening gehouden wordt met schulden (cf. IF) is in dit kader relevant. De VTC wijst er ook op dat in tegenstelling tot de vermogensbestanddelen die nu al in rekening worden gebracht, de nu bedoelde, in het bijzonder de saldi van rekeningen, slechts momentopnames lijken te zijn en die zin niet betrouwbaar. In de toelichting wordt op pagina 4 in dit verband al een vergelijking gemaakt met andere (niet-financiële) middelen:

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

61. Zo er verder gedacht wordt aan opvragingen bij banken of het Centraal Aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten (cf. IF), dan zullen die opvragingen moeten omkaderd worden met maatregelen die onnodige informatieuitwisseling en ruimer, verwerking, over de betrokkenen moeten tegengaan.
62. De delegatie aan de Vlaamse Regering is te ruim in de zin dat het nog niet duidelijk is welke verwerkingen precies zullen plaatsvinden en die bijgevolg toch verder verduidelijkt moeten worden door de decreetgever.
63. Eigenlijk is het doeleinde van de beoogde verwerkingen ook niet duidelijk bepaald. De beleidsnota vermeld (enkel) de bestrijding van fraude (wat op basis van de huidige beperkte criteria niet lijkt te kloppen), maar het decreet zegt hier voor zover de VTC ziet, niets over. Er is geen overzicht (met voorbeelden uit de praktijk) van de situaties die de Vlaamse Regering wil vermijden. Bijgevolg dient het doeleinde op zijn minst decretaal vastgelegd te worden.

64. De VTC wenst in herinnering te brengen dat elke overheidsinmenging in de bescherming van de persoonlijke levenssfeer zoals gewaarborgd door artikel 8 van het EVRM¹³, artikel 7 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie samengelezen met artikel 52.1 van het Handvest 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 elementen¹⁴ van de met de overheidsinmenging gepaard gaande verwerkingen van persoonsgegevens omschreven zijn.¹⁵
65. Aangezien het hier om een verregaande inmenging gaat, dienen strenge beveiligingsmaatregelen te worden genomen. Om te beginnen moet deze verwerking goed gekaderd worden: welke gegevens mogen worden verwerkt (een definitie van "beschikbare middelen" ontbreekt), welke procedure wordt gevolgd (exacter te bepalen dan wat nu in ontwerp), wie voert de controle uit. Er moet uitgesloten worden dat de verwerking arbitrair is.
66. Ook de bewaringstermijnen moeten bepaald worden.
67. De VTC verwijst naar haar vorige opmerkingen i.v.m. de mededeling van persoonsgegevens. Ze waarschuwt ervoor dat zo de beschikbare middelen voor dit doel worden verzameld, het mogelijk is dat andere partijen geïnteresseerd zullen zijn in deze gegevensbron. Ze pleit er in sterke mate voor om zo hiervoor gegevensstromen worden opgezet, gebruik te maken van een dienstenintegrator en met drempels te werken in plaats van met exacte bedragen bij de gegevensuitwisseling.

III. BESLUIT

68. De VTC beoordeelt het positief dat er opnieuw (cf. de al gedane aanpassingen in de codex) een degelijke oefening werd gedaan om de gegevensverwerking te regelen.
69. Wat het persoonsgegeven "beschikbare middelen" betreft (punt G van dit advies), maakt de VTC een groot voorbehoud zoals hiervoor beschreven. Ze beveelt aan een gegevensbeschermingseffectbeoordeling uit te voeren vooraleer de regel in te voeren en procedures verder uit te schrijven. Het begrip "beschikbare middelen" moet ook gedefinieerd worden, eventueel met delegatie aan de minister.
70. Voor het overige is de VTC van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp 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:

¹³ Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden.

¹⁴ Artikel 6, AVG vermeldt de volgende elementen:

- 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”);
- de betrokkenen;
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt;
- de opslagperioden;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke(n).

¹⁵ EHRM, arrest *Rotaru c. Roumania*, 4 mei 2000; GWH 23 april 2015, arrest nr. 44/2015, 63; GWH 5 oktober 2017, arrest nr. 100/2017, 17; GWH 15 maart 2018, arrest nr. 29/2018, 26; GWH 14 januari 2021, arrest nr. 2/2021, overw. B.22.1.e.e.; GWH 18 november 2021, arrest nr. 158/2021, overw. B.6; GWH 9 december 2021, B.53.1-B.53.2; R.v.St, adv. 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp van wet *betreffende maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie*, Parl.St. Kamer, 2020-2021, doc. nr. 551951/001, 94-98; SCHRAM, F., *Privacy & persoonsgegevens. Handboek*, Brussel, Politeia, 2019, 75-98, 111-116; DEGRAVE, E., *"L'é-gouvernement et la protection de la vie privée – Légalité, transparence et contrôle"*, Collection du CRIDS, Larcier, Brussel, 2014, p. 161 e.v.

A. Artikel 35

- verduidelijken wat met “financiële middelen” en “persoonlijke kenmerken” wordt bedoeld;
- in het ontwerp opnemen dat dat de gegevens geanonimiseerd of gepseudonimiseerd worden voordat ze verwerkt worden voor statistische doeleinden;
- de bewaartermijn motiveren;

B. Artikel 41:

- zie ook A
- het opvragen van persoonsgegevens bij de KSZ herformuleren;

C. Artikel 43:

- zie ook B
- aangeven welke gegevens bij welke bron zullen worden opgevraagd;
- verklaren waarom vorige adressen worden verwerkt;
- de delegatie aan de Vlaamse Regering minstens verder beperken.

Hans Graux,
Voorzitter VTC

Getekend door: Hans Graux (Signature)
Getekend op: 2022-07-26 23:00:11 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



VOORONTWERP VAN DECREET
van 14 oktober 2022



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

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

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

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

Hoofdstuk 1. Algemene bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

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

1° punt 2° wordt opgeheven;

2° punt 13° wordt opgeheven;

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

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

4° in punt 49° worden tussen de zinsnede “punt 3°,” en de woorden “die als” de woorden “die geen geconventioneerde huurwoning is en” ingevoegd;

5° in punt 49°, c), 2), wordt tussen de zinsnede “1992,” en het woord “of” de zinsnede “ artikel 4.16, eerste lid,” ingevoegd;

6° er wordt een punt 59°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

7° er wordt een punt 61°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

8° in punt 69° worden de woorden “de ambtenaar” vervangen door de woorden “het personeelslid van de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid en”.

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

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

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

2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

- 1° een melding van herstel als vermeld in artikel 3.10, derde lid;
- 2° het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid;
- 3° een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“3° na een besluit bij de behandeling van een beroep, vermeld in artikel 3.14 en 3.15;

4° na een conformiteitsonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief.”;

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

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

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

1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede “eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als

hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten” vervangen door de woorden “houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning”;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Bij de afgifte van een conformiteitsattest, vermeld in het derde lid, kan de bewoner binnen dertig dagen na de dag waarop hij de beveiligde zending,

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

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

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

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

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

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

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

5° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

3° in het derde lid wordt tussen de woorden “het laatst ingestelde beroep” en de woorden “Als er geen beslissing” de zinsnede “, of binnen vier maanden na de ontvangst van het laatste ingestelde beroep, als er voor de beoordeling van het

beroep een nieuw conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, noodzakelijk is" ingevoegd;

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

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

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“7° de controleurs, vermeld in artikel 3.5.”.

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

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;

- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder.

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

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

“Art. 4.42/1. §1. Voor de verhuring van de geconventioneerde woningen, vermeld in artikel 4.42, worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:

- 1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 4.42;
- 2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken zijn:

- 1° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;
- 2° de woonmaatschappij.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt worden:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
- 3° persoonlijke kenmerken;
- 4° gezinssamenstelling;
- 5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
- 6° financiële bijzonderheden;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° woningkenmerken.

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

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

- 1° de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
- 2° de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
- 3° de huurder en zijn gezinsleden;
- 4° de ex-huurder.

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

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

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

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

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

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

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

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

“7° opstalrechten op onroerende goederen verlenen aan private initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.52/1 met het oog op de realisatie van huurwoningen door

private initiatiefnemers als vermeld in boek 5, deel 2, titel 9 onder de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering.”

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

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

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

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

“De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze paragraaf. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij de gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“Titel 9. Huurwoningen gerealiseerd door een private initiatiefnemer”.

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

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

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

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

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

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

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

De Vlaamse Regering bepaalt de typehuurovereenkomsten die worden gebruikt voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen aan woonmaatschappijen waarbij minstens de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder.

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

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

“Art. 5.52/2. §1. Voor de verhuring van de geconventioneerde woningen, vermeld in artikel 5.52/1, worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:

- 1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.52/1;
- 2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken zijn:

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

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt worden:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
- 3° persoonlijke kenmerken;
- 4° gezinssamenstelling;
- 5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
- 6° financiële bijzonderheden;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° woningkenmerken.

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

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

- 1° de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
- 2° de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
- 3° de huurder en zijn gezinsleden;
- 4° de ex-huurder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§3. Met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° rijksregisternummer;
- 3° financiële bijzonderheden;
- 4° gezinssamenstelling;
- 5° woningkenmerken;
- 6° gegevens over beroep en betrekking;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

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

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

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

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

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

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:

- 1° de aanvrager;
- 2° de lener.

