

ingediend op **1981** (2023-2024) – Nr. 1
29 januari 2024 (2023-2024)

Ontwerp van decreet

tot instelling van een kotlabel
en tot wijziging van de regelgeving
over de geconventioneerde verhuur

INHOUD

Memorie van toelichting	3
Voorontwerp van decreet van 14 juli 2023	33
Advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens	43
Advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit	61
Voorontwerp van decreet van 13 oktober 2023	69
Advies van de Raad van State	79
Ontwerp van decreet.....	91

MEMORIE VAN TOELICHTING

Samenvatting

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

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

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

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

I. ALGEMENE TOELICHTING**A. Situering**

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

Op 22 juni 2022 werd op initiatief van de minister van Wonen Matthias Diependaele een open dialoog georganiseerd met vertegenwoordigers van studentensteden, hogeronderwijsinstellingen, studenten en private spelers om de huidige situatie op de studentenhuisvestingsmarkt te bespreken. De bespreking bracht een reeks aandachtspunten en knelpunten naar voren, en ook de intentie om samen met relevante instanties en actoren uitwerking te geven aan een uniform en gedragen plan van aanpak. Het plan van aanpak heeft tot doel om samen met de betrokken partners tot concrete acties en beleidsaanbevelingen te komen op basis van drie thematische werksporen gericht op 1) aanbod, 2) kwaliteit en 3) monitoring. Binnen het werkspoor kwaliteit werd een traject aangekondigd waarin zou worden onderzocht of een uniform kotlabel kan worden ingevoerd. Momenteel kiezen de studentensteden en hogeronderwijsinstellingen zelf of ze een kotlabel invoeren. Ze bepalen ook zelf de voorwaarden voor dat label. Dat maakt het voor studenten en hun ouders weinig transparant om koten met elkaar te vergelijken.

Binnen het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuusvesting, waarop studentensteden, hogeronderwijsinstellingen en de Vlaamse Vereniging voor Studenten aanwezig waren, werd een consensus bereikt over een uniform kotlabel.

2. Daarnaast wordt met dit ontwerp van decreet de mogelijkheid gecreëerd voor de Vlaamse Regering om binnen de doelgroep van het geconventioneerd huurstelsel dat met het decreet van 21 april 2023¹ is ingevoerd, bijzondere doelgroepen af te bakenen tot wie de verhuurder zich kan richten. De Vlaamse Regering zal de bijzondere doelgroepen omschrijven. Alleen bepaalde verhuurders zullen van die mogelijkheid kunnen gebruikmaken, namelijk de woonmaatschappijen, gemeenten, OCMW's, vzw's of instellingen van openbaar nut waarop het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 van toepassing is, of sociale ondernemingen voor zover ze erkend zijn volgens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019, of autonome gemeentebedrijven als vermeld in deel 2, titel 3, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur. Ook wordt bepaald dat er bij de toewijzing van een geconventioneerde huurwoning rekening zal worden gehouden met de lokale binding die de Vlaamse Regering zal vaststellen voor zover de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, beslist heeft om die optionele voorrang toe te passen. Om deze maatregelen uit te voeren dienen ook de bepalingen met betrekking tot de verwerking van de persoonsgegevens te worden aangepast.

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

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

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

4. Tot slot wijzigt het ontwerp van decreet het Energiedecreet. In de eerste plaats wordt een decretale grondslag voor gegevensuitwisseling tussen de energiehuisen en het agentschap Wonen in Vlaanderen gecreëerd, omdat het agentschap in het kader van aanvragen in verband met een subsidie voor geconventioneerde verhuur moet kunnen nagaan of de aanvrager al genoten heeft van de Mijn Verbouwlening.

In de tweede plaats wordt doorheen het Energiedecreet de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen aangepast naar Wonen in Vlaanderen, de naam van het agentschap sinds 1 januari 2023.

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

B. Inhoud

Probleemstelling en omgevingsanalyse studentenhuisvesting

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

Het Vlaamse Gewest heeft op het vlak van woningkwaliteitsbewaking zijn bevoegdheid volledig uitgeput. Er is een lijst van minimale woningkwaliteitsnormen³ vastgelegd en het conformiteitsattest⁴ is het officiële document dat aantoonst dat een woning aan die normen voldoet. Gemeenten kunnen geen bijkomende voorwaarden opleggen voor het verkrijgen van een conformiteitsattest, aangezien (de afgifte van) het conformiteitsattest zelf al op gewestelijk niveau werd geregeld.

Voor gemeenten blijft alleen de ruimte over zoals voorzien in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen. De gemeenteraad kan bij verordening⁵ onder meer:

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

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

² Zie bijvoorbeeld RvS 12 maart 2002, nr. 104.577; RvS 30 april 2002, nr. 106.211, Algoet.

³ Artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen.

⁴ Artikel 3.6 Vlaamse Codex Wonen.

⁵ Gemeentelijke verordeningen die toepassing maken van de mogelijkheden voorzien in artikel 3.2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen zijn onderworpen aan een adviesverplichting bij het agentschap Wonen in Vlaanderen.

⁶ Politierglement op de kamerwoningen van 23 februari 2015: <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Politieverordening%20kamerwoningen.pdf>.

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

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

Antwerpen⁷

Het Antwerpse kotlabel wordt toegekend door de stad zelf. De woning moet voldoen aan woningkwaliteitsnormen en brandveiligheid, maar de stad controleert ook enkele stedenbouwkundige aspecten. De stad voert op eigen initiatief onderzoeken uit, maar verhuurders kunnen ook zelf een aanvraag doen.

Een pand kan drie mogelijke labels krijgen: groen, blauw of rood. Groen betekent dat de eigenaar voor dat pand een label heeft verkregen. Blauw wil zeggen dat de eigenaar wacht op controle of dat hij nog enkele herstellingen moet uitvoeren om het label te verkrijgen. Rood betekent dat het attest niet werd afgegeven omdat het pand niet voldoet aan de vereisten.

De labels zijn alleen online zichtbaar op de website www.kotweb.be, waar de Antwerpse koten online te raadplegen zijn. De website is een structurele samenwerking tussen de stad, alle hogeronderwijsinstellingen en STAN (Student en Antwerp).

Leuven⁸

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

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

⁷ <https://www.antwerpen.be/product/groen-kwaliteitslabel-voor-studentenkoten>

⁸ <https://www.kuleuven.be/stuvo/kot/pdf/hvd/kotlabelreglement.pdf>

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

1° contractkwaliteit:

- a) de huurovereenkomst is opgesteld in overeenstemming met titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet;
- b) er zijn geen bijzondere clausules opgenomen die de huurder in een kwetsbare positie plaatsen ten aanzien van de verhuurder;
- c) de bemiddelingsclausule van de huisvestingsdienst van de KU Leuven is opgenomen. Dat laatste betekent dat de huurder en verhuurder zich ertoe verbinden om elk geschil over het huurcontract voor te leggen aan de studentenhuusvestingsdienst;

2° studentvriendelijkheid:

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

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

In 2017 besliste de stad Mechelen⁹ dat verhuurders voortaan over een uitbatingsvergunning moeten beschikken alvorens ze kunnen overgaan tot het verhuren van een studentenkamer, studentenstudio of domiciliekamer. De stad stelde daarbij dat ze geen nieuwe wetgeving opstelde, maar alle regelgevingen in één regelgeving bundelde waar, bij naleving ervan, een uitbatingsvergunning wordt uitgereikt. Om een uitbatingsvergunning te verkrijgen, worden de volgende vereisten gecontroleerd:

- 1° woningkwaliteitsnormen;
- 2° brandveiligheidsnormen;
- 3° stedenbouwkundige regels (VCRO (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) en Stedenbouwkundige Verordening Mechelen).

De uitbatingsvergunning is in principe vijf jaar geldig. De stad levert naast de uitbatingsvergunning een label af dat het voor huurders duidelijk moet maken dat de kamer of studio in het bezit is van een geldige uitbatingsvergunning. Bij stopzetting van de uitbating wordt de vergunning ingetrokken. De vergunning legt verder geen verplichtingen op in verband met het beheer en de organisatie van het pand.

⁹ Artikel 215/15-215/29 Algemene Bestuurlijke Politieverordening stad Mechelen: <https://www.mechelen.be/abp-mechelen-pdf>.

Kortrijk¹⁰ heeft sinds lang een algemene vergunningsplicht voor kamerwoningen. De voorwaarden voor het verkrijgen van de vergunning zijn gelijkaardig als die van Mechelen, maar met toevoeging van het bewijs van goed zedelijk gedrag. Daarnaast mag de kamerwoning uitsluitend verhuurd worden als studentenhuus, zodra een van de huurders een student is. Alle andere huurders moeten dan ook student zijn. De uitbatingsvergunning is gekoppeld aan een label (driesterrensysteem), dat verplicht zichtbaar aan de gevel moet worden gehangen en geldig is voor tien jaar. In Kortrijk slaat de uitbatingsvergunning enkel op kamerwoningen. Er wordt geen vermelding gemaakt van studio's of studentenappartementen.

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

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

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

Beleidsmaatregelen en doelstelling studentenhuusvesting

De krachtlijnen van het label zijn de volgende:

- 1° een gemeente kan ervoor kiezen om aan studentenhuusvesting het Vlaamse kotlabel toe te kennen. Een gemeente is daar geenszins toe verplicht;
- 2° het kotlabel geeft weer dat de volgende normen werden nageleefd:
 - a) de woningkwaliteitsnormen, waarvan de naleving blijkt uit een conformiteitsattest, en in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en

¹⁰ Artikel 197-202 Algemene Politieverordening Stad Kortrijk: <https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2018-12/politieverordening02072018.pdf>.

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

- kwaliteitsnormen voor kamers die een gemeente heeft opgelegd, waarvan de naleving kan blijken uit een bewijs van de gemeente;
 - b) de brandveiligheidsnormen, waarvan de conformiteit is terug te vinden in een brandweerattest of een attest van een brandtoezichter die werd aangewezen door de burgermeester;
 - c) het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009;
- 3° om de uniformiteit te bewaren zullen gemeenten geen bijkomende vereisten voor de uitreiking of weigering van het Vlaamse kotlabel kunnen vaststellen. Zodra bewezen is dat aan de normen, vermeld in punt 2°, is voldaan, moet het kotlabel worden uitgereikt;
- 4° de gemeente kan ervoor kiezen om het kotlabel op haar grondgebied te verplichten;
- 5° los van het Vlaamse kotlabel zou een gemeente ervoor kunnen kiezen om extra aspecten te controleren. Die aspecten kunnen weliswaar geen deel uitmaken van het kotlabel en staan de uitreiking ervan dus niet in de weg, maar de gemeente kan er wel op een sensibiliserende manier mee aan de slag.

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

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

Tot slot zou een kotlabel ook studentificatie kunnen tegengaan. Studentificatie wordt omschreven als een proces waarbij bestaande particuliere huurwoningen of eengezinswoningen die door de eigenaar worden bewoond, door eigenaars, investeerders en projectontwikkelaars omgevormd worden tot studentenhuysvesting.¹² De studentenhuysvestingsmarkt treedt daarbij in concurrentie met de residentiële vastgoedmarkt. Een kotlabel zou, afhankelijk van de invulling, alleen kunnen worden afgeleverd voor die panden die effectief bedoeld zijn voor de huysvesting van studenten. De woningtypes die niet in aanmerking komen, zouden opnieuw vrijkomen voor klassieke gezinnen.

¹² Y. Rifaad, J. Sansen en M. Ryckewaert, *Studentenhuysvesting. Een verkenning van buitenlandse praktijkvoorbeelden*, Leuven: Steunpunt Wonen, 2021, 12.

Impactanalyse studentenhuysvesting

Maatschappelijke impact – JoKER (kind- en jongereneffectrapport)

a) Situering en doelstelling

Het ontwerp van decreet heeft een impact op de leefwereld van jongeren jonger dan 25 jaar. Elk jaar weer trekken duizenden studenten naar een andere stad om daar aan een universiteit of hogeschool een studie aan te volgen of verder te zetten. Velen van hen huren een kot dichtbij een onderwijsinstelling. Studentenhuisvesting vormt daarbij een belangrijk aspect om de toegang tot hoger onderwijs te verbeteren, zeker sinds de democratisering van het hoger onderwijs. Studentenhuisvesting bevindt zich daarbij op het kruispunt van het recht op onderwijs en het recht op huisvesting. Artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen stelt dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen en onderschrijft onder meer het belang van een aangepaste woning van goede kwaliteit. Ook studentenhuisvesting moet daarbij voldoen aan minimale kwaliteitsvereisten. Even belangrijk als het vinden van een kot, is dus het vinden van een veilig en leefbaar kot. Dat een woning of een kamer voldoet aan de decretale vereisten en normen, kan blijken uit een conformiteitsattest. De meeste studentensteden werken bovendien met een kwaliteitslabel om een aanduiding te geven over de veiligheid en bewoonbaarheid van de desbetreffende studentenwoning. De inhoud van die labels verschilt echter van stad tot stad¹³, waardoor meermaals de vraag naar meer uniformiteit is gerezen.

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

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

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

¹³ Zie voor een overzicht randnummer 7 en 8 van de memorie van toelichting.

¹⁴ Schriftelijke vragen van Katrien Schryvers aan minister Matthias Diependaele over studentenkamers - registratie en kwaliteitslabel (*Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2019-20, nr. 340) en over studenten - kamers - eenvormig kwaliteitslabel (*Schriftelijke vragen* VI.Parl. 2019-20, nr. 452).

¹⁵ <https://drive.google.com/file/d/18IzrYUhljKFSjruVGNpjYADQTMl8x6Iu/view>

b) Doelgroep

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

c) Analyse van de effecten

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

In de eerste plaats kan een (Vlaams) kotlabel een bijdrage leveren om het kwalitatief aanbod te verbeteren. Dat een studentenkot kwalitatief en veilig is, kan uiteraard nu al worden aangetoond met het conformiteitsattest, maar dat is een eerder juridisch instrument waaruit de conformiteit met de minimale woningkwaliteitsvereisten blijkt. Uit het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting komt naar voren dat het bestaan van het conformiteitsattest, misschien mede door de naam ervan, minder ingeburgerd is bij studenten en hun ouders. Een kotlabel is daarentegen opgevat als een communicatief instrument waarmee studenten op een laagdrempelige manier geïnformeerd kunnen worden over bepaalde aspecten van het pand (of de verhuurder) zodat ze een geïnformeerde keuze kunnen maken.

Tot vandaag (nuloptie) maken de verschillende kotlabels het evenwel moeilijk om te begrijpen waar het label voor staat. Het gebrek aan uniformiteit kan leiden tot verwarring bij studenten en hun ouders. In de gekozen beleids optie valt dat bezwaar volledig weg.

In de tweede plaats kan een kotlabel bijdragen tot monitoring van het aanbod aan studentenhuisvesting. Tot vandaag ontbreekt een dergelijk overzicht, wat een goede inschatting van toekomstige noden onmogelijk maakt. Monitoring is essentieel om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. De uitreiking van kotlabels kan bijdragen tot het creëren van een overzicht van het bestaande aanbod.

Omdat de huidige kotlabels doorgaans niet verplicht zijn, geven ze een beperkt zicht op het totale aanbod.¹⁶ Bovendien vereist de doelstelling dat de lokale besturen eenzelfde invulling aan het begrip studentenhuisvesting geven. Tot slot is ook een eenvormige invulling van het kotlabel van belang: als een lokaal bestuur er niet voor kiest om de stedenbouwkundige toestand op te nemen, kan het zijn dat er een label wordt toegekend en het pand wordt aangemerkt als studentenhuisvesting, terwijl het daarvoor niet vergund kan zijn. Die laatste twee bezwaren worden weggewerkt met de gekozen beleidsmaatregel. De decreetgever kiest er weliswaar niet voor om het kotlabel te verplichten, maar gemeenten zelf de keuzemogelijkheid te geven om te werken met het kotlabel en om het kotlabel al dan niet te verplichten. In plaats van een algemene verplichting om het kotlabel te hebben, zal er worden gewerkt met een meldingsplicht.

Tot slot zou een kotlabel ook studentificatie kunnen tegengaan. Studentificatie wordt omschreven als een proces waarbij bestaande particuliere huurwoningen of eengezinswoningen die door de eigenaar worden bewoond, door eigenaars, investeerders en projectontwikkelaars omgevormd worden tot studentenhuisvesting. De studentenhuisvestingsmarkt treedt daarbij in concurrentie met de residentiële vastgoedmarkt. Een kotlabel zou, afhankelijk van de invulling, alleen kunnen

¹⁶ J. Sansen, M. Vermander en A. Dresler, Studentenhuisvesting. Een analyse van het Vlaamse aanbodbeleid, Leuven: Steunpunt Wonen, 2023, 44.

worden afgeleverd voor die panden die effectief bedoeld zijn voor de huisvesting van studenten. De woningtypes die niet in aanmerking komen, zouden opnieuw vrijkomen voor klassieke gezinnen.

d) Uitvoering, monitoring en evaluatie

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

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

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

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

e) Participatie van jongeren

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

– Budgettaire impact

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

Voor de ontwikkeling van het Leuvens kotlabel in VLOK sloot het agentschap Wonen in Vlaanderen al een samenwerkingsovereenkomst met de stad Leuven af. Daarin is bepaald dat de stad Leuven die ontwikkeling financiert, al is tegelijk de mogelijkheid voorzien dat de stad vergoed moet worden zodra de ontwikkelde functionaliteiten ook op Vlaams niveau zouden worden aangeboden. Aangezien er met dit ontwerp van de decreet voor wordt gekozen om de kotlabelfunctionaliteit geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen van alle gemeenten en steden in Vlaanderen, is er op grond van de samenwerkingsovereenkomst aan de stad Leuven een vergoeding verschuldigd van 163.000 euro.

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

- Er moet een specifieke meldingsplicht voorzien worden voor studentenhuisvesting (147.000 euro) en de communicatie met de klant (405.000 euro) moet digitaal kunnen gebeuren, eventueel via een QR-code (16.200 euro).
- Er moet een ontsluiting van het kotlabel mogelijk zijn via een uitbreiding van de publieke geoservices (10.000 euro) en een (afzonderlijke) website (201.000 euro). Het is de bedoeling om de strategie inzake de ontsluiting van het kotlabel af te stemmen met mogelijke afnemers zoals de woningpas, Geopunt, het Vastgoedinformatieplatform en om de digitale communicatie af te stemmen op de behoeften van de burger.

