

ingediend op **1562** (2022-2023) – Nr. 3
21 maart 2023 (2022-2023)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Vera Jans

over het ontwerp van decreet

tot wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Documenten in het dossier:

- 1562** (2022-2023) – Nr. 1: Ontwerp van decreet + Erratum
- Nr. 2: Amendementen



**Vlaams
Parlement**

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;

Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;

Vera Jans, Joke Schauvliege;

Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;

An Moerenhout, Tine Van den Brande;

Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Veerle Geerinckx, Sofie Joosen, Rita Moors, Jeroen Tiebout;

Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;

Katrien Partyka, Katrien Schryvers;

Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;

Ann De Martelaer, Jeremie Vaneckhout;

Maxim Veys.

INHOUD

1. Toelichting door de minister op 2 maart 2023	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Woningkwaliteit	4
1.3. Decretale basis geconventioneerde verhuur	5
1.4. Recht van voorkoop.....	6
1.5. Vermogenstoets sociale huur	7
1.6. Varia – Technische correcties.....	7
2. Algemene bespreking op 16 maart 2023	7
2.1. Voorafgaande vraag van Stijn Bex	7
2.2. Antwoord van de minister	8
2.3. Vragen en opmerkingen van Guy D’haeseleer	8
2.4. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege	10
2.5. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys.....	11
2.6. Vragen en opmerkingen van Stijn Bex	15
2.7. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers.....	17
2.8. Vragen en opmerkingen van Jos D’Haese	18
2.9. Repliek van de minister.....	20
2.10. Reactie van Guy D’haeseleer	23
2.11. Reactie van Maxim Veys.....	23
2.12. Reactie van Stijn Bex.....	25
2.13. Reactie van Jos D’Haese	26
2.14. Aanvullende repliek van de minister.....	27
2.15. Slotreactie van Maxim Veys	28
2.16. Slotreactie van Stijn Bex.....	29
2.17. Slotreactie van Jos D’Haese.....	29
3. Artikelsgewijze bespreking en stemming op 16 maart 2023	30
4. Stemming over het volledige ontwerp van decreet op 16 maart 2023.....	41
Gebruikte afkortingen	42
Bijlage: Overzicht van de voorgestelde technische wijzigingen	43
Tekst aangenomen door de commissie.....	80

Bijlage: zie de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 2 en 16 maart 2023 het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

De presentatie bij de toelichting van het ontwerp van decreet door minister Matthias Diependaele op 2 maart 2023 is raadpleegbaar op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be. De tekstversie met de voorgestelde juridisch-technische correcties die zijn kabinet op 3 maart 2023 aan de commissie heeft bezorgd, is als bijlage opgenomen in dit document.

1. Toelichting door de minister op 2 maart 2023

1.1. Inleiding

Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, licht het ontwerp van decreet, het zogenaamde middellangetermijndecreet, toe met behulp van een presentatie. Het ontwerp van decreet bevat vier blokken:

- wijzigingen van de regels met betrekking tot woningkwaliteit;
- de decretale basis voor het stelsel van de geconventioneerde verhuur, waarvoor hij rekent op een kamerbrede goedkeuring;
- wijzigingen aan het recht van voorkoop;
- de decretale basis voor de vermogenstoets.

Op het einde van de toelichting is er nog variapunt over een aantal technische correcties aan het ontwerp van decreet.

Het is een vrij uitvoerig werkstuk, dat de minister zo gebundeld mogelijk presenteert.

1.2. Woningkwaliteit

Het woningkwaliteitsbeleid valt uiteen in verschillende blokken:

- het preventieve onderdeel;
- de administratieve procedures en handhaving;
- de strafrechtelijke procedures.

De belangrijkste wijzigingen die het ontwerp van decreet met zich meebrengt, situeren zich in het preventieve en in het administratieve onderdeel.

1.2.1. Preventief – Conformiteitsattest

Uit een recent arrest van het Grondwettelijk Hof is gebleken dat de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 niet alleen van toepassing zijn op permanente vormen van huisvesting, maar ook op tijdelijke. Aangezien het conformiteitsattest aantoonde dat een woning voldoet aan de normen, is het logisch om het toepassingsgebied van het conformiteitsattest te verruimen, zodat het in de toekomst kan gevraagd of gegeven worden voor alle verhuurde of te huur of ter beschikking gestelde woningen. Nu is dat alleen mogelijk voor hoofdverblijfplaatsen en studentenhuishuizing.

Daarnaast wil de minister het conformiteitsattest ook alsmaar meer centraal zetten in het woningkwaliteitsbeleid. Zowel huurders als verhuurders hebben immers baat bij de afgifte van een conformiteitsattest: de huurder kan erop vertrouwen dat de woning veilig, gezond en kwaliteitsvol is en de verhuurder heeft het bewijs dat zijn woning in orde is. Daarom wil de minister dat zowel het lokaal bestuur als het agentschap Wonen in Vlaanderen bij elke vaststelling van conformiteit een conformiteitsattest aflevert, ongeacht wat de reden was voor het conformiteitsonderzoek.

Het lokaal bestuur kan in bepaalde gevallen wel een vergoeding vragen. In dat verband worden twee wijzigingen doorgevoerd. De gemeente zal de vergoeding kunnen vragen voor het uitvoeren van het conformiteitsonderzoek in de woning. Het is immers vooral daarin dat de werklasten voor het lokaal bestuur zitten en niet zozeer in het al dan niet afleveren van het conformiteitsattest. Daarbij wordt wel in enkele beperkingen voorzien zodat er geen drempel wordt ingebouwd voor bewoners om woningkwaliteitsproblemen te signaleren en men tegelijk billijk kan blijven tegenover de eigenaar.

Het bedrag dat een lokaal bestuur maximaal mag vragen moet beperkt blijven tot de werkelijke kosten, met een maximum van 200 euro. De huidige maximale kostprijs van 95 euro was te laag, zeker voor gemeenten die een private woningcontroleur willen inschakelen om de conformiteitsonderzoeken uit te voeren.

1.2.2. Preventief – Goedkeuringstoezicht gemeentelijke reglementen

Gemeentelijke reglementen over woningkwaliteit worden momenteel ter goedkeuring aan de minister voorgelegd. Met het oog op het uitbouwen van een volwaardig partnerschap met de gemeenten wordt dat goedkeuringstoezicht afgeschaft. Er komt wel een verplichting in de plaats om in de ontwerpfasen advies te vragen aan het agentschap Wonen in Vlaanderen. Op die manier kan het agentschap de lokale besturen in een vroeg stadium bijstaan vanuit zijn expertise en kan een gemeente vervolgens een al dan niet aangepast dossier voor de gemeenteraad brengen. Die aanpassing vloeit voort uit de decentralisatie-oefening van de Vlaamse Regering en werd afgetoetst met de VVSG.

1.2.3. Administratieve procedures – Waarschuwingsprocedure

Er wordt een kleine, maar belangrijke verbetering aangebracht zodat een gemeente meteen een waarschuwing kan opleggen als er een conformiteitsonderzoek van een erkende woningcontroleur is. Nu kan dat strikt genomen niet en moet de gemeente zelf eerst nog een nieuw onderzoek doen, wat uiteraard weinig zinvol is.

1.2.4. Administratieve procedures – Adviesverplichting procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

De laatste belangrijke wijziging voor woningkwaliteit situeert zich in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring. Daarvoor bestaat momenteel een adviesverplichting voor lokale besturen: de burgemeester kan een woning alleen ongeschikt en onbewoonbaar verklaren als Wonen in Vlaanderen daartoe een advies heeft gegeven. Dat advies is verplicht, tenzij de minister de burgemeester expliciet heeft vrijgesteld van die verplichting (wat het geval is voor onder andere Antwerpen, Leuven, Gent en Aalst). In het licht van de decentralisatie-oefening wordt voorgesteld om alle gemeenten vrij te stellen van die adviesverplichting zodra alle woningcontroleurs erkend zijn. Dat is het geval vanaf 1 januari 2025.

1.3. Decretale basis geconventioneerde verhuur

Om de druk op de volledige woonmarkt te verlichten moet het aanbod aan betaalbare private huurwoningen omhoog. De Vlaamse Regering heeft daarom besloten om een extra stimulans uit te werken voor geconventioneerde verhuur. De voorgestelde regeling laat toe dat niet alleen private spelers (investeerders en ontwikkelaars) maar ook de woonmaatschappijen betaalbare woningen kunnen aanbieden. Daarvoor wordt voorzien in een gelijk speelveld.

Wat de woonmaatschappijen betreft, wordt er teruggегреpen naar de regeling die voorhanden was bij het bescheiden huuraanbod, enkele zittingsperiodes geleden. Omdat hun kerntaak wel het sociale segment moet blijven, wordt er opnieuw een

maximum bepaald van 20 procent van het jaarlijkse investeringsvolume op basis waarvan er geconventioneerde huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Het wordt ook mogelijk gemaakt dat een woonmaatschappij naast de sociale woningen ook de geconventioneerde huurwoningen van private spelers kan inhuren.

Het ontwerp van decreet maakt het mogelijk dat private initiatiefnemers en woonmaatschappijen via een tussenkomst worden ondersteund om in te zetten op de realisatie van betaalbare huurwoningen. Dat wordt in een volgende fase, bij uitvoeringsbesluit, geconcretiseerd in de vorm van de 'gemengde projecten'.

In het ontwerp van decreet zijn een aantal zaken gedelegeerd naar de Vlaamse Regering, zoals de minimale grootte van het project dat door de private initiatiefnemer wordt gerealiseerd en de voorwaarden waaraan de private initiatiefnemer moet voldoen.

Daarnaast zal de regering ook moeten bepalen aan welke voorwaarden een kandidaat-huurder moet voldoen, hoe de selectie van kandidaten wordt georganiseerd en wat de voorwaarden van de geconventioneerde verhuur met een maximale huurprijs en minimale korting zullen zijn. Er wordt ook bepaald dat de Vlaamse Regering een typehuurovereenkomst vaststelt voor de verhuur van geconventioneerde huurwoningen.

1.4. Recht van voorkoop

Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigden ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren. Het recht van voorkoop is dus vooral gericht op het verruimen of uitbreiden van het sociaal woonaanbod.

Ter voorbereiding van de decretale wijzigingen werd bij de stakeholders (onder andere de lokale besturen en de huisvestingmaatschappijen) een uitgebreide evaluatie doorgevoerd, vooral vanuit de bevinding dat het huidige instrument een lage toepassingsfrequentie kent. De aanbevelingen die voortvloeien uit die evaluatie werden omgezet in de volgende decretale wijzigingen.

Ten eerste wordt voorgesteld om het aantal begunstigden te beperken tot de woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en de gemeenten. Voordien zaten daar ook onder andere het Vlaams Woningfonds en de VMSW bij. Dat werd niet nuttig bevonden en daarom wordt het aantal begunstigden beperkt.

Ten tweede wordt voorgesteld om vanuit de lokale regisseursrol voor het lokaal woonbeleid de bevoegdheid tot het bepalen van de territoriale perimeter waarop het recht van voorkoop geldt, bij de gemeente te leggen. Het is dus aan het lokaal bestuur om binnen de gemeente de zones af te bakenen waarop het van toepassing is.

Een laatste belangrijke wijziging zit in de schrapping van het functioneel recht van voorkoop. Het functioneel recht van voorkoop was van toepassing op woningen die op een van de registers of inventarissen (leegstand, verwaarlozing, ongeschikt of onbewoonbaar) voorkomen of op woningen waarop de begunstigde verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden heeft uitgevoerd. Uit de evaluatie blijkt echter dat de toepassing van het recht van voorkoop op die woningen niet bijdraagt tot het beoogde doel. Het lijkt niet het instrument te zijn om de woningkwaliteit te verbeteren. Immers, een kandidaat-koper koopt logischerwijs om te renoveren, waardoor een verbetering van de woningkwaliteit al verzekerd is door de verkoop op zich. Bovendien zijn er hoge en moeilijke administratieve lasten gekoppeld aan het functioneel recht van voorkoop. De mogelijkheid om het functioneel recht van

voorkoop mee te nemen binnen de gemeentelijke (territoriale) afbakening wordt evenwel behouden als de gemeente daarvoor opteert.

1.5. Vermogenstoets sociale huur

Ten slotte worden met dit ontwerp van decreet de contouren vastgelegd van de vermogenstoets binnen de sociale huur.

Voortaan zal de kandidaat-huurder, aanvullend op de bestaande inkomensvoorwaarde, bij inschrijving en toewijzing niet mogen beschikken over saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die een bepaalde grens overschrijden. Zij die over een geaccumuleerd vermogen beschikken dat die grens overschrijdt, worden immers geacht zelf te kunnen voorzien in een woning op de private markt. Op die manier wordt erop toegezien dat de sociale woningen terechtkomen bij hen die daar werkelijk nood aan hebben.

De controle op die bijkomende voorwaarde zal gebeuren via een getrappt controlesysteem:

- bij inschrijving zal de potentiële huurder via het centraal inschrijvingsregister moeten aangeven dat hij niet beschikt over saldi die de vermogensgrens overschrijden;
- bij toewijzing zal de kandidaat-huurder via recente stavingsstukken moeten aantonen dat de saldi die beschikbaar zijn op de betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen de vermogensgrens niet overschrijden;
- daarnaast zal er bij de controle bij de toewijzing van de sociale woning gewerkt worden op basis van een knipperlichtprocedure op basis van een vermoeden van fraude. 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), dan kan de woonmaatschappij een diepgaander onderzoek voeren om de werkelijke beschikbare middelen in kaart te brengen.

1.6. Varia – Technische correcties

De minister heeft intussen ook een legistiek advies van de wetgevingsjuristen van de directie Decreetgeving van het Vlaams Parlement ontvangen. Dat werd intussen verwerkt, maar het heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen. Een aangepaste versie van het ontwerp van decreet, die inzicht geeft in de vereiste wijzigingen, zal door de minister worden bezorgd aan de commissievoorzitter, opdat de parlementsleden er ook inzage van krijgen.

De minister vermeldt ook nog dat er een erratum op het ontwerp van decreet werd gepubliceerd, om recht te zetten dat er een verkeerde versie van het voorontwerp van decreet werd bezorgd voor de publicatie in het parlementair document.

2. Algemene bespreking op 16 maart 2023

2.1. Voorafgaande vraag van Stijn Bex

Stijn Bex, die eenmalig An Moerenhout vervangt in de commissie, heeft een vraag voorafgaand aan de discussie. De minister heeft al werk gemaakt van een uitvoeringsbesluit bij dit ontwerp van decreet over het geconventioneerd huren. Bij het ontwerp van decreet heeft de Inspectie van Financiën gezegd dat het voor haar moeilijk is om een inschatting te maken of het al dan niet haar toets kan doorstaan. Dat hangt eigenlijk af van de uitvoeringsbepalingen. De Inspectie van Financiën heeft ook een advies gegeven bij het ontwerp van uitvoeringsbesluit, maar dat is voor de parlementsleden niet online toegankelijk. Hij vraagt zich af of

de parlementsleden dat advies van de Inspectie van Financiën ook kunnen krijgen, zodat zij zo geïnformeerd mogelijk de bespreking kunnen houden.

2.2. Antwoord van de minister

Minister *Matthias Diependaele* denkt dat het geen probleem is om dat vrij te geven. Hij meende dat de parlementsleden ook de adviezen van de Inspectie van Financiën te zien krijgen eenmaal een voorontwerp van decreet of ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering wordt aangenomen door de Vlaamse Regering, maar dat blijkt niet het geval te zijn. Hij zal bekijken of het in dit geval bekendgemaakt kan worden, wat de opmerking gemaakt bij het ontwerp van decreet betreft.

2.3. Vragen en opmerkingen van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer stelt dat de Vlaams Belangfractie zich perfect kan vinden in een aantal dingen in het ontwerp van decreet. Bij een aantal andere dingen heeft hij meer vragen.

Met de aanpassing van de woningkwaliteitsbewaking en de wijzigingen aan de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 kan het Vlaams Belang grotendeels akkoord gaan. De spreker denkt dat het inderdaad een goede zaak is dat erfgenamen van een ongeschikte of onbewoonbare woning altijd een opschorting van twee jaar verkrijgen op de Vlaamse heffing op ongeschikte of onbewoonbare woningen, ongeacht of ze verkopen of niet binnen die termijn. Ook de wijzigingen aan boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarbij de handavingspiramide voor woonkwaliteit verder wordt uitgebouwd en er een verruiming is van de toepassing van het conformiteitsattest, alsook een aantal wijzigingen in de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoonbaarverklaring, zijn een goede zaak. Hij meent dat iedereen over de partijgrenzen heen wijzigingen die kunnen bijdragen tot meer kwaliteitsvolle woningen enkel maar kan toejuichen.