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

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

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

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

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

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

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

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

§2. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt worden:

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

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

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

§3. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, zijn:

- 1° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 2° de personen die met de huurder samenwonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1° de volgende gegevens over de aanvrager:
 - a) het huidige adres, het adres op de aanvraagdatum en de contactgegevens;
 - b) de gezinssamenstelling, de personen ten laste en de personen die met de aanvrager samenwonen;
 - c) de handicap van de aanvrager of van de personen die met de aanvrager samenwonen;
 - d) de burgerlijke staat;
- 2° de volgende gegevens over het inkomen van de aanvrager of het inkomen van personen met wie de aanvrager samenwoont, voor de tegemoetkomingen waar een inkomensgrens van toepassing is:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen;
 - b) het afzonderlijk belastbaar inkomen;
 - c) het leefloon;
 - d) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;

- e) de beroepsinkomsten die van belasting vrijgesteld zijn, uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;
- 3° de zakelijke rechten waarvan de aanvrager houder is;
- 4° de volgende gegevens over het gebouw waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd:
 - a) de aard;
 - b) de ligging;
 - c) de ouderdom;
 - d) de eigendom of zakelijke rechten die erop zijn gevestigd;
- 5° de gegevens over de uitgevoerde werken waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd, met inbegrip van facturen;

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

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

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

- 1° de aanvrager;
- 2° de personen die met de aanvrager samenwonen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§3. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

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

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

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

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

“Art. 5.78. Als twee of meer begunstigden hun recht van voorkoop uitoefenen, wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen:

1° de woonmaatschappij;

2° Vlabinvest apb;

3° de gemeente.”.

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

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

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

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

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

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

3° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

“§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit deel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

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

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

1° paragraaf 1 wordt opgeheven;

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

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

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

2° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

“§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

“§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit boek. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij de gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

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

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

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

Art. 69. In artikel 6.25 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vervangen bij het decreet van 6 mei 2022 worden het derde en vierde lid vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 7. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsmaatregelen voor het recht van voorkoop

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

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

Afdeling 2. Overgangsmaatregelen voor de bescheiden huurwoningen

Art. 76. Boek 5, deel 9, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zijn uitvoeringsbepalingen, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 62 van dit decreet, blijven van toepassing op de huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 62 van dit decreet.

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

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

Afdeling 3. Andere overgangsmaatregelen

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

Hoofdstuk 8. Opheffingsbepalingen

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

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

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

Hoofdstuk 9. Inwerkingtredingsbepalingen

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

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

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

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

Artikel 6, 8°, artikel 7, 39, 6°, artikel 46, 2°, artikel 60, 1° en 3°, artikel 63, 2°, artikel 66, 5°, en artikel 73 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2023.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Matthias DIEPENDAELE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE afdeling Wetgeving

advies 72.358/3
van 16 december 2022

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot
wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’

Op 17 oktober 2022 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 een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 6 december 2022. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

De verslagen zijn uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur en Katrien DIDDEN, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 16 december 2022.

*

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 rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt tot wijziging van diverse decreten in het beleidsveld wonen.

Zo wordt onder meer in een vrijstelling voorzien van de heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen in geval van overdracht bij erfopvolging of testament gedurende een periode van twee jaar die volgt op de datum van verkrijging (artikelen 2 en 3 van het voorontwerp) en wordt in de mogelijkheid voorzien dat woonmaatschappijen een overeenkomst sluiten met een private verhuurder om op zijn kosten herstellingen uit te voeren die ter zijner laste zijn (artikel 5).

Ook wordt de regeling van de woningkwaliteitsbewaking in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd (artikelen 8 tot 30), waarbij onder meer het goedkeuringstoezicht op de gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen wordt vervangen door een verplicht, niet-bindend advies (artikel 8), in de mogelijkheid wordt voorzien om een conformiteitsattest af te geven voor een woning die behoort tot een specifieke categorie van woningen die de Vlaamse Regering nader kan bepalen (artikel 10), en de waarschuwingsprocedure (artikel 15) en de procedure tot ongeschikt- en onbewoonverklaring worden aangepast (artikelen 16 tot 18).

Voorts wordt in die codex in een stelsel van geconventioneerde huur voorzien, waarbij de Vlaamse Regering subsidies kan verstrekken aan private initiatiefnemers die kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen realiseren die worden verhuurd als sociale huurwoning of als geconventioneerde huurwoning (artikelen 6, 1°, 34 tot 39, en 42 tot 44), ter vervanging van het bescheiden woonaanbod, dat wordt geschrapt (artikelen 32, 61, 62 en 64).

Tevens wordt de verwerking van persoonsgegevens nader geregeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 46 tot 48, 51 tot 53, 60, 2° en 3°, 63, 66 en 80), wordt de regeling van het recht van voorkoop gewijzigd (artikelen 54 tot 59), en wordt ten aanzien van kandidaat-sociale huurders vereist dat ze niet beschikken over saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden (artikelen 67 en 68).

Er wordt in een aantal overgangsbepalingen voorzien (artikelen 74 tot 77) en een aantal bepalingen van het oud Burgerlijk Wetboek worden opgeheven (artikelen 78 en 79).

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

Ten slotte wordt de inwerkingtreding van een aantal bepalingen van het aan te nemen decreet geregeld (artikel 81).

BEVOEGDHEID

3.1. Artikel 7 van het voorontwerp strekt ertoe in artikel 1.8, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 te bepalen dat de door de Vlaamse Regering als wooninspecteurs aangewezen personeelsleden (in plaats van “ambtenaren”) 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 zijn.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“De vereiste dat een wooninspecteur ambtenaar moet zijn, strookt niet met de bepalingen van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 23 maart 2019 die voor de personen die dezelfde bevoegdheid hebben als een wooninspecteur enkel verwijst naar ‘personeelsleden van het Vlaams Gewest’.”

3.2. Uit die bepaling lijkt voort te vloeien dat ook contractuele personeelsleden die door de Vlaamse Regering als wooninspecteur worden aangewezen, worden aangesteld als agent of officier van gerechtelijke politie.

In advies 64.535/3 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, het volgende opgemerkt omtrent het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 waar in de memorie van toelichting wordt naar verwezen:

“Uit artikel 23, § 3, van het voorontwerp vloeit voort dat ook contractuele personeelsleden kunnen worden aangesteld als agent of officier van gerechtelijke politie, weliswaar voor zover ze beëdigd zijn.

Behoudens toepassing van de impliciete bevoegdheden, kan de hoedanigheid van agent of officier van gerechtelijke politie evenwel enkel worden toegekend aan beëdigde ambtenaren – statutaire personeelsleden dus –, en niet aan contractuele personeelsleden.

Een beroep op de impliciete bevoegdheden kan in dit geval slechts noodzakelijk worden geacht voor de uitoefening van de eigen bevoegdheden wanneer, op het ogenblik dat artikel 23 van het voorontwerp van toepassing wordt verklaard op een Vlaamse regelgeving, zou kunnen worden aangetoond dat het onmogelijk is om (voldoende) gekwalificeerde statutaire personeelsleden aan te wijzen die kunnen worden belast met de uitoefening van het toezicht op die regelgeving. Bovendien zal ook moeten worden aangetoond dat het voor het toezicht op de naleving van die regelgeving noodzakelijk is aan eigen contractuele personeelsleden de hoedanigheid van agent of van officier van gerechtelijke politie toe te kennen en dat het toezicht door de politiediensten niet volstaat.^{2,3}

² Voetnoot 21 van het aangehaalde advies: Zie adv.RvS 60.119/3 van 18 oktober 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 23 december 2016 ‘houdende de totstandbrenging van De Werkvennootschap nv van publiek recht’, opmerking 8, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 995/1.

Het voorgaande geldt ook voor het ontworpen artikel 1.8, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bijgevolg zal moeten kunnen worden aangetoond dat het noodzakelijk is om contractuele personeelsleden die als wooninspecteur worden aangewezen, de hoedanigheid van agent van gerechtelijke politie te verlenen. In de memorie van toelichting ontbreekt thans enige verantwoording in die zin.

4.1. De ontworpen artikelen 5.71/0, § 3, vierde lid, 5.72/1, § 4, eerste lid, en 5.72/2, § 4, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 48, 51 en 53 van het voorontwerp) bepalen telkens dat naast de Vlaamse Dienstenintegrator ook de (federale) Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid mee instaat voor de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen.

In advies 69.469/3 heeft de Raad van State het volgende opgemerkt omtrent een gelijkaardige regeling:

“Het ontworpen artikel 12.7.1, § 3, vijfde lid, van het Energiedecreet (artikel 4 van het voorontwerp) en het ontworpen artikel 5.75/1, § 3, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 5) bepalen telkens dat naast de Vlaamse Dienstenintegrator ook de (federale) Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid mee instaat voor de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen. Voor zover uit die bepalingen een verplichting zou voortvloeien voor de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid om haar medewerking te verlenen aan de uitvoering van de ontworpen regeling, die eenzijdig door de Vlaamse overheid wordt opgelegd, doen ze afbreuk aan de autonomie van de federale overheid met betrekking tot het regelen van haar instellingen en gaan ze bijgevolg de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest te buiten. Indien de medewerking van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid nodig wordt geacht voor de uitvoering van de ontworpen regeling, zal daartoe een samenwerkingsakkoord moeten worden gesloten overeenkomstig artikel 92bis van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’. De verwijzingen naar de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid in de betrokken bepalingen dienen in elk geval uit het voorontwerp te worden weggelaten.”⁴

4.2. Voor de in de artikelen 51 en 53 van het voorontwerp vervatte regeling doen de stellers van het voorontwerp een beroep op de impliciete bevoegdheden overeenkomstig artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’.⁵

In de memorie van toelichting wordt wat artikel 51 van het voorontwerp betreft immers het volgende gesteld:

“De VTC wijst erop dat de Vlaamse decreetgever niet kan bepalen wat de KSZ al dan niet moet doen. De stellers van ontwerp dat er hier beroep kan worden gedaan op de impliciete bevoegdheden, vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (BWHI). De maatregel is immers strikt noodzakelijk

³ 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.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1825/1, 380, opmerking 9.2.

⁴ Adv.RvS 69.469/3 van 21 juni 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 19 november 2021 ‘tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en de Vlaamse Codex Wonen van 2021’, *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 915/1, 64, opmerking 4.