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

Het voorlopig geraamde bedrag van 944.000 euro zal indien nodig gecompenseerd worden vanuit de kredieten Wonen naar het e-gov-budget op begrotingsartikel QF0-1QDG2TA-WT.

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

Het begrotingsakkoord werd verleend op 3 juli 2023.

- Bestuurlijke impact op de lokale besturen

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

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

Als een gemeente ervoor opteert om geen Vlaams kotlabel uit te reiken, betekent dat ook dat ze geen ander label kan aanbieden, dat een combinatie inhoudt van normen die het Vlaamse kotlabel omvat en andere aspecten. Die werkwijze zou immers de ratio legis volledig omzeilen. Gemeenten zijn met andere woorden niet verplicht om een uniform kotlabel aan te bieden, maar zodra ze wensen te werken met een label, zal het Vlaamse label het uitgangspunt zijn. Daarnaast bepaalt de ontworpen regeling wat het kotlabel weergeeft, namelijk welke normen voldaan moeten zijn om een kotlabel te kunnen krijgen. Gemeenten beschikken niet over de bevoegdheid om die voorwaarden te schrappen of aan te vullen met andere aspecten. Het zou immers de doelstelling van de maatregel, namelijk uniformiteit aanbrengen in kotlabels, ondergraven als de lokale besturen het Vlaamse kotlabel

kunnen moduleren of kunnen beslissen om niet te werken met het Vlaamse label, maar om een eigen label uit te werken.

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

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

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

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

Samengevat biedt de ontworpen regeling de volgende mogelijkheden:

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

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

Implementatie

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

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

C. Totstandkomingsprocedure

De bespreking en uitwerking van een uniform kotlabel werden in de eerste plaats georganiseerd binnen het Overlegplatform Private Huur – Studentenhuisvesting, waar studentensteden, hogeronderwijsinstellingen en de Vlaamse Vereniging voor Studenten aanwezig waren.

Op 12 september 2023 bracht de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (VTC) advies 2023/099 uit over dit ontwerp van decreet. De Vlaamse Toezichtcommissie doet daarin de volgende aanbevelingen:

- Voor artikel 7 en 8 (intussen artikel 10 en 11) kan de verwerking van persoonsgegevens plaatsvinden op basis van de rechtvaardigingsgrond 'taak van algemeen belang', waar het dossierbeheer betreft, en het wordt aanbevolen om dit toe te voegen aan de memorie van toelichting. Die suggestie wordt gevolgd.
- De decreetgever, de Vlaamse Regering en de verwerkingsverantwoordelijken moeten nagaan of het uitvoeren van een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling voor de verschillende gegevensstromen al dan niet noodzakelijk is. Dit vergt evenwel geen aanpassing van het ontwerp van decreet.
- De bewaartermijn van maximaal 7 jaar uit artikel 9.1.4, §4, is niet verantwoord in de memorie van toelichting, zodat niet kan worden nagegaan of deze in overeenstemming is met de minimale gegevensverwerking. Ontworpen artikel 3 wijzigt echter artikel 9.1.4, §3, van het Energiedecreet, maar doet geen aanpassingen aan de al bepaalde bewaartermijn uit artikel 9.1.4, §4, van datzelfde decreet. Voor een verantwoording van die bewaartermijn moet dan ook gekeken worden naar de voorbereidende stukken van het decreet waarmee de bewaartermijn werd ingevoegd.
- Het ontwerp van decreet bevat geen bepalingen over de juistheid van de persoonsgegevens. De stellers van het ontwerp van decreet menen dat die verplichting voortvloeit uit de AVG (algemene verordening gegevensbescherming) zelf en geen aanpassingen aan het ontwerp van decreet behoeft.
- Het ontwerp van decreet zou moeten worden aangevuld met een vermelding over de rechten van de betrokkenen en transparantie zodat de burger goed geïnformeerd wordt over de verwerking van zijn persoonsgegevens en het voor de betrokkene duidelijk is wat zijn rechten zijn en tot wie hij zich moet richten voor de uitoefening van zijn rechten. Opnieuw is dit een verplichting die voortvloeit uit de AVG en niet hoeft te worden overgenomen in dit ontwerp van decreet.

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

Op 20 december 2023 heeft de Raad van State advies 74.667/3 uitgebracht over dit ontwerp van decreet.

Met toepassing van artikel 84, §3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsook van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

Algemene opmerkingen

3.1. – 3.2.

De Raad van State formuleert een aantal opmerkingen bij het ontwerp van decreet over de verhouding tussen de Vlaamse regeling, waarmee de decreetgever zich deze aangelegenheid wil voorbehouden, en de mogelijkheid van de gemeenten om nog extra voorwaarden te controleren. De Raad van State verwijst daarbij naar verschillende passages uit de memorie van toelichting, onder meer over de impact op de lokale besturen, waarin de onttrekking aan de bevoegdheidssfeer van de gemeenten wordt besproken.

Omdat het voor de lokale besturen mogelijk blijft om extra aspecten op te leggen, die weliswaar de toekenning van het kotlabel niet in de weg staan, kunnen zij nog altijd verordenend optreden. In die zin vindt de Raad van State het ontworpen artikel 21 niet duidelijk in zoverre dat bepaalt dat de bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die in strijd zijn met de ontworpen regeling, van rechtswege worden opgeheven.

De zinsnede “De bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die in strijd zijn met de ontworpen regeling” heeft betrekking op alle bepalingen die niet stroken met wat de Vlaamse regeling rond het kotlabel toestaat. Concreet laat de ontworpen regeling toe dat de gemeente:

- het Vlaamse kotlabel uitreikt;
- het Vlaamse kotlabel uitreikt en daarbovenop extra aspecten controleert;
- het Vlaamse kotlabel verplicht;
- het Vlaamse kotlabel verplicht en daarbovenop extra aspecten controleert.

De ontworpen regeling voert een Vlaamse, uniforme regeling in voor alle Vlaamse gemeenten en onttrekt daarbij deze aangelegenheid aan de bevoegdheidssfeer van de gemeenten. De uniforme regeling bestaat erin dat een kotlabel alleen kan worden uitgereikt als drie voorwaarden zijn vervuld (met name minimale woning-kwaliteitsnormen, brandveiligheid en stedenbouwkundige opdeling). Zolang die voorwaarden niet zijn vervuld, kan er geen Vlaams kotlabel worden uitgereikt. Tegelijk moet een gemeente het Vlaamse kotlabel uitreiken zodra de voorwaarden zijn vervuld (uiteraard op voorwaarde dat de gemeente via een gemeentelijke verordening ervoor heeft gekozen om kotlabels uit te reiken). De uniforme regeling zorgt ervoor dat het de gemeente niet is toegelaten om een eigen label toe te kennen, ongeacht of die voorwaarden vervat zitten in het Vlaamse label.

Omdat de stellers van het ontwerp van decreet er wel rekening mee willen houden dat bepaalde studentensteden al een eigen studentenhuisvestingsbeleid voeren in de vorm van een kotlabel of een uitbatingsvergunning, is uitdrukkelijk voorzien dat zij bovenop het Vlaamse kotlabel extra aspecten mogen controleren. De gemeente bepaalt zelf of die extra aspecten veruitwendigd worden in een gemeentelijk label dat als een extra aan het Vlaamse label wordt toegevoegd.

Die extra aspecten staan los van het Vlaamse label zodat het Vlaamse label in ieder geval moet worden toegekend zodra de voorwaarden daarvoor zijn vervuld. Dat heeft ook tot gevolg dat als het Vlaamse label niet wordt toegekend omdat de voorwaarden niet zijn vervuld, er ook geen gemeentelijk label op zichzelf kan worden uitgereikt.

Gemeenten kunnen deze regeling ook niet omzeilen door te werken met een uitbatingsvergunning. Aangezien in sommige studentensteden het kotlabel een veruitwendiging is van de bestaande uitbatingsvergunning, is ervoor gekozen om ook die werkwijze op te nemen in de uniforme regeling.

3.3.

Tegelijk wijst de Raad ook op artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen, waarin wordt bepaald welke bevoegdheden de gemeenteraad heeft op het vlak van woningkwaliteit. Volgens de Raad zou het ontwerp van decreet willen ingrijpen in de regelingen die een aantal gemeenten op grond van die mogelijkheid hebben genomen inzake studentenhuisvesting door een uniform kotlabel in te voeren, maar lijkt niet elk regelgevend optreden van de gemeenten te worden uitgesloten. Volgens de Raad moet in de memorie van toelichting nog worden verduidelijkt hoever de mogelijkheid voor gemeenten reikt om studentenhuisvesting zelf te regelen. Concreet wijst de Raad op de volgende vragen:

- Kan een gemeente die het kotlabel overeenkomstig het ontworpen artikel 3.59, §1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen niet verplicht stelt, nog in de verhuurvergunning uit artikel 3.2, eerste lid, 3°, van dezelfde codex voorzien? Of moet een dergelijke verhuurvergunning worden gelijkgesteld met een uitbatingsvergunning, waarin de gemeenten niet meer kunnen voorzien buiten het kotlabel, vermits blijkens de memorie van toelichting een verplicht kotlabel fungeert als uitbatingsvergunning?
- Kan een gemeente die niet overeenkomstig het ontworpen artikel 3.59, §1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een studentenhuisvesting het kotlabel kan krijgen, nog het conformiteitsattest verplicht stellen, vermits met dat attest evenzeer de naleving van de in artikel 3.1, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten wordt geattesteerd, en het bijgevolg een gelijkaardige functie lijkt te hebben als het kotlabel?

Alvorens in te gaan op die concrete vragen van de Raad van State is het van belang te benadrukken dat de huidige gemeentelijke regels in verband met kotlabels niet gebaseerd kunnen zijn op artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen. Dat artikel bepaalt immers de mogelijkheden die gemeenten nog hebben op het vlak van woningkwaliteitsbewaking, terwijl de bestaande labels of uitbatingsvergunningen veel verder gaan dan dat. In de lokale labels of uitbatingsvergunningen wordt vaak ook een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning vereist, zaken die de woningkwaliteitsbewaking te buiten gaan. De regeling rond het Vlaamse kotlabel wil zeker ingrijpen op de regelingen die een aantal gemeenten vandaag hebben opgenomen, maar het is belangrijk om voor ogen te houden dat die lokale regels niet gebaseerd kunnen zijn op artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen. De uitbatingsvergunning waarvan sprake is in sommige gemeenten, kan dan ook niet worden gelijkgesteld met de verhuurvergunning uit artikel 3.2, eerste lid, 3°, aangezien een verhuurvergunning uitsluitend betrekking heeft op de naleving van de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die gemeenten voor kamers kunnen opleggen. Het toepassingsgebied van die mogelijkheid is dus beperkt tot kamers en dus verbonden met de typologie van het pand (en niet met de verhuring aan een student). De verhuurvergunning ziet enkel toe op de naleving van de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen, zodat er geen bijkomende voorwaarden kunnen worden gesteld.

Bijgevolg kan op de twee vragen het volgende worden geantwoord:

- Als een gemeente het kotlabel niet verplicht stelt, kan zij nog altijd opteren voor een verhuurvergunning.
- Als een gemeente er niet voor kiest om het kotlabel uit te reiken, kan zij het conformiteitsattest wel nog altijd verplicht stellen. Stellen dat beide attesten een volledig gelijkaardige functie hebben, klopt niet. Hoewel het conformiteitsattest deel uitmaakt van het kotlabel, toont een kotlabel ook aan of er een positief brandweerattest is en of het aantal woongelegenheden vergund is, zaken die het conformiteitsattest niet aantonen.

3.4.

Vervolgens zou de draagwijdte van de mogelijkheid voor de gemeenten om bijkomende voorwaarden op te leggen die geen afbreuk doen aan het kotlabel, waarin het ontworpen artikel 3.59, §3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, moeten worden verduidelijkt. Hoewel die extra aspecten niet worden betrokken in het kotlabel, is het voor de Raad niet duidelijk waarom ze dan wel worden betrokken in de regeling van het kotlabel.

De invoering van een Vlaamse regeling heeft als bedoeling om deze aangelegenheid te onttrekken aan de bevoegdheidssfeer van de gemeenten om meer uniformiteit te krijgen. De invoering van een Vlaams kotlabel heeft daardoor tot gevolg dat gemeenten in principe geen eigen gemeentelijk label kunnen uitreiken, ook niet als dat andere aspecten zou controleren dan diegene die weerhouden zijn voor het Vlaamse kotlabel.

Omdat de stellers van het ontwerp van decreet er rekening mee willen houden dat bepaalde studentensteden al een eigen studentenhuysvestingsbeleid voeren in de vorm van een kotlabel of een uitbatingsvergunning, is er uitdrukkelijk voorzien dat zij bovenop het Vlaamse kotlabel extra aspecten mogen controleren. Een gemeente kan ervoor kiezen om die aanvullende criteria vorm te geven via een gemeentelijk kotlabel, dat dan wordt toegekend bovenop het Vlaamse kotlabel.

Die extra aspecten staan los van het Vlaamse label, zodat het Vlaamse label in ieder geval moet worden toegekend zodra de eigen voorwaarden zijn vervuld. Dat heeft ook tot gevolg dat als het Vlaamse label niet wordt toegekend, omdat de voorwaarden niet zijn vervuld, er ook geen evaluatie van de gemeentelijke criteria kan gebeuren. Gemeentelijke criteria kunnen enkel getoetst worden als een toevoeging op het Vlaamse kotlabel.

De verwijzing naar de extra voorwaarden moet met andere woorden verduidelijken hoe ver lokale autonomie nog reikt.

4.

Tot slot gaat de Raad in op de meldingsplicht. In artikel 3.56, §4, eerste lid, 5°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de bewaartermijn van de melding wordt geregeld, wordt gewag gemaakt van een schrapping van de melding, terwijl dat niet wordt voorzien in artikel 3.60 van de Vlaamse Codex Wonen. Het ontworpen artikel 3.60 van de Vlaamse Codex Wonen lijkt dan ook te moeten worden aangevuld met een regeling voor het geval een persoon die overeenkomstig die bepaling melding heeft gemaakt van het gegeven dat hij een studentenhuysvesting verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, wenst te melden dat dit niet langer het geval is. Die suggestie wordt gevolgd.

Onderzoek van de tekst

Opschrift

De Raad van State beveelt aan om het opschrift van het ontwerp van decreet te wijzigen. Het opschrift maakt geen melding van de wijziging van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017. De Raad stelt echter vast dat een dergelijke opsomming van gewijzigde teksten in dit geval weinig zegt over het concrete onderwerp van de ontworpen regeling. Daarom stelt de Raad een algemene formulering voor, namelijk: "voorontwerp van decreet tot instelling van een kotlabel en een meldingsplicht voor studentenhuysvesting en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur". De stellers van het ontwerp van decreet treden die suggestie grotendeels bij.

Artikel 15 (intussen artikel 17)

In verband met het ontworpen artikel 15 (intussen artikel 17) en artikel 18 (intussen artikel 20) van het voorontwerp van decreet verwijst de Raad van State naar een eerder advies (53.686/1/V) waarin werd geoordeeld dat een maatregel in de sociale huisvesting, die ertoe strekt te verzekeren dat personen met een laag inkomen of andere zwakke groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woonaanbod hebben, een dwingende reden van algemeen belang kan vormen die een verantwoording kan zijn voor een beperking van het vrije verkeer van personen. Het blijft echter de vraag of de bepaalde voorwaarden pertinent en evenredig zijn en niet verder gaan dan noodzakelijk om de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking de kans te bieden om in eigen streek te blijven wonen. Vermits het luidens de ontworpen regeling aan de Vlaamse Regering toekomt om de voorrangsregels vast te stellen over de lokale binding van de kandidaat met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, zal zij erop moeten toezien dat die voorwaarden pertinent en evenredig zijn en niet verder gaan dan noodzakelijk om de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking de kans te bieden om in eigen streek te blijven wonen.

Artikel 16 (intussen artikel 18)

De Raad van State merkt op dat in ontworpen artikel 16, 2° (intussen artikel 18, 2°), en artikel 19, 3° (intussen artikel 21, 3°), van het voorontwerp van decreet de derde zin van respectievelijk artikel 4.42/1, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 5.52/2, §3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 verkeerdelijk wordt opgeheven. Omdat het inderdaad de bedoeling is om alleen het statuut van de persoon met betrekking tot de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid op te vragen en te verwerken, wordt de zin behouden, maar wat herschreven omwille van de duidelijkheid.

Artikel 18 (intussen artikel 20)

De Raad van State is van oordeel dat de zinnen die toegevoegd worden aan het ontworpen artikel 18, 5° (intussen artikel 20, 5°), inhoudelijk geen aansluiting vinden bij artikel 5.52/1, zevende lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De stellers van het ontwerp van decreet volgen de aanbeveling van de Raad van State maar opteren ervoor om de zinnen op te nemen als een nieuw vijfde lid (zie ontworpen artikel 20, 1°). Om reden van eenvormigheid wordt die structuur overgenomen in artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie aanpassing aan artikel 17, 1°, van dit ontwerp van decreet).

D. Bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest

Dit ontwerp van decreet betreft een gewestaangelegenheid.

II. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN**Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling****Artikel 1**

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het Energiedecreet van 8 mei 2009

Artikel 2

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

Artikel 3

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

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

Artikel 4

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

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

Artikel 5

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

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Artikel 6

De definitie van woonwagenbewoners wordt opgeheven omdat de definitie verwijst naar een artikel uit het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, dat met ingang van 1 maart 2022 werd opgeheven omdat de woonwagenbewoners niet langer vanuit het integratiebeleid worden benaderd.