Wat de gemengde bouwprojecten betreft kan het idee om een systeem uit te bouwen om bouwpromotoren te stimuleren om gemengde bouwprojecten te ontwikkelen op zich een goed systeem zijn. Die projecten moeten bestaan uit een derde sociale woningen, een derde geconventioneerde huurwoningen en een derde woningen die volgens de vrije markt worden aangeboden. De spreker denkt dat het een goed initiatief kan zijn om een oplossing te bieden voor de structurele achterstand in de bouw van sociale woningen. Wie die noodzakelijke sociale woningen bouwt, is voor hem niet zo belangrijk, wel dat ze er komen. Het moet gezegd worden dat de sociale huisvestingsmaatschappijen het op dat vlak de laatste jaren bij wijze van spreken een beetje hebben laten hangen. De kritiek dat private ontwikkelaars in grote mate zouden profiteren van het systeem lijkt hem minder een punt. Het is evident dat men die ontwikkelaars anders niet gemotiveerd krijgt om tot die manier van bouwen over te gaan.

Ook over de doelgroepen kan iets gezegd worden. De huurprijzen blijven zeer hoog en het maximum van 27 jaar om als sociale woning verhuurd te worden, lijkt hem ook niet ideaal. Het is net om het verkleinen van het patrimonium te verhinderen dat het kopen van sociale huurwoningen door zittende huurders werd afgeschaft. In dat systeem wordt nu een maximumtermijn vastgelegd en riskeert men dat na 27 jaar heel wat sociale woningen opnieuw zullen verdwijnen.

Wat specifiek het geconventioneerde huren betreft, is het goed dat er een impuls wordt gegeven voor de creatie van kwalitatieve en betaalbare huurwoningen in Vlaanderen. Er zijn immers een kwart miljoen huishoudens die recht hebben op een sociale woning die nu niet voorhanden is voor hen, en die zich verplicht moeten richten op de private huurmarkt. Dat betekent ongeveer 46 procent van de private huurders. Het is evident dat de private huurmarkt uit zichzelf weinig kwaliteitsvol

aanbod creëert. Het is dus goed dat de overheid een aantal instrumenten aanreikt om daaraan te verhelpen.

Wat de doelgroep betreft, zullen heel wat Vlamingen in aanmerking komen om een geconventioneerde woning te huren. 85 procent van de huidige private huurders zou kunnen kandideren voor die huurwoningen, wat het toch wel een heel ruime doelgroep maakt. Aangezien de huurprijzen van geconventioneerde woningen gemakkelijk kunnen oplopen tot 900 à 1000 euro, liggen die volgens de spreker veel te hoog voor de echt kwetsbare huurders. Hij vreest dan ook dat enkel de hogere inkomens binnen die brede doelgroep zullen kunnen gebruikmaken van het systeem.

De spreker herhaalt dat het normaal is dat private projectontwikkelaars daarvoor vergoed worden, maar het systeem dreigt toch zeer duur te worden voor de samenleving, aangezien de bouwpromotoren hun sociale woningen moeten aanbieden aan 25 procent onder de markthuur. Ze krijgen daarvoor 40 procent van de markthuur als subsidie. Dat betekent dus dat ze 15 procent subsidie boven de markthuur krijgen. De geconventioneerde woningen moeten ze aanbieden aan 15 procent onder de markthuur. Dat maakt het een duur systeem. Er kan dus wel degelijk een bemerking over mogelijke oversubsidiëring worden gemaakt.

Zoals al gezegd, blijft het systeem duur voor de bewoners met huurprijzen van 900 à 1000 euro. Dat is meer dan de gemiddelde huurprijzen vandaag. Wat duurzaamheid betreft: wat gebeurt er na de periode van 27 jaar? Het kan toch niet de bedoeling zijn dat, in plaats van een groot structureel aanbod te creëren, een deel van het sociaal patrimonium na 27 jaar verdwijnt. Dat komt in conflict met de hoge subsidiëring die de ontwikkelaars krijgen.

Een ander punt is de toewijzingsprocedure. Er is nu een zeer grote fusieoperatie bezig om een en ander eenvoudiger en efficiënter te maken en te komen tot één aanspreekpunt. Aan de andere kant zal men een nieuw administratief systeem op poten zetten om de hele operatie te begeleiden. Gezien de brede doelgroep die in aanmerking komt, vraagt de spreker zich af op welke manier dat efficiënt zou kunnen verlopen. Hij denkt dat men moet opletten dat men op dat vlak geen stappen achteruitzet en de zaken weer complexer maakt voor de kandidaat-huurder. Aan welke voorwaarden zullen die kandidaten moeten voldoen? De spreker hoort dat er gedacht wordt aan een soort van loterijstelsel. Hij weet niet of dat klopt, maar dat zou de zaak onnodig ingewikkeld maken. Hij vraagt zich ook af wat de doelstellingen van de minister zijn. Er is in een budget van 575 miljoen euro voorzien. Hoeveel sociale woningen wil de minister daarmee creëren? Wat zijn de doelstellingen van de minister voor de komende jaren, hoe zit het op het vlak van budgetten? De spreker gaat ervan uit dat die 575 miljoen euro niet eenmalig is, maar dat er ook de komende jaren in budgetten zal worden voorzien.

Het mogelijk maken van de ontzorgingsopdracht van de woonmaatschappijen bij bepaalde onderhouds- en herstellingsverplichtingen is voor de spreker een goede zaak, alsook de hervorming van het recht op voorkoop, dat voor hem inderdaad een belangrijk middel blijft om leegstand te bestrijden en de sociale mix in sociale woningen te bevorderen.

Wat de invoering van de middelentoets betreft, zou de richtlijn zijn dat wie als gecombineerd positief saldo op zijn rekeningen, spaarrekeningen of in een kluis meer bezit dan de inkomensgrens voor een sociale woning op jaarbasis, geen recht zou hebben op een sociale woning, zelfs als het gewone jaarinkomen onder de inkomensgrens valt. Niet-financiële middelen, zoals juwelen, auto's en dergelijke, worden niet in aanmerking genomen omdat ze moeilijk te traceren en te taxeren zijn.

Daar kunnen toch wel wat fundamentele vragen bij gesteld worden. Er zijn talrijke achterpoortjes zoals cryptomunten. Wat zal er bijvoorbeeld gebeuren met buitenlandse vermogens en buitenlandse rekeningen en de inhoud van kluizen? Zullen de betrokkenen hun geldelijke middelen niet omzetten in goederen als juwelen om de maatregel te ontlopen, zal het geld niet bij iemand anders geparkeerd worden? De spreker denkt dat na de praktische uitwerking van de regeling al vlug zal blijken dat de creativiteit van de kandidaat-huurders zeer groot is. Een huurder die spaarzaam is en wat centjes aan de kant zet voor later of om zijn kinderen te helpen, dreigt uit de boot te vallen, terwijl bijvoorbeeld zijn buur die met hetzelfde geld een grote luxewagen heeft gekocht wel in aanmerking zal komen.

Zal er voor de controle van buitenlandse rekeningen ook met een soort raamcontract gewerkt worden, of zou bijvoorbeeld iets als EgovScan worden ingezet? De spreker verwijst daarbij naar de vraag om uitleg die hij aan minister Matthias Diependaele heeft gesteld over het gebruik van e-governmentportalen voor het onderzoek naar buitenlandse eigendommen, in de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed op 2 maart 2023 (*Vragen om uitleg* VI.Parl. 2022-23, nr. 1497). Wat met pensioensparen of erfenissen waarbij mensen eenmalig een bedrag ontvangen en daardoor dreigen uit de boot te vallen voor een sociale woning? De spreker vindt dat dat toch niet de bedoeling kan zijn.

Hij meent dat in de praktijk al vlug zal blijken dat er talloze inconsequenties zijn met betrekking tot de invoering van de middelentoets. Wat hem betreft, is het eerder een kunstmatige manier om de wachtlijsten in te korten, maar zal men er niet echt voor zorgen dat de sociale woningen terecht komen bij de mensen die ze nodig hebben, zeker gezien de talloze achterpoorten die er bestaan en de creativiteit die er ongetwijfeld zal zijn bij de kandidaat-huurders.

Verder bevat het ontwerp van decreet nog een aantal bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens waar de spreker zich uiteraard kan achter scharen.

2.4. Vragen en opmerkingen van Joke Schauvliege

Joke Schauvliege verklaart dat de cd&v-fractie het ontwerp van decreet zal steunen en het positief vindt dat men de middelen die bestemd zijn voor sociaal wonen en die historisch hoog zijn, ook blijft inzetten voor de sociale woningmarkt. Het is inderdaad een nieuw systeem, maar zij gelooft erin.

Voor haar maakt het eigenlijk niet uit wie het aanbod organiseert en wie er bouwt, maar wel wie ervan kan gebruikmaken en dat de juiste doelgroep wordt bereikt. Dat staat ook in het ontwerp van decreet en dus zal er een groter aanbod komen. Zij hoopt dat er heel veel op wordt ingetekend. Het zal niet alleen gaan over sociaal huren. Zij denkt dat ook het segment van betaalbaar wonen dat in het systeem zit heel belangrijk is. Het zal een nieuwe boost brengen, met nieuwe bouwprojecten en meer aanbieders, maar ook de lokale besturen kunnen nu al actief meewerken en gronden aanduiden. Zij vindt dat er te weinig wordt gezegd dat het ook een taak is voor iedereen die lokaal actief is, om dat aan te zwengelen. Ook kleinere investeerders kunnen ermee aan de slag gaan, want het kan al vanaf drie huizen.

Zij heeft nog een paar bedenkingen bij het conformiteitsattest. Het toepassingsgebied wordt verruimd. Dat is positief in het kader van de veiligheid en dergelijke meer, maar waarom is er geen verplichting tot een conformiteitsattest? Dat mist zij een beetje, dus zij had graag gehoord waarom die keuze werd gemaakt.

Wat de ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring betreft, worden de gemeenten vrijgesteld van een adviesverplichting. De spreker is altijd heel blij als er minder administratieve rompslomp is, dus dat is positief. Een potentieel nadeel zou kunnen zijn dat er minder toezicht is. Dus zou zij graag de visie van de

minister daarop horen. De beroepstermijn wordt verlengd tot vier maanden. Zal die dan niet te lang aanslepen? De woningkwaliteitsreglementen worden niet meer ter goedkeuring voorgelegd aan de Vlaamse Regering, maar er is wel een advies van het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het doel is natuurlijk om alles goed in kaart te brengen. Joke Schauvliege staat dus positief tegenover het ontwerp van decreet maar heeft nog enkele vragen waarop zij graag het antwoord zou horen.

2.5. Vragen en opmerkingen van Maxim Veys

Maxim Veys verklaart dat de Vooruitfractie niet anders kan dan tegen het geheel van het ontwerp van decreet stemmen. Het bevat weliswaar ook enkele zaken waar Vooruit voor is.

Wat de wijzigingen aan de woningkwaliteitsbewaking betreft, wordt het goedkeuringstoezicht vervangen door een advies voor de gemeentelijke reglementen over woningkwaliteit. De spreker vreest dat daar nog minder uniformiteit zal komen. Decretaal wordt er natuurlijk een minimum opgelegd, maar de spreker ziet toch een risico op minder garanties dat krotverhuur effectief en grondig wordt tegengegaan. Hoe zal de minister erover waken dat de woningkwaliteitsnormen door alle gemeenten correct worden toegepast en welke garanties zijn er nog als er voor gemeentelijke woningkwaliteitsreglementen geen goedkeuring meer nodig is, maar alleen een advies?

Wat de vrijstelling voor de gemeenten van de adviesverplichting in de procedure tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring betreft, is de spreker er voorstander van dat een burgemeester een woning alleen ongeschikt en onbewoonbaar kan verklaren als het agentschap Wonen in Vlaanderen daarvoor een advies geeft. Dat zorgt ervoor dat de zaken sneller kunnen gaan doordat Wonen in Vlaanderen niet nog eens zelf moet gaan kijken. Daar kan Vooruit zich wel in vinden.

Een volgend punt is de beroepsmogelijkheid waarin voorzien wordt binnen de waarschuwingsprocedure voor bewoners die het niet eens zijn met de afgifte van het conformiteitsattest na de conformiteitsvaststelling. Dat bestond al bij de afgifte van een conformiteitsattest in de procedure tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring, maar nog niet bij de waarschuwingsprocedure. Dat zorgt voor een gelijke behandeling in de procedures. Daar is de spreker ook voorstander van.

De spreker heeft het wel moeilijk met de beroepsbehandeling in de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring die lichtjes wordt bijgestuurd, met een verlenging tot vier maanden. Hoe langer zo'n beroepstermijn duurt, hoe langer huurders mogelijk moeten verblijven in woningen die niet in orde zijn. Er kon ook gekozen worden voor aanwerving van personeel bij de administratie om te zorgen dat de verwerking sneller kan gebeuren zodat de beroepsbehandeling sneller afgerond kan worden, in plaats van gewoonweg voor de verlenging van de beroepstermijn.

Het volgende punt is de inventarisatie na een besluit tot onbewoonbaarverklaring op basis van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Daar is de spreker tegen. Het is begrijpelijk dat ook besluiten tot onbewoonbaarverklaring in het kader van artikel 135, net zoals andere besluiten daartoe, na de vaststelling moeten worden geïnventariseerd, maar om meldingen na drie maanden al te weigeren voor registratie is vreemd aangezien het gaat om woningen die een acuut gevaar vormen. Men mag niet verwachten dat die aanpassingen automatisch na drie maanden in orde zijn. De kans dat die woningen drie maanden na de beslissing weer perfect in orde zijn, is redelijk klein. Die woningen niet opnemen als er niet snel genoeg geïnventariseerd is, zorgt er ook voor dat er geen leegstandsheffing op kan worden toegepast. Vooruit pleit ervoor om dat artikel 135 beter op te nemen in een

duidelijke procedure dan gewoon de registratie na drie maanden onmogelijk te maken. Hij verneemt graag van de minister wat de overweging daartoe was.

Om te vermijden dat de afgifte van een conformiteitsattest een strafrechtelijke procedure doorkruist, wordt bepaald dat er geen conformiteitsattest afgegeven kan worden als de Vlaamse Wooninspectie een strafrechtelijk onderzoek heeft laten starten. In het kader van de strafrechtelijke procedure wordt aan de wooninspecteurs ook de mogelijkheid gegeven om aan de overtreders een bewijs van herstel te vragen alvorens een hercontrole uit te voeren. Het strafrechtelijk onderzoek is het zwaarste middel, dus vindt de spreker het ook logisch dat een burgemeester dat niet meer kan doorkruisen door nog snel een conformiteitsattest af te leveren.

De spreker is ook voor de Vlaamse heffing op ongeschikte en onbewoonbare woningen voor erfgenamen. Dat is een logische wijziging.

Een goede zaak is ook dat het toepassingsgebied van het conformiteitsattest wordt verruimd. Het wordt niet alleen van toepassing op permanente vormen van huisvesting maar ook op tijdelijke. Dat is een gevolg van een arrest van het Grondwettelijk Hof. Dat betreft de huisvesting van gastarbeiders. De commissie heeft daarover onlangs het voorstel van decreet van Annick De Ridder, Joke Schauvliege, Mercedes Van Volcem, Katja Verheyen, Vera Jans en Alessia Claes tot wijziging van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat de invoering van een normenkader voor de tijdelijke huisvesting van arbeidskrachten betreft, behandeld en aangenomen (*Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1526/1-3). Vooruit heeft zich toen onthouden omdat een besluit nog minimale vereisten moest opleggen, maar de spreker is blij dat met het ontwerp van decreet nu ook voor wie hier komt om te werken en Vlaanderen te versterken, meer kan worden gewerkt aan conformiteit.

De spreker is ook voorstander van de vergoeding die wordt gevraagd aan eigenaars voor de afgifte van ambtshalve conformiteitsattesten.

Wat het stelsel van geconventioneerde verhuur betreft, is de Vooruitfractie voor alle duidelijkheid voorstander van initiatieven die leiden tot meer betaalbare woningen. Het is niet voor niets dat Maxim Veys zowat elke keer in de commissie vraagt hoe daar beter werk van gemaakt kan worden. Hij zal nu echter moeten tegenstemmen om verschillende redenen. Het is te duur voor de overheid. Alle onderzoeken wijzen uit dat de bouw van sociaal verhuurde woningen door SHM's het efficiëntste is, ook op lange termijn. De spreker is verbaasd dat de minister, die aan carnaval meedeed als 'Harry Oppotter', als minister van Financiën die waakt over de portefeuille nu kiest voor iets dat duurder is en minder efficiënt.