⁵ Wat artikel 48 van het voorontwerp betreft bevat de memorie van toelichting daarentegen geen verantwoording.

voor de uitvoering van de gewestelijke bevoegdheden met betrekking tot wonen, aangezien de Vlaamse overheid zelf niet over de noodzakelijke gegevens m.b.t. handicaps e.d. beschikt. De maatregel heeft bovendien maar een marginale weerslag, doordat alleen in informatieverstrekking wordt voorzien en er niet inhoudelijk op de bevoegdheden van de federale instelling wordt ingegrepen. De maatregel gaat daarbij ook niet verder dan nodig en is om die reden evenredig met het gestelde doel. Net omdat de maatregel niet ingrijpt op de inhoudelijke bevoegdheden van de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid (KSZ) en louter een informatiedoorstroming beoogt, is ook voldaan aan de eis tot mogelijke differentiatie. Het is overigens, gelet op de AVG, noodzakelijk dat de essentiële elementen van die informatieoverdracht van persoonsgegevens decretaal worden verankerd.”

Wat artikel 53 van het voorontwerp betreft, wordt daar het volgende aan toegevoegd:

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

4.3. Met die verantwoording wordt echter enkel uiteengezet waarom het noodzakelijk is om over de in de artikelen 5.72/1, § 2, en 5.72/2, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde gegevens te beschikken om na te gaan of een huurder of een aanvrager recht heeft op de tegemoetkoming, maar nog niet waarom ook ten aanzien van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid wordt bepaald dat hij mee instaat voor *de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen*. De vraag rijst waarom er niet mee kan volstaan te bepalen, zoals in de ontworpen artikelen 5.71/0, § 3, derde lid, en 5.72/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gebeurt, dat een beroep wordt gedaan op, onder meer, de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, om over die gegevens te kunnen beschikken. Een dergelijke bepaling, die enkel impliceert dat de verwerkingsverantwoordelijke en de dienst die door de Vlaamse Regering is belast met het woonbeleid, de gegevens in kwestie aan de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid kunnen vragen, houdt geen regeling van die instelling in en doet geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid.

Er zal bijgevolg op overtuigendere wijze moeten worden aangetoond dat de ontworpen regeling noodzakelijk is voor de uitoefening van de bevoegdheden van het Vlaamse Gewest inzake het woonbeleid.

Of er in dat geval gewag kan worden gemaakt van een aangelegenheid die zich tot een gedifferentieerde regeling leent en of de weerslag van de ontworpen regeling op die aangelegenheid slechts marginaal is, valt thans moeilijk te bepalen, vermits niet duidelijk is wat de verplichting voor de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid om mee in te staan voor de organisatie en de coördinatie van de gegevensstromen inhoudt. Dit zou moeten worden verduidelijkt, in de wetenschap dat wanneer de ontworpen regeling zou impliceren dat op vergaande wijze wordt ingegrepen op de wijze waarop de Kruispuntbank voor de Sociale Zekerheid werkt, de weerslag op de federale bevoegdheid alleszins niet marginaal zou zijn.

5. Het voorontwerp strekt tot een grondige wijziging van de regeling van het voorkooprecht in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In advies 40.190/3 heeft de Raad van State ter overweging meegegeven of het, met het oog op het voorkomen van belangenconflicten in geval van samenloop van een bij decreet ingesteld recht van voorkoop met een bij wet ingesteld recht van voorkoop, alsmede omwille van de noodzaak om tot een coherente en sluitende regeling van het geheel van het voorkooprecht te komen, niet aangewezen is om met toepassing van artikel 92*bis* van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, in dezen een samenwerkingsovereenkomst tot stand te brengen tussen de federale Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie.⁶

In het ontworpen artikel 5.78 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 56 van het voorontwerp) wordt weliswaar in een regeling voorzien voor het geval dat er meerdere begunstigen zijn die een recht van voorkoop uitoefenen, maar die heeft enkel betrekking op het voorkooprecht toegekend bij het ontworpen artikel 5.76, § 1, eerste lid, van diezelfde codex (artikel 54 van het voorontwerp). De decreetgever kan sowieso niet eenzijdig in een samenloopregeling voorzien die ook betrekking zou hebben op door andere overheden toegekende voorkooprechten. Bijgevolg geldt de voormelde suggestie om, met het oog op het voorkomen van belangenconflicten, een samenwerkingsakkoord te sluiten, onverkort.

VORMVEREISTEN

6. Het voorontwerp bevat bepalingen die verband houden met de verwerking van persoonsgegevens.

Bij de adviesaanvraag is advies nr. 2022/061 gevoegd dat de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens op 19 juli 2022 over het voorontwerp heeft uitgebracht.

Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, reeds in tal van adviezen heeft opgemerkt, dient met betrekking tot die bepalingen niet enkel het advies te worden ingewonnen van de Vlaamse toezichtcommissie, maar ook het advies van de (federale) Gegevensbeschermingsautoriteit bedoeld in de wet van 3 december 2017 ‘tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit’. Het is immers die autoriteit die belast is 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 gegevensbescherming⁷ heeft vastgesteld. Daaronder valt ook de bevoegdheid om, wat die regels betreft, advies te geven teneinde te voldoen aan de adviesverplichting waarin artikel 36, lid 4, van

⁶ Adv.RvS 40.190/3 van 25 april 2006 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 25 mei 2007 ‘houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten’, *Parl.St.* VI.Parl. 2005-06, nr. 929/1, 39, opmerking 3.2.2.

⁷ 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)’.

de algemene verordening gegevensbescherming, gelezen in samenhang met artikel 57, lid 1, c), en overweging 96 van die verordening, voorziet.⁸

De conclusie is dan ook dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit alsnog moet worden ingewonnen vooraleer het ontwerp doorgang kan vinden.

7. Het ontworpen artikel 4.42, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 37 van het voorontwerp) voorziet in een subsidie voor de realisatie van geconventioneerde huurwoningen en de aanleg of de aanpassing van infrastructuur en het ontworpen artikel 5.52/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 43 van het voorontwerp) voorziet in een subsidie aan private initiatiefnemers die kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen realiseren die worden verhuurd als sociale huurwoning of als geconventioneerde huurwoning.

Deze subsidies zouden als staatssteun kunnen worden beschouwd, zodat ze in beginsel moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie overeenkomstig artikel 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie.

Behalve indien een beroep kan worden gedaan op een vrijstellingsregeling, zal aan dat vormvereiste vooralsnog moeten worden voldaan en kan aan die bepalingen geen uitvoering worden gegeven voordat die procedure tot een eindbeslissing heeft geleid.

ALGEMENE OPMERKINGEN

8.1. Luidens de ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, eerste en tweede lid, en 5.52/2, § 3, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 38 en 44 van het voorontwerp) kunnen voor de verhuring van geconventioneerde woningen gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid worden verwerkt om te bepalen of de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning in aanmerking komt. Ook voor de toepassing van titel 4 ('Verzekering gewaarborgd wonen') van deel 4 van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021⁹ en om na te gaan of de huurder recht heeft op de tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders en voor kandidaat-huurders¹⁰ kunnen deze gegevens worden verwerkt.

Voorts wordt voor de verhuring van geconventioneerde woningen en om na te gaan of een huurder recht heeft op de voormelde tegemoetkomingen in de verwerking voorzien van de gegevens over diens "persoonlijke kenmerken".¹¹

8.2. Luidens artikel 5, lid 1, c), van verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 'betreffende de bescherming van natuurlijke personen in

⁸ Adv.RvS 61.267/2/AV van 27 juni 2017 over het voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 3 december 2017, *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2648/001, 106-115 (opmerkingen 1 tot 6) en 117 (opmerking 3).

⁹ Ontworpen artikel 5.71/0, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 48 van het voorontwerp).

¹⁰ Ontworpen artikel 5.72/1, § 2, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 51 van het voorontwerp).

¹¹ Ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, eerste lid, 3°, 5.52/2, § 3, eerste lid, 3°, en 5.72/1, § 2, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 38, 44, en 51 van het voorontwerp).

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)’ (hierna: de algemene verordening gegevensbescherming) moet de verwerking van persoonsgegevens toereikend zijn, ter zake dienend en beperkt tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt (“minimale gegevensverwerking”). Bovendien vloeit uit artikel 9 van diezelfde verordening voort dat de verwerking van gegevens over gezondheid verboden is, behalve indien in een van de in het tweede lid van die bepaling vermelde voorwaarden is voldaan.

Bijgevolg moet kunnen worden aangetoond dat de verwerking van de persoonlijke kenmerken van de huurder noodzakelijk is voor de door die verwerking nagestreefde doeleinden en dat de verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid van de huurder voldoet aan een van de in artikel 9, lid 2, van de algemene verordening gegevensverwerking vermelde voorwaarden.

8.3. Luidens de ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, tweede lid, en 5.52/2, § 3, tweede lid, en 5.72/1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de gegevens betreffende de lichamelijke en psychische gezondheid van de aanvrager of zijn inwonende gezinsleden opgevraagd en verwerkt conform artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensverwerking. Uit het ontworpen artikel 5.71/0, § 3, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 blijkt dat voor de in dat artikel vermelde verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid eveneens een beroep wordt gedaan op het voormelde artikel 9, lid 2, g).

Uit die laatstvermelde bepaling vloeit voort dat een verwerking van gegevens over gezondheid toelaatbaar is als ze “noodzakelijk [is] om redenen van zwaarwegend algemeen belang, op grond van Unierecht of lidstatelijk recht, waarbij de evenredigheid met het nagestreefde doel wordt gewaarborgd, de wezenlijke inhoud van het recht op bescherming van persoonsgegevens wordt geëerbiedigd en passende en specifieke maatregelen worden getroffen ter bescherming van de grondrechten en de fundamentele belangen van de betrokkene”.

De vraag rijst of in de ontworpen regeling aan die voorwaarden is voldaan.

8.4.1. In zoverre voor de verhuring van geconventioneerde woningen in de verwerking van gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid wordt voorzien, is niet duidelijk welke zwaarwegende redenen van algemeen belang die verwerking verantwoorden.

In de ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, tweede lid, en 5.52/2, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bepaald dat de gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid worden verwerkt “om te bepalen of de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning in aanmerking komt”. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

“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 woonbehoefte van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden.