Artikel 7

Artikel 1.3, §1, eerste lid, 66°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 definieert het begrip woning als "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande". Voor de invulling

van de bestemming wordt gekeken naar de feitelijke situatie met het oog op een ruime realisatie van het grondrecht op wonen. Voor het leegstandsbeleid, dat minder is ingegeven door het realiseren van dat grondrecht, kan die feitelijke beoordeling ongewenste effecten opleveren. Een pand dat voor de leegstand lange tijd feitelijk maar zonder vergunning als woning gebruikt is, zou dan immers niet langer als leegstaand kunnen worden aanzien zodra er vaste bewoning is (zes opeenvolgende maanden of meer), ongeacht of de woning daartoe werd vergund en of een vergunning überhaupt mogelijk is. Omgekeerd zou de verhuizing van bewoners uit een woning die niet vergund is (bijvoorbeeld uit een woning die het gevolg is van een onvergunde opsplitsing) of waar geen permanente bewoning is toegestaan, dan tot gevolg hebben dat de onvergunde woning als leegstaande woning zou moeten worden opgenomen, en opnieuw als woning zou moeten worden gebruikt om uit het leegstandsregister geschrapt te kunnen worden. Om te vermijden dat leegstandsregistratie gebruik volgens onvergunde bestemmingen en typologieën in de hand werkt, wordt de definitie van woning, specifiek voor het leegstandsbeleid, bijgestuurd door een verwijzing naar de vergunningstoestand op te nemen.

Artikel 8

Dit artikel wijzigt artikel 2.34, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er wordt in het huidige artikel 2.34 nog verwezen naar het decreet Vrijwillige Samenvoeging van Gemeenten van 24 juni 2016, dat inmiddels opgeheven is bij het decreet van 22 december 2027 over het lokaal bestuur. Met deze wijzigingen worden de verwijzingen gecorrigeerd.

Artikel 9

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

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

Daarom wordt nu in artikel 3.5, tweede lid, 2°, toegevoegd dat de Vlaamse Regering ook de voorwaarden voor de erkenning kan bepalen.

Artikel 10

Aangezien zowel het verwerken van een aanvraag voor een kotlabel en de ontsluiting, als de uitvoering van een melding de verwerking van persoonsgegevens inhoudt, wordt de decretale bepaling die de gegevensverwerkingen in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen regelt, zijnde artikel 3.56, aangevuld. De bepalingen in verband met het kotlabel en de meldingsplicht zullen met artikel 11 van dit ontwerp van decreet namelijk aan boek 3 van de codex worden toegevoegd. De verwerkingen zijn noodzakelijk om te voldoen aan een taak van algemeen belang die op de lokale besturen en het agentschap als verwerkingsverantwoordelijken rust (artikel 6.1, e), AVG).

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

Artikel 3.56, §2, van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt wie de verwerkingsverantwoordelijke is voor de verschillende verwerkingen die gebeuren naar aanleiding van de toepassing van boek 3. Voor het kotlabel zullen dit in eerste instantie de steden en gemeenten zijn, aangezien zij instaan voor de controle en de toekenning van het label. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal evenwel in een volgende fase de data ontsluiten om de burgers te informeren. Voor die verwerkingen is het agentschap dan ook de verwerkingsverantwoordelijke.

Bij de implementatie van de meldingsplicht wordt ervoor gekozen dit op een eenvormige manier in VLOK te ontwikkelen (VLOK staat voor het Vlaams Loket Woningkwaliteit en is het dossieropvolgingssysteem voor woningkwaliteit van het agentschap Wonen in Vlaanderen dat ook ter beschikking gesteld wordt van de lokale besturen). Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal dan ook de verwerkingsverantwoordelijke zijn.

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

Artikel 11

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

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

- waar zich (gemelde) studentenhuysvesting bevindt;
- of er een kotlabel is en welke criteria zijn vervuld. Zowel de informatie over het Vlaamse label als de informatie over de mogelijks gemeentelijke criteria kunnen worden ontsloten;
- dat de studentenhuysvesting gecontroleerd werd, maar dat er geen kotlabel werd toegekend omdat niet aan de voorwaarden is voldaan. Er wordt aangeduid aan welke voorwaarden niet is voldaan;
- dat de procedure om een kotlabel toe te kennen nog lopende is.

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

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

statistische verwerking is ook toegestaan aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving.

Artikel 12

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

Artikel 13

Ontworpen artikel 3.58 definieert wat onder studentenhuisvesting voor de toepassing van het kotlabel wordt verstaan en bevat met andere woorden het materiële toepassingsgebied.

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

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

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

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

Artikel 14

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

Aangezien er vandaag ook heel wat gemeenten zijn die geen label uitreiken, is het niet de bedoeling om elke Vlaamse gemeente te verplichten het uniforme label uit te reiken, zodra een uitbater van studentenhuisvesting daarom vraagt. Als de gemeente het uniforme label wil uitreiken, zal ze de toepassing hiervan via een verordening moeten vaststellen. De gemeente kan er daarbij ook voor opteren om het hebben van een Vlaams kotlabel te verplichten voor het uitbaten van studentenhuisvesting. Als ze niet kiest voor een verplichting, blijft het hebben van een

kotlabel vrijblijvend, maar geeft de gemeente aan dat ze het wel uitreikt zodra het label wordt aangevraagd.

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

Paragraaf 2 bevat de inhoudelijke criteria:

1° woningkwaliteit: er wordt daarbij rekening gehouden met de algemene woningkwaliteitsnormen uit artikel 3.1 van de Vlaamse Codex Wonen en met de strengere normen voor kamers die lokale besturen kunnen opleggen overeenkomstig artikel 3.2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen;

2° brandveiligheid: de bevoegdheid rond brandveiligheid is verdeeld over drie niveaus. De federale overheid blijft residuair bevoegd voor de brandbestrijding, de brandveiligheid, de brandpreventie en de preventie van ontploffingen. De federale overheid is bevoegd om de basisnormen inzake brandveiligheid uit te vaardigen. Met basisnormen worden de normen bedoeld die gemeen zijn aan een categorie van constructies, zonder dat daarbij in acht wordt genomen welke de bestemming ervan is. Dit is gebeurd bij de wet van 30 juli 1979 betreffende de preventie van brand en ontploffing en betreffende de verplichte verzekering van de burgerrechtelijke aansprakelijkheid in dergelijke gevallen. De gewesten beschikken daarnaast over de bevoegdheid om de specifieke aspecten van brandveiligheid te regelen voor de constructies die onder hun bevoegdheid vallen. Zij kunnen specifieke brandveiligheidsvoorschriften aannemen, waarbij wel rekening wordt gehouden met de bestemming van het gebouw. Zij zijn hiervoor bevoegd, met name door de nationale basisnormen aan te passen en aan te vullen, zonder die aan te tasten. Tot vandaag heeft het Vlaamse Gewest nog geen uitvoering gegeven aan die mogelijkheid. Weliswaar bepaalt artikel 3.1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen dat elke woning moet voldoen aan de vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die de Vlaamse Regering vaststelt, maar door de Vlaamse Regering werd tot vandaag nog geen invulling gegeven aan deze decretale bepaling. Dat zorgt ervoor dat er nog een rol blijft weggelegd voor de gemeenten.

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

3° vergunning voor het opsplitsen van woningen of het wijzigen van het aantal woongelegenheden: op grond van artikel 4.2.1, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mag niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen "een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer".

Het opnemen van deze voorwaarde kan een bijdrage leveren aan het beleid dat lokale overheden voeren tegen het samenhuizen van studenten in eengezinswoningen. De steden Gent en Leuven hanteren bijvoorbeeld sinds lang een verbod op die vorm van samenhuizen. Slechts onder stringente voorwaarden is het samenhuizen van studenten in eengezinswoningen mogelijk. Als die voorwaarden niet vervuld zijn, gaat het om een wijziging van het aantal woongelegenheden waarvoor een vergunning nodig is op grond van artikel

4.2.1, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In die optiek zou het uitreiken van een kotlabel aan een niet-vergund studentenkot een verkeerdelijk signaal naar de verhuurder en de student-huurder zijn.

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

Hierbij een beknopt overzicht van de regelgeving:

- Sinds het ontstaan van de stedenbouwkundige wetgeving (DRO) in 1962 werd elke kleine wijziging vergunningsplichtig gemaakt, dit wil zeggen dat het plaatsen of afbreken van een lichte wand, het plaatsen van een douche, het plaatsen van een kitchenette enzovoort vergunningsplichtig was.
- Bij het ontstaan van de gewestplannen (voor Leuven is dit 1977, maar dit kan licht verschillen voor andere locaties) heeft men vastgelegd dat elke vergunningsplichtige aanpassing van voor de start van het gewestplan als vergund geacht beschouwd moet worden, tenzij er een pv, een klacht of een rechterlijke uitspraak is.
- Dit heeft geleid tot twee decretale vermoedens van vergunning, vermeld in artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening:
 - 1° een onweerlegbaar vermoeden van vergunning, dat geldt voor bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden voor 22 april 1962. Dit vermoeden geldt te allen tijde en houdt niet op te gelden door langdurig onbruik van de opgerichte constructie;
 - 2° een weerlegbaar vermoeden van vergunning, dat geldt voor bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn.
- In 1984 werden functiewijzigingen vergunningsplichtig (bijvoorbeeld wijzigen van handel naar wonen).
- In 1996 besefte de wetgever dat kleine aanpassingen zoals het plaatsen of afbreken van een lichte wand, het plaatsen van een kitchenette enzovoort eigenlijk weinig impact hebben. Bijgevolg werd dit vrijgesteld van vergunning op voorwaarde dat het aantal woonentiteiten niet wijzigde.
- Op 1 mei 2000 besefte men dat het eigenlijk het wijzigen van het aantal woonentiteiten is, ongeacht of hier werken voor nodig zijn of niet, dat beoordeeld moet worden. De wetgever besliste dan ook om het wijzigen van het aantal woonentiteiten ongeacht of hier werken voor nodig zijn of niet vergunningsplichtig te maken (artikel 99, §1, 7°, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening).
- De rechtspraak heeft bovenvermelde decretale vermoedens aangevuld met een bijkomend vermoeden. Juridisch gezien is dit een toepassing in de tijd van nieuwe regels: dit vermoeden geldt voor handelingen die oorspronkelijk uitgevoerd werden voor de invoering van een vergunningsplicht. Momenteel zijn er twee dergelijke vermoedens, namelijk:
 - 1° functiewijzigingen doorgevoerd voor 9 september 1984, aangezien er voordien geen vergunningsplicht gold voor functiewijzigingen;
 - 2° het wijzigen in een gebouw van het aantal woongelegenheden voor 1 mei 2000, aangezien voor de inwerkingtreding van artikel 99, §1, eerste lid, 7°, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een opdeling in principe niet vergunningsplichtig was.

De decreetgever bepaalt hiermee de reikwijdte van het kotlabel, maar machtigt de Vlaamse Regering om een aantal aspecten nader te regelen. Het gaat daarbij om:

- de procedure voor het aanvragen, behandelen en toekennen van het kotlabel;
- de geldigheidsduur van het kotlabel;
- hoe het kotlabel eruit ziet;
- hoe het kotlabel publiek ter beschikking wordt gesteld.

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

In randnummer 5 is er al op gewezen dat een bepaalde aangelegenheid aan de bevoegdheidssfeer van de gemeenten kan worden onttrokken als de wet en de op grond van de wet vastgestelde uitvoeringsbesluiten een op zichzelf staand gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel vormen, waaruit blijkt dat de hogere overheid zich de regeling van de betrokken aangelegenheid voorbehouden heeft.

Met de invoering van een uniform kotlabel heeft het Vlaamse Gewest een dergelijk gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel voorzien, in die mate dat zij de bevoegdheid naar zich heeft toegetrokken. De ontworpen regeling bepaalt dat er een label aan studentenhuisvesting kan worden toegekend als bepaalde normen zijn nageleefd. Gemeenten beschikken niet over de bevoegdheid om die voorwaarden weg te laten of aan te vullen met andere aspecten. Het zou de doelstelling van de maatregel, namelijk uniformiteit aanbrengen in kotlabels, immers ondergraven als de lokale besturen het Vlaamse kotlabel kunnen moduleren of kunnen beslissen om niet te werken met het Vlaamse label, maar om een eigen label uit te werken.

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

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

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

Artikel 15

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

heeft gedaan, te laten weten dat hij studentenhuysvesting niet langer verhuurt of niet langer ter beschikking stelt.

De Vlaamse Regering zal de meldingsplicht verder uitwerken.

Artikel 16

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

Artikel 17

Dit artikel wijzigt artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat woonmaatschappijen een aanbod van geconventioneerde huurwoningen kunnen inhuren en verwerven van private initiatiefnemers en dat ze ook zelf ten belope van ten hoogste 20 procent van hun jaarlijkse investeringsvolume een aanbod van geconventioneerde huurwoningen kunnen realiseren.

Met de voorgestelde wijzigingen wordt ten eerste de mogelijkheid gecreëerd om geconventioneerde huurwoningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen binnen de grotere doelgroep van de geconventioneerde verhuring (zie artikel 1.3, §1, eerste lid, 14^o/1, van de Vlaamse Codex Wonen), die de Vlaamse Regering nader zal omschrijven. Men denkt hier aan kwetsbare doelgroepen of doelgroepen die het extra moeilijk hebben om op de woningmarkt een woning te vinden, bijvoorbeeld personen met een handicap of een beperking, personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek enzovoort.

Omdat het correcter is te spreken van "de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning" in plaats van "de kandidaat-huurder" (het begrip kandidaat-huurder wordt niet gebruikt in het kader van geconventioneerde huur) wordt dit begrip vervangen.

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

Ten slotte worden in artikel 4.42 wijzigingen aangebracht zodat er afgeweken wordt van de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling als de gemeente of het intergemeentelijke samenwerkingsverband een gemeentelijk reglement heeft opgesteld (zie de toelichting bij artikel 22).

Artikel 18

Dit artikel wijzigt artikel 4.42/1 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 4.42/1 van de Vlaamse Codex Wonen bevat de noodzakelijke bepalingen over de verwerking van de persoonsgegevens in het kader van de verhuring van de geconventioneerde huurwoningen door de woonmaatschappijen. Door de invoering van een mogelijke voorrang 'lokale binding' en het afbakenen van de bijzondere doelgroepen (zie toelichting bij artikel 15) moet de bepaling over de verwerking van persoonsgegevens worden aangepast.

Ten eerste wordt het tweede lid van artikel 4.42/1, §3, vervangen. De eerste twee zinnen van het te vervangen lid zijn overbodig omdat ze het doel van de verwerking van de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid herhalen, terwijl dit al is vastgesteld in paragraaf 1. Verder bepaalt die bepaling dat die persoonsgegevens verwerkt worden op basis van artikel 9.2, g), AVG. Dit hoeft niet te worden opgenomen in de regelgeving zelf. Het volstaat om in deze memorie van toelichting toe te lichten waarom er toepassing kan worden gemaakt van artikel 9.2, g), AVG. De verwerking van die gegevens is noodzakelijk om redenen van zwaarwegend algemeen belang die gevonden worden in het recht op wonen dat erkend is als een fundamenteel grondrecht in de Belgische Grondwet, gecombineerd met de woonbehoefte van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden. De beginselen inzake verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 5, AVG zullen moeten worden nageleefd door de verwerkingsverantwoordelijken. De derde zin wordt behouden en opgenomen in het vervangende tweede lid, het vermeldt namelijk dat alleen het statuut van de persoon met betrekking tot de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid wordt opgevraagd en verwerkt.

Ten tweede worden in artikel 4.42/1, §4, de vertegenwoordiger van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning, de huurder en de ex-huurder toegevoegd aan de lijst van de betrokkenen waarvan persoonsgegevens verwerkt kunnen worden. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de situatie waarbij de vertegenwoordiger een geconventioneerde huurwoning aanvraagt voor de persoon die hij vertegenwoordigt, die bijvoorbeeld behoort tot een bijzondere doelgroep en niet zelf in staat is om deze handeling uit te voeren.

Ten derde wordt in artikel 4.42/1, §5, de bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens aangepast. Het agentschap past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier.

Artikel 19

Artikel 4.60 van de Vlaamse Codex Wonen erkent de coöperatieve vennootschap Vlaams Woningfonds als sociale woonorganisatie. Naar aanleiding van de inkanteling van de activiteit van de sociale woonleningen in het Vlaams Woningfonds werd de vennootschap midden 2023 omgevormd tot een besloten vennootschap. Artikel 4.60 wordt daaraan aangepast.

Artikel 20

Dit artikel wijzigt artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen. Dat artikel bepaalt onder meer dat private initiatiefnemers geconventioneerde huurwoningen kunnen realiseren.

Met de voorgestelde wijzigingen wordt ten eerste de mogelijkheid gecreëerd om geconventioneerde huurwoningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen binnen de grotere doelgroep van de geconventioneerde verhuring (zie artikel 1.3,

§1, eerste lid, 14^o/1, van de Vlaamse Codex Wonen), die de Vlaamse Regering nader zal omschrijven (zie ook de toelichting bij artikel 17). Deze mogelijkheid van het verhuren aan bijzondere doelgroepen wordt beperkt tot gemeenten, OCMW's, vzw's, instellingen van openbaar nut, erkende sociale ondernemingen en autonome gemeentebedrijven. De Vlaamse Regering zal nog de verdere voorwaarden bepalen.

Omdat het correcter is te spreken van "de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning" in plaats van "de kandidaat-huurder" (het begrip kandidaat-huurder wordt niet gebruikt in het kader van geconventioneerde huur) wordt dit begrip vervangen.

Vervolgens wordt bepaald dat de Vlaamse Regering een voorrang lokale binding zal vaststellen, waarvan de gemeenten kunnen gebruikmaken als ze dat wensen (zie verdere toelichting bij artikel 17).

Ten slotte worden in artikel 5.52/1 wijzigingen aangebracht zodat er afgeweken wordt van de projectgebonden oproep tot kandidaatstelling als de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband een gemeentelijk reglement heeft opgesteld (zie de toelichting bij artikel 22).

Artikel 21

Dit artikel wijzigt artikel 5.52/2 van de Vlaamse Codex Wonen. Dat artikel bevat de noodzakelijke bepalingen over de verwerking van de persoonsgegevens in het kader van de verhuring van de geconventioneerde huurwoningen door de private initiatiefnemers of gemeenten, OCMW's, vzw's, instellingen van openbaar nut, erkende sociale ondernemingen en autonome gemeentebedrijven. De aanpassingen zijn dezelfde als vermeld in de toelichting bij artikel 18. Verder wordt er nog een ontbrekend woord "is" toegevoegd aan artikel 5.52/2, §2, 3^o. Daarnaast wordt aan artikel 5.52/2, §4, toegevoegd dat de private initiatiefnemer die een natuurlijke persoon is een betrokkene kan zijn bij de verwerking van persoonsgegevens. Hiermee gepaard gaand wordt aan artikel 5.52/2, §5, een bewaartermijn toegevoegd voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van de subsidie die op grond van artikel 5.52/1, tweede lid, werd aangevraagd. Op die manier wordt gewaarborgd dat persoonsgegevens van een private initiatiefnemer, die een natuurlijke persoon is, verwerkt en voor bepaalde termijn bewaard kunnen worden. Ten slotte wordt aan artikel 5.52/2, §5, een bewaartermijn toegevoegd voor de verwerkte persoonsgegevens van de aanvrager. Het betreft een toevoeging van dezelfde zin als vermeld in artikel 4.42/1, §5. Op die manier kunnen de persoonsgegevens van een persoon die in aanmerking komt voor een geconventioneerde huurwoning worden verwerkt zonder dat het uitmaakt wie de woning heeft gerealiseerd.