Het is ook duur voor de huurder. De huurprijs zal hoger liggen dan in een SHM-woning of in veel gevallen ook dan in SVK-woningen. De spreker is vooral verrast over de duurzaamheid. De minister zegt altijd "geen facturen voor de kinderen en de kleinkinderen". De spreker heeft daar heel vaak kritiek op. Hij vindt dat een overheid natuurlijk ook moet investeren om de problemen op te lossen van de kinderen en de kleinkinderen die er vandaag al zijn in Vlaanderen. De sociale huurwoningen gaan echter na 27 jaar verloren. Dat lijkt lang, maar dat betekent het jaar 2050, wat tegelijk ook de deadline is voor de gigantische renovatie-uitdaging. Dat de minister geen voorkoopoptie heeft ingewerkt, begrijpt de spreker echt niet. Dat vindt hij een enorm risico en het is een van de voornaamste redenen waarom hij zal tegenstemmen.

Zoals Guy D'haeseleer ook al aanhaalde is het ontwerp van decreet onvoldoende gericht op de meest kwetsbaren. De inkomensgrenzen van de geconventioneerde huur zijn hoog. Meer dan 80 procent van de huidige private huurders komen in aanmerking. Dat zou toch doelgerichter moeten kunnen. De spreker is ook wat ongerust als hij de uitspraak van de minister leest dat men niet te veel moet

focussen op die 20 procent van de bevolking met de laagste inkomens. De spreker moet er wel op wijzen dat volgens de nieuwste armoedecijfers ongeveer 12,7 procent van de Vlamingen onder de armoedegrens leeft of met het risico daarop. Dat betekent dat als men op die 20 procent mikt, men ook beleid maakt voor de lagere middenklasse. De minister speelt dat wat tegen elkaar uit in zijn uitspraken in pers. Het gaat de Vooruitfractie er vooral om dat men echt niet specifiek werkt voor degenen die het meeste behoefte hebben aan een duurzame woonoplossing. Men moet toch meer doen voor de meer dan honderdtachtigduizend gezinnen – men zegt vaak mensen maar er kan niet genoeg worden benadrukt dat het gezinnen zijn – op de wachtlijst voor een sociale woning?

Het merendeel van de private huurders kan zich dus melden. De spreker had graag wat meer uitleg van de minister gekregen over dat systeem waarbij de voorwaarden voor sociale huurders veel strenger zijn dan voor geconventioneerde huurders. De minister heeft bevestigd dat bij geconventioneerde huurders niet naar buitenlandse eigendom zal gezocht worden terwijl een sociale huurder geen verdeelde eigendom mag hebben. Dat betekent dat een sociale huurder die bijvoorbeeld een zestiende van een woning bezit, met een probleem zit door de verstrenging die de regering heeft doorgevoerd. Maar voor iemand die geconventioneerd huurt is enkel volle eigendom een probleem. Dat vat de spreker principieel niet. Wat is de reden voor dat onderscheid? Waarom is de minister strenger voor sociale huurders dan voor geconventioneerde?

Tot slot heeft hij ook een de boodschap aan de minister als minister van Financiën. Het systeem is een financiële molensteen om de nek van het toekomstige beleid. De cd&v-fractie was er heel bezorgd over dat er middelen die bedoeld zijn voor sociale woningbouw, de FS3-pot, zouden dienen voor niet-sociale huurders. In het systeem zal de minister via de onderbestedingen elders binnen het beleidsveld Wonen jaarlijks middelen toewijzen aan de pot voor gemengde huur, waarmee private geconventioneerde huurwoningen een maandelijkse vergoeding krijgen. Dat wil zeggen dat er de volgende 27 jaar continu middelen aan toegevoegd moeten worden. Dat legt deels een beslag op de toekomstige middelen voor een beter woonbeleid. Dat vindt de spreker riskant.

De conclusie van Maxim Veys is dat de minister overmatig veel subsidies aan de privésector geeft. Verschillende projectontwikkelaars zeggen ook dat het een grote oversubsidiëring is. De minister krijgt er sociale woningen voor terug die hij na 27 jaar terug kwijt is en waarvan men absoluut niet zeker is dat de huurders ze zullen kunnen betalen. Dat is een slechte deal. Maxim Veys heeft daar nog een vraag bij. Er werd geen enkele academicus betrokken bij de uitwerking van die maatregel. De minister heeft gewerkt met een advocatenbureau met een academische achtergrond. In de commissie wordt vaak verwezen naar studies van het Steunpunt Wonen, dat goed werk levert. De commissie houdt vaak hoorzittingen met gerenommeerde experten, die er toch zijn in Vlaanderen. Wat is de reden dat er geen beroep werd gedaan op academici?

De ontzorgingsopdracht voor SVK's die nu decretaal mogelijk wordt gemaakt, is een heel belangrijk gegeven om vanuit de SVK's eigenaars ervan te overtuigen om sociaal, aan een betaalbare prijs, te verhuren. Het gaat over kleine herstellingen die het SVK op zich neemt. Tot nu was men daar wat strenger op en moesten de eigenaars bepaalde herstellingen zelf doen. Voortaan kan er ontzorgd worden om ertoe bij te dragen dat er meer sociaal, dus ook meer betaalbaar verhuurd zal worden. Daar is de spreker het mee eens.

Het recht van voorkoop wordt ook hervormd. Daar is de spreker tegen. Hij vraagt of er andere overwegingen zijn dan dat het niet vaak wordt gebruikt om dat nu in te voeren. Het is een extra drempel, een bijkomende hinderpaal om extra sociale woningen te realiseren. Het absolute recht van voorkoop dat vele SHM's nu hebben,

wordt herleid tot een voorwaardelijk recht. Men laat voortaan de gemeenten bepalen welke gronden en panden nog onder het voorkooprecht vallen. Daarmee komt niet enkel de realisatie, maar ook de geografische spreiding en de solidariteit tussen gemeenten in het gedrang. Daar knelt het schoentje. Iedereen beseft dat er gemeenten zijn die wel hun best doen om voldoende betaalbare woningen bij te bouwen, maar dat er ook heel wat zijn die dat niet doen. Gemeenten die geen sociale woningen wensen, en de minister weet net zo goed als de spreker dat die er zijn, zullen niet geneigd zijn om veel percelen of gebouwen af te bakenen. Is de minister daar dan niet bezorgd over? Denkt hij dat het wel losloopt? Daarover zoekt de spreker nog geruststelling, want hij maakt zich daar echt zorgen over. De sociale huisvestingssector heeft daar ook geen goed oog in.

Vooruit zal zich onthouden wat betreft de vermogenstoets, de middelentoets van de sociale huurders die wordt uitgebreid met de beschikbare middelen die een kandidaat-huurder in bezit heeft. Het gaat om geld op een betaal-, spaar-, termijn- of effectenrekening. Er wordt geen grens voor het geld op de rekeningen genoemd, maar uit eerdere communicatie bleek die rond 25.000 euro voor een alleenstaande en 40.000 euro voor koppels te liggen, plus extra per kind ten laste, in lijn met andere regelgeving in het beleidsveld Wonen. Kan de minister voor de duidelijkheid die grenzen bevestigen? De Vooruitfractie is voor de controle op vermogen en vindt dat men daar in alle regeringen werk van moet maken. Een euro is een euro, maar die wordt ongelijk belast vandaag.

De spreker vindt het wel wat hypocriet van de minister dat hij tegen een vermogenskadaster is. Volgens de minister heeft de staat niets te maken met wat mensen bezitten. Maar wat is dit dan? De minister voert het nu wel in voor sociale huurders en is strenger voor hen dan voor de gewone bevolking. Juist is juist, dat principe zal de minister ook wel huldigen, maar dat ziet de spreker hier niet. Kan de minister daar nog wat toelichting bij geven? De spreker begrijpt het echt niet. Iedereen weet dat vermogen zeer ongelijk verdeeld is in ons land, dat hoge inkomens over een veelvoud aan vermogen beschikken.

Vooruit is voorstander van het in kaart brengen van het vermogen van alle burgers, zodat men de valsspelers bij de sociale voordelen eruit kan halen. De spreker vermoedt dat de minister daar niet negatief tegenover staat. Als de minister hoort dat een verhoogde tegemoetkoming of een studiebeurs misbruikt wordt door een zelfstandige die zijn inkomen laag legt, zullen zijn haren daar ook van te berge rijzen. In dit ontwerp van decreet ziet men echter dat Vlaanderen enkel voor sociale huurders strenger wordt. Daar kan Vooruit absoluut niet mee akkoord gaan. Het advies van de VTC sluit daarbij aan. Het zegt dat het aanvaardbaar is dat die vermogensbestanddelen in rekening worden gebracht, maar vervolgens ook dat het logisch zou zijn om een dergelijke hervorming te veralgemenen tot alle sectoren waar het inkomen een rol speelt. Heeft de minister daartoe misschien plannen? Kan hij daar wat toelichting over geven?

Tot slot noemt Maxim Veys dit opnieuw een symbolische maatregel die weinig tot niets zal uithalen, want er zijn nagenoeg geen kandidaat-huurders voor een sociale woning met dergelijke sommen op hun bankrekening. Dat aantal zal heel beperkt zijn. Het is alweer symboolpolitiek die straf zal klinken, maar die opnieuw de reputatie van de sociale huisvesting absoluut geen goed zal doen. De spreker heeft al dikwijls gevraagd om daarmee op te letten. Dat heeft verregaande gevolgen. Het maakt dat lokale besturen die weigeren sociale woningen te bouwen niet geneigd zullen zijn om er nu wel te bouwen. Dit ontwerp van decreet draagt daar echt niet toe bij en daarover maakt Maxim Veys zich grote zorgen.

2.6. Vragen en opmerkingen van Stijn Bex

Stijn Bex complimenteert eerst en vooral de minister. In het beleidsveld Mobiliteit, waar de spreker meestal actief is, heeft men in deze zittingsperiode nog niet zo'n bundel decreetgevend werk gezien en hij verwacht dat ook niet meer. In het beleidsveld Wonen wordt er wel aan decreetgevend werk gedaan. Over de inhoud ervan is de spreker als plaatsvervanger te rade gegaan bij zijn collega An Moerenhout, die zich helaas moet verontschuldigen, en de Groenfractie is daarover minder enthousiast. Andere collega's zijn al ingegaan op de punten die wel goed zijn, maar Stijn Bex zal ingaan op twee punten waar de Groenfractie echt bedenkingen bij heeft, namelijk het systeem voor geconventioneerd huren en de uitbreiding van de huidige vermogenstoets.

Groen heeft drie belangrijke kritieken op het voorliggende systeem van geconventioneerd huren: de doelgroep die in aanmerking komt, de prijs van het systeem voor de overheid en het feit dat het niet voldoende duurzaam is.

De spreker wil vooraf toch duidelijk maken dat Groen ook enthousiast zou kunnen zijn over het idee van geconventioneerd huren op zich. Hij heeft zelf een tijdlang meegedraaid bij LivingStones, een Brusselse organisatie, opgezet door SVK's die woningen koopt om ze dan te verhuren aan de SVK's, met een aantal privé-investeerders. Sommigen daarvan vonden wellicht terecht dat het niet snel genoeg ging en hebben dan de ervaring die ze daar hebben opgedaan gebruikt om Inclusio op te richten, een heel interessant systeem om met private middelen het tekort aan betaalbare huisvesting mee te counteren. Daar zijn ook een aantal bedenkingen bij te maken, maar het is een systeem dat goed werkt. Het zou goed zou zijn als dat breder gebruikt zou worden

De spreker heeft het gevraagde advies van de Inspectie van Financiën bij het ontwerp van uitvoeringsbesluit intussen nog niet ontvangen. Dat benieuwt hem ten zeerste omdat het advies van de Inspectie van Financiën bij het ontwerp van decreet bijzonder streng is.

De minister zal tot 575 miljoen euro vrijmaken om een zesduizendtal geconventioneerde huurwoningen te bouwen, dat is dus ongeveer 100.000 euro per gecreëerde woning. De bouwpromotoren moeten die sociale woningen aanbieden aan 25 procent onder de markthuur, wat dus nog altijd een aanzienlijk bedrag zal zijn voor de huurder, maar krijgen daar bovenop 40 procent van de markthuur als subsidie. Zij krijgen dus eigenlijk 27 jaar lang 115 procent van de markthuur. Na die 27 jaar kunnen zij vervolgens dat pand vrij verkopen. De spreker vraagt zich af op welke basis die keuze is gemaakt. Als hij Maxim Veys hoort, die het grondiger bestudeerd heeft dan hijzelf, is daar eigenlijk geen grondig studiewerk aan voorafgegaan en zou het een beetje nattevingerwerk kunnen zijn. Voor Stijn Bex lijkt dat vanuit zijn ervaring die hij daarnet heeft geschetst, wel een bijzonder gunstig aanbod voor die promotoren. Als men 100 procent van de markthuur krijgt, is het pand na 27 jaar sowieso ook afgeschreven. Dus vraagt hij zich af of de minister echt scherp onderzocht heeft hoe de businesscase voor de bedrijven die daarop zouden ingaan eruitziet en hoe hij dan tot dat bedrag van 115 procent van de markthuur is gekomen. De minister van Mobiliteit heeft al eens een opdracht op het vlak van deelmobiliteit in de markt gezet, waarbij de vereisten zo streng waren dat niemand er wilde op ingaan. Hier krijgt de spreker de indruk dat de vereisten zo soepel zijn dat heel veel bedrijven erop zouden willen ingaan omdat ze het geld in de schoot geworpen krijgen, wat geen goede zaak zou zijn.

De spreker wil even duidelijk de kritiek van de Inspectie van Financiën verwoorden, die namelijk zegt dat het zeer de vraag is of hier geen sprake is van oversubsidiëring en dat er gerede twijfels rijzen of alles wel in lijn is met het kader van de Europese regelgeving over staatssteun. Bovendien is de inspecteur van Financiën

ervan overtuigd dat het systeem sowieso duurder is voor de overheid dan de klassieke financiering van sociale huurwoningen. Dat wist men al. Het is bijzonder jammer dat men er niet in slaagt om die middelen te besteden aan de bouw van sociale huurwoningen. Dat blijft de fundamentele kritiek van Groen, maar als men de middelen dan gebruikt om aan geconventioneerde huur te werken, dan moet men er wel voor zorgen dat men het op een voor de overheid financieel zo interessant mogelijke manier doet.

Het is niet alleen een te duur systeem. De spreker denkt ook dat de doelgroep die in aanmerking zal komen voor geconventioneerde huren te ruim wordt afgebakend omdat de inkomensgrenzen om in aanmerking te komen echt hoog zijn. Het gaat over 51.840 euro voor een alleenstaande, 76.040 euro voor een alleenstaande met een persoon ten laste, voor koppels te verhogen met 4160 euro per extra persoon ten laste. Dat betekent dat ongeveer 85 procent van de huidige private huurders zal kunnen kandideren voor zo'n huurwoning. Volgens Groen is dat een verkeerde keuze omdat er vandaag meer dan honderdtachtigduizend Vlaamse gezinnen al jarenlang op een sociale woning aan het wachten zijn en zich ondertussen moeten beredderen op de private huurmarkt. Het water staat hun aan de lippen en steeds meer mensen kunnen de duurdere private huurprijzen niet betalen en komen in armoede terecht. Daarnaast bevinden zich op de private huurmarkt nog eens zeventigduizend Vlaamse gezinnen die wettelijk recht hebben op een sociale woning, maar die niet op een wachtlijst staan. Volgens Groen zijn het net die in totaal meer dan tweehonderdvijftigduizend Vlaamse gezinnen op de private huurmarkt die de minister prioritair zou moeten helpen, en dus niet de zeer grote groep van huurders.

Tot slot is het systeem dat de minister opzet volgens Groen niet voldoende duurzaam. Het systeem van geconventioneerde huren geldt voor 27 jaar en daarna kunnen de initiatiefnemers die woningen privaat verkopen en worden ze niet meer sociaal verhuurd. Dat is voor alle duidelijkheid ook het geval in het voorbeeld dat de spreker daarnet heeft aangehaald waarbij woningen via SVK's verhuurd worden, 27 jaar nadat men een aantal voordelen heeft kunnen genieten bij de bouw of verbouwing, maar omdat er met dit ontwerp van decreet extra geld van de overheid wordt geïnvesteerd, vindt de spreker het echt zonde van de financiële middelen die er vanuit de overheid naartoe gaan.

Hij sluit zich aan bij de vraag van Maxim Veys of de minister heeft nagedacht over systemen als voorkeurecht en dergelijke om als overheid toch een vinger in de pap te houden?