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

Uit de ontworpen regeling van de geconventioneerde woningen kan thans niet worden opgemaakt welke huurdersverplichtingen van dien aard zijn dat ze de verwerking van gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid van de huurder verantwoorden. Uit het ontworpen artikel 1.3, § 1, eerste lid, 14°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 6, 3°, van het voorontwerp) blijkt wel dat een geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die wordt bepaald door de Vlaamse Regering ter uitvoering van artikel 4.42 en 5.52/1 van diezelfde codex. In het ontworpen artikel 4.42, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 37 van het voorontwerp) wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de voorwaarden te bepalen over de maximale huurprijs, de korting op de huurprijs, de inkomens- en eigendomsvoorwaarde waaraan de huurder moet voldoen en de wijze waarop gecontroleerd wordt of een huurder in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning.¹²

Het is slechts in zoverre de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, en met name de inkomensvoorwaarden, van dien aard zijn dat ze nopen tot de verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid van de huurder, bijvoorbeeld omdat die inkomensvoorwaarden verschillen indien de huurder of een persoon ter zijner laste beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, dat zou kunnen worden aangenomen dat die verwerking noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang.

In afwachting van de door de Vlaamse Regering te dien aanzien te nemen regeling, moet dienaangaande een voorbehoud worden gemaakt.

8.4.2. Hetzelfde geldt voor de verwerking van de persoonlijke kenmerken overeenkomstig het ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, eerste lid, 3°, en 5.52/2, § 3, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bovendien moet worden vastgesteld dat in de ontworpen artikelen 4.42/1, § 3, eerste lid, en 5.52/2, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 als te verwerken persoonsgegevens naast de persoonlijke kenmerken ook andere gegevens worden vermeld die verband houden met de persoon van de huurder, namelijk “persoonlijke identificatiegegevens” (1°), het rijksregisternummer (2°), de gezinssamenstelling (4°), en de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid (5°). De vraag rijst derhalve welke andere persoonlijke kenmerken dan de hiervoor vermelde gegevens met het begrip “persoonlijke kenmerken” worden bedoeld. Dit zou minstens in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt. Bovendien kan dat begrip niet op die manier worden begrepen dat het elk persoonsgegeven zou omvatten dat in verband kan worden gebracht met de persoon van de

¹² Ontworpen artikel 4.42, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 37 van het voorontwerp).

huurder, want dat zou leiden tot een uitholling van het in artikel 22 van de Grondwet vervatte wettigheidsbeginsel.

8.5. Voor de verzekering gewaarborgd wonen waarin titel 4 van deel 4 van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, is onder meer vereist dat de aanvrager niet arbeidsongeschikt is.¹³ Bijgevolg kan ten aanzien van het ontworpen artikel 5.71/0 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden aangenomen dat de verwerking van gegevens over diens lichamelijke en psychische gezondheid, voor zover die beperkt zijn tot het statuut van de betrokken persoon, noodzakelijk is om een zwaarwegende reden van algemeen belang, namelijk om de verzekering gewaarborgd wonen te kunnen toekennen.

8.6. Luidens het ontworpen artikel 5.72/1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid opgevraagd en verwerkt om te bepalen of de huurder in aanmerking komt voor een verhoging van het aantal personen ten laste. Vermits uit de regeling van de tegemoetkomingen waarin de titels 2 en 3 van deel 5 van boek 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorzien, voortvloeit dat de inkomensvoorwaarden die gelden voor die tegemoetkomingen mede afhankelijk zijn van het gegeven of een persoon ten laste al dan niet wordt beschouwd als ernstig gehandicapt,¹⁴ kan inderdaad worden aangenomen dat die gegevens, die beperkt zijn tot het statuut van de persoon, noodzakelijk zijn om een zwaarwegende reden van algemeen belang, namelijk de toekenning van de tegemoetkoming in kwestie.

Uit de regeling van de voormelde tegemoetkomingen kan daarentegen niet worden opgemaakt waarom de verwerking van “persoonlijke kenmerken”, naast de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, noodzakelijk zou zijn. Onverminderd opmerking 8.4.2, die ook voor het ontworpen artikel 5.72/1, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Codex geldt, moet, indien die noodzaak niet kan worden aangetoond, in die bepaling het punt 3° worden weggelaten.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 9

9. Luidens het ontworpen artikel 3.3/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de gemeente bij verordening de gevallen bepalen waarin ze een vergoeding vraagt voor de uitvoering, op verzoek, van een conformiteitsonderzoek.

In zoverre die bepaling ertoe strekt de gemeente te machtigen een retributie in te stellen, moet eraan worden herinnerd dat krachtens artikel 173 van de Grondwet de decreetgever de gevallen moet bepalen waarin een heffing is verschuldigd, en ook moet bepalen door wie deze verschuldigd is.

¹³ Artikel 5.71, § 2, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 5.154, eerste lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

¹⁴ Zie de artikelen 5.167, § 1, en 5.177 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Weliswaar vloeit uit het ontworpen artikel 3.3/1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voort dat voor de in de punten 1° tot 3° vermelde gevallen een vergoeding verschuldigd zal zijn en kan in de in het derde lid van die bepaling vermelde gevallen geen vergoeding worden gevraagd. Evenwel lijkt het niet uitgesloten dat de gemeente nog in andere gevallen dan die vermeld in het ontworpen artikel 3.3/1, tweede lid, in een vergoeding voorziet. Bovendien wordt ook niet gepreciseerd wie de vergoeding verschuldigd is. De regeling van die elementen kan evenwel niet worden overgelaten aan een gemeentelijke verordening, maar moet in het voorontwerp zelf gebeuren.

Artikel 10

10.1. Artikel 10, 1°, van het voorontwerp strekt ertoe het toepassingsgebied van het conformiteitsattest niet langer te beperken tot een woning die wordt verhuurd of te huur of ter beschikking wordt gesteld *als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten*, en de afgifte van een dergelijk attest mogelijk te maken voor een woning die behoort tot een specifieke categorie van woningen die de Vlaamse Regering nader kan bepalen. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“Dit voorstel volgt uit arrest nr. 149/2021 van 21 oktober 2021 van het Grondwettelijk Hof. Het grondwettelijk Hof concludeert in dit arrest dat de woningkwaliteitsnormen niet enkel van toepassing zijn op permanente huisvesting, maar ook op tijdelijke huisvesting. De toepassing van de woningkwaliteitshandhaving op tijdelijke huisvesting wordt echter minstens gedeeltelijk verhinderd door artikel 3.6, §1 van de Vlaamse codex Wonen van 2021 dat de afgifte van een conformiteitsattest slechts mogelijk maakt voor een woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten. Voor kamers voor seizoenarbeiders wordt de afgifte van een conformiteitsattest mogelijk gemaakt door artikel 3.10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen.”

10.2. In het aangehaalde arrest 149/2021 van 21 oktober 2021 heeft het Grondwettelijk Hof geoordeeld dat artikel 2, § 1, eerste lid, 31°, en artikel 5 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden in de interpretatie dat onroerende goederen slechts onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode vallen indien het verblijf een duurzaam of permanent karakter heeft. In de interpretatie dat onroerende goederen ook onder de toepassing van de Vlaamse Wooncode vallen indien het verblijf geen duurzaam of permanent karakter heeft, schenden diezelfde bepalingen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

Gelet op die grondwetsconforme interpretatie moeten die bepalingen, die thans overeenstemmen met de artikelen 1.3, 66°, en 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet worden gewijzigd.

In artikel 3.6, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het begrip “woning” evenwel gekwalificeerd door de toevoeging dat het moet gaan om een woning die wordt verhuurd of te huur of ter beschikking wordt gesteld *als hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van een of meer studenten*. Bijgevolg kan voor woningen die bestemd zijn voor een verblijf dat geen duurzaam of permanent karakter heeft geen conformiteitsattest worden

afgegeven, ofschoon de overeenkomstig artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten in de voormelde grondwetsconforme interpretatie van het Grondwettelijk Hof ook op die woningen van toepassing zijn. Door artikel 10, 1°, van het voorontwerp wordt dit verholpen.

De Vlaamse Regering zal er evenwel moeten op toezien dat bij het bepalen van de specifieke categorieën van woningen waarvoor een conformiteitsattest kan worden afgegeven, geen discriminaties in het leven worden geroepen.

Artikel 14

11. Luidens het ontworpen artikel 3.9/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de Vlaamse Regering nadere formele en procedurele regels bepalen voor de toepassing van *dit deel*. Hiermee wordt deel 3 ('Conformiteitsattest') van boek 3 van die codex bedoeld.

In de memorie van toelichting wordt omtrent die bepaling het volgende gesteld:

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

Artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 maakt evenwel geen deel uit van deel 3, maar wel van deel 1 ('Veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsnormen') van boek 3 van die codex. Hierop gewezen verklaarde de gemachtigde:

“(…) De toelichting bij het ontworpen art. 14 verwijst inderdaad verkeerdelijk naar art. 3.2 VCW. De delegatie heeft in het ontworpen artikel 14 betrekking op het ambtshalve uitreiken van het conformiteitsattest zoals voorzien in het ontworpen artikel 10. De toelichting zal op dit punt worden aangepast. Anderzijds moet de delegatie die reeds voorzien is in art. 3.2 VCW (laatste lid) worden uitgebreid naar het nieuwe tweede en het derde lid van dit artikel. De stellers van het ontwerp zullen de noodzakelijke aanpassing doen.”

Hiermee kan worden ingestemd.

Artikel 23

12. Artikel 23 van het voorontwerp strekt ertoe in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de woorden “eigenaar binnen een termijn die de Vlaamse Regering bepaalt” te vervangen door de woorden “houder van het zakelijk recht”.

Ten gevolge van de ontworpen wijziging zal de Vlaamse Regering niet langer de termijn kunnen bepalen waarbinnen aan een woning die niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden, een andere bestemming moet worden geven of waarbinnen die woning moet worden gesloopt. De vraag rijst of dit de bedoeling is van de stellers

van het voorontwerp. In de memorie van toelichting wordt enkel gewag gemaakt van een terminologische verbetering. Wanneer elders in het voorontwerp in een dergelijke terminologische verbetering wordt voorzien, wordt evenwel enkel het woord “eigenaar” vervangen door de woorden “houder van het zakelijk recht”.¹⁵

Indien de weglating van de woorden “binnen een termijn die de Vlaamse Regering bepaalt” niet strookt met het opzet van de stellers van het voorontwerp, moet artikel 23 worden aangepast.