Artikel 22

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

45 kalenderdagen eenmalig verlengen met 15 kalenderdagen op voorwaarde dat ze de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband daarvan op de hoogte stelt binnen de oorspronkelijke vernietigingstermijn van 45 kalenderdagen. De vernietigingsbeslissing van de Vlaamse Regering wordt aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgd via een beveiligde zending.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 23

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

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

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

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

Artikel 24

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van dit decreet.

Artikel 10 tot en met 15 en artikel 23 hebben betrekking op het uniforme kotlabel en zullen in werking treden op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 17, 18, 20, 21 en 22 hebben betrekking op de wijzigingen in het kader van geconventioneerde verhuring en zullen ook in werking treden op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 1 tot en met 9 en artikel 19 treden in werking op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 16 treedt in werking op 1 januari 2024, dit is het moment dat de reglementering van het centraal inschrijvingsregister voor de sociale verhuring in werking zal treden.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR

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

Matthias DIEPENDAELE

VOORONTWERP VAN DECREET VAN 14 JULI 2023



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

Op voorstel van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

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

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het Energiedecreet van 8 mei 2009

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 3. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 5. In artikel 2.10, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

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

Art. 6. In artikel 3.5, tweede lid, 2°, van dezelfde codex worden tussen het woord “procedure” en het woord “voor” de woorden “en de voorwaarden” ingevoegd.

Art. 7. In artikel 3.56 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

“De verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de toepassing van artikel 3.58 tot en met 3.59 zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:

- 1° de steden of gemeenten;
- 2° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

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

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

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

Art. 8. In artikel 3.57 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 21 april 2023 en XX XX 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

“4° voor woningen die gemeld zijn als studentenhuisvesting conform artikel 3.60.”;

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

“6° informatie over de aanduiding als studentenhuisvesting;

7° informatie over het bestaan van het Vlaamse kotlabel met vermelding van de voorwaarden die zijn vervuld;

8° informatie over de weigering om een Vlaams kotlabel toe te kennen met vermelding van de voorwaarden die wel of niet zijn vervuld;

9° informatie dat de procedure voor de toekenning van een Vlaams kotlabel lopende is.”;

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

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

§5. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens die ze verwerkt in het kader van de toepassing van artikel 3.60, doorgeven aan de steden en gemeenten voor het opvolgen van het aanbod van studentenhuisvesting. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

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

“Deel 11. Kotlabel en melding van studentenhuisvesting”.

Art. 10. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 26 mei 2023, wordt aan deel 11, toegevoegd bij artikel 9, een artikel 3.58 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.58. In dit deel wordt verstaan onder:

- 1° student: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt;
- 2° studentenhuysvesting: elke woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huysvesting van een of meer studenten.”.

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

“Art. 3.59. §1. De gemeenteraad kan bij verordening:

- 1° bepalen dat een studentenhuysvesting het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, kan krijgen;
- 2° het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, verplichten om een studentenhuysvesting te verhuren of ter beschikking te stellen .

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

§2. Een kotlabel toont aan dat een studentenhuysvesting aan al de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1 van deze codex, en, in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die de gemeenteraad kan opleggen conform artikel 3.2, eerste lid, 2°, van deze codex;
- 2° de vereisten van brandveiligheid van woningen;
- 3° het aantal woongelegenheden is vergund of hoofdzakelijk vergund conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

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

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

Art. 12. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 26 mei 2023, wordt aan hetzelfde deel 11 een artikel 3.60 toegevoegd, dat luidt als volgt:

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

Art. 13. In artikel 4.42, §2, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

“3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen.”.

Art. 14. In artikel 4.42/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

2° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Art. 15. In artikel 4.60 van dezelfde codex wordt het woord “coöperatieve” opgeheven.

Art. 16. In artikel 5.52/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan het vijfde lid wordt een punt 3° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente waar de geconventioneerde woning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen.”;

2° aan het zesde lid worden de volgende zinnen toegevoegd:

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

22 december 2017 over het lokaal bestuur kunnen onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, geconventioneerde huurwoningen verhuren aan de bijzondere doelgroepen.”.

Art. 17. In artikel 5.52/2 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

3° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Art. 18. De bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die in strijd zijn met artikel 3.58 en 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden van rechtswege opgeheven op de datum van de inwerkingtreding van artikel 9 tot en met 11 van dit decreet. De kotlabels en de uitbatingsvergunningen die zijn uitgereikt voor de inwerkingtreding van artikel 9 tot en met 11 van dit decreet, blijven geldig conform de geldigheidsduur die bij gemeentelijke verordening is bepaald.

Art. 19. Artikel 7 tot en met 12 en artikel 18 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 13, 14, 16 en 17 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR

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

Matthias DIEPENDAELE

ADVIES VAN DE VLAAMSE TOEZICHTCOMMISSIE VOOR DE VERWERKING
VAN PERSOONSGEGEVENS



Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens

Advies wetgeving VTC nr. 2023/099 van 12 september 2023

over

tekst	Ontwerp van decreet
van	van de Vlaamse Regering
titel	over kotlabel
roepnaam	(decreet kotlabel)
datum	zoals principieel goedgekeurd op 14 juli 2023

De Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "de VTC");

Gelet op het decreet van 18 juli 2008 betreffende het elektronische bestuurlijke gegevensverkeer (hierna: "het e-govdecreet"), inzonderheid artikel 10/4, §1;

Gelet op de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (hierna AVG), inzonderheid artikel 36, 4, artikel 57, 1, c) en artikel 58, 3;

Gelet op de wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens (hierna "WVG");

Gelet op het verzoek om advies van de heer Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed van 10 juli 2023, ontvangen door de VTC op 17 juli 2023;

Gelet op de behandeling op de zitting van 12 september 2023;

Brengt op 12 september 2023 het volgende advies uit:

I. VOORWERP VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. De Vlaamse minister bevoegd voor Wonen (hierna "de adviesvrager") verzocht om het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie (hierna "VTC") over een ontwerp van decreet *over kotlabel* (hierna "het Ontwerp"), zonder aanduiding van specifieke artikelen.
2. Aangezien de adviesbevoegdheid van de VTC op grond van artikel 10/4, § 1 van het e-govdecreet betrekking heeft op de verwerkingen van persoonsgegevens, is haar adviesverlening hiertoe beperkt.

Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, autonome dienst met rechtspersoonlijkheid

Context

3. Momenteel kiezen de studentensteden en hogere onderwijsinstellingen zelf of ze een kotlabel invoeren. Ze bepalen ook zelf de voorwaarden voor dat label. Dat maakt het voor studenten weinig transparant om koten met elkaar te vergelijken. Met het Ontwerp wordt een uniform kotlabel uitgewerkt waarmee de studentensteden aan de slag kunnen. Tegelijk wordt de basis gelegd voor een meldingsverplichting voor eenieder die studentenhuysvesting verhuurt en te huur of ter beschikking stelt.
4. Daarnaast maakt het Ontwerp het mogelijk om onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt geconventioneerde huurwoningen te bestemmen voor bijzondere doelgroepen. Er wordt ook een decretaale basis bepaald voor de voorrang voor lokale binding die de Vlaamse Regering zal vaststellen en die de gemeente kan toepassen.
5. Tot slot worden in de Vlaamse Codex Wonen een aantal juridisch-technische aanpassingen gedaan.
6. Het Energiedecreet wordt op twee vlakken aangepast. In de eerste plaats wordt het mogelijk gemaakt dat de energiehuisen informatie over Mijn Verbouwlening kunnen doorspelen aan het agentschap Wonen in Vlaanderen, zodat die laatste de aanvragen over een subsidie voor geconventioneerde verhuur volledig kan behandelen. In de tweede plaats wordt de naam van het agentschap Wonen-Vlaanderen geactualiseerd, aangezien het sinds 1 januari 2023 Wonen in Vlaanderen heet.
7. De volgende bepalingen van het Ontwerp hebben betrekking op de verwerking van persoonsgegevens:

Art. 3.

In artikel 9.1.4, §3, van hetzelfde decreet¹, ingevoegd bij het decreet van 23 december 2022, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

Het artikel luidt dan:

Artikel 9.1.4.

(...).

§3. In het kader van de uitvoering van hun taak, vermeld in artikel 9.1.1, 1°, of om Wonen in Vlaanderen de mogelijkheid te bieden na te gaan of een aanvrager of begunstigde van de subsidies, vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt ter uitvoering van artikel 5.52/1, derde lid, van de voormelde codex, kunnen de energiehuisen de volgende categorieën van persoonsgegevens aan Wonen in Vlaanderen bezorgen :

1° de identificatiegegevens van de kredietnemers;

2° de identificatiegegevens en het type van het gebouw of de gebouweenheid;

¹ het Energiedecreet van 8 mei 2009

3° de voorwaarden en kenmerken van de toegekende lening.

De Vlaamse Regering kan bepalen voor welk type lening die persoonsgegevens aan Wonen in Vlaanderen moeten worden bezorgd.

Voor de verdere verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, in het kader van de controle op de naleving van de leningsvoorwaarden die de Vlaamse Regering krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vaststelt, is Wonen in Vlaanderen de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden en modaliteiten bepalen voor de gegevensuitwisseling tussen de energiehuizen en Wonen in Vlaanderen.

Art. 7.

In artikel 3.56 van dezelfde codex², ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

“De verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de toepassing van artikel 3.58 tot en met 3.59 zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:

- 1° de steden of gemeenten;
- 2° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

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

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

“4° van tien jaar nadat het kotlabel als vermeld in artikel 3.59, §2, van deze codex, is vervallen of tien jaar na de beslissing om geen kotlabel toe te kennen;

5° van een jaar nadat een melding als vermeld in artikel 3.60 van deze codex, is geschrapt.”.

Het artikel luidt dan:

Artikel 3.56.

§ 1. Voor de toepassing van de bepalingen van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt om de minimale woningkwaliteit, vermeld in deel 1, na te streven.

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

§ 2. De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen in deel 2 tot en met 7 van dit boek zijn:

- 1° de steden en gemeenten, met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor wat betreft

² Vlaamse Codex Wonen van 2021

de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen;
2° het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, voor wat betreft de verwerkingen die het voor zijn rekening neemt;
3° de Vlaamse Belastingdienst, voor wat betreft het raadplegen van persoonsgegevens met het oog op de uitvoering van diens opdrachten.

De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van deel 8 van dit boek zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:

- 1° de steden en gemeenten;
- 2° de OCMW's;
- 3° de sociale woonorganisaties.

De verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen van deel 9 van dit boek is het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid.

De verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de toepassing van artikel 3.58 tot en met 3.59 zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:

- 1° de steden of gemeenten;
- 2° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

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

De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in deze paragraaf, verduidelijken in hun respectieve privacyverklaringen welke verwerkingen zij voor hun rekening nemen. Zij nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met deze betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van hun respectieve privacyverklaringen.

§ 3. De categorieën van persoonsgegevens die kunnen worden verwerkt met toepassing van paragraaf 1 zijn:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens, waaronder contactgegevens;
- 2° rijksregisternummer;
- 3° woningenmerken;
- 4° strafrechtelijke gegevens;
- 5° gegevens inzake bestuurlijke vervolging en sanctionering;
- 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.

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

§ 4. Voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 geldt een bewaartermijn:

- 1° van 10 jaar na het afsluiten van een administratief dossier als vermeld in deel 2 tot en met 8 van dit boek;
- 2° van 30 jaar na het afsluiten van een strafrechtelijk dossier als vermeld in deel 9 van dit boek;
- 3° zoals bepaald in het Kaderdecreet betreffende de bestuurlijke handhaving van 22 maart 2019 voor wat betreft de bestuurlijke vervolging en beboeting.

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

5° van een jaar nadat een melding als vermeld in artikel 3.60 van deze codex, is geschrapt

Binnen een jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste en derde lid, worden persoonsgegevens in digitale vorm definitief gewist en papieren documenten die persoonsgegevens bevatten vernietigd.

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.

§ 5. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 zijn:

- 1° de houder van het zakelijk recht op de woning;
- 2° de huurder;
- 3° de verhuurder;
- 4° de bewoner;
- 5° de personen die betrokken zijn bij het misdrijf, vermeld in boek 3, deel 9, titel 1;
- 6° de contactpersonen die zichzelf als dusdanig kenbaar gemaakt hebben;

Art. 8.

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

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

“4° voor woningen die gemeld zijn als studentenhuisvesting conform artikel 3.60.”;

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

“6° informatie over de aanduiding als studentenhuisvesting;

7° informatie over het bestaan van het Vlaamse kotlabel met vermelding van de voorwaarden die zijn vervuld;

8° informatie over de weigering om een Vlaams kotlabel toe te kennen met vermelding van de voorwaarden die wel of niet zijn vervuld;

9° informatie dat de procedure voor de toekenning van een Vlaams kotlabel lopende is.”;

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

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

§5. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens die ze verwerkt in het kader van de toepassing van artikel 3.60, doorgeven aan de steden en gemeenten voor het opvolgen van het aanbod van studentenhuisvesting. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Het artikel luidt dan:

Artikel 3.57.

§ 1. Voor woningen die in de inventaris zijn opgenomen of waarvoor een niet vervallen conformiteitsattest als vermeld in artikel 3.6 is afgegeven, kan het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast is met de uitvoering van het woonbeleid, de volgende gegevens digitaal of op een andere wijze publiek ter beschikking stellen:

- 1° de identificatiegegevens van die woningen met uitsluiting van identiteitsgegevens van personen;
- 2° informatie over het bestaan van een niet vervallen conformiteitsattest;
- 3° informatie over het bestaan van een actueel besluit om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren;

4° voor woningen die gemeld zijn als studentenhuisvesting conform artikel 3.60.

De publicatie, vermeld in het eerste lid, kan gebeuren ten behoeve van alle geïnteresseerde of belanghebbende natuurlijke personen, rechtspersonen, organisaties, overheidsinstanties, diensten of andere organen, zowel voor commercieel als niet commercieel gebruik. Het agentschap kan hiervoor een beroep doen op een publieke of private dienstverlener. In dat geval is het agentschap verwerkingsverantwoordelijke voor de overdracht van de gegevens en is de dienstverlener verwerkingsverantwoordelijke voor het bijhouden en publiceren ervan.

“6° informatie over de aanduiding als studentenhuisvesting;

7° informatie over het bestaan van het Vlaamse kotlabel met vermelding van de voorwaarden die zijn vervuld;

8° informatie over de weigering om een Vlaams kotlabel toe te kennen met vermelding van de voorwaarden die wel of niet zijn vervuld;

9° informatie dat de procedure voor de toekenning van een Vlaams kotlabel lopende is.”;

§ 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.

§ 3. Voor de woningen, vermeld in paragraaf 1, kunnen de resultaten van de recentste technische vaststellingen, vermeld in artikel 3.3, door steden en gemeenten of door het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, die als verwerkingsverantwoordelijke optreden, ter beschikking gesteld worden van de houder van het zakelijk recht die niet betrokken was bij de procedure die tot de inventarisatie of tot afgifte van een conformiteitsattest heeft geleid en van iedere persoon die aantoonst dat de technische toestand van de woning hem rechtstreeks en persoonlijk in zijn rechtssituatie kan raken en van iedere persoon die aantoonst dat de technische toestand van de woning hem rechtstreeks en persoonlijk in zijn rechtssituatie kan raken.

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

§ 5. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens die ze verwerkt in het kader van de toepassing van artikel 3.60, doorgeven aan de steden en gemeenten voor het opvolgen van het aanbod van studentenhuisvesting. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.

II. ONDERZOEK VAN DE ADVIESAANVRAAG

1. Voorafgaande toelichting

8. De VTC stelt vast dat de personen van wie gegevens worden verzameld en uitgewisseld de volgende zijn: kredietnemer of personen met wie de kredietnemer samenwoont, de houder van het zakelijk recht op de woning; de huurder; de verhuurder; de bewoner; de personen die betrokken zijn bij het misdrijf, vermeld in boek 3, deel 9, titel 1; de contactpersonen die zichzelf als dusdanig kenbaar gemaakt hebben; de controleurs, vermeld in artikel 3.5.

en dat het minstens de volgende gegevens betreft: identificatie- en contactgegevens, financiële gegevens, gezondheidsgegevens, eigendomsgegevens, strafrechtelijks gegevens.

9. Het betreft informatie over natuurlijke personen met onder meer identificatiegegevens en dus gaat het om de verwerking van informatie over geïdentificeerde natuurlijke personen, zijnde persoonsgegevens zoals bedoeld in de AVG. De VTC gaat daarom na in hoeverre het Ontwerp en de bestaande decreten in lijn liggen met de principes van het gegevensbeschermingsrecht.

2. Kwaliteit van de regelgevende grondslag

10. Volgende bepalingen zijn relevant voor wat de verwerking van persoonsgegevens betreft (onderlijning VTC):

Het energiedecreet:

Artikel 9.1.4.

§1. In het kader van de uitvoering van hun taak, vermeld in artikel 9.1.1, 1°, van dit decreet, kunnen de energiehuisen de volgende persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opvragen en verwerken:

1° de volgende gegevens over de kredietnemer:

- a) het huidige adres en de contactgegevens;
- b) de gezinssamenstelling, de personen ten laste en de personen die samenwonen met de kredietnemer;
- c) de handicap van de persoon van de kredietnemer, of van de personen die samenwonen met de kredietnemer;
- d) de burgerlijke staat;

2° de volgende gegevens over het inkomen van de kredietnemer, of het inkomen van de personen met wie de kredietnemer samenwoont:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen;
- b) het afzonderlijk belastbaar inkomen;
- c) het leefloon;
- d) de inkomensvervangende tegemoetkoming voor 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 kredietnemer houder is;

4° de volgende gegevens over het gebouw waarvoor de kredietnemer een lening aanvraagt:

- 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 de kredietnemer een lening aanvraagt, met inbegrip van de facturen;

6° de gegevens over de toekenning van een rentesubsidie, vermeld in artikel 8.2.3, §1, van dit decreet;

7° alle andere gegevens dan de gegevens, vermeld in punt 1° tot en met 6°, die verband houden met de leningsvoorwaarden die de Vlaamse Regering krachtens dit decreet of krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vaststelt en die noodzakelijk zijn om de lening toe te kennen.