Een tweede wijziging waar hij extra bij stilstaat, is de uitbreiding van de vermogens-toets voor de sociale kandidaat-huurders. Men wil daartoe voortaan de afschriften van bankrekeningen van kandidaat-huurders bij inschrijving voor en toewijzing van een sociale woning opvragen. Groen vindt dat als met een kanon op een mug schieten en is absoluut tegenstander van dat voornemen, juist omdat iedereen wel weet dat de kans dat een alleenstaande sociale kandidaat-huurder meer dan 25.000 euro op zijn of haar rekening heeft staan, bijzonder klein is.

Men gaat met de maatregel echter wel de privacy van elke kandidaat-huurder aantasten op een manier die voor de regering en voor de minister en zijn partij compleet ondenkbaar zou zijn als het over de middenklasse of de rijkere bevolkingscategorieën zou gaan, laat staan dat men naar een echt vermogenskadaster zou kunnen gaan voor een correcte belasting op vermogens – wat toch de weg zou openen naar een meer rechtvaardige fiscaliteit: minder belastingen op mensen die werken en meer op mensen die hebben en daar ook inkomen uit halen. Het is voor Groen alweer de zoveelste maatregel om er misschien een paar kandidaat-huurders uit te filteren waarover de minister dan met grote trom kan communiceren in diverse media, waardoor een beeld wordt gecreëerd dat sociale huurders allemaal

profiteurs zouden zijn, terwijl de echt grote uitdagingen, zoals de historisch lange wachtlijst van meer dan honderdtachtigduizend sociale kandidaat-huurders, niet worden aangepakt. Dat vindt de spreker echt slecht beleid en daarom zal hij ook tegen dit ontwerp van decreet stemmen.

2.7. Vragen en opmerkingen van Sarah Smeyers

Sarah Smeyers stelt dat dit het tweede grote wijzigingsdecreet op het beleidsveld Wonen is in deze zittingsperiode, met alweer enkele belangrijke en goede aanpassingen aan het woonbeleid. De N-VA-fractie zal het ontwerp van decreet steunen, om enkele goede redenen.

De spreker heeft eerder al enkele keren aangehaald dat zij echt gelooft in het systeem van geconventioneerd huren, dat kleinschalig genoeg is om investeerders over de brug te krijgen om mee te stappen in dat systeem en waarvoor premies gegeven worden. Zij hoort de oppositie over dat laatste klagen, maar zij meent dat het een heel goede, bewuste beleidskeuze is van de minister om de 4,5 miljard euro aan middelen waarin hij voorzien heeft voor het vergroten van het aanbod aan sociaal wonen, wat hier nu hand in hand gaat met privaat wonen, het vroegere bescheiden wonen, waarvan nu de benaming wordt afgeschaft maar niet het systeem, niet allemaal naar sociaal wonen te laten gaan, maar in te zetten op een systeem van gemengde woonprojecten, met sociaal en geconventioneerd huren. Er wordt een financiële stimulans geboden aan investeerders om in dat systeem te stappen. Het is geen blanco cheque, maar een evenwichtig verhaal met voorwaarden en plichten. Men kan niet aan gelijk wie verhuren en niet aan eender welke prijs. Men kan de huurprijs niet vrij bepalen, dus is het systeem zeer gereguleerd en gestuurd, maar er tegelijk toch ook op gericht om private investeerders te laten bouwen en renoveren. Het is een stimulans om op de private markt het aanbod te vergroten.

Het ontwerp van decreet regelt ook nog heel wat andere zaken, onder andere op het vlak van de woonkwaliteitsbewaking en de versterking van de waarschuwingsprocedure.

Voor het recht van voorkoop worden ook een aantal wijzigingen doorgevoerd. De minister komt daarmee tegemoet aan vragen en noden op het terrein, want soms is het verplicht aanbieden van het recht van voorkoop een logge zaak en is dat systeem wel aan wat verfijning toe om het juiste resultaat te kunnen boeken. De resultaten van een bevraging over het recht van voorkoop heeft de minister tot aanpassingen gebracht die de lokale besturen meer autonomie geven daarin, met de bevoegdheid om een perimeter waarin een territoriaal recht van voorkoop kan worden uitgeoefend zelf te bepalen, maar altijd wel met de bedoeling om tot een verbetering van de woningkwaliteit en een verruiming van het sociaal woonaanbod te komen en ook om een sociale mix te garanderen. Het gaat dikwijls over kleinere rijwoningen die dan kunnen worden ingezet via dat recht van voorkoop op de sociale woonmarkt. Dat is eigenlijk de ideale manier om geleidelijk aan een sociale mix en tegelijk een spreiding van het sociale woonaanbod over heel het territorium van een gemeente te creëren. Het is dus een zeer belangrijke verbetering van het recht van voorkoop.

Een andere wijziging waar de N-VA-fractie tevreden over is, en waarover Nadia Sminate vaak tussenkomt, is de invoering of versterking van de controle op de middelentoets. Tot vandaag wordt geen rekening gehouden met andere vermogensaspecten waarover een huishouden mogelijk beschikt. Er werd gezegd dat dat symboolpolitiek is, omdat er nu ook al een middelentoets 'light' wordt gedaan bij wijze van spreken, maar de spreker vindt dat men zich daarin niet mag vergissen. Bij de OCMW's gebeurt het al en dat heeft effectief een ontradingseffect. Men kan wel denken dat dat niet veel oplevert, maar één sociale woning die niet naar

iemand gaat die eigenlijk wel over de middelen beschikt om op de private woningmarkt te huren, is een woning die naar mensen kan gaan die ze echt nodig hebben. De spreker vindt dat men het belang daarvan eigenlijk niet kan onderschatten.

Dus gaat men kijken naar de beschikbare middelen, ook op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen. Als schepen van wonen en OCMW-voorzitter van een centrumstad kan zij zeggen dat het af en toe bij de middelentoets voor een leefloon wel gebeurt dat er bij controle van de spaarrekeningen blijkt dat mensen een erfenis hebben gekregen of dat ze destijds nog wat hebben kunnen sparen. Dan is het evident dat men aan die mensen zegt dat zij beschikken over de middelen om in hun eigen onderhoud te voorzien, of om in casu op de private markt te zoeken naar een huurwoning. Dat is het sluitstuk van de controle op de eigendomsvoorwaarden.

Erfgenamen krijgen nu een opschorting van heffing van twee jaar. Dat is de huidige regelgeving. Als ze de woning echter verkopen, vervalt die opschorting. Daar sleutelt de minister nu ook aan met een vrijstelling in plaats van een opschorting van de Vlaamse heffing na erfenis. Dat is inderdaad goede regelgeving. De maatschappij verandert, nalatenschappen worden complexer, er zijn steeds meer erfgenamen van verschillende kalibers – om het zo te noemen – met nieuw samengestelde gezinnen enzovoort. Het is dus goed dat wordt voorzien in een vrijstelling, dat erfgenamen twee jaar hebben om tot een oplossing te komen en dat het systeem een vereffening/verdeling door het verkopen van de woning niet bemoeilijkt en renovatie bevordert en vergemakkelijkt. Het is technisch, maar de spreker weet dat dat op het terrein, met ongeschikte en onbewoonbare woningen en de leegstandsheffing, vaak een punt van discussie is, waarbij mensen bezwaar aantekenen tegen de heffing en overmacht inroepen omdat ze nog in onverdeeldheid zitten. Dus daarmee komt men tegemoet aan een maatschappelijk probleem en dat is dus ook een goede verbetering.

Ter conclusie stelt zij dat met dit ontwerp van decreet opnieuw een grote stap wordt gezet in het Vlaamse woonbeleid en dat de minister daarmee zijn uitgezette traject voortzet. Zijn grootste verwezenlijking zal het systeem van geconventioneerd huren zijn waarmee de minister een totaal vernieuwde piste bewandelt om het aanbod op de huurmarkt te vergroten en de druk op de woningmarkt te verlichten. De minister voert belangrijke beleidslijnen door en zet die verder op punt in verband met de woningkwaliteit, het conformiteitsattest en, heel belangrijk, de vermogenstoets die het rechtvaardigheidsprincipe binnen het sociaal wonen moet vergroten. Het principe 'voor wat hoort wat' en het eerlijkheidsbeginsel staan voorop. De minister heeft een duidelijke koers bepaald en zet nu een verdere stap om die koers te blijven varen.

2.8. Vragen en opmerkingen van Jos D'Haese

Jos D'Haese stelt dat er zeven onderdelen zijn in het ontwerp van decreet. Hij gaat op twee daarvan in omdat ze eigenlijk het woonbeleid van de regering typeren. Aan de ene kant zijn er subsidies voor private ontwikkelaars en aan de andere kant wordt naar beneden gestampt naar mensen die het moeilijk hebben om zelf een betaalbare woning te vinden; dat vat het woonbeleid van de regering en met name de N-VA heel goed samen.

Het eerste punt is het geconventioneerd huren. De spreker denkt dat het voor een woonmaatschappij op zich geen slecht idee is om te voorzien in een breder aanbod dan enkel sociale verhuur. Daar kan de PVDA-fractie in meegaan. Het probleem is natuurlijk dat de minister dat in dit ontwerp van decreet ook doortrekt naar private ontwikkelaars. Het is daarnet al gegaan over de periodes van 27 jaar of van 9 jaar en over de 115 procent rendement die de minister biedt, wat trouwens volgens de spreker allemaal niet in het ontwerp van decreet staat maar allemaal wordt toevertrouwd aan de regering via uitvoeringsbesluiten zodat de volgende minister

het kan afschaffen, maar waarschijnlijk de marges nog groter zal maken. Wat dus beleid zou moeten zijn om wonen betaalbaar te maken, wordt eigenlijk gewoon een beleid om projectontwikkelaars te subsidiëren en te sponsoren.

Dan is er de vraag waarom de minister niet gewoon bijvoorbeeld objectieven vastlegt voor sociale woningen in grote woonprojecten of voor betaalbare woningen in grote woonprojecten. Als daar zo veel nood aan is en als de private ontwikkelaars het vandaag absoluut niet slecht doen, waarom legt de minister hen dan niet gewoon op dat er een aandeel betaalbare en een aandeel sociale woningen moet zijn in plaats van daar subsidies voor te geven en dan, niet onbelangrijk, niet gewoon subsidies om het rendement te verzekeren, maar subsidies om het rendement met 15 procent te verhogen? Dat is waar het hier over gaat, allemaal met publiek geld dat zou kunnen dienen om zelf vanuit de publieke sector het betaalbaar wonen in handen te nemen. Dus pleit de spreker ervoor om de woonmaatschappijen te versterken in plaats van ze stil te zetten, en er zo voor te zorgen dat men betaalbare en sociale huisvesting zelf in handen kan nemen.

Zo gul als de minister is voor projectontwikkelaars, van wie er nog geen enkele een vermogenstoets moest doormaken om subsidies te kunnen krijgen want dat bestaat niet bij de N-VA, zo streng is hij voor mensen die onvoldoende inkomen hebben om op de private huurmarkt een betaalbare woning te kunnen vinden. Met de middelentoets zegt de minister eigenlijk dat als men nog een beetje spaargeld overheeft, men dat eerst maar moet opmaken op de private huurmarkt en dan later nog eens moet terugkomen. Stijn Bex heeft gelijk. De N-VA schreeuwt moord en brand wanneer men voorstelt om een vermogenskadaster in te voeren om bijvoorbeeld een vermogensbelasting te kunnen uitvoeren, maar ook gewoon om de fiscale fraude te kunnen tegengaan die ons land miljarden euro's per jaar kost, veel meer dan de sociale fraude in de sociale huisvesting. Maar als het gaat om mensen met weinig geld is dat allemaal geen probleem. Dan moet er totale openheid en transparantie zijn.

Als het van de minister afhing, zou hij zelfs de juwelen controleren, maar dat is gewoon te moeilijk, leest men in de memorie van toelichting. Er staat gewoon in dat het jammer genoeg moeilijk is om juwelen te schatten enzovoort, anders zou men het ook doen. Als maatschappijbeeld en mensvisie vindt de spreker dat op zich wel veel zeggen. Het is absurd om aan mensen die een te laag inkomen hebben om de private huurmarkt te kunnen huren, te zeggen dat als ze nog wat geld op hun spaarboekje hebben, ze dan maar hun eigen boontjes moeten doppen, want die mensen vallen binnen de loonvoorwaarden en hebben niet de middelen om privaat te huren. Het enige wat de minister die mensen te zeggen heeft, is dat ze hun centen maar op de private huurmarkt moeten opsouperen en daarna nog eens kunnen langskomen.

Daar lost men niets mee op. Het verhoogt alleen de druk op de onderkant van de private huurmarkt, maar dan heeft de minister weer een aantal mensen van de wachtlijst geschrapt, die dan weer net iets minder snel groeit. Verder is er geen enkel resultaat van het beleid, behalve dat het mensen verder verarmt. Het is dus duidelijk waarom de PVDA absoluut niet voor dit ontwerp van decreet zal stemmen, niet in de commissie, want dat kan niet, maar zeker ook niet in de plenaire vergadering; niettegenstaande dat er ook een aantal goede zaken in staan, waarvan Maxim Veys er een aantal heeft aangehaald.

Jos D'Haese stelt voor dat de minister in plaats van geld toe te stoppen aan projectontwikkelaars eindelijk eens actie onderneemt om ervoor te zorgen dat er sociale woningen gebouwd worden en om in een publiek aanbod aan betaalbare woningen te voorzien. In plaats van mensen zo veel mogelijk weg te duwen van een sociale woning, zou men moeten bekijken hoe men mensen verder kan helpen. Heel de visie van de regering op sociaal wonen en wonen in het algemeen staat haaks op

een emancipatorische visie van publieke huisvesting, die men zou kunnen hebben en die in een aantal steden in Europa bestaat, waarmee we mensen vooruit zou kunnen helpen. De minister gebruikt zijn beleid echter om geld te geven aan projectontwikkelaars en ondertussen naar beneden te schoppen naar mensen die hulp nodig hebben. De spreker vindt dat heel schrijnend.

Ten slotte is de minister de grote moraalridder als het gaat over subsidies. Hij voegt er weer gewoon een nieuw pak aan toe. Subsidies voor projectontwikkelaars zijn geen enkel probleem. Binnenkort krijgt men dan weer cijfers over hoeveel miljarden aan subsidies de overheid niet uitkeert, wat allemaal zou liggen aan de sociale middenveldorganisaties die veel subsidies slurpen. De spreker zou toch eens kijken wat men met dat geld beter zou kunnen doen, namelijk in de eerste plaats zelf publiek initiatief tonen rond publieke, betaalbare huisvesting.

2.9. Repliek van de minister

Minister *Matthias Diependaele* dankt de vorige sprekers voor hun uitgebreide vragen en opmerkingen en ook voor de intellectuele eerlijkheid om sommige punten van het ontwerp van decreet te ondersteunen.

Hij begint met het geconventioneerd verhuren, want dat is een beetje zijn troetelkind, waarmee hij wel degelijk hoopt om een bepaald segment aan te trekken. Hij is heel gevoelig voor de opmerking dat er sprake zou zijn van oversubsidiëring, maar hij is het daar ook absoluut niet mee eens. Het punt dat men natuurlijk moet bereiken, is dat private ontwikkelaars bereid zijn om dat marktsegment aan te bieden, want daar zit het probleem. Vandaag zijn heel wat ontwikkelaars bezig met heel wat wooneenheden, maar altijd voor een hoger segment omdat de winstmarges daar natuurlijk ook hoger liggen. Men moet hen nu overtuigen om in te zetten op de onderkant van die private huurmarkt, en men verplicht hen natuurlijk ook om dat voor een bepaald aantal jaren te doen zolang de subsidie loopt. Want voor alle duidelijkheid: de subsidie stopt zodra zij zich niet meer houden aan hun 'end of the deal'. Men mag niet flauw doen en het beeld proberen te creëren dat ze sowieso 27 jaar lang die subsidie krijgen. Absoluut niet, ze krijgen die maar zolang als ze bereid zijn om een goed aan te bieden op de private huurmarkt tegen een lagere prijs. De maand dat men daarmee stopt, is het gedaan met de subsidie.

De minister daagt de critici uit met de vraag hoe zij private ontwikkelaars ertoe zouden aanzetten om dat aanbod te leveren zonder hen daartoe te verleiden. Het is een specifiek aanbod dat men private ontwikkelaars wil doen creëren. Daartoe moet men hen verleiden. Wat de minister helemaal verwondert bij de kritiek, is dat hij zijn idee voor een deel heeft laten inspireren door wat men in Gent doet. Daar zijn er systemen waarbij schepen van Wonen Tine Heyse effectief ondersteuning biedt uit de stadskas van Gent om ervoor te zorgen dat private ontwikkelaars een specifiek aanbod doen en Gent heeft dan natuurlijk ook de extra mogelijkheid om een stedenbouwkundige planning op te leggen om voor een bepaald aanbod te zorgen. Een deel van het idee van de minister wordt dus ook in Gent gebruikt, onder een iets andere vorm, want het is niet helemaal te vergelijken en men heeft ook niet dezelfde instrumenten.