Artikel 29

13. In het ontworpen artikel 3.56, § 4, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de bewaartermijn te bepalen voor de verwerking van de persoonsgegevens vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 6°.

De maximumtermijn voor het bewaren van de gegevens maakt in beginsel echter deel uit van de “essentiële elementen” van de verwerking van persoonsgegevens die gelet op het in artikel 22 van de Grondwet vervatte wettigheidsbeginsel in het decreet zelf moeten worden geregeld.¹⁶

Bijgevolg zou de bewaartermijn voor de verwerking van de persoonsgegevens vermeld in het ontworpen artikel 3.56, § 3, eerste lid, 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het voorontwerp zelf moeten worden bepaald, naar het voorbeeld van hetgeen het geval is in paragraaf 4, eerste lid, van dat artikel 3.56. Minstens moeten de criteria worden vastgesteld of moet in een maximumtermijn worden voorzien die de Vlaamse Regering bij het bepalen van de in de ontworpen bepaling bedoelde termijn in acht moet(en) nemen en die ze verder mag inkorten.

Artikel 67

14. Luidens het ontworpen artikel 6.8, § 1, 2°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 mag de kandidaat-huurder niet beschikken over saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“De kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning dient te voldoen aan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt. Aan deze voorwaarden wordt nu de voorwaarde toegevoegd dat de (potentiële) kandidaat-huurder niet mag beschikken over saldi op een

¹⁵ Zie bijvoorbeeld artikel 12 van het voorontwerp.

¹⁶ Zie Adv.RvS 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 14 augustus 2021 ‘betreffende de maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie’, opmerking 101, *Parl.St.* Kamer 2020-21, nr. 55-1951/001, 119. Zie ook GwH 10 maart 2022, nr. 33/2022, B.13.1 en GwH 22 september 2022, nr. 110/2022, B.11.2.

bank, spaar-, termijn- of effectenrekening die een bepaalde grens die de Vlaamse Regering vaststelt, overschrijdt. Deze voorwaarde geldt voor zowel inschrijving als toewijzing.

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

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

Met de bestaande voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen van een kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning wordt in wezen beoogd zich ervan te vergewissen dat die kandidaat niet over voldoende eigen middelen beschikt om aan zijn woonbehoefte te voldoen. Het ontworpen verbod om over saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen te beschikken die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden, ligt in het verlengde hiervan. Er kan immers worden aangenomen dat een kandidaat-huurder waarvan de saldi op zijn bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden, over voldoende eigen middelen beschikt om aan zijn woonbehoefte te voldoen. Vanuit dat oogpunt bewerkstelligt de ontworpen regeling de gelijke behandeling van kandidaat-huurders.

Voorwaarde is wel dat de door de Vlaamse Regering bepaalde grens van dien aard is dat de saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekening waarover een kandidaat-huurder beschikt, hem inderdaad in staat stellen zelf een geschikte woning te huren. Op dat punt moet, in afwachting van het door de Vlaamse Regering te nemen uitvoeringsbesluit, dan ook een voorbehoud worden gemaakt.

Bovendien moet het ontworpen artikel 6.8, § 1, 2°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zo worden gelezen dat de kandidaat-huurder ook *effectief* over die saldi moet kunnen *beschikken*, hetgeen impliceert dat hij er gebruik van kan maken. Bijgevolg mogen die saldi niet buiten zijn wil om onbeschikbaar zijn, hetgeen bijvoorbeeld het geval zou zijn als ze het voorwerp uitmaken van een beslag.¹⁷ Ook al kan in beginsel ervan worden uitgegaan dat saldi op een bank-, betaal-, termijn- of effectenrekening beschikbaar zijn, zou een kandidaat-huurder moeten kunnen aantonen dat dit niet het geval is.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

¹⁷ Het gegeven dat die saldi op een termijnrekening staan waarvan de looptijd nog niet verstreken is, houdt echter niet in dat ze onbeschikbaar zijn buiten de wil van de kandidaat-huurder. Niet alleen heeft hij ervoor gekozen die saldi op een termijnrekening te plaatsen, maar bovendien is het niet onmogelijk die gelden voortijdig af te halen, weze het mits een financiële sanctie.

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 gewestaangelegenheid.

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

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

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

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

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

Art. 4. In artikel 22, §2, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, bekrachtigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de zinsnede “sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 4.54 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 erkend is als huurdienst” vervangen door de zinsnede “woonmaatschappij die erkend is conform artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen”.

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

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

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

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

- 1° punt 2° wordt opgeheven;
- 2° punt 13° wordt opgeheven;
- 3° er wordt een punt 14°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"14°/1 geconventioneerde huurwoning: een woning die gerealiseerd wordt door een private initiatiefnemer of een woonmaatschappij en die wordt verhuurd aan een afgebakende doelgroep van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden die wordt bepaald door de Vlaamse Regering ter uitvoering van artikel 4.42 en 5.52/1;"
- 4° in punt 45°, a), wordt het woord "commissaris" vervangen door het woord "schatter-onderhandelaar";
- 5° in punt 49° worden tussen de zinsnede "punt 3°," en de woorden "die als" de woorden "die geen geconventioneerde huurwoning is en" ingevoegd;
- 6° in punt 49°, c), 2), wordt tussen de zinsnede "1992," en het woord "of" de zinsnede "artikel 4.16, eerste lid," ingevoegd;
- 7° er wordt een punt 59°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"59°/1 verwerkingsverantwoordelijke: de persoon, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming;"
- 8° er wordt een punt 61°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"61°/1 Vlaamse Dienstenintegrator: de Vlaamse dienstenintegrator, vermeld in artikel 2, 9°, van het decreet van 13 juli 2012 houdende oprichting en organisatie van een Vlaamse Dienstenintegrator;"
- 9° in punt 69° worden de woorden "de ambtenaar" vervangen door de woorden "het personeelslid van de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid en".

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

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

- 1° in het eerste lid wordt de zinsnede "kan bij verordening:" vervangen door de zinsnede "kan, bij verordening, na over de definitieve ontwerp tekst een voorafgaand, niet-bindend advies te hebben ingewonnen bij de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid:"
- 2° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

"De gemeenteraad kan een verordening als vermeld in het eerste lid wijzigen of herzien nadat hij een advies heeft ingewonnen als vermeld in het eerste lid.

Als de verordening opgeheven wordt, brengt de gemeente de dienst, vermeld in het eerste lid, daarvan op de hoogte.”;

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

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

4° het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt vervangen door wat volgt:

“De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid, voor de adviesverplichting, vermeld in het eerste en tweede lid, en voor het voorbijgaan aan de adviesverplichting, vermeld in het derde lid.”.

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

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

De vergoeding, vermeld in het eerste lid, kan alleen gevraagd worden aan de natuurlijke persoon of de rechtspersoon, vermeld in artikel 3.7, §1.

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

- 1° een melding van herstel als vermeld in artikel 3.10, derde lid;
- 2° het verzoek tot afgifte van een conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.7, §1, eerste lid;
- 3° een melding van herstel van eerder vastgestelde gebreken in de loop van een procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, met toepassing van artikel 3.12.

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

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

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

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

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

- 2° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede „, de vergoeding voor de behandeling van een aanvraag tot afgifte” opgeheven;
- 3° aan paragraaf 1 wordt een derde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

„De burgemeester die bij de toepassing van de procedure, vermeld in artikel 3.12, vaststelt dat een woning conform is, levert ambtshalve een conformiteitsattest af aan de verhuurder en de houder van het zakelijk recht.”;
- 4° in paragraaf 2, tweede lid, worden de woorden „kan de gewestelijk ambtenaar een conformiteitsattest afgeven” vervangen door de zinsnede „geeft de gewestelijk ambtenaar, nadat de conformiteit van een woning is vastgesteld, een conformiteitsattest af”;
- 5° aan paragraaf 2, tweede lid, 2°, wordt de zinsnede „, dat verloopt conform de procedure, vermeld in artikel 3.3” toegevoegd;
- 6° aan paragraaf 2, tweede lid, worden een punt 3° en een punt 4° toegevoegd, die luiden als volgt:
 - 3° na een besluit bij de behandeling van een beroep, vermeld in artikel 3.14 en 3.15;
 - 4° na een conformiteitsonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief.”;
- 7° aan paragraaf 2 wordt een vierde lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

- 1° in paragraaf 1, eerste lid, wordt de zinsnede „eigenaar, mede-eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder of onderverhuurder een woning als hoofdverblijfplaats of met het oog op de huisvesting van een of meer studenten” vervangen door de woorden „houder van het zakelijk recht of onderverhuurder een woning”;
- 2° in paragraaf 2, eerste lid, worden tussen de woorden „die in dat geval” en de woorden „zelf het” de woorden „binnen zestig dagen na het indienen van de aanvraag” ingevoegd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3° in paragraaf 2, eerste lid, wordt tussen de zinsnede "conformiteitsonderzoek," en de woorden "de uitvoering" de zinsnede "dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3," ingevoegd;
- 4° in paragraaf 2, tweede lid, wordt het woord "eigenaar" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht";
- 5° paragraaf 3 wordt vervangen door wat volgt:

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

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

- 1° in het eerste lid worden tussen de woorden "bij de Vlaamse Regering" en de woorden "Bij de kennisgeving" de woorden "die de burgemeester daarvan in voorkomend geval op de hoogte brengt" ingevoegd;
- 2° in het eerste lid wordt tussen de woorden "de bewoner" en de woorden "en de burgemeester" de zinsnede ", de verzoeker" ingevoegd;
- 3° in het derde lid wordt tussen de woorden "het laatst ingestelde beroep" en de woorden "Als er geen beslissing" de zinsnede ", of binnen vier maanden na de ontvangst van het laatste ingestelde beroep, als er voor de beoordeling van het beroep een nieuw conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, noodzakelijk is" ingevoegd;
- 4° in het derde lid worden tussen de woorden "de termijn van drie" en het woord "maanden" de woorden "of vier" ingevoegd.