De Vlaamse Regering bepaalt voor welk type lening welke persoonsgegevens of categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt kunnen worden.

Om na te gaan of de kredietnemer recht heeft op de lening, kan het energiehuis, conform artikel 6, lid 1, c), en artikel 9, lid 2, g), van de algemene verordening gegevensbescherming, een beroep doen op de bevoegde diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, op het Rijksregister, op de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, op het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap, op de lokale besturen en op het toegangsregister om digitaal toegang te krijgen tot de noodzakelijke gegevens, conform 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.

Voor de unieke identificatie van de betrokkene kan het ondernemingsnummer, het rijksregisternummer of het vreemdelingennummer opgevraagd en verwerkt worden.

De vastgestelde handicap van de kredietnemer 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 het aantal personen ten laste te bepalen. Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt.

Voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van de toekenning van een lening zijn de energiehuizen de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De Vlaamse Regering bepaalt voor de verwerking van persoonsgegevens een bewaartermijn. De voormelde termijn is niet langer dan noodzakelijk is voor de toepassing van de regels die bij of krachtens dit artikel en artikel 8.2.2 zijn vastgesteld, of voor de toepassing van artikel 13.4.13, en is niet langer dan dertig jaar.

§2. In het kader van de uitvoering van hun taak, vermeld in artikel 9.1.1, 1°, bezorgen de energiehuizen de volgende categorieën van persoonsgegevens aan het VEKA:

- 1° de identificatiegegevens van de kredietnemers;
- 2° de identificatiegegevens en het type van het gebouw of de gebouweenheid; 3° de voorwaarden en kenmerken van de energielening;
- 4° de energiegegevens van het gebouw;
- 5° het certificaatnummer van het energieprestatiecertificaat;
- 6° de datum van de authentieke akte van verwerving, de datum van de aangifte van nalatenschap of, bij gebrek daaraan, de datum van het aanslagbiljet van de erfbelasting dat de Vlaamse Belastingdienst heeft opgemaakt.

De Vlaamse Regering bepaalt voor welk type lening die persoonsgegevens aan het VEKA moeten worden bezorgd.

Voor de verwerking van persoonsgegevens in het kader van het beheer van leningen is het VEKA de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden en modaliteiten bepalen voor de gegevensuitwisseling tussen de energiehuizen en het VEKA.

§3. In het kader van de uitvoering van hun taak, vermeld in artikel 9.1.1, 1°, kunnen de energiehuizen de volgende categorieën van persoonsgegevens aan Wonen-Vlaanderen bezorgen:

- 1° de identificatiegegevens van de kredietnemers;
- 2° de identificatiegegevens en het type van het gebouw of de gebouweenheid; 3° de voorwaarden en kenmerken van de toegekende lening.

De Vlaamse Regering kan bepalen voor welk type lening die persoonsgegevens aan Wonen-Vlaanderen moeten worden bezorgd.

Voor de verdere verwerking van de persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, in het kader van de controle op de

naleving van de leningsvoorwaarden die de Vlaamse Regering krachtens de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vaststelt, is Wonen-Vlaanderen de verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden en modaliteiten bepalen voor de gegevensuitwisseling tussen de energiehuizen en Wonen-Vlaanderen.

Codex wonen:

Artikel 3.56.

§ 1. Voor de toepassing van de bepalingen van dit boek worden persoonsgegevens verwerkt om de minimale woningkwaliteit, vermeld in deel 1, na te streven.

§ 2. De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen in deel 2 tot en met 7 van dit boek zijn:

- 1° de steden en gemeenten, met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen;
- 2° het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, voor wat betreft de verwerkingen die het voor zijn rekening neemt;
- 3° de Vlaamse Belastingdienst, voor wat betreft het raadplegen van persoonsgegevens met het oog op de uitvoering van diens opdrachten.

De verantwoordelijken voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van deel 8 van dit boek zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:

- 1° de steden en gemeenten;
- 2° de OCMW's;
- 3° de sociale woonorganisaties.

De verantwoordelijke voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van de bepalingen van deel 9 van dit boek is het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid.

De verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in deze paragraaf, verduidelijken in hun respectieve privacyverklaringen welke verwerkingen zij voor hun rekening nemen. Zij nemen met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in hun communicatie met deze betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van hun respectieve privacyverklaringen.

§ 3. De categorieën van persoonsgegevens die kunnen worden verwerkt met toepassing van paragraaf 1 zijn:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens, waaronder contactgegevens;
- 2° rijksregisternummer;
- 3° woningkenmerken;
- 4° strafrechtelijke gegevens;
- 5° gegevens inzake bestuurlijke vervolging en sanctionering;
- 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.

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

§ 4. Voor de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 geldt een bewaartermijn:

- 1° van 10 jaar na het afsluiten van een administratief dossier als vermeld in deel 2 tot en met 8 van dit boek;
- 2° van 30 jaar na het afsluiten van een strafrechtelijk dossier als vermeld in deel 9 van dit boek;
- 3° zoals bepaald in het Kaderdecreet betreffende de bestuurlijke handhaving van 22 maart 2019 voor wat betreft de bestuurlijke vervolging en boeting.

Binnen een jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste en derde lid, worden persoonsgegevens in

digitale vorm definitief gewist en papieren documenten die persoonsgegevens bevatten vernietigd.

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.

§ 5. De betrokkenen bij de verwerking van persoonsgegevens met toepassing van paragraaf 1 zijn:

- 1° de houder van het zakelijk recht op de woning;
- 2° de huurder;
- 3° de verhuurder;
- 4° de bewoner;
- 5° de personen die betrokken zijn bij het misdrijf, vermeld in boek 3, deel 9, titel 1;
- 6° de contactpersonen die zichzelf als dusdanig kenbaar gemaakt hebben;
- 7° de controleurs, vermeld in artikel 3.5.

11. Het komt de stellers van het Ontwerp toe om erover te waken dat – en dit ook voor de bestaande wet- en regelgeving – elke verwerking die in onderhavige context zal plaatsvinden een rechtvaardigingsgrond vindt in artikel 6 AVG.

12. Voor wat artikel 3 betreft stelt de memorie:

“De verwerking is immers noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op het agentschap als verwerkingsverantwoordelijke rust (art. 6.1, c) AVG).”

13. Wat artikel 7 en 8 betreft is er geen rechtvaardigingsgrond vermeld.

14. De VTC meent echter dat de verwerking van persoonsgegevens in beide gevallen plaatsvindt op basis van de rechtvaardigingsgrond “taak van algemeen belang”, waar het dossierbeheer betreft. De VTC beveelt aan om dit toe te voegen aan de memorie en om de memorie aan te passen.

15. De VTC wenst in herinnering te brengen dat elke overheidsinmenging in de bescherming van de persoonlijke levenssfeer zoals gewaarborgd door artikel 8 van het EVRM³, artikel 7 van het Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie samengelezen met artikel 52.1 van het Handvest en artikel 22 van de Grondwet moet worden voorgeschreven in een 'voldoende precieze wettelijke bepaling' die beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte en evenredig is met de nagestreefde doelstelling. In een dergelijke precieze wettelijke bepaling moeten de essentiële elementen⁴ van de met de overheidsinmenging gepaard gaande verwerkingen van persoonsgegevens omschreven zijn.⁵

³ Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden.

⁴ Artikel 6, AVG vermeldt de volgende elementen:

- het doel van de verwerking;
- de types of categorieën van te verwerken persoonsgegevens; Deze gegevens moeten bovendien beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt („minimale gegevensverwerking”);
- de betrokkenen;
- de entiteiten waaraan en doeleinden waarvoor de persoonsgegevens mogen worden verstrekt;
- de opslagperioden;
- de aanduiding van de verwerkingsverantwoordelijke(n).

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

16. Voor verwerkingen op basis van artikel 6, lid 1, e), AVG⁶, die niet zozeer betrekking hebben op het privé-leven, maar eerder enkel op de bescherming van persoonsgegevens, moet het doeleinde voldoende duidelijk blijken uit de taak van algemeen belang of voor de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is verleend door unierecht of lidstatelijk recht. Andere elementen van de verwerking die al duidelijk (eventueel impliciet) blijken uit de bestaande wetgeving moeten niet per se herhaald worden. De VTC vindt het niettemin een goede praktijk om dat wel te doen om een uniform kader te creëren waarop verschillende uitvoeringsbesluiten kunnen steunen. Bovendien maakt dit het veel gemakkelijker om de verwerkingen van persoonsgegevens te toetsen aan de AVG, zowel voor de toezichthouder als voor de betrokkenen. Er is dus een onderscheid te maken tussen de legaliteitstoets (eisen waaraan de wettelijke basis moet voldoen om geldig te zijn) en de conformiteitstoets aan de AVG.
17. Aangezien met de vermelding van de essentiële elementen ook minstens gedeeltelijk tegemoetgekomen wordt aan artikel 5, 1, a), AVG, dat bepaalt dat persoonsgegevens moeten worden verwerkt op een wijze die ten aanzien van de betrokkene behoorlijk en transparant is, zal het ontbreken van deze elementen zwaardere transparantiemaatregelen vragen. Er zal immers niet naar wetgeving waarin de verwerking uitdrukkelijk geregeld is, kunnen verwezen worden.
18. De opstellers van de wettelijke en reglementaire teksten zullen moeten inschatten of de beoogde verwerking een meer uitgewerkte rechtsgrond nodig heeft. Daarbij moet in eerste instantie gekeken worden naar de graad van inmenging van de overheid in het privé-leven.
19. De VTC wijst erop dat er ook sprake is van persoonsgegevens als bedoeld in artikel 9 AVG, namelijk gegevens over de gezondheid van de betrokkenen en ook 10, AVG, namelijk strafrechtelijke gegevens.
20. Bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van de artikelen 9 en 10 AVG behoeven strengere beveiligingsmaatregelen. De VTC wijst op de toepasselijkheid van de artikelen 9 en 10, §2, WVG die aangeven welke bijkomende veiligheidsmaatregelen moeten voorzien worden:
 - de categorieën van personen aanwijzen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig moet worden omschreven;
 - de lijst van de aldus aangewezen categorieën van personen ter beschikking houden van de bevoegde toezichthoudende autoriteit voor gegevensbescherming;
 - ervoor zorgen dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen.
21. Andere maatregelen kunnen geformuleerd worden op basis van een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling (zie verder).

3. Doelbinding

22. Persoonsgegevens moeten voor welbepaalde, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden worden verzameld en mogen vervolgens niet verder op een met die doeleinden onverenigbare wijze worden verwerkt (artikel 5, 1, b), AVG).
23. De volgende doeleinden kunnen uit het Ontwerp afgeleid worden : na te gaan of een aanvrager of begunstigde van de subsidies, vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voldoet aan de voorwaarden die de

⁶ “e) de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen;”

- Vlaamse Regering vaststelt ter uitvoering van artikel 5.52/1, derde lid, van de voormelde codex en een minimale woonkwaliteit nastreven.
24. De doeleinden zijn dan ook welbepaald en transparant. Verder zijn de doeleinden die worden nagestreefd nuttig en noodzakelijk, rekening houdend met het algemeen belang. Er is een evenwicht tussen het belang van de betrokkenen om hun rechten en vrijheden te vrijwaren en het algemeen belang om tot een verwerking van gegevens over te gaan.
25. De VTC is van oordeel dat de doeleinden welbepaald, uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigd zijn.

4. Verantwoordelijkheid

26. Artikel 4.7) AVG bepaalt dat voor de verwerkingen waarvan de regelgeving het doel en de middelen vastlegt, de **verwerkingsverantwoordelijke** diegene is die daarin als dusdanig wordt aangewezen.
27. In het kader van het Energiedecreet is Wonen-Vlaanderen de verwerkingsverantwoordelijke en in het kader van de Codex Wonen Vlaanderen deel 3:
- 1° de steden en gemeenten, met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen;
 - 2° het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, voor wat betreft de verwerkingen die het voor zijn rekening neemt;
 - 3° de Vlaamse Belastingdienst, voor wat betreft het raadplegen van persoonsgegevens met het oog op de uitvoering van diens opdrachten.
28. De decreetgever, de Vlaamse Regering en de verwerkingsverantwoordelijken moeten nagaan of het uitvoeren van een **gegevensbeschermingseffectenbeoordeling** (GEB - artikel 35 AVG)⁷ voor de verschillende gegevensstromen al dan niet noodzakelijk is.
29. De VTC meent alvast dat het uitvoeren van een GEB verplicht zal zijn gelet op **de lijst van de VTC**⁸ met verwerkingen waarvoor een Vlaamse bestuursinstantie een GEB moet uitvoeren conform artikel 35.4 van de AVG.
30. De VTC verwijst in dit kader naar het punt:
- 3) wanneer er op systematische wijze bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9 van de AVG, evenals persoonsgegevens met betrekking tot strafrechtelijke veroordelingen of strafbare feiten zoals omschreven in artikel 10 van de AVG of gegevens van zeer persoonlijke aard (zoals financiële gegevens en gegevens over inkomen en vermogen, werkloosheid, betrokkenheid van jeugdzorg of maatschappelijk werk, gegevens omtrent huishoudelijke en privé-activiteiten, locatiegegevens) worden uitgewisseld tussen meerdere verwerkingsverantwoordelijken. GEVOELIGE GEGEVENS [criteria 4 en 5];

⁷ Voor meer uitleg over en model van GEB, zie:

- <https://overheid.vlaanderen.be/vlaamse-toezichtcommissie-dpia>

- Info op website van de federale Gegevensbeschermingsautoriteit:

<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/professioneel/avg/effectbeoordeling-geb>

- Aanbeveling CBPL nr. 01/2018 (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/aanbeveling-nr.-01-2008.pdf>)

- Richtlijnen Groep 29 (WP 248) (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/handleiding-gegevensbeschermingseffectbeoordeling.pdf>)

⁸ Beslissing VTC nr. O/2020/01 van 14 januari 2020 betreffende Aannee van de lijst met verwerkingen waarvoor een Gegevensbeschermingseffectbeoordeling dient te worden uitgevoerd conform artikel 35.4 van de Algemene Verordening Gegevensbescherming door Vlaamse bestuursinstanties

https://overheid.vlaanderen.be/sites/default/files/media/VTC/VTC_O_2020_01_DPIA_lijsten_v1_voor_web.pdf

31. De VTC wijst erop dat een GEB aan de VTC kan worden voorgelegd voor advies. Bij een hoog risico is de consultatie van de VTC verplicht⁹.

5. Minimale gegevensverwerking

32. Conform artikel 5.1, c), AVG, moeten de persoonsgegevens toereikend, ter zake dienend en beperkt zijn tot wat noodzakelijk is voor de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

33. De **categorieën betrokkenen** zijn : aanvrager of begunstigde van een subsidie, de houder van het zakelijk recht op de woning, de huurder, de verhuurder, de bewoner, de personen die betrokken zijn bij het misdrijf, vermeld in boek 3, deel 9, titel 1, de contactpersonen die zichzelf als dusdanig kenbaar gemaakt hebben.

34. De **categorieën persoonsgegevens** zijn:

Voor de aanvrager of begunstigde van een subsidie:

- de identificatiegegevens van de kredietnemers;
- de identificatiegegevens en het type van het gebouw of de gebouweenheid;
- de voorwaarden en kenmerken van de toegekende lening.

Voor de anderen:

- persoonlijke identificatiegegevens, waaronder contactgegevens;
- rijksregisternummer;
- woningkenmerken;
- strafrechtelijke gegevens;
- gegevens inzake bestuurlijke vervolging en sanctionering;
- gegevens die noodzakelijk zijn om na te gaan of de bepalingen die de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 3.5 oplegt, worden nageleefd.

35. Wat de **ontvangers** betreft: In het kader van het Energiedecreet Wonen-Vlaanderen en in het kader van de Codex Wonen Vlaanderen deel 3 :

1° de steden en gemeenten, met inbegrip van de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen;

2° het agentschap dat door de Vlaamse Regering belast wordt met de uitvoering van het woonbeleid, voor wat betreft de verwerkingen die het voor zijn rekening neemt;

3° de Vlaamse Belastingdienst, voor wat betreft het raadplegen van persoonsgegevens met het oog op de uitvoering van diens opdrachten.

36. De VTC is van oordeel dat er voldaan wordt aan het principe van minimale gegevensverwerking.

37. In het Ontwerp wordt specifiek de **mededeling** geregeld van gegevens. Er zal rekening moeten gehouden worden met artikel 8 van het Vlaams e-govdecreet van 18 juli 2008, dat aan Vlaamse instanties de verplichting oplegt om protocollen af te sluiten voor de mededeling van persoonsgegevens aan andere overheden.

38. De VTC wijst erop dat optioneel advies aan haar kan gevraagd worden over een ontwerpprotocol.

39. Krachtens artikel 5.1, e) AVG mogen persoonsgegevens niet langer worden bewaard, in een vorm die het mogelijk maakt de betrokkenen te identificeren, dan noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doeleinden waarvoor zij worden verwerkt.

⁹ Artikel 36, AVG bepaalt dit als volgt: “Wanneer uit een gegevensbeschermingseffectbeoordeling krachtens artikel 35 blijkt dat de verwerking een hoog risico zou opleveren indien de verwerkingsverantwoordelijke geen maatregelen neemt om het risico te beperken, raadpleegt de verwerkingsverantwoordelijke voorafgaand aan de verwerking de toezichthoudende autoriteit.”

40. Wat de **bewaartermijn** betreft, is in het Ontwerp voorzien met betrekking tot de Vlaamse Codex Wonen:

1° van 10 jaar na het afsluiten van een administratief dossier als vermeld in deel 2 tot en met 8 van dit boek;
2° van 30 jaar na het afsluiten van een strafrechtelijk dossier als vermeld in deel 9 van dit boek;
3° zoals bepaald in het Kaderdecreet betreffende de bestuurlijke handhaving van 22 maart 2019 voor wat betreft de bestuurlijke vervolging en beboeting.
4° van tien jaar nadat het kotlabel als vermeld in artikel 3.59, §2, van deze codex, is vervallen of tien jaar na de beslissing om geen kotlabel toe te kennen;
5° van een jaar nadat een melding als vermeld in artikel 3.60 van deze codex, is geschrapt.

Binnen een jaar na het verstrijken van de termijn, vermeld in het eerste en derde lid, worden persoonsgegevens in digitale vorm definitief gewist en papieren documenten die persoonsgegevens bevatten vernietigd.

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.

De toegevoegde termijnen worden als volgt verantwoord in de memorie:

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

41. De VTC heeft daarbij geen opmerkingen.

42. Het Energiedecreet voorziet:

“De Vlaamse Regering bepaalt voor de verwerking van persoonsgegevens een bewaartermijn. De voormelde termijn is niet langer dan noodzakelijk is voor de toepassing van de regels die bij of krachtens dit artikel en artikel 8.2.2 zijn vastgesteld, of voor de toepassing van artikel 13.4.13, en is niet langer dan dertig jaar.”

Het Energiebesluit spreekt van een bewaartermijn van maximaal zeven jaar na de dag waarop het dossier is afgesloten. Deze termijn dient in de memorie verantwoord te worden zodat kan nagegaan worden of deze in overeenstemming is met de minimale gegevensverwerking.

6. Juistheid

43. Persoonsgegevens moeten juist zijn en zo nodig worden geactualiseerd (artikel 5, 1, d), AVG).
44. Het Ontwerp bevat geen bepalingen hierover. De VTC beveelt aan dat de verwerkingsverantwoordelijke hiertoe de nodige maatregelen neemt.

7. Rechten van de betrokkenen en transparantie

45. Artikel 12 AVG bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in de artikelen 13 en 14, AVG bedoelde informatie en de in de artikelen 15 tot en met 22 en artikel 34, AVG bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt.
46. De VTC is van oordeel dat het aanbevolen is om het Ontwerp aan te vullen met de verplichting om de **vermeldingen** zoals bedoeld in randnummer 45, op te nemen in de communicatie met de burger zodat de betrokkenen goed geïnformeerd worden over de verwerking van hun persoonsgegevens en het voor de betrokkenen duidelijk is wat hun rechten zijn en tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten.

8. Beveiligingsmaatregelen

47. Artikel 32 AVG verplicht de verwerkingsverantwoordelijke om gepaste technische en organisatorische maatregelen te treffen die nodig zijn voor de bescherming van de persoonsgegevens. Deze maatregelen moeten een passend beveiligingsniveau verzekeren rekening houdend, enerzijds, met de stand van de techniek ter zake en de kosten voor het toepassen van de maatregelen en, anderzijds, met de aard van de te beveiligen gegevens en de potentiële risico's.
48. De VTC wijst erop dat aangezien de gegevens bijzondere categorieën van persoonsgegevens betreft een bijzondere aandacht vereist is inzake informatieveiligheid.
49. Artikel 32, AVG wijst op een aantal voorbeeldmaatregelen om, waar passend, een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen:
- de pseudonimisering en versleuteling van persoonsgegevens;
 - het vermogen om op permanente basis de vertrouwelijkheid, integriteit, beschikbaarheid en veerkracht van de verwerkingssystemen te garanderen;
 - het vermogen om bij een fysiek of technisch incident de beschikbaarheid van en de toegang tot de persoonsgegevens tijdig te herstellen;
 - een procedure voor het op gezette tijdstippen testen, beoordelen en evalueren van de doeltreffendheid van de technische en organisatorische maatregelen ter beveiliging van de verwerking.
50. Voor de concrete uitwerking hiervan wijst de VTC op de aanbeveling¹⁰ ter voorkoming van gegevenslekken en op de referentiemaatregelen¹¹ die bij elke verwerking van persoonsgegevens in acht zouden moeten worden genomen. De VTC benadrukt ook het belang van een behoorlijk gebruikers- en toegangsbeheer¹² en een logging van de toegangen zodat de functionaris en de toezichthouders kunnen controleren wie wanneer toegang had tot welke gegevens, wat zijn/haar acties waren en waarom¹³.
51. Voor zover er gedacht wordt aan het gebruik van cloudtoepassingen, verwijst de VTC naar haar adviezen en aanbevelingen daarover¹⁴.

¹⁰ Aanbeveling CBPL nr. 01/2013

(<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/aanbeveling-nr.-01-2013.pdf>)

¹¹ Referentiemaatregelen CBPL voor de beveiliging van elke verwerking van persoonsgegevens, Versie 1.0 (<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/nota-inzake-de-beveiliging-van-persoonsgegevens.pdf>)

¹² Zie ook Aanbeveling CBPL nr. 01/2008

(<https://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be/publications/aanbeveling-nr.-01-2008.pdf>)

Verschiede instanties kunnen hiervoor aangepaste technologische oplossingen bieden (zoals bijvoorbeeld de Kruispuntbank van de Sociale zekerheid).

¹³ *Audit trailing of beveiligd controlespoor.*

¹⁴ <https://overheid.vlaanderen.be/vlaamse-toezichtcommissie-cloud>

III. BESLUIT

52. De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, op voorwaarde dat daarin volgende elementen bijkomend worden geïmplementeerd, inzonderheid:

- de rechtvaardigingsgrond aanpassen of toevoegen in de memorie (luik 2);
- een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling uitvoeren (luik 4);
- de bewaartermijn van 7 jaar verantwoorden in de memorie (luik 5);
- de nodige maatregelen nemen voor de juistheid van de gegevens (luik 6);
- de transparantiemaatregelen uitwerken (luik 7).

Hans Graux,
Voorzitter VTC

Getekend door: Hans Graux (Signature)
Getekend op: 2023-09-14 14:14:19 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed



Vlaamse
overheid

ADVIES VAN DE GEGEVENSBECHERMINGS AUTORITEIT



Autorité de protection des données
Gegevensbeschermingsautoriteit

Standaardadvies 65/2023 van 24 maart 2023

Betreft: Standaardadvies betreffende de redactie van normatieve teksten

Het Kenniscentrum van de Gegevensbeschermingsautoriteit (hierna "de Autoriteit"),
aanwezig: de dames Cédrine Morlière, Nathalie Raghenon en Griet Verhenneman, en de heren Yves-Alexandre de Montjoye, Bart Preneel en Gert Vermeulen;

Gelet op de wet van 3 december 2017 *tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit*, met name de artikelen 23 en 26 (hierna "WOG");

Gelet op artikel 25, lid 3, WOG volgens hetwelk de beslissingen van het Kenniscentrum bij meerderheid van stemmen worden aangenomen;

Gelet op Verordening (EU) 2016/679 *van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG* (hierna "AVG");

Gelet op de wet van 30 juli 2018 *betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens* (hierna "WVG");

Brengt op 24 maart 2023 het volgende standaardadvies uit.

I. TOEPASSINGSGEBIED EN CONTEXT VAN DIT ADVIES

1. Gezien het uitzonderlijk grote aantal adviesaanvragen dat momenteel bij de Autoriteit wordt ingediend en bij gebrek aan voldoende personele middelen, is de Autoriteit niet in staat om alle adviesaanvragen die zij ontvangt, te behandelen. Wanneer de aanvrager niet aangeeft dat het voorgelegde ontwerp aanleiding kan geven tot hoge risico's voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen, en wanneer uit zijn antwoorden in het formulier ook niet kan worden afgeleid dat dergelijke risico's aanwezig zijn, kan de Autoriteit beslissen om te verwijzen naar voorliggend standaardadvies betreffende de redactie van normatieve teksten¹.
2. In dit algemene advies wordt gewezen op de belangrijkste eisen waaraan elke norm die de verwerking van persoonsgegevens regelt, moet voldoen. Het blijft dus geldig bij elke redactie van normatieve teksten. Het is de verantwoordelijkheid van de auteur van een ontwerpnorm om ervoor te zorgen dat deze daadwerkelijk voldoet aan de kwaliteitseisen van een wet, opgelegd op grond van de AVG en gelezen in samenhang met de Grondwet, het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie en het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (hierna "het EVRM").

II. REDACTIE VAN NORMATIEVE TEKSTEN EN GEGEVENSBESCHERMING

A. Wat betreft de vereiste van noodzakelijkheid en evenredigheid van de gegevensverwerkingen die door het ontwerp worden geregeld

3. De Autoriteit herinnert eraan dat elke verwerking van persoonsgegevens een inmenging vormt in het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en het recht op bescherming van persoonsgegevens van de betrokkenen. Een dergelijke inmenging is enkel toelaatbaar als zij noodzakelijk is en evenredig met het nagestreefde gerechtvaardigde doel.
4. Ter herinnering: de verwerking van persoonsgegevens wordt als noodzakelijk beschouwd als zij de minst ingrijpende maatregel vormt om het ermee nagestreefde gerechtvaardigde doel te

¹ De Autoriteit dient strategische keuzes te maken, rekening houdend met de nieuwe taken die haar krachtens de AVG zijn opgelegd, de middelen waarover zij beschikt en de beginselen die in de AVG zijn vervat (zoals het beginsel van de risico-gebaseerde benadering en het beginsel van de 'verantwoordingsplicht'). Daarom onderzoekt zij de adviesaanvragen die haar op grond van artikel 23 van de WOG en/of artikel 36, lid 4, van de AVG worden voorgelegd eerst uitsluitend op basis van het formulier.

Alleen in gevallen waarin de antwoorden in het formulier ernstige aanwijzingen bevatten dat het ontwerp van normatieve tekst een hoog risico inhoudt, gaat de Autoriteit over tot een systematische analyse van het ontwerp van normatieve tekst zelf en brengt zij een concreet advies uit.

In de andere gevallen en gezien de toevloed aan dossiers, gaat de Autoriteit niet over tot een analyse van de tekst van het ontwerp van normatieve tekst en geeft zij voorliggende algemene richtlijnen. Het is aan de aanvrager om er in de praktijk voor te zorgen dat het ontwerp dat hij redigeert, daadwerkelijk voldoet aan de kwaliteitsvereisten van de wet die door de AVG, de Grondwet, het Handvest van de grondrechten en het EVRM, worden opgelegd.

bereiken. De auteur van een normatieve tekst moet daarom nagaan of er geen andere maatregelen zijn die minder ingrijpend zijn voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen, en waarmee het nagestreefde doel kan worden bereikt. De beoogde gegevensverwerking moet dus toelaten het nagestreefde doel te bereiken (criterium van doeltreffendheid), maar moet tevens de maatregel zijn die het minst ingrijpt in de rechten en vrijheden van de betrokkenen (criterium van noodzakelijkheid in strikte zin). Concreet betekent dit dat als het mogelijk is het beoogde doel te bereiken met een maatregel die minder ingrijpt in het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer of het recht op bescherming van persoonsgegevens, de oorspronkelijk beoogde gegevensverwerking niet ingevoerd mag worden.

5. Wanneer de noodzaak van de verwerking van persoonsgegevens vaststaat, moet de auteur van de normatieve tekst er zich nog van vergewissen dat de verwerking evenredig is (in strikte zin) met het beoogde doel, d.w.z. dat er een juist evenwicht moet worden gevonden tussen de verschillende belangen die op het spel staan en de rechten en vrijheden van de betrokkenen. Met andere woorden, er moet een evenwicht zijn tussen de inmenging in het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en op bescherming van persoonsgegevens, en het doel dat met die verwerking wordt beoogt en dat daadwerkelijk kan worden bereikt. De voordelen die voortvloeien uit de gegevensverwerking in kwestie moeten dus opwegen tegen de nadelen ervan voor de betrokkenen (criterium van evenredigheid in strikte zin).
6. De Autoriteit vestigt de aandacht van de auteurs van normatieve teksten op de verplichting ervoor te zorgen dat de verwerkingen van persoonsgegevens die door het ontwerp worden geregeld of in uitvoering daarvan zullen worden geregeld, werkelijk noodzakelijk zijn en evenredig met het nagestreefde doel.

B. Wat betreft de vereiste van voorzienbaarheid van de verwerking van persoonsgegevens

7. Verder herinnert de Autoriteit eraan dat elke verwerking van persoonsgegevens een rechtsgrond of een rechtmatigheidsgrond moet hebben, zoals bepaald in artikel 6, lid 1, van de AVG. Gegevensverwerkingen die bij een normatieve maatregel zijn ingevoerd, zijn bijna altijd gebaseerd op artikel 6, lid 1, punt c) of e), van de AVG².

²Artikel 6, lid 1, van de AVG: "De verwerking is alleen rechtmatig indien en voor zover aan ten minste een van de onderstaande voorwaarden is voldaan: (...)

c) de verwerking is noodzakelijk om te voldoen aan een wettelijke verplichting die op de verwerkingsverantwoordelijke rust; (...)

e) de verwerking is noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of van een taak in het kader van de uitoefening van het openbaar gezag dat aan de verwerkingsverantwoordelijke is opgedragen; (...)"

8. Krachtens artikel 22 van de Grondwet, artikel 8 van het EVRM en artikel 6, lid 3, van de AVG, moet voor dergelijke verwerkingen duidelijke en nauwkeurige regelgeving gelden, waarvan de toepassing voor de betrokkenen voorzienbaar moet zijn³. Met andere woorden, de regelgeving die de gegevensverwerking regelt of waarvan de toepassing een gegevensverwerking met zich meebrengt, moet voldoen aan de vereisten van voorzienbaarheid en nauwkeurigheid, zodat bij lezing ervan, de betrokkenen duidelijk kunnen begrijpen welke verwerkingen met hun gegevens zullen worden verricht en onder welke omstandigheden deze verwerkingen zijn toegestaan.
9. Dit betekent echter niet dat voor elke gegevensverwerking een *specifieke* norm moet gelden die uitdrukkelijk alle gegevensbeschermingskwesties in de betrokken context regelt. In bepaalde gevallen kan de voorzienbaarheid van een verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang immers worden gewaarborgd door de norm die deze taak toekent aan de verwerkingsverantwoordelijke, en de AVG (in voorkomend geval gelezen in combinatie met andere normen die eveneens van toepassing zijn).
10. De vraag rijst dan wanneer en in welke mate een *specifiek* normatief kader noodzakelijk is. Aangezien er geen absolute regel of mathematische formule is om met zekerheid te bepalen wanneer een specifieke norm nodig is om een verwerking van persoonsgegevens te regelen die noodzakelijk is voor de vervulling van een taak van algemeen belang, en om de voorzienbaarheid ervan te waarborgen, geeft de Autoriteit hieronder richtsnoeren.
11. Artikel 6, lid 2, van de AVG bepaalt: *"De lidstaten kunnen specifiekere bepalingen handhaven of invoeren ter aanpassing van de manier waarop de regels van deze verordening met betrekking tot de verwerking met het oog op de naleving van lid 1, punten c) en e), worden toegepast; hiertoe kunnen zij een nadere omschrijving geven van specifieke voorschriften voor de verwerking en andere maatregelen om een rechtmatige en behoorlijke verwerking te waarborgen, ook voor andere specifieke verwerkingssituaties als bedoeld in hoofdstuk IX."*
12. Overweging 10 van de AVG, die betrekking heeft op artikel 6, lid 2, van de AVG, bepaalt: *"In samenhang met de algemene en horizontale wetgeving inzake gegevensbescherming ter uitvoering van Richtlijn 95/46/EG beschikken de lidstaten over verscheidene sectorgebonden wetten op gebieden waar behoefte is aan meer specifieke bepalingen. Deze verordening biedt de lidstaten ook ruimte om eigen regels voor de toepassing vast te stellen, onder meer wat de verwerking van bijzondere persoonsgegevenscategorieën ("gevoelige gegevens") betreft. In zoverre staat deze verordening niet in de weg aan lidstatelijk recht waarin specifieke situaties op het gebied van gegevensverwerking nader worden omschreven, meer bepaald door nauwkeuriger*

³ Zie ook overweging 41 van de AVG.

*te bepalen in welke gevallen verwerking van persoonsgegevens rechtmatig geschied".
(onderstreept door de Autoriteit)*

13. Bovendien verwijst de AVG ook meermaals naar het nationale recht, hetzij om een specifiek kader voor bepaalde verwerkingen van persoonsgegevens te eisen, hetzij om het treffen van passende en specifieke maatregelen ter bescherming van de grondrechten en de belangen van de betrokkenen, op te leggen.⁴
14. De Autoriteit stelt met name drie situaties vast waarin een nationale norm de verwerking van persoonsgegevens specifiek moet regelen:
- wanneer het nodig is de voorzienbaarheid van een verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk is voor de vervulling van een publieke taak, beter te waarborgen dan door louter te verwijzen naar de formulering van de norm waarbij de publieke taak wordt toegekend, en specifieke waarborgen moeten worden geboden om de rechten en vrijheden van de betrokkenen te beschermen;
 - wanneer het noodzakelijk is het bindende karakter van een wettelijke verplichting tot verwerking van persoonsgegevens te verzekeren (artikel 6, lid 1, punt c), van de AVG). In dat verband wijst de Autoriteit erop dat de norm die de wettelijke verplichting oplegt, enerzijds het concrete doel moet specificeren waarvoor de verplichte gegevensverwerking moet worden uitgevoerd, en anderzijds duidelijk en nauwkeurig moet zijn, zodat de verwerkingsverantwoordelijke in principe geen beoordelingsmarge heeft met betrekking tot de manier waarop de verwerking van persoonsgegevens die nodig is om aan zijn wettelijke verplichting te voldoen, wordt uitgevoerd⁵.
 - wanneer de AVG of de WVG de vaststelling van een dergelijke specifieke norm voor de verwerking van persoonsgegevens oplegt, om bijvoorbeeld te voorzien in specifieke beschermingsmaatregelen voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen⁶.

⁴ Dat is bijvoorbeeld het geval voor verwerkingen betreffende bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9 van de AVG (gegevens over ras, gegevens over de gezondheid,...) die nodig zijn voor de uitvoering van de verplichtingen van verwerkingsverantwoordelijken op het gebied van arbeidsrecht, of voor verwerkingen betreffende deze gegevens die nodig zijn om redenen van zwaarwegend algemeen belang.

⁵ Groep Artikel 29, advies 06/2014 van over het begrip "gerechtvaardigd belang van de voor de verwerking verantwoordelijke" in artikel 7 van Richtlijn 95/46/EG, blz. 22. De Autoriteit herinnert eraan dat, ondanks een dergelijk gebrek aan beoordelingsmarge, het hoe dan ook aan de verwerkingsverantwoordelijke is om ervoor te zorgen dat de betrokken verwerking in overeenstemming is met de verplichting in kwestie en met de AVG.

⁶ Wanneer bijvoorbeeld een verwerking van bijzondere categorieën van persoonsgegevens in de zin van artikel 9 van de AVG of artikel 10 van de AVG via normatieve weg moet worden geregeld, en in dat verband in passende en specifieke maatregelen ter bescherming van de grondrechten en de belangen van de betrokkenen (artikel 9, lid 2, punt g), van de AVG, artikel 10 van de WVG) moet worden voorzien, of wanneer het recht van het publiek op toegang tot officiële documenten en het recht op bescherming van persoonsgegevens met elkaar in overeenstemming moeten worden gebracht (artikel 86 van de AVG)...

15. In deze context, ook al vormt elke verwerking van persoonsgegevens een inmenging in het recht op eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer en op bescherming van persoonsgegevens, toch moet niet elke verwerking (en dus elke inmenging in het recht op privacy) noodzakelijkerwijs specifiek geregeld worden door een norm van nationaal recht, bijvoorbeeld door een *specifiek* hoofdstuk dat aan de verwerking van persoonsgegevens is gewijd. Voor gegevensverwerkingen die noodzakelijk zijn voor de vervulling van een taak van algemeen belang, merkt de Autoriteit op dat, voor zover de publieke taken (waarvoor de verwerking van persoonsgegevens nodig is) door de wetgever op zodanige wijze zijn omschreven en afgebakend dat de doeleinden van deze verwerkingen als welbepaald en uitdrukkelijk kunnen worden beschouwd en men zich niet in een van de hierboven beschreven situaties bevindt, het niet systematisch nodig is een specifiek kader voor *deze* gegevensverwerkingen te bieden. Onder deze voorwaarde kan de AVG immers in bepaalde gevallen volstaan om de genoemde gegevensverwerkingen te regelen, met name wanneer er geen specifiek risico voor de rechten en vrijheden van de betrokkenen bestaat.
16. De Autoriteit verzoekt de auteur van de normatieve tekst derhalve om ervoor te zorgen dat zijn ontwerp voldoet aan de vereiste van voorzienbaarheid, zodat bij de lezing ervan, eventueel in combinatie met de lezing van het relevante normatieve kader, de betrokkenen duidelijk kunnen begrijpen welke verwerkingen met hun gegevens zullen worden uitgevoerd en onder welke omstandigheden die verwerkingen zijn toegestaan.

Voor het Kenniscentrum,
(get.) Cédrine Morlière, Directeur

VOORONTWERP VAN DECREET VAN 13 OKTOBER 2023



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

Op voorstel van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

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

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het Energiedecreet van 8 mei 2009

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

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

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

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

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

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

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

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

“De verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de toepassing van artikel 3.58 tot en met 3.59 zijn, ieder voor wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:

1° de steden of gemeenten;

2° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

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

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

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

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

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

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

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

“6° informatie over de aanduiding als studentenhuysvesting;

7° informatie over het bestaan van het Vlaamse kotlabel met vermelding van de voorwaarden die zijn vervuld;

8° informatie over de weigering om een Vlaams kotlabel toe te kennen met vermelding van de voorwaarden die wel of niet zijn vervuld;

9° informatie dat de procedure voor de toekenning van een Vlaams kotlabel lopende is.”;

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

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

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

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

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

“Deel 11. Kotlabel en melding van studentenhuisvesting”.

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

“Art. 3.58. In dit deel wordt verstaan onder:

- 1° student: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt;
- 2° studentenhuysvesting: elke woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huisvesting van een of meer studenten.”.

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

“Art. 3.59. §1. De gemeenteraad kan bij verordening:

- 1° bepalen dat een studentenhuysvesting het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, kan krijgen;
- 2° het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, verplichten om een studentenhuysvesting te verhuren of ter beschikking te stellen .

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

§2. Een kotlabel toont aan dat een studentenhuysvesting aan al de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1 van deze codex, en, in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die de gemeenteraad kan opleggen conform artikel 3.2, eerste lid, 2°, van deze codex;
- 2° de vereisten van brandveiligheid van woningen;
- 3° het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

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

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

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

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

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

“3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente waar de geconventioneerde woning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen;

4° in voorkomend geval, het reglement, vermeld in artikel 5.52/3, eerste lid, dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgesteld.”;

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

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

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

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

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

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

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

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

3° in paragraaf 3 wordt het tweede lid opgeheven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

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

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

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

Artikel 14 treedt in werking op 1 januari 2024.

Brussel, 13 oktober 2023.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR

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

Matthias DIEPENDAELE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 74.667/3
van 20 december 2023

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot
wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de
Vlaamse Codex Wonen van 2021’

Op 16 oktober 2023 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap ‘tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 12 december 2023. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Bruno PEETERS, assessor, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Katrien DIDDEN, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 20 december 2023.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt er vooreerst toe te voorzien in een Vlaams kotlabel en in een meldingsplicht voor studentenhuisvesting. Daartoe wordt in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een deel 11 (“Kotlabel en melding van studentenhuisvesting”) ingevoegd (artikelen 10 tot 13 van het voorontwerp) en wordt de verwerking van persoonsgegevens geregeld die hiermee gepaard gaat (artikelen 8 en 9). Die bepalingen treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt (artikel 22, eerste lid). De bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die in strijd zijn met die bepalingen worden van rechtswege opgeheven op de datum van inwerkingtreding ervan, maar er wordt in een overgangsregeling voorzien (artikel 21).

Daarnaast worden ook de bepalingen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd die het stelsel van de geconventioneerde huur regelen (artikelen 15, 16 en 18 tot 20). Ook deze aan te nemen bepalingen treden in werking op een door de Vlaamse Regering te bepalen datum (artikel 22, eerste lid).

Voorts bevat het voorontwerp enkele juridisch-technische aanpassingen aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 6, 7, 14 en 17).

Ten slotte wordt het Energiedecreet van 8 mei 2009 gewijzigd (artikelen 2 tot 4), onder meer om het aan te passen aan de gewijzigde regels inzake de geconventioneerde huur, en wordt het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 aangepast (artikel 5).

ALGEMENE OPMERKINGEN

3.1. Luidens het ontworpen artikel 3.59, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 12 van het voorontwerp) kan de gemeenteraad bij verordening bepalen dat een studentenhuisvesting het kotlabel kan krijgen of het kotlabel verplichten om een studentenhuisvesting te verhuren of ter beschikking te stellen. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om nadere regels te bepalen voor die gemeentelijke verordeningen. Als een gemeenteraad een dergelijke verordening neemt, kan ze luidens paragraaf 3 van dat artikel bijkomende voorwaarden opleggen die geen afbreuk doen aan het kotlabel.

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

Ofschoon uit de ontworpen regeling voortvloeit dat het aan de gemeenteraad toekomt om te bepalen of hij al dan niet in de mogelijkheid voorziet om het kotlabel toe te kennen, dan wel of hij het verplicht stelt, blijkt uit de memorie van toelichting dat de decreetgever met deze regeling zich deze aangelegenheid voorbehoudt. Zo wordt in de memorie van toelichting onder meer het volgende gesteld:

“Met de invoering van een uniform kotlabel voorziet het Vlaams Gewest een op zichzelf staand gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel, waarmee ze de regeling van de betrokken aangelegenheid voorbehoudt en tegelijk onttrekt aan de bevoegdheidssfeer van de gemeenten.

De maatregel maakt het voor de gemeenten niet verplicht om een kotlabel uit te reiken. Als gemeenten het kotlabel wensen uit te reiken, moeten ze daar expliciet voor kiezen door een verordening aan te nemen. Daarmee wordt vermeden dat gemeenten die vandaag niet met het systeem werken en dat ook niet van plan zijn, gedwongen kunnen worden om een kotlabel af te leveren. Tegelijk kunnen de gemeenten er ook voor kiezen om het kotlabel op hun grondgebied te verplichten. Het verplicht kotlabel fungeert dan als een uitbatingsvergunning. Als een gemeente ervoor opteert om geen Vlaams kotlabel uit te reiken, betekent dat ook dat ze geen ander label kan aanbieden, dat een combinatie inhoudt van normen die het Vlaams kotlabel omvat en andere aspecten. Die werkwijze zou immers de ratio legis volledig omzeilen. Gemeenten zijn met andere woorden niet verplicht om een uniform kotlabel aan te bieden, maar zodra ze wensen te werken met een label, zal het Vlaams label het uitgangspunt zijn. Daarnaast bepaalt de ontworpen regeling wat het kotlabel weergeeft, namelijk welke normen voldaan moeten zijn om een kotlabel te kunnen krijgen. Gemeenten beschikken niet over de bevoegdheid om die voorwaarden te schrappen of aan te vullen met andere aspecten. Het zou immers de doelstelling van de maatregel, namelijk uniformiteit aanbrengen in kotlabels, ondergraven als de lokale besturen het Vlaams kotlabel kunnen moduleren of kunnen beslissen om niet te werken met het Vlaams label, maar om een eigen label uit te werken.”

3.2. In het verlengde hiervan wordt in artikel 21 van het voorontwerp bepaald dat de bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die in strijd zijn met de (ontworpen) artikelen 3.58 en 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, van rechtswege worden opgeheven op de datum van de inwerkingtreding van de artikelen 10 tot 12 van het aan te nemen decreet, die ertoe strekken die bepalingen in te voegen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het is evenwel niet volledig duidelijk wat wordt bedoeld met “de bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die in strijd zijn met artikel 3.58 en 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021”. Zo wordt in de memorie van toelichting gesteld dat er “rekening mee [wordt] gehouden dat sommige lokale besturen tot op heden een specifiek beleid voeren ten aanzien van studentenhuisvesting en meer aspecten controleren, dan diegene die weerhouden zijn voor het Vlaams kotlabel” en dat het “voor de gemeenten, die een Vlaams kotlabel toekennen of verplichten, mogelijk [blijft] om extra aspecten (zoals EPC, belasting op tweede verblijven of beheersaspecten) op te leggen. Die extra aspecten staan de toekenning van het kotlabel niet in weg, - zoals gezegd kunnen de gemeente het kotlabel niet moduleren -, maar de lokale besturen zijn gerechtigd die extra aspecten te handhaven”. Ofschoon de decreetgever dus de aangelegenheid van het kotlabel en de uitbatingsvergunning lijkt te willen onttrekken aan de gemeentelijke autonomie, laat hij tegelijkertijd toe dat de gemeenten in deze aangelegenheid nog verordenend kunnen optreden. De vraag rijst naar de precieze draagwijdte van die laatste mogelijkheid.

3.3. In de memorie van toelichting wordt immers tevens uiteengezet dat het Vlaamse Gewest “op het vlak van woningkwaliteitsbewaking zijn bevoegdheid volledig [heeft] uitgeput” en dat “[v]oor gemeenten (...) alleen de ruimte [overblijft] zoals voorzien in artikel 3.2 van de Vlaamse Codex Wonen”. Nog volgens de memorie van toelichting kan de gemeenteraad op grond hiervan:

“1) het conformiteitsattest verplicht stellen en bepalen dat zolang niet aan die verplichting is voldaan, een jaarlijks terugkerende verplichting wordt opgelegd om dat attest aan te vragen;

2) strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering;

3) het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2 (de zogenaamde verhuurvergunning);

4) opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld worden voor de huisvesting van hetzij studenten, hetzij niet-studenten. De gemeenteraad kan eveneens opleggen dat kamers in hetzelfde gebouw exclusief verhuurd, ter beschikking gesteld of te huur gesteld mogen worden voor de huisvesting van arbeidskrachten”.

Het voorontwerp lijkt te willen ingrijpen in de regelingen die een aantal gemeenten op grond van die mogelijkheid hebben genomen inzake studentenhuisvesting door een “uniform kotlabel” in te voeren, maar lijkt niet elk regelgevend optreden van de gemeenten uit te sluiten.

Omwille van de rechtszekerheid zou minstens in de memorie van toelichting moeten worden verduidelijkt hoever de mogelijkheid reikt voor gemeenten om studentenhuisvesting alsnog te regelen. Zo rijst de vraag of een gemeente die *niet* overeenkomstig het ontworpen artikel 3.59, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 het kotlabel verplicht stelt, nog in de *verhuurvergunning* kan voorzien waarvan gewag wordt gemaakt in punt 3 van de hiervoor aangehaalde memorie van toelichting; of moet een dergelijke verhuurvergunning worden gelijkgesteld met een *uitbatingsvergunning*, waarin de gemeenten niet meer kunnen voorzien buiten het kotlabel, vermits blijkens de memorie van toelichting een verplicht kotlabel fungeert als uitbatingsvergunning? Ook rijst de vraag of een gemeente die *niet* overeenkomstig het ontworpen artikel 3.59, § 1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een studentenhuisvesting het kotlabel kan krijgen, nog het conformiteitsattest verplicht kan stellen, vermits met dat attest evenzeer de naleving van de in artikel 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten wordt geattesteerd, en het derhalve een gelijkaardige functie lijkt te hebben als het kotlabel. Artikel 3.2, eerste lid, 1° en 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, die in beide mogelijkheden voorzien, worden alvast niet gewijzigd door het thans voorliggende voorontwerp, maar het is niet duidelijk hoe die bepaling zich verhoudt tot het ontworpen artikel 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dit zou moeten worden uitgeklaard.

3.4. Ook zou de draagwijdte van de mogelijkheid voor de gemeenten om bijkomende voorwaarden op te leggen *die geen afbreuk doen aan het kotlabel*, waarin het ontworpen artikel 3.59, § 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, moeten worden verduidelijkt. Blijkens de memorie van toelichting worden hiermee “extra aspecten (zoals EPC, belasting op

tweede verblijven of beheersaspecten)” bedoeld die “de toekenning van het kotlabel niet in weg [staan]”, maar waarvoor “de lokale besturen (...) gerechtigd [zijn] die extra aspecten te handhaven. Ze beslissen dan ook zelf over de wijze waarop ze aan die controle bekendheid geven en hoe ze dat handhaven”. De in de memorie van toelichting aangehaalde voorbeelden (“EPC, belasting op tweede verblijven of beheersaspecten”) betreffen aangelegenheden die op het eerste gezicht niet worden geregeld in het kotlabel, dat blijkt uit het ontworpen artikel 3.59, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betrekking heeft op veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, brandveiligheidsnormen en op het vergunde karakter van de woongelegenheden. De vraag rijst dan ook waarom ze worden betrokken in de regeling van het kotlabel.

Voorts lijkt uit de ontworpen regeling te kunnen worden opgemaakt dat de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die de gemeenteraad kan opleggen overeenkomstig artikel 3.2, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, geen deel uitmaken van de *bijkomende* voorwaarden die de gemeente kan opleggen overeenkomstig het ontworpen artikel 3.59, § 3, en dat ze integendeel onderdeel zijn van de voorwaarden die vervuld moeten zijn voor de toekenning van het kotlabel. Dit betekent echter dat, in weerwil van wat in de memorie van toelichting wordt voorgehouden, de toekenning van het kotlabel niet volledig wordt geüniformiseerd, en dat er verschillen zullen blijven bestaan tussen de gemeenten naargelang ze al dan niet in strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voorzien. De stellers van het voorontwerp moeten nagaan of dat strookt met het opzet van de ontworpen regeling.

4. In het ontworpen artikel 3.56, § 4, eerste lid, 5°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 8 van het voorontwerp) wordt bij de regeling van de bewaartermijn van de melding dat een natuurlijke persoon of een rechtspersoon een studentenhuisvesting verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, gewag gemaakt van de *schrapping* van die melding.

In het ontworpen artikel 3.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 13 van het voorontwerp) wordt echter enkel voorzien in een meldingsplicht, namelijk de verplichting om melding te maken van het gegeven dat een persoon een studentenhuisvesting verhuurt of te huur of ter beschikking stelt. Die bepaling vermeldt op generlei wijze de schrapping. Weliswaar wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om die meldingsplicht verder uit te werken, maar de schrapping van de melding lijkt een andere hypothese te viseren, namelijk het gegeven dat een persoon *niet langer* een studentenhuisvesting verhuurt of te huur of ter beschikking stelt. Het is ook dat gegeven dat lijkt te verantwoorden dat na verloop van tijd de gegevens van de betrokken persoon niet langer worden bewaard.

Het ontworpen artikel 3.60 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 lijkt dan ook te moeten worden aangevuld met een regeling voor het geval een persoon die overeenkomstig die bepaling melding heeft gemaakt van het gegeven dat hij een studentenhuisvesting verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, wenst te melden dat dit niet langer het geval is.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Opschrift

5. Volgens de wetgevingstechnische voorschriften kan het opschrift van een tekst die, zoals het thans voorliggende voorontwerp, uitsluitend tot doel heeft verschillende teksten te wijzigen, er zich niet toe beperken een deel van de gewijzigde teksten te vermelden, maar moet hij ze in beginsel allemaal vermelden.² Thans maakt het opschrift van het voorontwerp geen melding van de wijziging van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Bovendien moet worden vastgesteld dat een dergelijke opsomming van gewijzigde teksten in dit geval weinig zegt over het concrete onderwerp van de ontworpen regelingen. Er kan dan ook beter een algemene formulering worden gebruikt waarin het onderwerp van die regelgeving wordt opgenomen. Zo zou het opschrift van het aan te nemen decreet als volgt kunnen luiden:

“Voorontwerp van decreet tot instelling van een kotlabel en een meldingsplicht voor studentenhuisvesting en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde huur”.

Artikel 15

6.1. Blijkens het ontworpen artikel 4.42, § 2, tweede lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 15, 4°, van het voorontwerp) moet bij de toewijzing van een geconventioneerde huurwoning rekening worden gehouden met “de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen”.

In de memorie van toelichting wordt dit als volgt verantwoord:

“Lokale binding is een belangrijk ankerpunt. Het zorgt er enerzijds voor dat de lokale besturen zeggingskracht hebben bij de toewijzing, en anderzijds dat de lokale besturen hun verantwoordelijkheid opnemen voor woonbehoeftigen op hun grondgebied. De lokale binding is geen uitsluitingscriterium, het biedt alleen een voorrang. Als de lokale binding wordt toegepast, zal dat steeds gebeuren op huishoudens die effectief tot de doelgroep behoren (en bijgevolg per definitie evenzeer woonbehoeftig zijn). Op die manier kan het betaalbaar woonaanbod toegankelijk gehouden worden voor de lokale woonbehoeftige bewoners en kan hen een woning worden toegewezen als zij in de gemeente wensen te blijven. De voorrang vermeedert hun kansen. Het is een maatregel om sociale verdringing en aantasting van het sociale weefsel tegen te gaan.”

6.2. In advies 53.686/1/V van 10 september 2013 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, met verwijzing naar een arrest van het Hof van Justitie van 8 mei 2013,³ geoordeeld dat een maatregel in de sociale huisvesting die ertoe strekt te verzekeren dat personen met een laag

² Omzendbrief VR 2019/4 van 25 oktober 2019 ‘betreffende de wetgevingstechniek’, aanwijzing 52, 5°.

³ HvJ 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, *Libert e.a. t. Vlaamse Regering en All Projects & Developments n.v. e.a. t. Vlaamse Regering*, ECLI:EU:C:2013:288

inkomen of andere zwakke groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woonaanbod hebben, een dwingende reden van algemeen belang kan vormen die een verantwoording kan zijn voor een beperking van het vrije verkeer van personen.⁴

De Raad voegde daar evenwel het volgende aan toe:

“Blijft dan nog de vraag [of] de in het ontworpen artikel 27, eerste lid, 1° en 2°, bepaalde voorwaarden pertinent en evenredig zijn en niet verder gaan dan noodzakelijk om de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking de kans te bieden om in eigen streek te blijven wonen.

Het kan niet worden ontkend dat de gekozen territorialiteits- en tijdvoorwaarden een ernstige belemmering vormen voor het vrij verkeer van personen, meer bepaald voor minder kapitaalkrachtige personen uit een andere gemeente. Op basis van het geciteerde arrest is het echter niet duidelijk of de voorgelegde voorwaarden kunnen worden gehandhaafd. Zo de stellers van het ontwerp van oordeel zijn dat deze voorwaarden toch pertinent en evenredig zijn en niet verder gaan dan noodzakelijk om de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking de kans te bieden om in eigen streek te blijven wonen, verdient het aanbeveling dit nader toe te lichten in een verslag aan de Regering.”⁵

Vermits het luidens de ontworpen regeling aan de Vlaamse Regering toekomt om de voorrangsregels vast te stellen over de lokale binding van de kandidaat-huurder met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, zal zij hierbij erop moeten toezien dat die voorwaarden pertinent en evenredig zijn en niet verder gaan dan noodzakelijk om de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking de kans te bieden om in eigen streek te blijven wonen.

Hetzelfde geldt ten aanzien van het ontworpen 5.52/1, vijfde lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 18, 3°, van het voorontwerp).

Artikel 16

7. Artikel 16, 2°, van het voorontwerp strekt tot opheffing van artikel 4.42/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die bepaling luidt als volgt:

“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.”

In de memorie van toelichting wordt die opheffing als volgt verantwoord:

“De bepaling bevat het doel van de verwerking van de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, maar dat doel is al bepaald in paragraaf 1. Verder bepaalt die bepaling dat die persoonsgegevens verwerkt worden op basis van artikel 9.2, g), AVG. Dit

⁴ Adv.RvS 53.686/1/V van 10 september 2013 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’, opmerking 5.3.2.

⁵ *Ibidem*, opmerking 5.3.5.

hoeft niet te worden opgenomen in de regelgeving zelf. Het volstaat om in deze memorie toe te lichten waarom er toepassing kan worden gemaakt van artikel 9.2, g), AVG. De verwerking van die gegevens is noodzakelijk om redenen van zwaarwegend algemeen belang die gevonden worden in het recht op wonen dat erkend is als een fundamenteel grondrecht in de Belgische Grondwet, gecombineerd met de woonbehoefte van de betrokkenen die decretaal verplicht vastgesteld moet worden. De beginselen inzake verwerking van persoonsgegevens, vermeld in artikel 5, AVG zullen moeten worden nageleefd door de verwerkingsverantwoordelijken”.

Ofschoon met de inhoud van die verantwoording kan worden ingestemd, blijkt hieruit enkel waarom de eerste en tweede zin van artikel 4.42/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden opgeheven, maar niet waarom ook de derde zin, naar luid waarvan alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt, wordt opgeheven.

Daarbij komt nog dat in advies 72.358/3 de Raad van State, afdeling Wetgeving, met betrekking tot wat artikel 4.42/1, § 3, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is geworden, heeft opgemerkt dat “[h]et (...) slechts [is] in zoverre de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, en met name de inkomensvoorwaarden, van dien aard zijn dat ze nopen tot de verwerking van gegevens over de lichamelijke en psychische gezondheid van de huurder, bijvoorbeeld omdat die inkomensvoorwaarden verschillen indien de huurder of een persoon ter zijner laste beschouwd wordt als ernstig gehandicapt, dat zou kunnen worden aangenomen dat die verwerking noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang”.⁶ In antwoord hierop werd in de memorie van toelichting het volgende gesteld:

“De verwerking van deze gegevens is immers vereist om twee redenen. Ten eerste zijn het opvragen en het verwerken van gegevens met betrekking tot de lichamelijke of psychische gezondheid noodzakelijk voor de berekening van de door de Vlaamse Regering bepaalde inkomensgrens van de aanvrager en zijn inwonende gezinsleden (de inkomensgrens voor personen met een handicap is hoger). Ten tweede stellen het opvragen en het verwerken van zulke gegevens de woonmaatschappij of de private initiatiefnemer in staat om de aanvrager en zijn inwonende gezinsleden een aangepaste geconventioneerde huurwoning aan te bieden.”⁷

Indien het werkelijk de bedoeling is om ook de derde zin van artikel 4.42/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op te heffen, zal op overtuigende wijze moeten worden aangetoond waarom in het licht van de voormelde verantwoording voor de verwerking van persoonsgegevens betreffende de lichamelijke of psychische gezondheid van de huurder, het niet (langer) volstaat zich te beperken tot het statuut van de betrokken persoon. Indien geen dergelijke verantwoording kan worden gegeven, moet de opheffing waarin artikel 16, 2°, van het voorontwerp voorziet worden beperkt tot de eerste twee zinnen van artikel 4.42/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hetzelfde geldt voor artikel 19, 3°, van het voorontwerp.

⁶ Adv.RvS 72.358/3 van 16 december 2022 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 21 april 2023 ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’, *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1562/1, 142, opmerking 8.4.1.

⁷ *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1562/1, 16.

Artikel 18

8. Artikel 18, 5°, van het voorontwerp strekt ertoe een aantal zinnen toe te voegen aan artikel 5.52/1, zevende lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Die in te voegen zinnen lijken inhoudelijk evenwel geen aansluiting te vinden bij hetgeen thans in dat zevende lid wordt geregeld. Gelet hierop zouden de nieuwe bepalingen beter worden geherformuleerd als een nieuw lid dat kan worden ingevoegd tussen het zevende en achtste lid van artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

ONTWERP VAN DECREET

ONTWERP VAN DECREET

tot instelling van een kotlabel
en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur

Op voorstel van de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme en de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

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

Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen van het Energiedecreet van 8 mei 2009

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

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

- 1° in het eerste lid worden de woorden "kunnen de energiehuizen de volgende categorieën van persoonsgegevens aan Wonen-Vlaanderen bezorgen" vervangen door de zinsnede "of om Wonen in Vlaanderen de mogelijkheid te bieden na te gaan of een aanvrager of begunstigde van de subsidies, vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt ter uitvoering van artikel 5.52/1, derde lid, van de voormelde codex, kunnen de energiehuizen de volgende categorieën van persoonsgegevens aan Wonen in Vlaanderen bezorgen";
- 2° in het tweede, derde en vierde lid wordt het woord "Wonen-Vlaanderen" vervangen door de woorden "Wonen in Vlaanderen".

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

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

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

Hoofdstuk 4. Wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Art. 6. In artikel 1.3, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt punt 74° opgeheven.

Art. 7. In artikel 2.10, §2, van dezelfde codex wordt punt 1° vervangen door wat volgt:

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

Art. 8. In artikel 2.34, §1, van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het eerste lid wordt vervangen door wat volgt:

“Dit artikel is van toepassing in geval van een samenvoeging van gemeenten als vermeld in deel 2, titel 8 en 9, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, waarbij de samenvoegingsdatum vastgesteld wordt op een latere datum dan 1 januari 2019.”;

2° in het tweede lid, 1°, wordt de zinsnede “artikel 5, 5°” vervangen door de zinsnede “artikel 343, 2°”;

3° in het tweede lid, 2°, wordt de zinsnede “artikel 5, 4°” vervangen door de zinsnede “artikel 343, 4°”;

4° in het tweede lid, 3°, wordt de zinsnede “artikel 5, 2°” vervangen door de zinsnede “artikel 343, 8°”.

Art. 9. In artikel 3.5, tweede lid, 2°, van dezelfde codex worden tussen het woord “procedure” en het woord “voor” de woorden “en de voorwaarden” ingevoegd.

Art. 10. In artikel 3.56 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

“De verwerkingsverantwoordelijke in het kader van de toepassing van artikel 3.58 en 3.59 zijn, ieder wat betreft de verwerkingen die zij voor hun rekening nemen:

1° de steden of gemeenten;

2° de dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid.

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

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

“4° van tien jaar nadat het kotlabel, vermeld in artikel 3.59, §2, van deze codex, is vervallen of tien jaar na de beslissing om geen kotlabel toe te kennen;

5° van een jaar nadat een melding als vermeld in artikel 3.60 van deze codex is geschrapt.”.

Art. 11. In artikel 3.57 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en gewijzigd bij de decreten van 21 april 2023 en 22 december 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

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

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

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

“6° informatie over de aanduiding als studentenhuisvesting;

7° informatie over het bestaan van het Vlaamse kotlabel met vermelding van de voorwaarden die zijn vervuld en in voorkomend geval informatie over de gemeentelijke voorwaarden met vermelding of die zijn vervuld;

8° informatie over de weigering om een Vlaams kotlabel toe te kennen met vermelding van de voorwaarden die wel of niet zijn vervuld en in voorkomend geval informatie over de gemeentelijke voorwaarden;

9° informatie dat de procedure voor de toekenning van een Vlaams kotlabel en in voorkomend geval de procedure voor de gemeentelijke voorwaarden, lopende is.”;

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

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

§5. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan de persoonsgegevens die ze verwerkt in het kader van de toepassing van artikel 3.60, doorgeven aan de steden en gemeenten voor het opvolgen van het aanbod van studentenhuisvesting. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De dienst die door de Vlaamse Regering belast is met het woonbeleid, kan die persoonsgegevens verder verwerken voor doeleinden als vermeld in artikel 1.5 die verenigbaar zijn met de oorspronkelijke doeleinden.”.

Art. 12. Aan boek 3 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt een deel 11 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Deel 11. Kotlabel en melding van studentenhuysvesting”.

Art. 13. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt aan deel 11, toegevoegd bij artikel 12, een artikel 3.58 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.58. In dit deel wordt verstaan onder:

- 1° student: iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt;
- 2° studentenhuysvesting: elke woning die verhuurd wordt of te huur of ter beschikking gesteld wordt met het oog op de huysvesting van een of meer studenten.”.

Art. 14. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt aan hetzelfde deel 11 een artikel 3.59 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.59. §1. De gemeenteraad kan bij verordening:

- 1° bepalen dat een studentenhuysvesting het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, kan krijgen;
- 2° het kotlabel, vermeld in paragraaf 2, verplichten om een studentenhuysvesting te verhuren of ter beschikking te stellen.

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

§2. Een kotlabel toont aan dat een studentenhuysvesting aan al de volgende voorwaarden voldoet:

- 1° de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, vermeld in artikel 3.1 van deze codex, en, in voorkomend geval, de strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen die de gemeenteraad kan opleggen conform artikel 3.2, eerste lid, 2°, van deze codex;
- 2° de vereisten van brandveiligheid van woningen;
- 3° het aantal woongelegenheden is vergund of vergund geacht conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.

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

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

Art. 15. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt aan hetzelfde deel 11 een artikel 3.60 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3.60. Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die een studentenhuysvesting verhuurt of te huur of ter beschikking stelt, meldt dat. De voormelde persoon kan melden dat de studentenhuysvesting niet langer wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld. De Vlaamse Regering werkt de voormelde meldingsplicht verder uit.”.

Art. 16. In artikel 4.22, §3, tweede lid, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, wordt de zinsnede “kandidatenregister, vermeld in boek 6, deel 3, van de woonmaatschappij” vervangen door de zinsnede “centraal inschrijvingsregister, vermeld in artikel 6.5”.

Art. 17. In artikel 4.42, §2, van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

2° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt de zin “Een geconventioneerde huurwoning wordt toegewezen na een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling.” opgeheven;

3° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, worden de woorden “toewijzing gebeurt door” vervangen door de woorden “geconventioneerde huurwoningen worden toegewezen door”;

4° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt in punt 1° de zinsnede “kandidaat-huurder” vervangen door de woorden “aanvrager van een geconventioneerde huurwoning”;

5° aan het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, worden een punt 3° en een punt 4° toegevoegd, die luiden als volgt:

“3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning met de gemeente waar de geconventioneerde huurwoning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen;

4° in voorkomend geval, het reglement, vermeld in artikel 5.52/3, eerste lid, dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgesteld onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.”;

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

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

Art. 18. In artikel 4.42/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt met betrekking tot de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, vermeld in het eerste lid, 5°.”;

2° aan paragraaf 4, 1°, worden de woorden “of zijn vertegenwoordiger” toegevoegd;

3° in paragraaf 4, 3°, worden de woorden “en zijn gezinsleden” vervangen door de woorden “of zijn vertegenwoordiger”;

4° aan paragraaf 4, 4°, worden de woorden “of zijn vertegenwoordiger” toegevoegd;

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

“5° de gezinsleden van de huurder.”;

6° in paragraaf 5 worden de woorden “tien jaar toe” vervangen door de zinsnede “maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar”.

Art. 19. In artikel 4.60 van dezelfde codex wordt het woord “coöperatieve” opgeheven.

Art. 20. In artikel 5.52/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° tussen het vierde en het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

2° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, wordt de zin “Een geconventioneerde huurwoning wordt toegewezen na een projectgebonden oproep tot kandidaatstelling.” opgeheven;

3° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, worden de woorden “toewijzing gebeurt door” vervangen door de woorden “geconventioneerde huurwoningen worden toegewezen door”;

4° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, wordt in punt 3° de zinsnede “kandidaat-huurder” vervangen door de woorden “aanvrager van een geconventioneerde huurwoning”;

5° aan het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, worden een punt 3° en een punt 4° toegevoegd, die luiden als volgt:

“3° de voorrangsregel die de Vlaamse Regering vaststelt over de lokale binding van de aanvrager van een geconventioneerde huurwoning met de gemeente waar de geconventioneerde woning ligt, als de gemeente beslist om die voorrangsregel toe te passen;

4° in voorkomend geval, het reglement, vermeld in artikel 5.52/3, eerste lid, dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgesteld onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.”;

6° tussen het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, en het bestaande zesde lid, dat het zevende lid wordt, wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

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

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

- 1° in paragraaf 2, 3°, wordt tussen het woord “toepassing” en de zinsnede “, of” het woord “is” ingevoegd;
- 2° in paragraaf 3 wordt het tweede lid vervangen door wat volgt:

“Alleen het statuut van de persoon kan worden opgevraagd en verwerkt met betrekking tot de gegevens over de lichamelijke of psychische gezondheid, vermeld in het eerste lid, 5°.”;
- 3° aan paragraaf 4, 1°, worden de woorden “of zijn vertegenwoordiger” toegevoegd;
- 4° in paragraaf 4, 3°, worden de woorden “en zijn gezinsleden” vervangen door de woorden “of zijn vertegenwoordiger”;
- 5° aan paragraaf 4, 4°, worden de woorden “of zijn vertegenwoordiger” toegevoegd;
- 6° aan paragraaf 4 worden een punt 5° en een punt 6° toegevoegd, die luiden als volgt:

5° de gezinsleden van de huurder;
6° de private initiatiefnemer die een natuurlijke persoon is.”;
- 7° paragraaf 5 wordt vervangen door wat volgt:

“§5. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier voor de subsidie, vermeld in artikel 5.52/1, tweede lid. De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in paragraaf 2, 1°, past op de verwerkte persoonsgegevens een bewaartermijn van maximaal één jaar toe na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures en uiterlijk maximaal tien jaar na de behandeling van het aanvraagdossier. 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.”.

Art. 22. Aan boek 5, deel 2, titel 9, van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023, wordt een artikel 5.52/3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.52/3. Bij de opmaak van het reglement, vermeld in artikel 4.42, §2, tweede lid, 4°, en artikel 5.52/1, vijfde lid, 4°, betreft de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband de relevante huisvestings- en welzijnsactoren.

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

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het reglement, vermeld in het eerste lid, en het administratief dossier, om het reglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als ze het reglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het reglement per

aangetekend schrijven wordt bezorgd, gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het reglement is afgegeven op de post.

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

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

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

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Art. 23. De bepalingen uit gemeentelijke verordeningen die in strijd zijn met artikel 3.58 en 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden van rechtswege opgeheven op de datum van de inwerkingtreding van artikel 12 tot en met 14 van dit decreet.

De kotlabels en de uitbatingsvergunningen die zijn uitgereikt voor de inwerkingtreding van artikel 12 tot en met 14 van dit decreet, blijven geldig conform de geldigheidsduur die bij gemeentelijke verordening is bepaald. De kotlabels die de stad Leuven uitreikt vanaf 1 januari 2024 tot de datum van de inwerkingtreding van de verordening, worden van rechtswege omgezet in een Vlaams kotlabel als vermeld in artikel 3.59 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Art. 24. De bepalingen van artikel 10 tot en met 15, 17, 18 en 20 tot en met 23 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Artikel 16 treedt in werking op 1 januari 2024.

Brussel, 26 januari 2024.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR

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

Matthias DIEPENDAELE