De 27 jaar is natuurlijk een pure begrotingskwestie. Men zet de termijn op 27 jaar omdat men het met een langere termijn begrotingstechnisch moet herkwalficeren als een soort financiële lease en dan zou men dat bedrag onmiddellijk volledig in de begroting moeten opnemen. Nu hoeft dat niet en kan men te werk gaan zoals men dat eigenlijk bij sociale huur ook doet. Als men FS3-leningen geeft aan SHM's, dan is dat op lange termijn en moet de Vlaamse overheid die schuld in één keer opnemen, maar in de begroting moet men alleen elk jaar de betaling van die schuld opnemen.

Het systeem van de voucher zal een eenvoudig, gedigitaliseerd online systeem zijn voor de aanvragen. Het werd een tombola genoemd, maar de selectie zal at random zijn en ook gedigitaliseerd. Er zal bekeken worden wie van de mensen met een voucher op het huuraanbod kan ingaan.

Het budget op dit moment is voor zesduizend woningen, maar dit aspect overlapt ook een beetje met de vraag van Maxim Veys. Heel duidelijk: men heeft de FS3-middelen die niet gebruikt waren in 2022 inderdaad geherkwalificeerd om als rentesubsidie te geven voor woningen, maar alleen voor het sociale segment, en een ander budget werd gebruikt voor het geconventioneerd verhuren. De minister is er heel duidelijk over: als er morgen geen overschot meer zou zijn omdat de woonmaatschappijen erin slagen om het volledige bedrag dat wordt voorbehouden voor sociale woningen om te zetten in woningen, dan zal hij heel blij zijn en dan zal misschien de nood weg zijn om de private markt te hulp te roepen om ook sociale woningen te bouwen. Geen enkel probleem voor hem. Dan zou men er eigenlijk in geslaagd zijn om enerzijds de sociale huisvestingssector te hervormen en te versterken, de bouwcapaciteit op te krikken en ervoor te zorgen dat het volledige voorziene bedrag werd omgezet in stenen.

Op dat moment kan de keuze gemaakt worden of er nog altijd een private inbreng nodig is. Het zal niet meer aan de minister zijn om daarover te beslissen, maar hij heeft er geen enkel probleem mee mocht dat zo zijn. Men moet jaar per jaar bekijken of men daarmee verder gaat. Er is nu gemikt op zesduizend. Hij hoort zeer veel aanmoediging dat het zo zal zijn. Hij merkt informeel ook interesse op het terrein. Misschien zal er geen interesse zijn en moet in elk geval worden toegegeven dat er geen sprake kan zijn van oversubsidiëring. Maar wat de minister vooral hoort, is dat het systeem eigenlijk op het juiste moment komt, omdat er nu bijzonder veel onzekerheid ontstaat op de markt en er nu plotseling door de stijgende rente natuurlijk ook minder interesse is om onzekere investeringen te doen. Dat zal vooral de reden zijn waarom private ontwikkelaars in het systeem stappen. De minister hoopt dat het er zo veel mogelijk zullen zijn, want dat zou ervoor zorgen dat er niet alleen sociale woningen, maar ook woningen voor de onderkant van de private huurmarkt worden gerealiseerd.

Wat de middelentoets betreft, is er inderdaad geen vermogenskadaster en de minister wil dat ook niet, maar om nu te stellen dat men strenger zou zijn voor sociale huur dan voor bijvoorbeeld fiscale fraude, is niet waar. De toegang voor de belastingdiensten tot rekeningnummers en dergelijke in het kader van een onderzoek naar fiscale fraude is minstens even groot. De insteek voor de middelentoets is niet om mensen te pesten of wat dan ook, dat is allemaal belachelijke oppositiepraat. Het punt is dat er te weinig woningen zijn. Er wordt al aan gewerkt om er meer te hebben, maar men kan niet zomaar het aantal woningen op korte termijn verhogen. Alles wat men doet in het kader van sociale woningen is om meer sociale woningen te krijgen, maar er zijn er te weinig op dit moment.

De minister legt de oppositie een vraag voor. Stel dat men één woning heeft en twee kandidaten, van wie er één 1000 euro op zijn spaarrekening heeft en de andere 40.000 euro, en ze voor de rest alles hetzelfde hebben. Aan wie geeft men dan die ene woning? Dat is heel eenvoudig voorgesteld, maar daar gaat het over. Het gaat over het verdelen van schaarste en dan is het de wens van de minister dat die woning terecht komt bij degene die het meest behoeftig is, die geen spaargeld liggen heeft. Dat is de keuze die de minister moet maken. De oppositie mag zich gelukkig prijzen dat ze die keuzes niet moet maken en blijkbaar ook niet bereid is om die te maken.

Het conformiteitsattest kunnen de lokale besturen zelf verplichten. Dat wordt ook aangemoedigd en de minister denkt dat meer en meer lokale besturen dat ook doen. Hij ziet altijd die reglementen passeren en het heeft dus wel succes, maar

het blijft de lokale autonomie om daarover te beslissen. Men moet daar ook enige administratie voor hebben. Het is dus aan de lokale besturen, en de minister moedigt hen daartoe aan en wenst dat zo veel mogelijk van hen dat doen. Er is geen ministeriële controle meer, maar er is wel een voorafgaand advies en de minister kan uiteindelijk nog toezicht uitoefenen en heeft dus wel nog een stok achter de deur om in te grijpen mocht er iets problematisch zijn.

Het verkoopsysteem valt ook op het geconventioneerd huren toe te passen, het nieuwe systeem zal dus ook daar lukken. Voor alle duidelijkheid, de minister heeft nooit gezegd dat men niet te veel moet focussen op de 20 procent, maar wel dat men niet alleen moet focussen op de 20 procent. Dat is een groot verschil, en hij heeft niet graag dat dat anders geframed wordt.

Het buitenlands eigendomsonderzoek zit op dit moment niet in het raamcontract, maar er kan worden bekeken of men dat in de toekomst ook kan meenemen, op voorwaarde dat het technisch uit te werken is.

De middelen liggen ook al vast voor de komende jaren, het is dus niet zo dat er een beroep gedaan moet worden op toekomstige middelen. Het is hetzelfde systeem als met de FS3-middelen.

De minister heeft een permanent overleg met het Steunpunt Wonen. Het gaat eigenlijk om een redelijk eenvoudig systeem en er werd inderdaad voor gekozen om het niet te vertragen. De minister had perfect nog een studie kunnen opstarten, die dan een jaar zou duren, maar daar heeft hij niet voor gekozen. Er zal wel een evaluatie komen. Hij rekent ook op de parlementsleden om hun bemerkingen aan te kaarten eenmaal het systeem draait.

Wat het recht van voorkoop betreft, zijn de lokale besturen de regisseur van het lokale woonbeleid. De minister gaat ervan uit, zeker als er een een-op-eenrelatie is tussen de woonmaatschappij en het lokaal bestuur, dat als een woonmaatschappij de noodzaak ziet voor zo'n voorkooprecht er overleg zal zijn, en dat dat dus evengoed kan blijven bestaan. Het werd inderdaad tot nu toe zeer weinig gebruikt, maar de mogelijkheid blijft in elk geval bestaan.

Het verplichte privacyadvies was positief.

De complimenten van Stijn Bex voor het vele wetgevende werk geven de minister de gelegenheid om ook de administratie daarvoor te bedanken, want die zit met heel veel hervormingen tegelijkertijd opgescheept. Men mag niet vergeten dat ondertussen de VMSW en het agentschap in elkaar zijn geschoven en er is ook de hervorming van de woonmaatschappijen. De minister beseft dus maar al te goed dat van de administratie heel veel werd gevraagd.

Over het advies van de Inspectie van Financiën zal hij zich bevragen, want hij weet niet goed wat gebruikelijk is. Blijkbaar is het toch de gewoonte dat die adviezen niet worden vrijgegeven, zo vernam de minister pas. Hij wil er ook geen precedent van maken. Hij zal zijn collega's bevragen over hoe zij daarmee omgaan om te bepalen wat hij ermee doet.

De minister heeft ook al gezegd dat er veel interesse is wegens, naar zijn aanvoelen, de onzekerheid op de markt, en dat er wordt opgemerkt dat het systeem op het juiste moment komt.

Wat betreft de opmerking van Jos D'Haese over de juwelen, denkt de minister niet dat men dat mag lezen als 'jammer'. Er werd eigenlijk bekeken of het mogelijk was het sociaal onderzoek dat vandaag al gebeurt in het kader van het toekennen van een leefloon door OCMW's voor de eenvoud te kopiëren, maar het bleek te moeilijk

om dat systeem helemaal over te nemen, en dus is men teruggevallen op wat voorligt. Met andere woorden, voor het toekennen van een leefloon bestaat er een sociaal onderzoek dat verder gaat dan de voorliggende middelentoets, maar het was dus niet mogelijk dat te gebruiken.

2.10. Reactie van Guy D'haeseleer

Guy D'haeseleer gaat nog kort in op de reden waarom de minister de middelentoets invoert. De minister zegt dat er gewoon te weinig aanbod is en dat daarom de middelentoets wordt ingevoerd, om ervoor te zorgen dat de woningen terechtkomen bij wie ze moeten terechtkomen. Hij haalde daarbij het voorbeeld aan van iemand met 1000 euro op zijn spaarrekening en iemand met 40.000 euro en stelde de vraag aan wie men dan de sociale woning moet geven.

Maar als de persoon met 1000 euro op zijn spaarrekening pas een auto heeft gekocht van 35.000 euro en zijn buur heeft 40.000 euro op zijn rekening omdat hij spaarzaam geweest is, als appeltje voor de dorst om later zijn rusthuisfactuur te kunnen betalen of om zijn kinderen wat te helpen, dan valt die laatste, die eigenlijk het meest voorzichtig is geweest, uit de boot. De spreker snapt de logica daarachter niet. Het signaal dat de minister aan die mensen geeft, is dat ze al hun geld maar moeten opsouperen tot ze aan de grond zitten. Ze moeten eerst maar wat huren op de private huurmarkt en daarna pas terugkomen. De spreker vindt dat het toch niet op die manier zou mogen gebeuren.

De spreker herhaalt dat het een middel van de minister is om de wachtlijst voor sociale woningen een beetje te kunnen inkorten. Maar er is niet alleen te weinig aanbod. Hij herhaalt het punt van het Vlaams Belang dat de vraag gewoon te groot is, door de massa-immigratie. De minister zal nog in heel veel middelen kunnen voorzien voor geconventioneerd wonen en dergelijke meer. Zolang hij niets aan de massa-immigratie doet, blijft het dweilen met de kraan open en zal er altijd een tekort zijn aan sociale woningen; een probleem dat men nooit opgelost krijgt.

2.11. Reactie van Maxim Veys

Maxim Veys herneemt eerst zijn vraag over de beroepsbehandeling in de procedures tot ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring. Die wordt lichtjes bijgestuurd omdat de behandelingstermijn in beroep soms krap is als er een nieuw conformiteitsonderzoek moet doorgaan. In die gevallen wordt de beroepstermijn verlengd tot vier maanden, en daar is Vooruit dus tegen, aangezien men er voor de verwerking van de beroepsbehandeling ook personeel kan bijnemen. De spreker is daarover bezorgd omdat de verlenging van de beroepstermijn ook betekent dat de huurder intussen verder in een mogelijk slecht pand verblijft. Dat is een slechte zaak. Maxim Veys zou de keuze maken om de behandeling door de administratie sneller te kunnen afwerken in plaats van de termijn te verlengen.

De minister zegt dat ontwikkelaars enkel voor het hoger segment bouwen. Er is geen oversubsidiëring volgens de minister. Die is er volgens de spreker wel aangezien het over 115 procent gaat. De minister wil de ontwikkelaars zo overtuigen om minder voor dat hoge segment te bouwen. Hij maakt daarbij wel wat abstractie van de rol die ook een lokaal bestuur vervult in de keuzes van wat er gebouwd wordt. Maxim Veys komt uit Kortrijk, waar er heel veel aan de Leieboorden wordt gebouwd voor het hogere segment. Dat is vandaag een fenomeen in veel centrumsteden. De minister van Wonen is ook minister van Financiën. De gemeentefinanciering met het systeem van opcentiemen is een incentive om dergelijke woningen te bouwen.

Als de regering zich afvraagt waarom ontwikkelaars voor het hoge segment bouwen en waarom gemeenten die keuze maken, dan ligt het antwoord bij de financiering van de gemeenten. De opcentiemen op de onroerende voorheffing zorgen

ervoor dat als men duurder bouwt, dat meer opbrengt voor de gemeente. De opcentiemen op de personenbelasting zorgen ervoor dat het interessanter is om te bouwen voor tweeverdieners.

Men wil 80 procent tewerkstelling, maar er zijn veel mensen die geen tweeverdieners zijn. Die moeten ook ergens wonen. Zolang men dat niet bijstuurt – en eigenlijk is er nu al een debat gaande rond de gemeentefinanciering – gaat men de pure incentive om géén sociale woningen te bouwen, niet bijsturen. Het ontwerp van decreet zal volgens de spreker ook niet het grote verschil maken. Als het lukt om zesduizend woningen te bouwen, zal Maxim Veys de eerste zijn die tevreden is. Hij zal het nog altijd te duur vinden, maar hoopt wel dat het lukt hoewel hij dat betwijfelt.

Er is geen oversubsidiëring volgens de minister. Hij focust op wie er iets krijgt, en dat wordt stopgezet zodra er niet meer sociaal verhuurd wordt, maar Maxim Veys focust op wat er staat. Hoe gaat men die meer dan honderdtachtigduizend gezinnen helpen? Na 27 jaar, en waarschijnlijk nog eerder ook, erg genoeg, is men niet zeker dat de sociale huur niet plots verdwijnt. Dat is een risico. Vooruit kiest wel voor zekerheid. Maxim Veys vindt dat de minister beter in staat moet zijn om ervoor te zorgen dat de sociale woningbouw beter loopt. De minister zei dat hij tevreden zou zijn als de SHM's erin slagen om de FS3-middelen voor sociale woningbouw wel volledig te besteden, maar hij is wel degene die de regels bepaalt en die gekozen heeft voor de fusies, waardoor de SHM's minder kunnen bouwen.

De minister framet zelf ook. Als bevoegde minister voor alle regels rond financiering en de manier waarop men bouwt in de gemeenten, zegt de minister vaak dat men te weinig bouwt. De SHM's slagen er niet in, de gemeenten evenmin. Net zoals de minister streng is voor sociale huurders en minder voor de geconventioneerde, is hij streng voor de SHM's, maar veel minder voor de gemeenten. Dat is een kritiek die Maxim Veys al vaak heeft gegeven, maar de minister weigert stappen te zetten, omdat hij zich geen Romeinse keizer vindt. Als men daarvoor niets doet, gaat het ook niet beteren. De spreker vindt dat de minister dat echt moeten overwegen.

De minister vroeg hoe men er anders voor kan zorgen dat projectontwikkelaars betaalbare woningen bouwen. Dat weet de minister ook: door sociale lasten in te voeren waarvan hij telkens zegt dat het kan op lokaal niveau, maar dat de gemeenten het niet doen.

De minister heeft nog niet geantwoord op een vraag over het voorkeurecht. Wat zullen gemeenten die vandaag geen sociale woningen bouwen, doen met het voorkeurecht, welke zones gaan ze daartoe bepalen? Wat zal er gebeuren als dat gerealiseerd wordt? Wat zal er gebeuren in gemeenten waar men te traag bouwt? Het voorkeurecht was al maar een kleine kans om al was het maar één woning erbij te krijgen in zo'n gemeente. Iedereen weet over welke gemeenten het gaat. Dat zal toch niet helpen, dat is als zich opnieuw in de voet schieten in de marathon van de sociale woningbouw.

De invoering van de sociale lasten stond in het Gronden- en Pandendecreet, waartegen werd geprocedeerd. Maar samen met minister Ben Weyts is de minister Wonen in Eigen Streek, een ander element dat erin zat en dat ook werd vernietigd, nu wel decretaal aan het uitwerken. De minister moet begrijpen dat Maxim Veys het niet oprecht vindt dat de minister de gemakkelijke kant kiest, die van het publiek waar de N-VA liever voor werkt.

Er is een echt woonbeleid nodig dat voor iedereen het verschil maakt. De minister zei dat het systeem is gebaseerd op het systeem in Gent. De minister vergeleek zich met een schepen, weliswaar met andere instrumenten, maar hij bepaalt de regels voor wat een schepen kan doen. De Vlaamse Regering bepaalt over welke

instrumenten een schepen die verantwoordelijk is voor het lokaal woonbeleid, kan beschikken. Dat kan men toch niet ontkennen?

Bij de middelentoets zei de minister dat hij niet strenger is voor de ene dan voor de andere. Bij een onderzoek naar fiscale fraude kan men ook die instrumenten gebruiken en op de rekeningen gaan kijken, maar de minister doet wel een onderzoek naar alle sociale huurders. Hij vindt die dus al per definitie verdacht. In de OCMW's voert men controles uit om een leefloon toe te kennen met middelentoetsen die veel verder gaan. Moet een sociale huurder met een leefloon, die dus al eens keer gecontroleerd is, dat nog eens ondergaan? Moet dat nog eens gebeuren? Dat vindt de spreker vreemd. De OCMW's zijn strenger, zei de minister. Hij wilde dat eigenlijk volgen, maar dat gaat niet. Er zijn veel mensen op de wachtlijst met een leefloon, die allemaal gecheckt zijn geweest, anders zouden ze geen leefloon krijgen. Dat zou kunnen tellen als vermindering van administratieve procedures.

Maxim Veys vraagt ook nog een antwoord over de eigendomsvoorwaarde. Waarom mag een sociale huurder geen deel van een pand bezitten en een geconventioneerde huurder wel? Bij een geconventioneerde huurder mag alleen volle eigendom niet. Men mag niet privaat geconventioneerde huren als men een woning bezit, maar als men een derde of de helft van een woning bezit, is er geen probleem. Voor een sociale huurder is dat wel een probleem. Kan de minister toelichten hoe dat komt en waarom hij dat principieel op die manier invoert?

Tot slot betreurt Maxim Veys het dat een fractie uitblinkt in afwezigheid, een fractie die, toen de minister de eerste keer het ballonnetje opliet voor het geconventioneerde verhuren, zei dat men ervoor moeten zorgen dat na negen jaar geen enkele sociale huurder nog een sociale woning kan huren. Maxim Veys is heel blij dat dat volledig gesneuveld is en dat de coalitiepartners dat hebben tegengegaan, maar dan verwacht hij toch minstens dat er vanuit die fractie mee wordt gedebatteerd over dit ontwerp van decreet.

2.12. Reactie van Stijn Bex

Stijn Bex had zich verheugd op het debat met de minister, maar blijft echt op zijn honger zitten bij het financiële model dat eigenlijk achter de subsidies voor geconventioneerde wonen zit. De minister is totaal niet ingegaan op de reden waarom men 115 procent van de huur aan de private partners moet toekennen. Als *Stijn Bex* vraagt of de minister hem wat documentatie kan geven die dat misschien grondiger analyseert, dan moet de minister eerst met zijn collega's overleggen of hij een advies van de Inspectie van Financiën wel kan vrijgeven. Het lijkt wel alsof de minister, in tegenstelling tot zijn gewoonte, het debat daarover niet echt wil aangaan.

De spreker is geen specialist maar is eens gaan kijken naar het kapitaal dat bijvoorbeeld Inclusio, dat toch ook de minister geïnspireerd heeft bij de opmaak van zijn model, heeft opgehaald. Eind 2022 was dat 143 miljoen euro – een beetje onder voorbehoud, want hij heeft het nog maar net van de website gehaald en misschien niet correct gelezen – en Inclusio heeft daar tot nu toe een bestand van meer dan duizend woningen mee gecreëerd. Als hij de berekening maakt met het bedrag van 600 miljoen euro dat wordt vrijgemaakt voor zesduizend woningen, dan komt dat ongeveer met elkaar overeen. Bij een oppervlakkige lezing zou men de minister kunnen feliciteren, maar er is een verschil. Na 27 jaar is Inclusio eigenaar van die duizend woningen en de minister staat na 27 jaar met lege handen.

De spreker vindt het absoluut logisch dat de privésector het iets beter doet dan een soms wat loggere organisatie als de overheid, die zich ook aan meer regels moet houden. Hier komt de minister echter niet goed voor de dag. Hij investeert hetzelfde als de private investeerders, maar de private investeerders houden

zesduizend woningen over op het einde van de rit. De minister staat met lege handen. Dat is misschien kort door de bocht geredeneerd. Soms is dat de taak van de oppositie, maar dan verwacht hij wel van de minister dat hij een degelijk antwoord kan geven over waarom het systeem wel sterk is opgebouwd. Dat heeft hij tot nu totaal niet gehoord, dus nodigt hij de minister opnieuw uit om dat wat concreter te maken en iets steviger te argumenteren.

2.13. Reactie van Jos D'Haese

Jos D'Haese komt terug op vier punten. Ten eerste zei de minister dat private ontwikkelaars bereid moeten zijn om dat bepaalde marktsegment aan te bieden, en vervolgens deed hij alsof met subsidies strooien de enige optie is om ze daarvan te overtuigen. In heel wat andere beleidsdomeinen heeft de Vlaamse Regering heel wat andere beleidsopties overwogen dan met subsidies strooien. Maar als het om projectontwikkelaars gaat, is dat blijkbaar de enige optie. Je moet die geld geven en dan hopen dat ze doen wat je vraagt. Gewoon alle sleutels uit handen geven en het geld erbij, en als we het dan op onze blote knieën vragen, zullen ze misschien doen wat we willen. Er bestaan echter andere middelen. Uiteraard bestaan er zaken zoals de sociale lasten, voorwaarden die men kan opleggen aan bouwen op gronden die in handen waren van de overheid enzovoort. Natuurlijk zijn er andere manieren om betaalbaar wonen en sociaal wonen af te dwingen, maar de minister weigert om daarvoor te kiezen. Dat is op zich een keuze die de minister kan verdedigen vanuit zijn ideologische opstelling, maar dan moet hij eerlijk toegeven dat er verschillende keuzes zijn en dat hij ervoor kiest om belastinggeld te gebruiken om private ontwikkelaars 115 procent rendement op hun investering te geven. De spreker vindt dat redelijk straf.

Ten tweede noemt hij het een beetje kras dat de minister eerst eigenhandig de sociale woningbouw tot stilstand brengt. Het bouwritme is nog nooit zo laag geweest. Nadat de N-VA al vele jaren in regeringen zit die de wachtlijst alleen maar hebben doen aangroeien en nadat de N-VA sinds 2014 bevoegd is voor het beleidsveld Wonen, is er tot nu toe alleen maar een aangroei van de wachtlijst te zien. Dat is het palmares van de minister en zijn partij, en dan komt hij vertellen dat men jammer genoeg de schaarste moet verdelen. Hij creëert de schaarste en daarna komt hij in het parlement zeggen dat men moet kiezen wie er in een sociale woning mag. De spreker gaat helemaal niet mee in die redenering. Men zou moeten kiezen tussen mensen met een beetje of helemaal geen spaargeld, maar die mensen met een beetje spaargeld staan binnen een paar jaar terug aan de deur van de minister om dan iemand anders van de wachtlijst te duwen die een klein beetje meer spaargeld heeft. Dat lost niets op. Nadat de N-VA sinds 2014 op de post Sociaal Wonen zit, had de minister eindelijk moeten zorgen voor een forse uitbreiding van het aantal sociale woningen in plaats van het bouwritme te doen stilvallen.

Ten derde vindt Jos D'Haese het ook kras dat, als hij de vergelijking maakt met een vermogenskadaster voor fiscale fraude, de minister antwoordt dat als iemand verdacht wordt van fiscale fraude men ook naar diens bankrekeningen mag kijken. Hoezo? De spreker dacht dat het over een aanvraag voor een sociale woning ging in plaats van over fraude. De minister stelt dat gewoon gelijk. Hij maakt sociale huurders letterlijk verdacht. De minister beweert dat iemand die een sociale woning aanvraagt, op dezelfde manier wordt behandeld als iemand die men verdenkt van fiscale fraude. Er wordt in zijn bankrekeningen geneusd. Dat is toch ongelooflijk! Welke visie, welk mensbeeld van sociale huurders en aanvragers van sociale woningen spreekt daaruit? De spreker vindt dat ontluisterend. De PVDA steunt een vermogenskadaster voor iedereen om fiscale en sociale fraude te kunnen opsporen. Er valt veel meer te halen bij de eerste fraudesoort dan bij de tweede, men kent de cijfers. Het is echter gewoon pure discriminatie op basis van hoeveel geld mensen hebben: heb je weinig geld, dan mag de overheid in de rekeningen kijken; heb je veel geld, dan blijft dat allemaal op slot. De spreker vindt dat ongelooflijk.

Dat wordt dan door Sarah Smeyers het eerlijkheidsbeginsel genoemd. Eerlijk betekent meestal dat men mensen op dezelfde manier behandelt. De regering doet gewoon het omgekeerde en onderscheidt twee verschillende categorieën van mensen, die op een andere manier door de overheid behandeld mogen worden. Dat vindt Jos D'Haese redelijk straf.

Het staat niet in het ontwerp van decreet, dus zo belangrijk is het niet, maar ten slotte komt de spreker terug op de juwelen en dergelijke. Het is zeer moeilijk om andere niet-financiële middelen mee te nemen in de verruimde middelentoets. De reden daarvoor is dat ze niet liquide zijn, want ze moeten dan eerst vervreemd worden voor ze omgevormd zijn tot beschikbare middelen. Het is zeer moeilijk om ze te taxeren en om ze te traceren, en daarnaast vergt het een zeer arbeidsintensief proces om bijvoorbeeld huiszoekingen te doen enzovoort en daarom dus gaan we het niet doen. De spreker vindt het sterk dat de minister zoveel plaats neemt in de memorie van toelichting om uit te leggen waarom hij iets niet gaat doen en om zover te gaan om te suggereren om huiszoekingen te doen om juwelen te taxeren. De minister gaat redelijk ver in de stigmatisering van sociale huurders. De spreker kan het niet anders noemen. Het is gewoon een rode draad doorheen het beleid van de minister, met privédetectives en middelentoetsen, het kan allemaal niet op. Mocht de minister er daar tegenover nog voor zorgen dat de wachtlijsten weggewerkt worden en er extra sociale en betaalbare woningen bij komen, zou men dat door de vingers kunnen zien, maar jammer genoeg is dat absoluut niet het geval, besluit de spreker.

2.14. Aanvullende repliek van de minister

Minister *Matthias Diependaele* dankt de vorige sprekers voor de bijkomende vragen en opmerkingen, ook voor die die minder of helemaal niet terecht waren.

De beroepstermijn is met een maand verlengd op vraag van de administratie. Als er een hercontrole nodig is, moet er ook een mogelijkheid zijn om er een reactie op te krijgen enzovoort, en daarvoor was er inderdaad een maand tekort. Hij begrijpt de bezorgdheid daarover, maar het moet natuurlijk ook haalbaar zijn om het allemaal te bolwerken.

Wat betreft de opmerking dat ontwikkelaars een tijdlang worden ondersteund en nadien de eigendom krijgen, antwoordt de minister dat na 27 jaar veel woningen en zeker huurwoningen dan waarschijnlijk hun beste tijd al zullen gehad hebben, maar dat men dan nog altijd de doelstelling zal bereikt hebben dat er een uitbreiding van het aanbod is. Dat is de doelstelling. Er zijn meer betaalbare woningen nodig en als dan na 27 jaar de eigendom daarvan verandert, verandert er niets aan het feit dat die woningen nog altijd ter beschikking zijn op de woningmarkt. Dat is het voordeel dat men altijd blijft behouden. Ontwikkelaars worden daartoe aangezet en er inderdaad voor gecompenseerd. Te veel of te weinig, daar heeft hij al op geantwoord, maar het aanbod blijft wat de bedoeling is. Er zijn meer van die woningen nodig.

Hij wil nog meegaan in de uitspraak van Maxim Veys dat de financiering van de gemeenten uitlokt dat er vooral woningen voor het hogere segment worden gebouwd. Dat is natuurlijk de afweging die men moet maken tussen het belang dat men hecht aan lokale autonomie, waar de minister waarschijnlijk wat meer belang aan hecht dan Maxim Veys, en het doelpubliek waar verschillende lokale besturen zich op richten. Maar het is wel zo dat de lokale besturen werden aangeduid als regisseur voor het lokale woonbeleid en dat zij daarin dus uiteindelijk de keuzes kunnen maken.

De sociale lasten waar altijd naar verwezen wordt, zijn lokaal perfect mogelijk en men kan die vandaag al met stedenbouwkundige voorschriften opleggen. De

minister wijst er nog eens op dat als men zulke sociale lasten lokaal oplegt, er natuurlijk een risico is dat de private ontwikkelaar het daardoor gederfde rendement doorrekent aan de andere bewoners van het project en dat drijft de prijs op. Dat is geen goede zaak is voor de betaalbaarheid van de woningen in het geheel bekeken. Dat risico is er wel degelijk. Er is trouwens een substantieel verschil met het systeem van Wonen in Eigen Streek waarin lokale besturen zelf de financiële middelen blijven behouden die ze erin steken, maar ze steken er wel middelen in. Bij sociale lasten is dat niet zo, dat is een verplichting die aan de ontwikkelaar wordt opgelegd, die dat waarschijnlijk doorrekent aan de rest.

De middelentoets is er enkel voor nieuwe toewijzingen. Het is niet zo dat men nu plotseling alle zittende sociale huurders zal controleren. Dat is niet de bedoeling.

Wat Inclusio betreft, zou de minister toch eens van dichterbij kijken naar hun financieel model, want Inclusio voorziet niet alleen in huurwoningen maar ook in sociale voorzieningen. Inclusio verhuurt ook gehandicaptenvoorzieningen door en zelfs asielcentra – hoewel hij van dat laatste niet zeker is. De minister weet zelf ook door de containerdorpen voor Oekraïners dat daar heel wat omzet in rondgaat. Maar de vergelijking die Stijn Bex een-op-een maakte, lijkt de minister niet helemaal te kloppen.

Er is natuurlijk ook het onderscheid dat er binnen die zesduizend woningen drieduizend sociale huurwoningen en drieduizend geconventioneerde huurwoningen zijn. Dat onderscheid moet ook in overweging genomen worden.

De minister wil niet te veel woorden vuil maken aan de bewering van Jos D'Haese dat de minister de schaarste zelf creëert. De besteding van de FS3-middelen, dus de investering in sociale woningen, bedroeg in 2013 net geen 600 miljoen euro en in 2014 was dat 522 miljoen euro, dus ter vergelijking is dat tussen 500 en 600 miljoen euro per jaar; in 2021 en 2022 zit men aan 667 en 685 miljoen, dus bijna 700 miljoen euro. Van schaarste creëren of het aanbod afbouwen of wat dan ook is helemaal geen sprake als men naar de cijfers kijkt. Maar de minister weet ook wel dat de politieke overtuiging van Jos D'Haese niet bepaald gesteund is op cijfers of objectieve criteria.

2.15. Slotreactie van Maxim Veys

Maxim Veys was daarnet nog iets vergeten. Het was eigenlijk een vraag aan Sarah Smeyers ter verduidelijking. Zij had het over het voorkeepsrecht en zei dat dat op vraag van de sector was. Bedoelde zij op vraag van de SHM's? Dat was hem niet helemaal duidelijk. Hij denkt dat het over de voorkeepsrechten in het algemeen ging. Hij vraagt dat omdat hij weet dat de sector daar duidelijk toch niet blij mee is.

Hij wil nog reageren op de opmerking van de minister dat Vooruit veel minder belang zou hechten dan hij aan de lokale autonomie. De spreker denkt dat men breder moet kijken dan de gemeentefinanciering. Hij heeft de minister niet voor niets al een paar keer opgeroepen tot een noodprogramma, om de mouwen op te stropen en het terrein op te gaan en de gemeenten die weigeren sociale woningen te bouwen ervan te overtuigen om ze wel te bouwen. Maar de minister belemmert met de bovengrens van 15 procent van de huishoudens in een gemeente dat gemeenten die meer willen doen, meer mogen doen. En gemeenten die geen sociale woningen willen bouwen, krijgen nu nog een extra middel om tegen te houden via het voorkeepsrecht. Dat begrijpt de spreker niet goed. De keuze voor het belang van de lokale autonomie is ooit gemaakt in Vlaanderen en heeft impact op veel vlakken waar men moeilijker vooruit raakt, maar voor Vooruit zijn vooral de sociale grondrechten en het recht op wonen die in de Grondwet staan, belangrijk. In de Vlaamse Wooncode is er ook nog aan toegevoegd dat er een recht op betaalbaar wonen is, maar in veel gemeenten zijn de gemeentebesturen dat aan

het tegenwerken. Dan moet men misschien wat strenger zijn voor die autonomie. Men kan ook iets dwingend opleggen en nog altijd autonomie toelaten. Hij vindt dat de minister daar echt niet moedig is en dat is jammer. Dat is de spreker zijn algemene evaluatie van het beleid. De minister kiest voor de gemakkelijke weg. Er zijn strenge maatregelen, maar het moet dan ook streng zijn voor die gemeenten. Mocht de minister één dag even streng zijn voor gemeenten die niets uitrichten en er nog fier op zijn ook, dan zou Maxim Veys dat nog begrijpen. Zijn overtuiging, en het standpunt van de Vooruitfractie, is dat er geen sheriff nodig is in Vlaanderen voor de sociale woningbouw, maar een metselaar. De minister zou daarvoor de geschikte persoon kunnen zijn, of toch om mensen te laten metselen, want de spreker heeft in een interview gelezen dat de minister twee linkerhanden heeft, maar noemt het eerder twee rechterhanden. Dit ontwerp van decreet zal echter niet helpen. Dit is een beetje een verloren zittingsperiode aan het worden. Jos D'Haese zei daarnet dat de minister de wachtlijsten niet naar beneden haalt. Hij probeert dat wel, vooral door wat mensen te laten schrappen en het moeilijker te maken, veel meer dan dat het aanbod toeneemt, en dat betreurt Maxim Veys. De minister maakt de verkeerde keuzes en dat zal niet resulteren in meer betaalbaar wonen.

2.16. Slotreactie van Stijn Bex

Stijn Bex wil ook nog een laatste poging doen om iets meer inzicht te krijgen in het hele systeem. Hij wil zich zelfs graag laten overtuigen, maar wacht op de argumenten. Als private aanbieders op de huurmarkt vandaag via een SVK verhuren, krijgen zij een lagere huur, wat een nadeel is, maar verder zijn er een aantal voordelen. Hij hoopt dat veel mensen die stap zetten. Eigenlijk zal de minister nu een extra stimulans geven, maar hij kiest ervoor om niet 100 procent van de huurprijs te geven, maar 115 procent, wat een zeer groot verschil is met wat mensen die vandaag via een SVK aan geconventioneerde huur doen, want dat is ook geconventioneerde huur, krijgen.

Minister *Matthias Diependaele* repliceert dat men niet mag vergeten dat men bij SVK-verhuring ook een flinke btw-korting kan krijgen, en dat maakt ook een zeer groot verschil.

Stijn Bex vervolgt dat al die elementen samen hem de vraag blijven doen stellen hoe men tot dat bedrag van die 115 procent is gekomen. Hoe is dat opgebouwd? Hij dacht dat er daarover een studie was, een nota, iets overtuigends, maar het enige wat de minister vandaag kan zeggen is dat hij dat rapport van de Inspectie van Financiën niet kan vrijgeven en dat hij denkt dat het een goede besteding van belastingmiddelen is, zonder daar echt argumenten voor te geven. Het gaat hier toch over bijna 600 miljoen euro.

Het is toch logisch om van de minister te verwachten dat daar argumenten tegenover staan, dus wil de spreker zeker signaleren dat hij hoopt dat de parlementsleden voor de bespreking van het ontwerp van decreet in de plenaire vergadering dat rapport van de Inspectie van Financiën zullen hebben. Hij zal zich er ook wat meer over beraden. Misschien zijn daar al andere parlementaire debatten over gevoerd, maar hij had dan gedacht dat die vandaag kort zouden kunnen hernomen worden of dat ernaar verwezen zou worden. Hij hoopt in de plenaire vergadering wat grondiger te kunnen ingaan op dat debat, want hij heeft nog te weinig argumenten gehoord om hem daarin gerust te stellen.

2.17. Slotreactie van Jos D'Haese

Jos D'Haese wil zich graag bij die vraag aansluiten. Voorts heeft hij de cijfers er even bijgehaald. Het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen in 2021 is het laagste sinds 2010, namelijk 1393. De netto-evolutie van het aantal sociale huurwoningen

is de laagste sinds 2013, namelijk 668. De wachtlijst voor sociaal wonen is nog nooit zo hoog geweest, namelijk 182.436 gezinnen. Komt de minister nog eens zeggen dat hij de stilstand niet organiseert?

3. Artikelsgewijze bespreking en stemming op 16 maart 2023

Het kabinet van minister Matthias Diependaele bezorgde de commissieleden vooraf een tekstversie van het ontwerp van decreet met daarin een aantal, duidelijk in kleur weergegeven, technische correcties die worden voorgesteld naar aanleiding van legistische opmerkingen van de wetgevingsjuristen van de directie Decreetgeving van het Vlaams Parlement. Die tekstversie is, zoals eerder vermeld, als bijlage bij dit document gevoegd. De hierna vermelde technische correcties zijn allemaal terug te vinden in die tekstversie.

De commissieleden gingen akkoord met alle voorgestelde technische correcties. De aangebrachte technische correcties zijn waar nodig uiteraard ook aan te brengen bij lezing van de overeenstemmende passages van de memorie van toelichting.

Opschrift

Op het opschrift wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Bijgevolg wordt het opschrift van het ontwerp van decreet vervangen door het opschrift "Ontwerp van decreet tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen".

Artikel 1

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 1 wordt aangenomen met 7 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 2

Op artikel 2 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 2 wordt aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 3 en 4

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 3 en 4 worden aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 5

Op artikel 5 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 5 wordt aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 6

Op artikel 6 worden drie technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 6 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 7

Op artikel 7 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 7 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 8

Op artikel 8 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 8 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2.

Artikel 9

Op artikel 9 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 9 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 10 tot en met 13

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 10 tot en met 13 worden aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 14

Op artikel 14 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 14 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 15 en 16

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 15 en 16 worden aangenomen met 10 stemmen.

Artikel 17

Op artikel 17 worden drie technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 17 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 18

Op artikel 18 worden twee technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 18 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 19 en 20

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 19 en 20 worden aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 21

Op artikel 21 worden drie technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 21 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2.

Artikel 22

Op artikel 22 worden twee technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 22 wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2.

Artikel 23 tot en met 26

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 23 tot en met 26 worden aangenomen met 9 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 27

Op artikel 27 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 27 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 28 tot en met 30

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 28 tot en met 30 worden aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 31

Op artikel 31 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 31 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 32

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 32 wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 33

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 33 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 34

Op artikel 34 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 34 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 35

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 35 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 36

Op artikel 36 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 36 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 37

Op artikel 37 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 37 wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 38

Op artikel 38 worden drie technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 38 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 39

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 39 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 40

Op artikel 40 worden twee technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 40 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 41

Op artikel 41 wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 41 wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 42

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 42 wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 42/1 (nieuw; vernummerd artikel 43)

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om na artikel 42 een nieuw artikel 42/1 in te voegen, dat vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die invoeging.

Artikel 42/1 (vernummerd artikel 43) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 42/2 en 42/3 (nieuw; vernummerd artikel 44 en 45)

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om na artikel 42/1 twee nieuwe artikelen 42/2 en 42/3 in te voegen, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die invoeging.

Artikel 42/2 en 42/3 (vernummerd artikel 44 en 45) worden aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Bijgevolg worden er na artikel 42 drie nieuwe artikelen 42/1 tot en met 42/3 (vernummerd artikel 43 tot en met 45) ingevoegd. De volgende artikelen worden dus vernummerd. Waar nodig worden ook de interne verwijzingen naar artikelen van het ontwerp van decreet aangepast ingevolge die vernummering.

Artikel 43 (vernummerd artikel 46)

Op artikel 43 (vernummerd artikel 46) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 43 (vernummerd artikel 46) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 44 (vernummerd artikel 47)

Op artikel 44 (vernummerd artikel 47) werden amendement nr. 1 tot en met 4 ingediend door Alessia Claes, Joke Schauvliege, Willem-Frederik Schiltz, Sarah Smeyers, Vera Jans en Katja Verheyen (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1562/2).

De amendementen worden toegelicht door *Sarah Smeyers*. Amendement nr. 1 betreft een technische correctie. In de inleidende bepaling moet "artikel 33" vervangen worden door "artikel 43". De wijzigingen voorgesteld in amendement nr. 2 tot en met 4 stellen de private initiatiefnemer in staat om de geconventioneerde huurwoningen te verhuren aan een stedelijk verhuurkantoor in de rechtsvorm van een gemeente, een OCMW, een vzw of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

Amendement nr. 1 tot en met 4 worden aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Op artikel 44 (vernummerd artikel 47) worden voorts vijf technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het geamendeerde en technisch gecorrigeerde artikel 44 (vernummerd artikel 47) wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen.

Artikel 45 (vernummerd artikel 48)

Op artikel 45 (vernummerd artikel 48) werden amendement nr. 5 tot en met 7 ingediend door Alessia Claes, Joke Schauvliege, Willem-Frederik Schiltz, Sarah Smeyers, Vera Jans en Katja Verheyen (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1562/2).

Sarah Smeyers licht toe dat de verantwoording voor amendement nr. 5 tot en met 7 dezelfde is als voor amendement nr. 2 tot en met 4.

Amendement nr. 5 tot en met 7 worden aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Op artikel 45 (vernummerd artikel 48) wordt voorts een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het geamendeerde en technisch gecorrigeerde artikel 45 (vernummerd artikel 48) wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 1 bij 2 onthoudingen.

Artikel 46 (vernummerd artikel 49)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 46 (vernummerd artikel 49) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 47 (vernummerd artikel 50)

Op artikel 47 (vernummerd artikel 50) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 47 (vernummerd artikel 50) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 48 tot en met 50 (vernummerd artikel 51 tot en met 53)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 48 tot en met 50 (vernummerd artikel 51 tot en met 53) worden aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 51 (vernummerd artikel 54)

Op artikel 51 (vernummerd artikel 54) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 51 (vernummerd artikel 54) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 52 (vernummerd artikel 55)

Op artikel 52 (vernummerd artikel 55) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 52 (vernummerd artikel 55) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 53 (vernummerd artikel 56)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 53 (vernummerd artikel 56) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 54 (vernummerd artikel 57)

Op artikel 54 (vernummerd artikel 57) worden twee technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 54 (vernummerd artikel 57) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 55 (vernummerd artikel 58)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 55 (vernummerd artikel 58) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 56 (vernummerd artikel 59)

Op artikel 56 (vernummerd artikel 59) worden drie technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werden bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 56 (vernummerd artikel 59) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 57 (vernummerd artikel 60)

Op artikel 57 (vernummerd artikel 60) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 57 (vernummerd artikel 60) wordt aangenomen met 8 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Artikel 58 tot en met 62 (vernummerd artikel 61 tot en met 65)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 58 tot en met 62 (vernummerd artikel 61 tot en met 65) worden aangenomen met 9 stemmen tegen 2.

Artikel 63 (vernummerd artikel 66)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 63 (vernummerd artikel 66) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 64 en 65 (vernummerd artikel 67 en 68)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 64 en 65 (vernummerd artikel 67 en 68) worden aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 66 (vernummerd artikel 69)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 66 (vernummerd artikel 69) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 67 (vernummerd artikel 70)

Op artikel 67 (vernummerd artikel 70) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 67 (vernummerd artikel 70) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 68 (vernummerd artikel 71)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 68 (vernummerd artikel 71) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 69 (vernummerd artikel 72)

Op artikel 69 (vernummerd artikel 72) werden amendement nr. 8 en 9 ingediend door Allessia Claes, Joke Schauvliege, Willem-Frederik Schiltz, Sarah Smeyers, Vera Jans en Katja Verheyen (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1562/2).

De amendementen worden toegelicht door *Sarah Smeyers*. Ze strekken er respectievelijk toe de volgende nieuwe punten 3^o/1 en 3^o/2 in te voegen:

“3^o/1 aan paragraaf 3, eerste lid, 1^o, wordt de zinsnede “, waaronder contactgegevens” toegevoegd;”

en

“3°/2 aan paragraaf 6, eerste lid, wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“8° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1° en 2°, aan de VDAB met het oog op een specifieke dienstverlening en aangepaste beleidsmaatregelen voor sociale huurders in het kader van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°”.

De verantwoording voor amendement nr. 8 en 9 is dat het niet voldoende omschreven was dat onder identificatiegegevens ook contactgegevens horen.

Amendement nr. 8 en 9 worden aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Op artikel 69 (vernummerd artikel 72) wordt voorts een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het geamendeerde en technisch gecorrigeerde artikel 69 (vernummerd artikel 72) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 70 (vernummerd artikel 73)

Op artikel 70 (vernummerd artikel 73) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 70 (vernummerd artikel 73) wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 71 (vernummerd artikel 74)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 71 (vernummerd artikel 74) wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Artikel 72 (vernummerd artikel 75)

Op artikel 72 (vernummerd artikel 75) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 72 (vernummerd artikel 75) wordt aangenomen met 10 stemmen bij 1 onthouding.

Artikel 73 (vernummerd artikel 76)

Op artikel 73 (vernummerd artikel 76) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 73 (vernummerd artikel 76) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 74 en 75 (vernummerd artikel 77 en 78)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 74 en 75 (vernummerd artikel 77 en 78) worden aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 75/1 (nieuw; vernummerd artikel 79)

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om na artikel 75 (vernummerd artikel 78) een nieuw artikel 75/1 in te voegen, dat vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die invoeging.

Artikel 75/1 (vernummerd artikel 79) wordt aangenomen met 8 stemmen bij 3 onthoudingen.

Bijgevolg wordt er na artikel 75 een nieuw artikel 75/1 (vernummerd artikel 79) ingevoegd. De volgende artikelen worden dus vernummerd. Waar nodig worden ook de interne verwijzingen naar artikelen van het ontwerp van decreet aangepast ingevolge die vernummering.

Artikel 76 (vernummerd artikel 80)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 76 (vernummerd artikel 80) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 77 (vernummerd artikel 81)

Op artikel 77 (vernummerd artikel 81) worden twee technische correcties voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correcties.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 77 (vernummerd artikel 81) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikelen 78 en 79 (vernummerde artikelen 82 en 83)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 78 en 79 (vernummerd artikel 82 en 83) worden aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 80 (vernummerd artikel 84)

Op artikel 80 (vernummerd artikel 84) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 80 (vernummerd artikel 84) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 81 (vernummerd artikel 85)

Op artikel 81 (vernummerd artikel 85) wordt een technische correctie voorgesteld, die vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die correctie.

Er zijn verder geen opmerkingen. Het technisch gecorrigeerde artikel 81 (vernummerd artikel 85) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 82 (vernummerd artikel 86)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 82 (vernummerd artikel 86) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 82/1 (nieuw; vernummerd artikel 87)

Bij wijze van technische correctie wordt voorgesteld om na artikel 82 (vernummerd artikel 86) een nieuw artikel 82/1 in te voegen, dat vooraf aan de commissieleden werd bezorgd. De commissieleden gaan unaniem akkoord met die invoeging.

Artikel 82/1 (vernummerd artikel 87) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Bijgevolg wordt er na artikel 82 een nieuw artikel 82/1 (vernummerd artikel 87) ingevoegd. De volgende artikelen worden dus vernummerd. Waar nodig worden ook de interne verwijzingen naar artikelen van het ontwerp van decreet aangepast ingevolge die vernummering.

Artikel 83 (vernummerd artikel 88)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 83 (vernummerd artikel 88) wordt aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

Artikel 84 (vernummerd artikel 89)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 84 (vernummerd artikel 89) wordt aangenomen met 9 stemmen bij 2 onthoudingen.

Artikel 85 en 86 (vernummerd artikel 90 en 91)

Er zijn geen opmerkingen. Artikel 85 en 86 (vernummerd artikel 90 en 91) worden aangenomen met 9 stemmen tegen 1 bij 1 onthouding.

4. Stemming over het volledige ontwerp van decreet op 16 maart 2023

Het volledige geamendeerde en technisch gecorrigeerde ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, waarvan het opschrift door de commissie wordt gewijzigd in "ontwerp van decreet tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen", wordt ten slotte aangenomen met 8 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Vera JANS,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

FS3	Financieringssysteem 3 (Financieringsbesluit van 21 december 2012)
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
SVK	sociaal verhuurkantoor
Vlabinvest	Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VTC	Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

BIJLAGE:

Overzicht van de voorgestelde technische wijzigingen



Ontwerp van decreet tot wijziging van de decreetgeving ~~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, eerste lid, 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:

~~“Bij~~Als de huurovereenkomsten ~~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 ~~de~~ [decreten van 9 juli 2021, et van 3 juni 2022 en 10 februari 2023](#), 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 ~~krachtens 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 ~~32, 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, ~~toegevoegd~~ 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 ~~de decreten~~ ~~het decreet~~ van 16 juli 2021 ~~en 10 februari 2023~~, 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.”;

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. Aan boek 3, deel 3 van In dezelfde codex, ~~het laatst~~ gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt een artikel 3.9/1 toeingevoegd, 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 zinsnede 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 zinsnedewoorden “. 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 “Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie maanden” ~~de termijn van drie~~ “vervangen door de woorden “Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie respectievelijk vier maanden bij een nieuw conformiteitsonderzoek”” 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 zinsnedewoorden “. 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 “Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie maanden” ~~vervangen door~~ ~~het de~~ woorden

“Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie respectievelijk vier maanden bij een nieuw conformiteitsonderzoek” “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 zinsnede 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 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 “Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie maanden” ~~vervangen door de~~ ~~het~~ woorden “Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie respectievelijk vier maanden bij een nieuw conformiteitsonderzoek” “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 zinsnede 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 “Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie maanden” vervangen door de woorden “Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie respectievelijk vier maanden bij een nieuw conformiteitsonderzoek” ~~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 zinsnede 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 [en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022](#), 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 ingehuurde 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 woorden “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 [vervangen door wat volgt](#):

[“§1. De VMSW kan in onderlinge overeenstemming met de betrokken partijen de volgende verrichtingen doen:](#)

- 1° [een huurovereenkomst overnemen die gesloten is tussen een 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 en een of meer verhuurders op de private huurmarkt. Enkel de huurovereenkomsten met een bedongen huurprijs die niet hoger is dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het bekomen van een tegemoetkoming verleend met toepassing van artikel 5.73 kunnen overgenomen worden;](#)
- 2° [een huurovereenkomst die de VMSW heeft overgenomen conform punt 1°, overdragen aan een 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, eerste lid, 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, vervangen gewijzigd bij het 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-voldoent, 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 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 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. 40. In artikel 4.45 van dezelfde codex, ~~vervangen ingevoegd~~ bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 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 d~~De Vlaamse Regering legt 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. 42/143. In artikel 4.69, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden "erkende huurdiensten" vervangen door het woord "huurdersbonden".

Art. 42/244. In artikel 4.70 van dezelfde codex worden de woorden "erkende huurdiensten" vervangen door het woord "huurdersbonden".

Art. 42/345. In artikel 4.71, tweede lid, van dezelfde codex wordt het woord "huurdienst" telkens vervangen door het woord "huurdersbond".

Art. 4346. Aan boek 5, deel 2, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, wordt een titel 9 toegevoegd, die luidt als volgt:

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

Art. 474. In dezelfde codex wordt in ~~boek 5, deel 2,~~ titel 9, toegevoegd bij artikel ~~4336,~~ 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 projectgebonden 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 ~~voldoet~~~~moet voldoen~~ om in aanmerking te komen voor een geconventioneerde huurwoning zijn dezelfde als de voorwaarden die de Vlaamse Regering ~~krachtens 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. 485. In dezelfde codex wordt in ~~dezelfde 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. 496. 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. 5047. 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 zinsnede woorden “De entiteit” de woorden “en kunnen door de entiteit opgevraagd worden bij de gegevensbronnen” ingevoegd.

Art. 5148. 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. 5249. 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. 539. Artikel 5.71/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt opgeheven.

Art. 541. 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. ikel 552. 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 verbouwen 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 verbouwenning 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 verbouwenning 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. 563. In artikel 5.72, §1, vierde lid, van dezelfde codex worden de woorden “deze afdeling” vervangen door de woorden “dit deel”.

Art. 574. Aan boek 5, deel 5, titel 1, van dezelfde codex, ~~het laatst gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022,~~ wordt een artikel 5.72/1 toegevoegd, 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 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. 585. 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. 596. ~~I~~Aan [boek 5, deel 5, titel 4, van](#) dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van ~~19 november 2021~~[19 november 2021](#) ~~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 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 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 toepast^{sen} om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte persoonsgegevens juist zijn en geactualiseerd worden.”.

Art. 6057. 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~~ gemaakt.

§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. 6158. 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. 6259. 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. 630. Artikel 5.79 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 641. Artikel 5.80 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt opgeheven.

Art. 652. Artikel 5.81 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 663. 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. 674. In boek 5, deel 9, van dezelfde codex worden in het opschrift van titel 2 de woorden “en toewijzingsregels” opgeheven.

Art. 685. 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. 696. 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. 7067. 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 ~~6963~~ van dit decreet, wordt opgeheven.

Art. 7168. 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. 7269. 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, [6 mei 2022](#) 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. 739. 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-, ~~spaar~~-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden;”.

Art. 741. 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. 752. In boek 6, deel 10, titel 1, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt [de indeling in hoofdstukken 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. 763. In artikel 205 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, [gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022](#), 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. 774. In artikel 217 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “artikel 158” telkens vervangen door de zinsnede “artikel 158, 1° en 2°,”.

Art. 785. 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.”.

[Art. 75/179.](#) In artikel 225, derde lid, van hetzelfde decreet, wordt het woord “Artikel” vervangen door de woorden “De bepalingen van artikel”.

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

Art. 8076. 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. 8177. 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;

[32/1°](#) in paragraaf 1, zesde lid, wordt tussen de woorden “die van de” en het woord “verjaardag” de woorden “inwerkingtreding of de” ingevoegd;

[43°](#) 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;

[5°](#) in paragraaf 2, derde lid, wordt tussen de woorden “die voorafgaat aan de” en de zinsnede “verjaardag van de inwerkingtreding in 2021” de woorden “inwerkingtreding of de” ingevoegd.

Hoofdstuk 8. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsmaatregelen voor het recht van voorkoop

Art. 8278. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel [57-60](#) van dit decreet, kan pas vanaf 1 januari 2025 worden toegepast door gemeenten die in bijzonder gebied liggen.

Art. 8379. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel [57-60](#) 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. 849. 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 [65-68](#) van dit decreet, blijven van toepassing op de huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel [65-68](#) 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 [65-68](#) van dit decreet, verworven of verwezenlijkt zijn, en die op de datum van de inwerkingtreding van artikel [65-68](#) 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 [65-68](#) van dit decreet, verworven of verwezenlijkt zijn, en die op het moment van de inwerkingtreding van artikel [65-68](#) 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 ~~een einde neemt~~ wordt beëindigd.

Afdeling 3. Andere overgangsmaatregelen

Art. 851. 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, ~~en~~ 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° artikel 32, §1, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018.

Art. 862. 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.

Art. 872/1. [Artikel 26, vierde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, zoals van kracht na de datum van inwerkingtreding van artikel 5 van dit decreet, is ook van toepassing op de huurovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding van artikel 5 van dit decreet, zijn gesloten.](#)

Hoofdstuk 9. Opheffingsbepalingen

Art. 883. Artikel 1714bis van het oud Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 894. Artikel 1716 van het oud Burgerlijk Wetboek, hersteld bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 9085. Artikel 3.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven.

Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 9186. 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, ~~43-46~~ tot en met 4548, artikel 6467, 6568, 6770, ~~70-73~~ en ~~71-74~~ treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 31, artikel 32 en artikel ~~7376~~, 3° hebben uitwerking met ingang van 20 september 2021.

Artikel 6, 9°, artikel 7, 40, 6°, artikel ~~4750~~, 2°, artikel ~~6366~~, 1° en 3°, artikel ~~6669~~, 2°, artikel ~~6972~~, 5°, en artikel ~~76-80~~ 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

TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

ONTWERP VAN DECREET

tot wijziging van de decreetgeving
met betrekking tot wonen

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, eerste lid, 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:

“Bij huurovereenkomsten 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, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021, 3 juni 2022 en 10 februari 2023, 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 krachtens 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 3 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, toegevoegd 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 de decreten van 16 juli 2021 en 10 februari 2023, 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.”;

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, 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. Aan boek 3, deel 3, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt een artikel 3.9/1 toegevoegd, 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 de woorden "Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie maanden" vervangen door de woorden "Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie respectievelijk vier maanden bij een nieuw conformiteitsonderzoek".

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 de woorden "Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie maanden" vervangen door de woorden "Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie respectievelijk vier maanden bij een nieuw conformiteitsonderzoek".

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 de woorden "Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie maanden" vervangen door de woorden "Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie respectievelijk vier maanden bij een nieuw conformiteitsonderzoek".

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 de woorden "Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie maanden" vervangen door de woorden "Als er geen beslissing genomen wordt binnen de termijn van drie respectievelijk vier maanden bij een nieuw conformiteitsonderzoek".

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 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 en gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, 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 ingehuurde 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° paragraaf 1 wordt vervangen door wat volgt:

“§1. De VMSW kan in onderlinge overeenstemming met de betrokken partijen de volgende verrichtingen doen:

- 1° een huurovereenkomst overnemen die gesloten is tussen een 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 en een of meer verhuurders op de private huurmarkt. Enkel de huurovereenkomsten met een bedongen huurprijs die niet hoger is dan de door de Vlaamse Regering vastgestelde huurprijsgrens voor het bekomen van een tegemoetkoming verleend met toepassing van artikel 5.73 kunnen overgenomen worden;
 - 2° een huurovereenkomst die de VMSW heeft overgenomen conform punt 1°, overdragen aan een 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 worden de woorden “bescheiden huuraanbod” vervangen door de woorden “aanbod van geconventioneerde huurwoningen”.

Art. 37. In artikel 4.27, eerste lid, 2°, van dezelfde codex worden de woorden "bescheiden huuraanbod" vervangen door de woorden "aanbod van geconventioneerde huurwoningen".

Art. 38. Artikel 4.42 van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, 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 voldoet, 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.

§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, vervangen 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.”;

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. De Vlaamse Regering legt 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 artikel 4.69, eerste lid, van dezelfde codex worden de woorden “erkende huurdiensten” vervangen door het woord “huurdersbonden”.

Art. 44. In artikel 4.70 van dezelfde codex worden de woorden “erkende huurdiensten” vervangen door het woord “huurdersbonden”.

Art. 45. In artikel 4.71, tweede lid, van dezelfde codex wordt het woord “huurdienst” telkens vervangen door het woord “huurdersbond”.

Art. 46. Aan boek 5, deel 2, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022, wordt een titel 9 toegevoegd, die luidt als volgt:

“Titel 9. Huurwoningen gerealiseerd door een private initiatiefnemer”.

Art. 47. In dezelfde codex wordt in titel 9, toegevoegd bij artikel 46, 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 voldoet;
- 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 projectgebonden oproep tot kandidaatstelling. De toewijzing gebeurt door het beslissingsorgaan van de private initiatiefnemer of de persoon of personen die hij daartoe aanstelt, of een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, 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 private initiatiefnemer, een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur 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 voldoet om in aanmerking te komen voor een geconventioneerde huurwoning zijn dezelfde als de voorwaarden die de Vlaamse Regering krachtens artikel 4.42, §2, bepaalt.

De Vlaamse Regering bepaalt de typehuurovereenkomsten die worden gebruikt voor de verhuur van de geconventioneerde huurwoningen aan woonmaatschappijen, een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, waarbij minstens de volgende voorwaarden worden opgenomen:

- 1° een regeling voor de duurtijd van de huurovereenkomst;
- 2° een regeling voor de opzeggmogelijkheden van de huurder en de verhuurder.

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

Art. 48. In dezelfde codex wordt in dezelfde titel 9 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° een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.

§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 verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 2° en 3°, passen op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van tien jaar toe na het einde van de huurovereenkomst.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1^o, kan de persoonsgegevens doorgeven aan de private initiatiefnemer, vermeld in artikel 5.52/1, de woonmaatschappij of een gemeente, een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing, of een sociale onderneming voor zover ze erkend is volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of een autonoom gemeentebedrijf als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur voor het sluiten van de huurovereenkomst. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1^o, 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. 49. 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. 50. In artikel 5.66/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1^o in paragraaf 2 wordt de zinsnede “als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming” opgeheven;
- 2^o 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. 51. 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. 52. 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. 53. Artikel 5.71/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 3 juni 2022, wordt opgeheven.

Art. 54. 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 voldoen, bepalen.”.

Art. 55. 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 verbouwen heeft verkregen, voldoet aan de verplichtingen.

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

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 verbouwen 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 verbouwen 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. 56. In artikel 5.72, §1, vierde lid, van dezelfde codex worden de woorden “deze afdeling” vervangen door de woorden “dit deel”.

Art. 57. Aan boek 5, deel 5, titel 1, van dezelfde codex wordt een artikel 5.72/1 toegevoegd, 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 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 toezicht-houder, 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. 58. 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. 59. Aan boek 5, deel 5, titel 4, van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 19 november 2021, wordt een artikel 5.75/2 toegevoegd, 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.

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:
- het gezamenlijk belastbaar inkomen;
 - het afzonderlijk belastbaar inkomen;
 - het leefloon;
 - de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
 - 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:
- de aard;
 - de ligging;
 - de ouderdom;
 - 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:

- de aanvrager;
- 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, toepast om erop toe te zien dat de opgevraagde en verwerkte persoonsgegevens juist zijn en geactualiseerd worden.”.

Art. 60. 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 wordt.

§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. 61. 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. 62. 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. 63. Artikel 5.79 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 64. Artikel 5.80 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt opgeheven.

Art. 65. Artikel 5.81 van dezelfde codex wordt opgeheven.

Art. 66. 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. 67. In boek 5, deel 9, van dezelfde codex worden in het opschrift van titel 2 de woorden "en toewijzingsregels" opgeheven.

Art. 68. 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. 69. 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. 70. 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 69 van dit decreet, wordt opgeheven.

Art. 71. 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. 72. 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, 6 mei 2022 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° aan paragraaf 3, eerste lid, 1°, wordt de zinsnede “, waaronder contactgegevens” toegevoegd;

5° aan paragraaf 6, eerste lid, wordt een punt 8° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“8° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1° en 2°, aan de VDAB met het oog op een specifieke dienstverlening en aangepaste beleidsmaatregelen voor sociale huurders in het kader van de verplichting, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 12°.”;

6° in paragraaf 7 wordt de zinsnede “1° en 2°” vervangen door de zinsnede “1°, 2° en 4°”;

7° 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. 73. 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 betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden;”.

Art. 74. 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. 75. In boek 6, deel 10, titel 1, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de indeling in hoofdstukken opgeheven.

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

Art. 76. In artikel 205 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, 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. 77. In artikel 217 van hetzelfde decreet wordt de zinsnede “artikel 158” telkens vervangen door de zinsnede “artikel 158, 1° en 2°”.

Art. 78. 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.”.

Art. 79. In artikel 225, derde lid, van hetzelfde decreet wordt het woord "Artikel" vervangen door de woorden "De bepalingen van artikel".

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

Art. 80. 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. 81. 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 1, zesde lid, wordt tussen de woorden "die van de" en het woord "verjaardag" de woorden "inwerkingtreding of de" ingevoegd;
- 4° 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;
- 5° in paragraaf 2, derde lid, wordt tussen de woorden "die voorafgaat aan de" en de zinsnede "verjaardag van de inwerkingtreding in 2021" de woorden "inwerkingtreding of de" ingevoegd.

Hoofdstuk 8. Overgangsbepalingen

Afdeling 1. Overgangsmaatregelen voor het recht van voorkoop

Art. 82. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel 60 van dit decreet, kan pas vanaf 1 januari 2025 worden toegepast door gemeenten die in bijzonder gebied liggen.

Art. 83. Artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van kracht vanaf de inwerkingtreding van artikel 60 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. Overgangsmatregelen voor de bescheiden huurwoningen

Art. 84. 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 68 van dit decreet, blijven van toepassing op de huurovereenkomsten die werden gesloten vóór de datum van de inwerkingtreding van artikel 68 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 68 van dit decreet, verworven of verwezenlijkt zijn, en die op de datum van de inwerkingtreding van artikel 68 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 68 van dit decreet, verworven of verwezenlijkt zijn, en die op het moment van de inwerkingtreding van artikel 68 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 een einde neemt.

Afdeling 3. Andere overgangsmatregelen

Art. 85. 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, en 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. 86. 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.

Art. 87. Artikel 26, vierde lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, zoals van kracht na de datum van inwerkingtreding van artikel 5 van dit decreet, is ook van toepassing op de huurovereenkomsten die vóór de inwerkingtreding van artikel 5 van dit decreet zijn gesloten.

Hoofdstuk 9. Opheffingsbepalingen

Art. 88. Artikel 1714bis van het oud Burgerlijk Wetboek, ingevoegd bij de wet 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 89. Artikel 1716 van het oud Burgerlijk Wetboek, hersteld bij de wet van 25 april 2007, wordt opgeheven.

Art. 90. Artikel 3.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt opgeheven.

Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepalingen

Art. 91. 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, 46 tot en met 48, en artikel 67, 68, 70, 73 en 74 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 31, 32 en artikel 76, 3°, hebben uitwerking met ingang van 20 september 2021.

Artikel 6, 9°, artikel 7, 40, 6°, artikel 50, 2°, artikel 66, 1° en 3°, artikel 69, 2°, artikel 72, 5°, en artikel 80 hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2023.