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

- 1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

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

- 2° in het tweede lid wordt tussen de woorden "stilzitten van de burgemeester" en de woorden "Als er geen beslissing" de zinsnede ", of binnen vier maanden na de ontvangst van het beroep, als er voor de beoordeling van het beroep een nieuw conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, noodzakelijk is" ingevoegd;
- 3° in het tweede lid worden tussen de woorden "de termijn van drie" en het woord "maanden" de woorden "of vier" ingevoegd.

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

- 1° in het eerste lid worden de woorden “ongeschikt of onbewoonbaarverklaring” vervangen door de woorden “ongeschiktverklaring of ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring”;
- 2° aan het eerste lid wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“3° de burgemeester met toepassing van artikel 3.13, tweede lid, een andere beslissing heeft genomen dan een besluit als vermeld in artikel 3.12, §1.”;
- 3° in het tweede lid wordt de zinsnede “artikel 16, eerste lid” vervangen door de zinsnede “artikel 3.16, eerste lid”;
- 4° aan het derde lid wordt de zinsnede “op voorwaarde dat dit besluit binnen drie maanden nadat het is genomen, meegedeeld is aan de inventarisbeheerder” toegevoegd.

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

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

- 1° in het eerste lid worden tussen de woorden “bij de Vlaamse Regering” en de woorden “Bij de kennisgeving” de woorden “die de burgemeester daarvan in voorkomend geval op de hoogte brengt” ingevoegd;
- 2° in het eerste lid wordt tussen de woorden “de bewoner” en de woorden “en de burgemeester” de zinsnede “, de verzoeker” ingevoegd;
- 3° in het derde lid wordt tussen de woorden “het laatst ingestelde beroep” en de woorden “Als er geen beslissing” de zinsnede “, of binnen vier maanden na de ontvangst van het laatst ingestelde beroep, als er voor de beoordeling van het beroep een nieuw conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, noodzakelijk is” ingevoegd;
- 4° in het derde lid worden tussen de woorden “de termijn van drie” en het woord “maanden” de woorden “of vier” ingevoegd.

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

- 1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

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

- 2° in het tweede lid wordt tussen de zinsnede "stilzitten van de burgemeester." en de woorden "Als er geen beslissing" de zinsnede ", of binnen vier maanden na ontvangst van het beroep, als er voor de beoordeling van het beroep een nieuw conformiteitsonderzoek, dat verloopt volgens de procedure, vermeld in artikel 3.3, noodzakelijk is." ingevoegd;
- 3° in het tweede lid worden tussen de woorden "de termijn van drie" en het woord "maanden" de woorden "of vier" ingevoegd.

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

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

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

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

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

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

- 1° in het eerste lid worden tussen de zinsnede "tegen ontvangstbewijs." en de woorden "Na ontvangst van de vergoeding" de zinnen "De wooninspecteur kan stukken en bewijselementen opvragen die het gemelde herstel aannemelijk maken. Als de overtreder de gevraagde stukken niet bezorgt, voert de wooninspecteur geen controle ter plaatse uit." ingevoegd;
- 2° in het derde lid worden de woorden "eigenaar van" vervangen door de woorden "houder van het zakelijk recht op";
- 3° in het derde lid wordt de zin "De burgemeester of de gewestelijk ambtenaar kunnen geen conformiteitsattest afleveren zolang uit het proces-verbaal van uitvoering niet blijkt dat de herstelmaatregel volledig uitgevoerd is." opgeheven.

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

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

- 1° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 6° toegevoegd, dat luidt als volgt:
- "6° gegevens die noodzakelijk zijn om na te gaan of de bepalingen die de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.5 oplegt, worden nageleefd.";
- 2° in paragraaf 4, tweede lid, worden de woorden "eerste lid" vervangen door de woorden "eerste en derde lid";

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

“De persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 6°, kunnen bewaard worden tot tien jaar na de stopzetting van de erkenning van een woningcontroleur. De Vlaamse Regering kan voor specifieke persoonsgegevens een kortere bewaartermijn bepalen.”;

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

“7° de controleurs, vermeld in artikel 3.5.”.

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

1° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

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

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

Art. 31. In artikel 4.1/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Als een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13 zakelijke rechten afstaat op een sociale huurwoning of een geconventioneerde huurwoning, herinvesteert hij de venale waarde van de sociale huurwoning of de geconventioneerde huurwoning in de sociale huisvestingssector. Als een initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13 een sociale huurwoning, met uitzondering van de ingehuurd woningen, vermeld in artikel 4.40, 4°, niet langer verhuurt volgens boek 6, herinvesteert hij de venale waarde van de sociale huurwoning in de sociale huisvestingssector, tenzij de woning leegstaat in afwachting van renovatie of sloop.”;

- 2° in het tweede lid wordt de zinsnede „, 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” vervangen door de zinsnede “vanaf de dag waarop hij de sociale huurwoning niet langer verhuurt volgens de bepalingen van boek 6”.

Art. 32. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 10 november 2022, wordt een artikel 4.1/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.1/2. In afwijking van artikel 4.1/1, eerste lid, geldt de herinvesteringsplicht niet als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° de sociale huurwoning voldoet niet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1;
- 2° de initiatiefnemer als vermeld in artikel 4.13 geeft de sociale huurwoning in erfpacht;
- 3° de erfpachtovereenkomst bevat geen aankooprecht of aankoopoptie;
- 4° de erfpachtnemer verbindt zich ertoe om de woning te renoveren zodat ze voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 3.1;
- 5° de erfpachtnemer verbindt zich ertoe om de gerenoveerde woning, vermeld in punt 4°, te verhuren aan de woonmaatschappij van het werkingsgebied waarin de woning ligt;
- 6° de woonmaatschappij, vermeld in punt 5°, verbindt zich ertoe de gerenoveerde woning, vermeld in punt 4°, in te huren en te verhuren overeenkomstig haar opdracht, vermeld in artikel 4.40, 4°;
- 7° de aanvullende voorwaarden die de Vlaamse Regering kan bepalen.

Aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 4°, is ook voldaan als de woning wordt afgebroken en op hetzelfde perceel een nieuwe woning wordt opgericht.”.

Art. 33. In artikel 4.2, §1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de woorden “en bescheiden huurwoningen” opgeheven.

Art. 34. In artikel 4.22 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1 wordt de zinsnede “woonmaatschappij dat conform artikel 4.54 erkend is” telkens vervangen door de zinsnede “woonmaatschappij die erkend is conform artikel 4.36 van deze codex of artikel 206 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen”;
- 2° in paragraaf 3, derde lid, worden de zinnen “Het kandidatenregister, vermeld in boek 6, deel 3, van de oorspronkelijke woonmaatschappij wordt samengevoegd met het eigen kandidatenregister van de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden om de registers samen te voegen.” opgeheven.

Art. 35. In artikel 4.24 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, worden de woorden “bescheiden huuraanbod” vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”.

Art. 36. In artikel 4.25, 1°, b), van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, worden de woorden “bescheiden huuraanbod” vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”.

Art. 37. In artikel 4.27, 2°, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, worden de woorden “bescheiden huuraanbod” vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”.

Art. 38. Artikel 4.42 van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, wordt vervangen door wat volgt:

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

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

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

Een geconventioneerde huurwoning wordt toegewezen na een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling. De toewijzing gebeurt door het beslissingsorgaan van de woonmaatschappij of de persoon of personen die hij daartoe aanstelt, rekening houdend met:

- 1° de interesse van de kandidaat-huurder in een of meerdere woningen in het project;
- 2° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het tweede lid.

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

De typehuurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, bevat minstens de volgende regelingen:

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder.

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

Art. 39. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt een artikel 4.42/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 4.42/1. §1. Voor de verhuring van de geconventioneerde woningen, vermeld in artikel 4.42, worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:

- 1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 4.42;
- 2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken zijn:

- 1° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid;
- 2° de woonmaatschappij.

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt worden:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
- 3° persoonlijke kenmerken;
- 4° gezinssamenstelling;
- 5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
- 6° financiële bijzonderheden;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° woningkenmerken.

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

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

- 1° de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
- 2° de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
- 3° de huurder en zijn gezinsleden;
- 4° de ex-huurder.

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

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

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

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

§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 40. In artikel 4.45 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1 worden de woorden “bescheiden huuraanbod” vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”;
- 2° aan paragraaf 1 wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“7° opstal- en erfpachtrechten op onroerende goederen verlenen aan private initiatiefnemers als vermeld in artikel 5.52/1 met het oog op de realisatie van huurwoningen door private initiatiefnemers als vermeld in boek 5, deel 2, titel 9, onder de voorwaarden bepaald door de Vlaamse Regering.”;
- 3° in paragraaf 2, 1°, b), worden de woorden “bescheiden huuraanbod” vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”;
- 4° in paragraaf 3, 3°, worden de woorden “, het bescheiden huuraanbod” opgeheven”;
- 5° in paragraaf 7, tweede lid, wordt de zinsnede “, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven;
- 6° paragraaf 7, vijfde lid, wordt vervangen door wat volgt:

“De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in deze paragraaf. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij de gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 41. In artikel 4.48 van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid wordt de zinsnede „ 4.42” opgeheven;
- 2° aan het eerste lid worden de volgende zinnen toegevoegd: “Voor de verrichtingen die uitdrukkelijk verband houden met hun opdrachten, vermeld in artikel 4.42, kunnen de woonmaatschappijen zowel de eigen middelen aanwenden als leningen aangaan bij de VMSW of, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, bij derden. Op voorstel van de VMSW legt de Vlaamse Regering de voorwaarden voor het aangaan van leningen bij de VMSW vast in een algemeen reglement.”.

Art. 42. In artikel 4.68 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden de woorden “als huurdiensten” opgeheven;
- 2° in het tweede lid worden de woorden “als huurdienst” opgeheven;
- 3° in het tweede lid, 1° tot en met 3°, wordt het woord “huurdienst” vervangen door het woord “huurdersbond”;
- 4° in het derde lid wordt het woord “huurdiensten” vervangen door “huurdersbonden”;
- 5° in het derde lid worden de woorden “als huurdienst” opgeheven.

Art. 43. In boek 5, deel 2, van dezelfde codex wordt een titel 9 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Titel 9. Huurwoningen gerealiseerd door een private initiatiefnemer”.

Art. 44. In dezelfde codex wordt in boek 5, deel 2, titel 9, ingevoegd bij artikel 33, een artikel 5.52/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

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

- 1° de termijn waarvoor de private initiatiefnemer zich verbindt om de woning te verhuren en de korting, vermeld in punt 3°, toe te passen;
- 2° de minimale grootte van het project dat door de private initiatiefnemer wordt gerealiseerd;
- 3° de maximale huurprijs en een korting op de huurprijs;
- 4° de voorwaarden waaraan de private initiatiefnemer moet voldoen;
- 5° de voorwaarden waaronder de geconventioneerde huurwoning wordt verhuurd.

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

Een geconventioneerde huurwoning wordt toegewezen na een project-gebonden oproep tot kandidaatstelling. De toewijzing gebeurt door het beslissingsorgaan van de private initiatiefnemer of de persoon of personen die hij daartoe aanstelt, rekening houdend met:

- 1° de interesse van de kandidaat-huurder in een of meerdere woningen in het project;
- 2° de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 1.6, §2.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het vijfde lid.

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

De Vlaamse Regering bepaalt de typehuurovereenkomsten die worden gebruikt voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen aan woonmaatschappijen waarbij minstens de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzegmogelijkheden van de huurder en de verhuurder.

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

Art. 45. In dezelfde codex wordt in boek 5, deel 2, titel 9, ingevoegd bij artikel 42, een artikel 5.52/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.52/2. §1. Voor de verhuring van de geconventioneerde woningen, vermeld in artikel 5.52/1, worden persoonsgegevens verwerkt met als doel:

- 1° na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.52/1;
- 2° de juridische afwikkeling van de huurovereenkomst verzekeren.

§2. De verwerkingsverantwoordelijken zijn:

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

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt worden:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
- 3° persoonlijke kenmerken;
- 4° gezinssamenstelling;
- 5° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid;
- 6° financiële bijzonderheden;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° woningkenmerken.

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

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens zijn:

- 1° de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
- 2° de gezinsleden van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning;
- 3° de huurder en zijn gezinsleden;
- 4° de ex-huurder.

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

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

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

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

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

Art. 46. In artikel 5.63 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 23 december 2021, wordt tussen de zinsnede “5.60,” en het woord “kan” de zinsnede “zoals van kracht op 31 januari 2021,” ingevoegd.

Art. 47. In artikel 5.66/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven;
- 2° in paragraaf 8 worden tussen de woorden “uitgewisseld worden” en de woorden “De entiteit” de woorden “en kunnen door de entiteit opgevraagd worden bij de gegevensbronnen” ingevoegd.

Art. 48. In artikel 5.68/1, §2, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de zinsnede “, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven.

Art. 49. Aan boek 5, deel 4, titel 4, van dezelfde codex wordt een artikel 5.71/0 toegevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

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

§3. Met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° rijksregisternummer;
- 3° financiële bijzonderheden;
- 4° gezinssamenstelling;
- 5° woningenmerken;
- 6° gegevens over beroep en betrekking;
- 7° gegevens over onroerende rechten;
- 8° gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid.

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

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

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

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

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

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

§4. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens zijn:

- 1° de aanvrager;
- 2° de lener.

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

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

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

Art. 50. Artikel 5.71/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt opgeheven.

Art. 51. In artikel 5.71/1, §1, tweede lid, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022, wordt de zin “De Vlaamse Regering kan dan de maximale huurprijs, de minimale termijn waarvoor de verhuurder zich verbindt om de woning te verhuren en de voorwaarden waaraan de verhuurder, de huurder en de woning moeten voldoen, bepalen.” vervangen door de zin “De Vlaamse Regering kan dan de maximale huurprijs, een korting op de huurprijs, de minimale termijn waarvoor de verhuurder zich verbindt om de woning te verhuren en de korting toe te passen en de voorwaarden waaraan de verhuurder, de huurder en de woning moeten voldoen, bepalen.”.

Art. 52. Aan boek 5, deel 4, titel 5, van dezelfde codex wordt een artikel 5.71/2 toegevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 5.71/2. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel na te gaan of de eigenaar die overeenkomstig artikel 5.71/1, §1, tweede lid, een verbouwlening heeft verkregen, voldoet aan de verplichtingen.

De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De verwerkingsverantwoordelijke verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er gebeuren. Er wordt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen een verwijzing opgenomen naar de vindplaats van de privacyverklaring.

Bij de verwerking van de persoonsgegevens van de betrokkenen worden passende technische en organisatorische maatregelen gehandhaafd zodat de verwerking voldoet aan de vereisten van de algemene verordening gegevensbescherming en de bescherming van de rechten van de betrokkenen wordt gewaarborgd. Daarbij worden de passende technische en organisatorische maatregelen genomen om een overeenkomstig het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen conform artikel 32 van de algemene verordening gegevensbescherming. Daarnaast worden de gepaste technische en organisatorische maatregelen genomen om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte persoonsgegevens juist zijn en geactualiseerd worden.

§2. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt worden:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 3° woningkenmerken;
- 4° de huurgelden, vermeld in de huurovereenkomst en het addendum.

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

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

- 1° de huurder;
- 2° de verhuurder;
- 3° de kredietnemer.

§4. De verwerkte persoonsgegevens worden tot tien jaar na afloop van de verbouwlening bewaard.

§5. De verwerkingsverantwoordelijke kan de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, eerste lid, 1° en 2°, bezorgen aan het bevoegde energiehuis, vermeld in artikel 1.1.3, 40°/2, van het Energiedecreet van 8 mei 2009 om het energiehuis in staat te stellen om de modaliteiten van de verbouwlening aan te passen bij niet naleving van de verplichtingen.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden en modaliteiten bepalen voor de gegevensuitwisseling tussen de verwerkingsverantwoordelijke en het energiehuis, vermeld in het eerste lid.

§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."

Art. 53. In artikel 5.72, §1, vierde lid, van dezelfde codex worden de woorden “deze afdeling” vervangen door de woorden “dit deel”.

Art. 54. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt een artikel 5.72/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

§2. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt worden:

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

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

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

§3. De betrokkenen bij de verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, zijn:

- 1° de huurder of zijn vertegenwoordiger;
- 2° de personen die met de huurder samenwonen.

§4. Er wordt een beroep gedaan op de Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid om over de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 2, te beschikken. Alleen de personeelsleden die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen van een tegemoetkoming van het agentschap, dat belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, kunnen de gegevens, vermeld in dit artikel, opvragen en verwerken. Het voormelde agentschap houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking en zorgt ervoor dat de aangewezen personen

door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de gegevens in kwestie in acht te nemen.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 55. In artikel 5.75/1, §3, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 19 november 2021, wordt in het achtste en negende lid de zinsnede “, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming,” opgeheven.

Art. 56. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022 wordt een artikel 5.75/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.75/2. §1. Om na te gaan of de aanvrager recht heeft op de tegemoetkomingen, vermeld in artikel 5.75 van deze codex, waarvan de Vlaamse Regering niet heeft bepaald dat ze onder het unieke loket, vermeld in artikel 5.75/1 van deze codex, vallen, doet de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, conform artikel 6, lid 1, c), en artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming, een beroep op de

bevoegde diensten van de federale overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, het agentschap Opgroeien en op de lokale besturen om digitaal toegang te krijgen tot de noodzakelijke gegevens met toepassing van de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens die van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze, in voorkomend geval, op federaal of Vlaams niveau verder is of wordt gespecificeerd. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, is de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

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

- 1° de volgende gegevens over de aanvrager:
 - a) het huidige adres, het adres op de aanvraagdatum en de contactgegevens;
 - b) de gezinssamenstelling, de personen ten laste en de personen die met de aanvrager samenwonen;
 - c) de handicap van de aanvrager of van de personen die met de aanvrager samenwonen;
 - d) de burgerlijke staat;
- 2° de volgende gegevens over het inkomen van de aanvrager of het inkomen van personen met wie de aanvrager samenwoont, voor de tegemoetkomingen waar een inkomensgrens van toepassing is:
 - a) het gezamenlijk belastbaar inkomen;
 - b) het afzonderlijk belastbaar inkomen;
 - c) het leefloon;
 - d) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - e) de beroepsinkomsten die van belasting vrijgesteld zijn, uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;
- 3° de zakelijke rechten waarvan de aanvrager houder is;
- 4° de volgende gegevens over het gebouw waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd:
 - a) de aard;
 - b) de ligging;
 - c) de ouderdom;
 - d) de eigendom of zakelijke rechten die erop zijn gevestigd;
- 5° de gegevens over de uitgevoerde werken waarvoor een tegemoetkoming wordt aangevraagd, met inbegrip van facturen.

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

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

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

- 1° de aanvrager;
- 2° de personen die met de aanvrager samenwonen.

§4. Er wordt een beroep gedaan op de Vlaamse Dienstenintegrator en de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid om over de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, te beschikken. Alleen de personeelsleden van de

verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, die belast zijn met de beoordeling van de aanvragen van een tegemoetkoming, kunnen de gegevens, vermeld in paragraaf 1, tweede lid, opvragen en verwerken. De voormelde verwerkingsverantwoordelijke houdt een lijst van de personeelsleden ter beschikking en zorgt ervoor dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de gegevens in kwestie in acht te nemen.

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

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

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

Art. 57. Artikel 5.76 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.76. §1. De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en gemeenten hebben binnen hun werkingsgebied een recht van voorkoop op categorieën van percelen en gebouwen die in zones bestemd voor wonen liggen, die de gemeente afbakt via een gemeenteraadsbesluit.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen over de wijze waarop de zones afgebakend worden en de afbakening bekendgemaakt moet worden.

§2. Het perceel of het gebouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform paragraaf 1, wordt, eventueel na werkzaamheden, aangewend met het oog op een verruiming of voor de ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de bestemming van de woning of het perceel, vermeld in paragraaf 1.

§3. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

- 1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;
- 2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;
- 3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;
- 4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;

- 5° de woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen;
- 6° de gronden die ter uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, tweede lid, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.”.

Art. 58. Artikel 5.77 van dezelfde codex wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.77. De bepalingen van titel IV, hoofdstuk I, II en VI, van het decreet van 16 juni 2006 betreffende het oprichten van de Vlaamse Grondenbank en houdende wijziging van diverse bepalingen en het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten zijn van toepassing op het recht van voorkoop, vermeld in artikel 5.76.”.

Art. 59. Artikel 5.78 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 5.78. Als twee of meer begunstigden hun recht van voorkoop uitoefenen, wordt het goed in de hierna vermelde volgorde toegewezen:

- 1° de woonmaatschappij;
- 2° Vlabinvest apb;
- 3° de gemeente.”.

Art. 60. Artikel 5.79 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 61. Artikel 5.80 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt opgeheven.

Art. 62. Artikel 5.81 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 63. In artikel 5.92/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022 worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 2 wordt het woord “VMSW” vervangen door de woorden “dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid”;
- 2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede “als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven;
- 3° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

“§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit deel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 64. In boek 5, deel 9, van dezelfde codex worden in het opschrift van titel 2 de woorden “en toewijzingsregels” opgeheven.

Art. 65. In artikel 5.106 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° paragraaf 1 wordt opgeheven;
- 2° in paragraaf 2 worden het derde tot en met vijfde lid opgeheven.

Art. 66. In artikel 5.106/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 2 wordt de zinsnede „, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven;
- 2° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

“§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit artikel. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij die gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 67. Artikel 5.106/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juni 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022 en artikel 63 van dit decreet, wordt opgeheven.

Art. 68. In artikel 6.1, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het woord “deel” vervangen door het woord “boek”.

Art. 69. In artikel 6.3/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 23 december 2021 en 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° aan paragraaf 1 wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:
 - “4° het bijhouden van het centraal woningregister, vermeld in artikel 6.4.”;
- 2° in paragraaf 2 wordt de zinsnede „, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming,” opgeheven;
- 3° aan paragraaf 2 wordt een punt 4° toegevoegd, dat luidt als volgt:
 - “4° voor het centraal woningregister de entiteit die conform artikel 6.4 van deze codex wordt aangewezen om het centraal woningregister bij te houden.”;
- 4° in paragraaf 7 wordt de zinsnede “1° en 2°” vervangen door de zinsnede “1°, 2° en 4°”;

5° paragraaf 8 wordt vervangen door wat volgt:

“§8. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren, vermeld in dit boek. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, uitgewisseld worden en kunnen door die dienst, die in dat geval verwerkingsverantwoordelijke is voor de opvraging en doorgifte, opgevraagd worden bij de gegevensbronnen. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden, vermeld in artikel 1.5, die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”

Art. 70. In artikel 6.8, §1, eerste lid, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, wordt een punt 2°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“2°/1 niet beschikken over saldi op bank-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden;”

Art. 71. In artikel 6.11, eerste lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt tussen de zinsnede “eerste lid, 1°” en de zinsnede “, 2°” de zinsnede “, 2°/1” ingevoegd.

Art. 72. In boek 6, deel 10, titel 1, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het opschrift van hoofdstuk 1 opgeheven.

Hoofdstuk 5. Wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

Art. 73. In artikel 205 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 5 worden de woorden “niet tijdelijk erkend zijn als woonmaatschappij” vervangen door de woorden “niet tijdelijk erkend zijn als sociale huisvestingsmaatschappij” en worden de woorden “De tijdelijk erkende woonmaatschappijen” vervangen door de woorden “De tijdelijk erkende sociale huisvestingsmaatschappijen”;

2° in paragraaf 6, tweede lid, wordt de zinsnede “artikel 4.56” vervangen door de zinsnede “artikel 4.58”;

3° er wordt een paragraaf 8 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§8. Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die op 19 september 2021 erkend zijn conform de erkenningsvoorwaarden die op die datum gelden, worden beschouwd als sociale woonorganisaties als vermeld in artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 tot hun vereffening wordt afgesloten of tot op het moment dat ze erkend zijn als woonmaatschappij conform paragraaf 2.”

Art. 74. In artikel 217 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “artikel 158” telkens vervangen door de zinsnede “artikel 158, 1° en 2°”.

Art. 75. In artikel 223/1, van hetzelfde decreet, ingevoegd bij het decreet van 29 april 2022, wordt het derde lid vervangen door wat volgt:

“Voor overdrachten van onroerende goederen tussen sociale huisvestingsmaatschappijen onderling enerzijds, en voor overdrachten van onroerende goederen tussen woonmaatschappijen onderling en tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen ter uitvoering van artikel 4.38, §4 of §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en ter uitvoering van artikel 205, §7, vierde lid, en artikel 209, §3, van dit decreet anderzijds, geldt de regeling, vermeld in het eerste en tweede lid, alleen voor overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen of om niet gebeuren en voor de eerste honderd overdrachten van dezelfde overdrager naar dezelfde overnemer tegen een andere vergoeding dan in aandelen of om niet.”.

Hoofdstuk 6. Wijziging van het decreet van 19 november 2021 tot oprichting van een Vlaams subsidieregister

Art. 76. In de bijlage bij het decreet van 19 november 2021 tot oprichting van een Vlaams subsidieregister worden punt 2°, 6), en punt 2°, 23), opgeheven.

Hoofdstuk 7. Wijziging van het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten

Art. 77. In artikel 4 van het decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten, gewijzigd bij het decreet van 7 oktober 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt de zinsnede “verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022” vervangen door de zinsnede “verjaart tussen 1 januari 2023 en 30 september 2023”;
- 2° in paragraaf 1, derde lid, wordt tussen de woorden “die van de” en het woord “verjaardag” de woorden “inwerkingtreding of de” ingevoegd;
- 3° in paragraaf 2, tweede lid, wordt de zinsnede “verjaarde tussen 1 januari 2022 en 30 september 2022” vervangen door de zinsnede “verjaart tussen 1 januari 2023 en 30 september 2023” en wordt tussen de woorden “die voorafgaat aan de” en de zinsnede “verjaardag van de inwerkingtreding in 2022” de woorden “inwerkingtreding of de” ingevoegd.

Hoofdstuk 8. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsmaatregelen voor het recht van voorkoop

Art. 78. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel 57 van dit decreet, kan pas vanaf 1 januari 2025 worden toegepast door gemeenten die in bijzonder gebied liggen.

Art. 79. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel 57 van dit decreet, is ook van toepassing op sociale huisvestingsmaatschappijen die een tijdelijke erkenning hebben tot 30 juni 2023 conform artikel 205, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Afdeling 2. Overgangsmaatregelen voor de bescheiden huurwoningen

Art. 80. Boek 5, deel 9, titel 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en zijn uitvoeringsbepalingen, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 65 van dit decreet, blijven van toepassing op de huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 65 van dit decreet.

De bescheiden huurwoningen die op basis van artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 65 van dit decreet, verworven of verwezenlijkt zijn, en die op de datum van de inwerkingtreding van artikel 65 van dit decreet niet verhuurd zijn, worden beschouwd als geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14^o/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De bescheiden huurwoningen die op basis van artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 65 van dit decreet, verworven of verwezenlijkt zijn, en die op het moment van de inwerkingtreding van artikel 65 van dit decreet verhuurd zijn, worden beschouwd als geconventioneerde huurwoningen als vermeld in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14^o/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vanaf het moment dat de huurovereenkomst wordt beëindigd.

Afdeling 3. Andere overgangsmaatregelen

Art. 81. Tot de intrekking van hun erkenning van rechtswege of tot de intrekking van hun erkenning krachtens een besluit van de Vlaamse Regering wordt een sociaal verhuurkantoor als een woonmaatschappij beschouwd voor de toepassing van de volgende bepalingen:

- 1^o artikel 4.42, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel 38 van dit decreet;
- 2^o artikel 4.42/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel 39 van dit decreet;
- 3^o artikel 22, §2, artikel 26, vierde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, zoals van kracht vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel 4 en 5 van dit decreet;
- 4^o artikel 32, §1, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 82. Als de gemeenteraad vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 8 van dit decreet een verordening als vermeld in artikel 3.2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 8 van dit decreet, voor goedkeuring door de Vlaamse Regering heeft voorgelegd, wordt de goedkeuring door de Vlaamse Regering vervangen door een niet-bindend advies bij de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid als vermeld in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals van kracht na de datum van de inwerkingtreding van artikel 8 van dit decreet als er over de goedkeuring nog geen beslissing is genomen op het moment van de datum van de inwerkingtreding van artikel 8 van dit decreet. In dat geval bedraagt de termijn voor het niet-bindend advies drie maanden vanaf de voorlegging van de verordening.

Hoofdstuk 9. Opheffingsbepalingen

Art. 83. Artikel 1714bis van het oud Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 84. Artikel 1716 van het oud Burgerlijk Wetboek, hersteld bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 85. Artikel 3.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven.

Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 86. Artikel 16, 5°, treedt in werking op 1 januari 2025.

Artikel 6, 1°, 3° en 5°, artikel 9, 33, 34, 2°, artikel 35 tot en met 39, artikel 40, 1° tot en met 4°, artikel 41, 43 tot en met 45, en artikel 64, 65, 67, 70 en 71 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 31, 32 en artikel 73, 3°, hebben uitwerking met ingang van 20 september 2021.

Artikel 6, 9°, artikel 7, 40, 6°, artikel 47, 2°, artikel 63, 1° en 3°, artikel 66, 2°, artikel 69, 5°, en artikel 76 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2023.

Brussel, 20 januari 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE