

ingediend op **2073** (2023-2024) – Nr. 1
28 februari 2024 (2023-2024)

Voorstel van decreet

van Alessia Claes, Peter Van Rompuy, Mercedes Van Volcem,
Sarah Smeyers, Robrecht Bothuyne en Nadia Sminate

tot wijziging van diverse bepalingen
van de Vlaamse Codex Wonen van 2021,
wat de sociale huur en de woonwaarborg betreft

TOELICHTING

1. Algemene toelichting**1.1. Arbeidsmarktdeelname van sociale (kandidaat-)huurders maximaliseren en doorstroming uit de sociale woningmarkt stimuleren**

Uit de Woonsurvey 2018¹ blijkt dat maar een kwart van de huurders van sociale huurwoningen (26 procent) is tewerkgesteld, een percentage dat amper de helft bedraagt van de tewerkgestelden in de totale bevolking (53 procent). Dat lage aandeel gaat gepaard met een relatief hoog aandeel werklozen (13 procent bij sociale huurders, tegenover 3 procent in de totale bevolking) en een hoog aandeel huishoudens waarvan de referentiepersoon ziek of arbeidsongeschikt is (20 procent, tegenover 5 procent in de totale bevolking). Daarnaast is een derde van de sociale huurders 65-plusser en met (brug)pensioen, wat in de lijn ligt van de demografische verdeling over alle huishoudens in Vlaanderen.

Een bevraging van het agentschap Wonen in Vlaanderen in de zomer van 2023 bij de woonmaatschappijen bevestigde die verhouding. Aan de woonmaatschappijen werd gevraagd om te rapporteren over hoeveel sociale huurders al dan niet voldeden aan de huurdersverplichting, waarbij niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel zich moesten inschrijven bij VDAB. Die bevraging geeft bovendien een actueel beeld van de arbeidsmarktpositie van de sociale huurders in Vlaanderen. Op basis van die bevraging kan worden geconcludeerd dat van de sociale huurders:

- 27 procent beroepsactief is;
- 21 procent niet-beroepsactief is, maar wel arbeidspotentieel heeft. Daarvan is 9 procent al ingeschreven als werkzoekende bij VDAB en 12 procent (nog) niet;
- 34 procent gepensioneerd is;
- 15 procent arbeidsongeschikt of ernstig gehandicapt is;
- 3 procent een leefloon ontvangt.

In absolute termen werden met de bevraging 164.501 sociale huurders gecontroleerd. Daaruit bleek dat in totaal 33.354 sociale huurders wel arbeidspotentieel hebben, maar niet werken. Een op de vijf sociale huurders is dus op arbeidsgeschikte leeftijd en heeft potentieel om te werken, maar werkt niet.

Die cijfers tonen aan dat het van essentieel belang is om de arbeidsmarktpositie van de huurders van een sociale huurwoning te versterken om zo de doorstroming uit de sociale huurmarkt te bevorderen. Op die manier worden sociale huurwoningen gereserveerd voor de huurders die ze het meest nodig hebben. Die doelstelling kan worden bereikt door in te zetten op enerzijds een versterkte activering van de sociale (kandidaat-)huurders, en anderzijds op het stimuleren van een doorstroming uit het sociaal huurstelsel.

Aan de genoemde beleidsdoelstellingen wordt met dit voorstel van decreet verder uitvoering gegeven.

Ten eerste wordt, om hun arbeidsmarktdeelname te maximaliseren, van niet-beroepsactieve sociale huurders met arbeidspotentieel niet alleen verwacht dat ze zich inschrijven bij VDAB, maar ook dat ze ingeschreven blijven en hun medewerking verlenen aan de begeleiding naar werk door VDAB. Het huidige artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een sociale huurder die niet-beroepsactief is, maar wel arbeidspotentieel heeft, de verplichting heeft om zich in te schrijven bij VDAB. Momenteel is het voldoende om zich louter in te schrijven bij VDAB zonder vervolgens enige inspanning te moeten leveren om

¹ Heylen, K. & Vanderstraeten, L. (2019). 'Wonen in Vlaanderen anno 2018'. Leuven: Steunpunt Wonen.

een job te vinden. Met deze maatregel wordt een stap verder gezet en is ook vereist dat de ingeschreven huurder met arbeidspotentieel zijn medewerking verleent aan de begeleiding naar werk door VDAB.

Ten tweede zullen ook de niet-beroepsactieve kandidaat-huurders met arbeidspotentieel worden verplicht om zich als werkzoekende bij VDAB in te schrijven en hun medewerking te verlenen aan de begeleiding naar werk door VDAB. Dat laat toe om meteen de link te leggen naar VDAB zodra een kandidaat-huurder zich inschrijft voor een sociale huurwoning. Zo kan VDAB tijdens de wachtperiode voor een sociale huurwoning de kandidaat-huurder proactief begeleiden naar werk of naar een opleiding. De toezichthouder van de sociale huisvesting kan een administratieve geldboete opleggen aan niet-beroepsactieve kandidaat-huurders met arbeidspotentieel die weigeren om zich in te schrijven bij VDAB.

Ten derde wordt in een tegemoetkoming voorzien voor sociale huurders die de sociale huurmarkt verlaten. Die tegemoetkoming moet die ex-huurders ondersteunen bij het vinden van een woning op de private huur- of eigendomsmarkt en wordt verleend als ze tijdens de bewoning van de sociale huurwoning hebben gewerkt als loontrekkende of als zelfstandige. De achterliggende redenering is dat de sociale huurprijs sterk afhankelijk is van het inkomen, waarbij de huurprijs evenredig stijgt of daalt naarmate het inkomen van de betrokkene ook stijgt of daalt. Hoewel de inkomensafhankelijke huurprijsberekening de huurder beschermt bij loonverlies, kan het anderzijds mogelijk de financiële prikkel verminderen om (opnieuw) toe te treden tot de arbeidsmarkt na een periode van inactiviteit. De maatregel kan dan ook worden gezien als een compensatie voor de hogere sociale huurprijs die is betaald op basis van het arbeidsinkomen.

Ten vierde omvat dit voorstel van decreet een bijsturing van de regelgeving met betrekking tot de duurtijd van het woonrecht voor sociale huurders. De huidige regeling bepaalt dat sociale huurders die vanaf 1 maart 2017 een huurovereenkomst hebben gesloten, over een woonrecht beschikken van negen jaar na de toewijzing van de woning (artikel 6.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Op basis van dat woonrecht kan de sociale huurder gedurende negen jaar een sociale huurwoning huren via een of meer opeenvolgende huurovereenkomsten. De verhuurder heeft een herhuisvestingsplicht als dat nodig is, zodat het woonrecht verder kan worden uitgeoefend. Als een huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte (het inkomenscriterium) of van passendheid van de woning (niet onderbezet wonen), wordt het woonrecht met een of meer opeenvolgende periodes van drie jaar verlengd. Als de huurder op het einde van zijn woonrecht van negen jaar of op het einde van een of meer opeenvolgende periodes van drie jaar niet langer voldoet aan de voorwaarden van woonbehoefte of van passendheid van de woning, dan zegt de verhuurder de lopende huurovereenkomst op met een opzeggingstermijn van zes maanden en eindigt het woonrecht op de vervaldag van de huurovereenkomst.

Sociale huurders die een huurovereenkomst hadden gesloten met een sociale huisvestingsmaatschappij (sinds de hervorming een woonmaatschappij) die vóór 1 maart 2017 was ingegaan, behielden een woonrecht van onbepaalde duur of behielden huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Er werd bovendien bepaald dat dat recht behouden blijft als de huurders verhuizen naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of als ze gedwongen worden geherhuisvest wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop van een andere verhuurder (artikel 6.28, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021). Om de doorstroming uit de sociale huur te bevorderen wordt de regelgeving aangepast, zodat ook die huurders hun woonrecht op de private huur- of eigendomsmarkt verder moeten verwezenlijken als ze niet langer voldoen aan de voorwaarden van woonbehoefte (het inkomenscriterium) of de passendheid van de woning (niet onderbezet wonen). Het bestaande beleid dat op huurovereenkomsten sinds 1 maart 2017 toegepast wordt, wordt dus

verruimd naar alle sociale verhuringen. De Vlaamse Regering kan echter om billijkheidsredenen uitzonderingen bepalen voor diegenen voor wie het woonrecht van onbepaalde duur wel blijft gelden. Zo worden 55-plussers, arbeidsongeschikten en ernstig gehandicapten in ieder geval van de maatregel uitgesloten.

In de overgangsbepaling wordt opgenomen dat het woonrecht van negen jaar voor de huurders met een huurovereenkomst van onbepaalde duur start op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet. Op die manier worden de rechten van de huurders die met deze beleidswijziging worden geconfronteerd, ten volle gerespecteerd en worden ze gelijk behandeld als de huurders die vanaf 1 maart 2017 een huurovereenkomst hebben gesloten.

Deze wijziging is gesteund op het beginsel van de veranderlijkheid van de openbare dienst. Dat beginsel houdt in dat de overheid eenzijdig kan en moet handelen als dat nodig is en gerechtvaardigd wordt door de eisen van een goede werking van de openbare dienst en de bescherming van het algemeen belang. Reglementaire bepalingen kunnen door de overheid op elk moment eenzijdig worden gewijzigd, in tegenstelling tot private huurovereenkomsten, waarvoor bij een aanpassing van de overeenkomst de goedkeuring van zowel de verhuurder als de huurder vereist is op basis van artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek. De wijziging maakt ook geen schending uit van het vertrouwensbeginsel of het standstillbeginsel wegens de dwingende reden van algemeen belang, die erin bestaat dat sociale huurwoningen gereserveerd moeten worden voor de personen die de woning echt nodig hebben en zolang ze die nodig hebben.

Ten slotte wordt er gesleuteld aan de decretale basis van het centraal woningregister, vermeld in artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Initieel had dat register als finaliteit het registreren van de sociale huurwoningen. In het register zullen echter ook gegevens van sociale huurders worden bijgehouden. Die persoonsgegevens worden verwerkt in dat register om het agentschap Wonen in Vlaanderen te ondersteunen bij de uitvoering van zijn opdrachten, zoals beleidsvoorbereiding, statistische verwerking², berekening van de gewestelijke sociale correctie³ en ondersteuning van de woonmaatschappijen bij het uitvoeren van hun taken. Daarvoor is het noodzakelijk om over gerichte en actuele gegevens over de sociale huurders te kunnen beschikken en die beter te ontsluiten. Vandaag ontbreekt het automatisch doorgeven en verzamelen van actuele gegevens. Een belangrijke vaststelling is ook dat een betere arbeidsmarktpositie van sociale huurders alleen bewerkstelligd kan worden door de samenwerking met andere relevante beleidsdomeinen. Zo zal een gedegen informatieontsluiting met betrekking tot de sociale huurders een hefboom bieden om die samenwerking en gegevensuitwisseling met andere relevante actoren te optimaliseren, bijvoorbeeld in het kader van de samenwerking met de sectoren inburgering, werk en onderwijs. Daarbij moeten de regels voor de gegevensbescherming worden gerespecteerd. Het register zal in een tweede fase de mogelijkheid bieden om de gegevens van sociale huurders die niet-beroepsactief zijn maar wel arbeidspotentieel hebben, te delen met andere entiteiten van de Vlaamse overheid. Zo zullen de gegevens op een geautomatiseerde manier uitgewisseld kunnen worden met onder meer de sectoren werk, onderwijs en inburgering. Dat zal een betere toeleiding naar werk of naar een opleiding mogelijk maken en zo bijdragen aan het versterken van de arbeidsmarktpositie van de sociale huurders.

Specifiek moet een gegevensoverdracht tussen het register en de database van VDAB die dienst in staat stellen om sociale huurders te identificeren in zijn eigen database. Dat stelt VDAB in staat om aan die sociale huurders zijn dienstverlening en een passend traject naar de arbeidsmarkt aan te bieden. Dezelfde oefening zal

² Artikel 6.3/1, §6, 1°, en §8, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

³ Dat is een financieringsinstrument dat een sociale verhuurder toelaat om huurverminderingen toe te kennen aan huurders met toepassing van artikel 5.32 en volgende van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 5.71 en volgende van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 1.2, 54°, en artikel 5.72 en volgende van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

moeten worden gemaakt voor de overdracht van gegevens over kandidaat-huurders in het centraal inschrijvingsregister (CIR) naar VDAB.

Daarnaast moet er een gegevensoverdracht van VDAB naar de sociale verhuurder mogelijk zijn, zodat de verhuurder kandidaat-huurders of huurders die extra gesensibiliseerd moeten worden om stappen richting werk te zetten, daartoe kan aanmoedigen.

Omdat ook in het kader van geconventioneerde verhuring gebruik zal worden gemaakt van het register, wordt voor de geconventioneerde huurwoningen en de huurders ervan een vergelijkbare decretale grondslag ingevoerd, namelijk artikel 4.42/1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1.2. Woonwaarborg

De banken moeten ertoe aangespoord worden om startende kopers met voldoende terugbetalingscapaciteit, maar met onvoldoende eigen middelen meer leningen met een hoge lening-waardeverhouding (loan-to-value) toe te staan. Daarom wordt voorgesteld dat Vlaanderen een waarborg verstrekt voor het gedeelte van de lening dat 90 procent van de waarde van de woning overschrijdt. Die borgstelling komt in tweede rang.

Dat initiatief streeft een dubbele doelstelling na:

- de bouw- en kredietsector krijgt een extra impuls om deze moeilijke periode te overbruggen, naast de al lopende initiatieven zoals de Vlaamse woonlening, de Mijn VerbouwPremie, de Mijn VerbouwLening en de verzekering gewaarborgd wonen;
- meer jonge gezinnen en eerste kopers krijgen de kans om een eigen woning te verwerven.

De volgende basisprincipes worden aan die nieuwe woonwaarborg verbonden:

- 1° waarborg op het gedeelte van de lening dat 90 procent van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt;
- 2° waarborg in tweede rang;
- 3° afbakening tot de groep van eerste kopers;
- 4° afbakening op een maximale aankoop- en verkoopwaarde;
- 5° premie voor de waarborg.

Hieronder volgt wat meer uitleg bij elk van die principes.

- 1) Waarborg op het gedeelte van de lening dat 90 procent van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt

De waarborg zal worden verstrekt op het gedeelte van de hypothecaire lening boven 90 procent van de verkoopwaarde van de woning. Dat laat banken toe om in meer gevallen aan kandidaat-leners die voldoende terugbetalingscapaciteit hebben, maar over onvoldoende eigen middelen beschikken om de quotiteit van hun lening positief te beïnvloeden, een lening met een loan-to-value hoger dan 90 procent toe te kennen.

- 2) Waarborg in tweede rang

Een gedegen inschatting van de solvabiliteit van kandidaat-leners door de banken blijft essentieel. Onder geen beding kan het immers de bedoeling zijn om met dit initiatief hypothecaire kredieten te laten verstrekken aan leners van wie de terugbetalingscapaciteit onvoldoende gegarandeerd is. Als er toch wanbetaling optreedt, zal de waarborg ook pas in tweede orde aangesproken worden. Dat betekent dat de bank eerst zelf alle middelen moet gebruiken om een opzegging

van het contract te vermijden en een kans te geven aan de lener om de opgelopen achterstand weg te werken. Als de verkoop van de woning niet kan worden vermeden, zal de bank tot de verkoop – gerechtelijk of minnelijk – van het in pand gegeven onroerend goed overgaan. Zoals al eerder is vermeld, wordt de waarborg gevestigd op het gedeelte van de lening dat 90 procent van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt. Alleen de verliezen die voortvloeien uit een verkoop, vallen onder de waarborg.

3) Afbakening tot de groep van eerste kopers

De doelstelling van het initiatief richt zich expliciet op eerste kopers en wordt als dusdanig afgebakend. Zo richt het initiatief zich specifiek op jonge gezinnen en eerste kopers, en worden hun meer kansen gegeven om een eigen woning te verwerven. Daarbij wordt de definitie van startende koper van de Nationale Bank van België overgenomen.

4) Afbakening op een maximale aankoop- en verkoopwaarde

Ook voor de aankoop- en verkoopwaarde van de woning is het wenselijk om een bovengrens in te stellen. Daarbij moet er een evenwicht zijn tussen enerzijds een voldoende hoge bovengrens zodat het systeem ook in de centrumsteden toepasbaar is, en anderzijds een correcte afbakening op basis van de doelgroep.

5) Premie voor de waarborg

De voorliggende woonwaarborgregeling zal het voor eerste kopers met minder eigen inbreng mogelijk maken om vlotter bij een bank een hypothecair krediet te sluiten. Door de budgettaire implicaties en het feit dat een waarborg gericht en weloverwogen aangevraagd en verstrekt moet worden, is het aangewezen om een premie aan te rekenen aan de kredietgever. De Vlaamse Regering zal de hoogte van de premie bepalen.

2. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 2

Dit artikel bakent de doelgroep van de woonwaarborg af. Daarvoor wordt een beroep gedaan op de definitie van startende koper die de Nationale Bank hanteert in het kader van het Belgische macroprudentiële toezicht op de banken. In de bijlage bij de circulaire NBB_2019_27 van 23 oktober 2019 over de verwachtingen van de Belgische macroprudentiële autoriteit betreffende het intern beheer van de voorwaarden voor Belgisch hypothecair krediet die worden toegepast door de banken en de verzekeringsondernemingen die actief zijn op de Belgische woningmarkt, wordt bepaald dat een startende koper een "startende ontlener van hypothecair krediet" is, namelijk een kredietnemer aan wie voorheen geen hypothecaire lening werd verstrekt. Als er meer dan een kredietnemer is (zoals in het geval van medeondertekenaars voor de hypothecaire lening) en er aan een of meer van die kredietnemers voorheen een hypothecaire lening werd verstrekt, wordt geen van die kredietnemers als een startende koper beschouwd. Als een kredietnemer een lening sluit voor de financiering van de renovatie van hetzelfde onroerend goed of voor de bouw van een onroerend goed op een grond die de kredietnemer eerder als startende koper heeft aangekocht binnen een periode van vijf jaar na het aangaan van de eerste lening, wordt hij ook als een startende koper beschouwd.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt de decretale grondslag voor een centraal woningen- en huurdersregister voor geconventioneerde huurwoningen en huurders van die woningen. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om dat register in te voeren. De Vlaamse Regering wijst de entiteit aan die het register zal bijhouden, alsook de gegevens van de geconventioneerde huurwoning en van de huurders die de verhuurder moet bezorgen. Ten slotte bepaalt de Vlaamse Regering ook de vorm en inhoud van het register, de wijze waarop het register wordt bijgehouden en bijgewerkt, en de manier waarop er toezicht op het register wordt uitgeoefend.

Artikel 4

Dit artikel legt de basis voor de nieuwe woonwaarborg. Als hoofdprincipe wordt gesteld dat de waarborg slaat op het gedeelte van de lening dat 90 procent van de verkoopwaarde overschrijdt. Het aan de kredietgever uitbetaalde verlies zal niet worden teruggevorderd van de kredietnemer. De kosten die gepaard gaan met de uitwinning, komen ten laste van de banken zelf. Ook de interest die vervat is in de vervallen en onbetaald gebleven maandaflossingen, verwijlinteressen en wederbeleggingsvergoedingen worden niet gewaarborgd.

De Vlaamse Regering regelt de manier waarop die aankoop- en verkoopwaarde moet worden vastgesteld, het maximale bedrag ervan, en de verhouding tussen de lening en de verkoopwaarde. Ook de bij een betalingsachterstand door de kredietgever na te leven voorwaarden en te ondernemen stappen, en de berekeningswijze van de verliezen na gedwongen verkoop worden door de Vlaamse Regering verder uitgewerkt. Ten slotte bepaalt de Vlaamse Regering de voorwaarden die de kredietgever bij de aanvraag moet naleven. Het is mogelijk dat de bank zelf een deel van de verliezen onder de waarborg moet dragen.

Artikel 5

Dit artikel creëert de mogelijkheid om de sommen die het Vlaamse Gewest bij uitwinning van de waarborg aan de banken moet betalen, aan te rekenen op het Waarborgfonds sociale leningen. In artikel 4 is als tegenhanger opgenomen dat de waarborgbijdragen die aan de kredietgever zullen worden aangerekend, in dat begrotingsfonds zullen worden gestort.

Artikel 6

Voor de toekenning van de woonwaarborg is het noodzakelijk om persoonsgegevens te verwerken. Die verwerking moet in overeenstemming zijn met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. De regelgeving schrijft voor dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6, 1, c), van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) omkadert, in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen moet vermelden:

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

Dit artikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of een waarborg aan een kredietgever kan worden toegestaan en om bij uitwinning de te betalen sommen te bepalen. Onder de categorie van financiële gegevens worden onder meer de volgende gegevens begrepen: de leningsovereenkomst, de

aard van de lening, het geleende bedrag, het resterende te betalen saldo, de aanvangsdatum, de duur van de lening, de rentevoet, het overzicht van de betalingen, de gegevens over de schuldsaldoverzekerings, de gegevens en akten die noodzakelijk zijn voor de uitwinning en de rangregelingen bij gedwongen verkoop.

Het agentschap Wonen in Vlaanderen wordt aangewezen als verwerkingsverantwoordelijke. De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens die in dit artikel worden vermeld, nader te omschrijven.

Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 5.72, §1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat om een juridisch-technische wijziging die nodig is vanwege het invoeren van de tegemoetkoming voor sociale huurders die de sociale huurwoning verlaten, alsook de invoering van de decretale grondslag van die tegemoetkoming (zie toelichting bij artikel 8 en 9).

Artikel 8

Dit artikel introduceert een nieuwe titel in boek 5, deel 5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk titel 3/1 "Tegemoetkoming bij het verlaten van een sociale huurwoning".

Artikel 9

Dit artikel voegt een nieuw artikel 5.74/1 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. Aan de ex-huurder van een sociale huurwoning kan een tegemoetkoming worden verleend om hem te ondersteunen bij het vinden van een woning nadat hij de sociale huurwoning heeft verlaten. Het gaat om een tegemoetkoming die wordt verleend aan ex-huurders die tijdens de bewoning van de sociale huurwoning tewerkgesteld geweest zijn als loontrekkende of zelfstandige. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de voorwaarden vast te stellen voor het verkrijgen van de tegemoetkoming, de berekeningswijze en het bedrag van de tegemoetkoming in verhouding tot de gewerkte periode, de aanvraagprocedure van de tegemoetkoming en de eventuele mogelijkheden om de tegemoetkoming terug te vorderen. De tegemoetkoming wordt niet verleend als de huurovereenkomst is opgezegd wegens ernstige of blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen of omdat de persoon in kwestie onrechtmatig tot een sociale huurwoning was toegelaten of onrechtmatig voordelen heeft genoten (artikel 6.33, eerste lid, 2° of 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 10

Dit artikel voegt een nieuw artikel 5.74/2 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. Het regelt de verwerking van de persoonsgegevens in het kader van de tegemoetkoming bij het verlaten van een sociale huurwoning.

Boek 5, deel 5, titel 3/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat voormalige sociale huurders onder bepaalde voorwaarden bij het verlaten van een sociale huurwoning een tegemoetkoming kunnen verkrijgen.

De Vlaamse Regering is gemachtigd om de voorwaarden vast te stellen waaronder de tegemoetkoming wordt verstrekt. Dit decretale kader houdt de verwerking van persoonsgegevens in en moet daarom in overeenstemming zijn met de principes van het gegevensbeschermingsrecht. Artikel 6.3 van de AVG, samen gelezen met artikel 8 van het Europees Verdrag tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden en artikel 22 van de Grondwet, schrijft voor dat regelgeving die verwerkingen in de zin van artikel 6, 1, c), van de AVG omkadert,

in principe minstens de volgende essentiële elementen van die verwerkingen zou moeten vermelden:

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

Dit artikel preciseert dat er persoonsgegevens worden verwerkt om te kunnen nagaan of de aanvrager voldoet aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering oplegt om voor de tegemoetkoming in aanmerking te komen.

De verwerkingsverantwoordelijke is de entiteit die de Vlaamse Regering zal aanwijzen als de entiteit die de tegemoetkoming verstrekt. De tegemoetkoming is bedoeld om de ex-huurder te ondersteunen in zijn zoektocht naar een woning.

De categorieën van persoonsgegevens die kunnen worden opgevraagd en verwerkt, worden in het derde lid van het artikel opgesomd. De opvraging en verwerking van die persoonsgegevens zijn erop gericht om de instantie die de tegemoetkoming zal verstrekken, in staat te stellen te beoordelen of de aanvrager tot het doelpubliek van de tegemoetkoming behoort.

De categorie persoonlijke identificatiegegevens omvat onder meer de voor- en achternaam en het adres van de betrokkene. De categorie gegevens over het beroep en de betrekking omvat voor de loontrekkenden onder meer de gegevens over de huidige tewerkstelling en de gegevens over de voorgaande tewerkstellingen, en voor de zelfstandigen het gegeven dat de zelfstandige zijn activiteit in hoofdberoep verricht alsook de periode waarin hij die activiteit (heeft) verricht. De categorie financiële gegevens omvat onder meer het rekeningnummer waarop de betrokkene de premie zal ontvangen. De categorie gegevens over de huurovereenkomst van de sociale huurwoning die de betrokkene bewoonde, omvat onder meer het gegeven dat de betrokkene een voormalige sociale huurder van een sociale huurwoning is. De overige categorieën behoeven geen verdere toelichting.

De Vlaamse Regering is gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens nader te omschrijven.

De betrokkenen van de gegevensverwerking zijn de aanvrager en in voorkomend geval zijn vertegenwoordiger.

De instantie die de tegemoetkoming verstrekt, bewaart de persoonsgegevens tot een jaar na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures, en maximaal tien jaar na de volledige betaling van de tegemoetkoming of na de beoordeling dat de toekenningsvoorwaarden niet zijn vervuld, of na de vaststelling dat de voorwaarden voor een terugvordering vervuld zijn.

Het is toegestaan om de gegevens voor statistische verwerking door te geven aan andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving.

Artikel 12 van de AVG bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de informatie, vermeld in artikel 13 en 14 van de AVG, en de communicatie, vermeld in artikel 15 tot en met 22 en artikel 34 van de AVG, in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm, en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt. Daartoe wordt in het voorstel van decreet bepaald dat

de verwerkingsverantwoordelijke zorgt voor een privacyverklaring en dat de communicatie met de betrokkene een verwijzing naar die privacyverklaring bevat.

Artikel 11

Dit artikel wijzigt artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dat artikel betreft de regeling van de verwerking van persoonsgegevens in het kader van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen over de sociale huur.

De wijzigingen van paragraaf 1 en 2 van artikel 6.3/1 brengen die bepalingen in overeenstemming met de aangepaste benaming van het centraal woningregister (zie toelichting bij artikel 12 en 13). Daarnaast wordt in paragraaf 2 een verwerkingsverantwoordelijke toegevoegd, namelijk VDAB. VDAB zal persoonsgegevens van kandidaat-huurders en huurders verwerken om zijn opdracht ten aanzien van die personen te kunnen uitvoeren. VDAB moet immers in voorkomend geval aan de verhuurder kunnen melden dat een huurder een extra sensibilisering tot het zetten van stappen naar werk nodig heeft. Als het gaat om een kandidaat-huurder, zal de Vlaamse Regering vaststellen aan welke verhuurder die melding moet worden gedaan. Dat zal de primaire verhuurder zijn, die in het Besluit Vlaamse Codex van 2021 al een aantal opdrachten heeft ten aanzien van de kandidaat-huurder. Zo kan de kandidaat-huurder zich ook met al zijn vragen over zijn inschrijvingsdossier richten tot de primaire verhuurder.

Paragraaf 3 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de categorieën van persoonsgegevens. Er wordt een categorie toegevoegd, namelijk de identificatiegegevens van de verhuurder. Het is immers noodzakelijk dat VDAB weet wie de verhuurder is die uitvoering moet geven aan de vraag tot sensibilisering van de huurder of de kandidaat-huurder. VDAB moet dat persoonsgegeven ook kunnen verwerken.

Paragraaf 4 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens. Er wordt toegevoegd dat de bewaartermijn van de verwerkte persoonsgegevens voor de entiteit die het centraal woningen- en huurdersregister bijhoudt, maximaal één jaar is na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures, en maximaal tien jaar na het einde van de huurovereenkomst.

Paragraaf 6 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de mogelijkheid om de persoonsgegevens door te geven. Ten eerste wordt toegevoegd dat de entiteit die het centraal woningen- en huurdersregister bijhoudt, ook bepaalde persoonsgegevens kan doorgeven aan VDAB, namelijk identificatiegegevens waaronder contactgegevens, het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid. Ten tweede wordt punt 8° vervangen omdat voortaan ook de niet-beroepsactieve kandidaat-huurders met arbeidspotentieel de verplichting hebben om zich als werkzoekende bij VDAB in te schrijven en hun medewerking te verlenen aan de begeleiding naar werk. Een aantal persoonsgegevens zullen bijgevolg ook worden bezorgd aan VDAB met het oog op de VDAB-dienstverlening en eventueel aangepaste beleidsmaatregelen. Daarnaast wordt ook het doorgeven van persoonsgegevens van de kandidaat-huurder en huurder door VDAB aan de verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf, 1°, 2° en 4°, en paragraaf 8 toegevoegd, namelijk de identificatiegegevens, het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid. Het doorgeven van die gegevens past in het kader van de verplichting van de kandidaat-huurders en huurders om hun medewerking te verlenen aan de begeleiding naar werk door VDAB.

Paragraaf 7 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 1°, 2° en 4°, in een privacyverklaring moeten verduidelijken welke verwerkingen er worden uitgevoerd.

Omdat ook de toezichthouder, vermeld in paragraaf 2, 3°, die plicht heeft, wordt de bepaling aangepast en wordt er verwezen naar alle verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2. Op die manier is de verplichting om een privacyverklaring op te stellen ook van toepassing op de nieuw toegevoegde verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 5°, namelijk VDAB.

Paragraaf 9 van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 1° en 2°, de nodige maatregelen nemen om de juistheid van de persoonsgegevens te garanderen. Omdat alle verwerkingsverantwoordelijken die maatregelen moeten nemen, wordt de bepaling aangepast en wordt er verwezen naar alle verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2.

Artikel 12

Dit artikel past het opschrift van deel 2 van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan. Het register bevat immers niet alleen gegevens over sociale huurwoningen, maar ook persoonsgegevens van sociale huurders.

Artikel 13

Dit artikel vervangt artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De huidige bepaling vermeldt niet expliciet dat het register ook persoonsgegevens van sociale huurders bevat. Met de nieuwe bepaling wordt dat geëxpliciteerd. Daarnaast wordt ook toegevoegd dat de Vlaamse Regering de entiteit zal aanwijzen die het register zal bijhouden.

Artikel 14

Dit artikel wijzigt artikel 6.9 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De huidige bepaling vermeldt dat de verhuurder de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengt van de toekomstige huurdersverplichting, waarbij een taalvaardigheid van het Nederlands vereist is op niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Sinds de invoering van het centraal inschrijvingsregister is het echter niet meer de verhuurder die de kandidaat-huurder op de hoogte moet brengen, maar zal de kandidaat-huurder bij zijn inschrijving in dat register via dat register op de hoogte worden gebracht van die toekomstige verplichting.

Artikel 15

Dit artikel introduceert een nieuw deel in boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk deel 3/1 "Verplichting van de kandidaat-huurder".

Artikel 16

Dit artikel voegt een nieuw artikel 6.10/1 in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in. De niet-beroepsactieve kandidaat-huurder met arbeidspotentieel is na zijn inschrijving in het centraal inschrijvingsregister verplicht om zich als werkzoekende in te schrijven bij VDAB en zijn medewerking te verlenen aan de begeleiding naar werk door VDAB. Daarnaast wordt de expliciete opdracht aan VDAB gegeven om ten aanzien van de kandidaat-huurder zijn dienstverlening aan te bieden (activeren en begeleiden naar werk).

Ten slotte wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om te bepalen welke personen worden beschouwd als niet-beroepsactieve personen met arbeidspotentieel en wie van die personen vrijgesteld wordt van de verplichting om zich in te schrijven bij VDAB (bijvoorbeeld de werkzoekende die mantelzorg verleent) of vrijgesteld wordt van de verplichting om medewerking te verlenen aan de begeleiding door VDAB

naar werk (bijvoorbeeld de werkzoekende die een opleiding volgt). Daarnaast zal de Vlaamse Regering ook bepalen binnen welke termijn na de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister de kandidaat-huurder zich moet inschrijven bij VDAB, en door wie en op welke manier de verplichting om zich bij VDAB in te schrijven wordt gecontroleerd.

Artikel 17

Dit artikel wijzigt artikel 6.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de verplichtingen voor de sociale huurder zijn opgenomen. De huurdersverplichting voor de niet-beroepsactieve huurder met arbeidspotentieel wordt uitgebreid. Naast de bestaande verplichting om zich als werkzoekende bij VDAB in te schrijven, moet deze categorie huurders ook medewerking verlenen aan de begeleiding naar werk door VDAB. Die verplichting wordt opgenomen in een nieuw punt 13°. Daarnaast wordt de expliciete opdracht aan VDAB gegeven om ten aanzien van de huurder zijn dienstverlening aan te bieden (activeren en begeleiden naar werk).

Ten slotte wordt de Vlaamse Regering bijkomend gemachtigd om te bepalen door wie en op welke manier de verplichting om zich bij VDAB in te schrijven wordt gecontroleerd. Het is vanzelfsprekend dat de definities en de afbakening van de niet-beroepsactieve personen met arbeidspotentieel en de vrijstellingen gelijk zullen zijn, zowel voor de huurder als voor de kandidaat-huurder.

Artikel 18

Dit artikel heft het derde lid op van artikel 6.28 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dat lid stelde dat een huurder een woonrecht van onbepaalde duur heeft als hij met de verhuurder een huurovereenkomst van onbepaalde duur heeft gesloten vóór 1 maart 2017. Verder bepaalde het lid dat die huurder het woonrecht van onbepaalde duur behoudt als hij verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder, of als hij verhuist in het kader van gedwongen herhuisvesting wegens renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

Het woonrecht van onbepaalde duur wordt nu omgezet in het woonrecht van negen jaar, dat telkens met drie jaar verlengbaar is als de voorwaarden vervuld zijn, zoals dat ook geldt voor de huurders die een huurovereenkomst vanaf 1 maart 2017 hebben gesloten.

Een overgangsbepaling stelt dat de Vlaamse Regering om billijkheidsredenen uitzonderingen kan toestaan voor personen voor wie het woonrecht van onbepaalde duur blijft bestaan (zie artikel 24).

Artikel 19

Dit artikel wijzigt artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Artikel 6.43 bevat de mogelijkheid voor de toezichthouder om administratieve geldboeten op te leggen aan huurders die hun huurdersverplichtingen niet naleven. Er wordt gepreciseerd dat alleen de huurdersverplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 1° tot en met 12°, waaronder de inschrijvingsverplichting bij VDAB, aanleiding kunnen geven tot een administratieve geldboete. De toezichthouder kan geen administratieve geldboete opleggen aan een huurder die geen medewerking verleent aan de begeleiding naar werk door VDAB.

Verder wordt ingeschreven dat de toezichthouder een administratieve geldboete kan opleggen aan de niet-beroepsactieve kandidaat-huurder met arbeidspotentieel die zich niet inschrijft bij VDAB.

Artikel 20

Dit artikel wijzigt artikel 6.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Omdat de regeling die werd toegelicht bij artikel 19, wordt verruimd naar de niet-beroeps-actieve kandidaat-huurder met arbeidspotentieel, moet ook de kandidaat-huurder worden vermeld in de bepaling.

Artikel 21

Dit artikel wijzigt artikel 6.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Omdat de regeling die werd toegelicht in artikel 19, wordt verruimd naar de niet-beroeps-actieve kandidaat-huurder met arbeidspotentieel, moet ook de kandidaat-huurder worden vermeld in de bepaling.

Artikel 22

Dit artikel wijzigt artikel 6.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Omdat de regeling die werd toegelicht in artikel 19, wordt verruimd naar de niet-beroeps-actieve kandidaat-huurder met arbeidspotentieel, moet ook de kandidaat-huurder worden vermeld in de bepaling.

Artikel 23

De nieuwe verplichting, vermeld in artikel 6.10/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, ingevoegd bij dit voorstel van decreet, namelijk de plicht voor niet-beroepsactieve personen met arbeidspotentieel om zich in te schrijven bij VDAB en medewerking te verlenen aan de begeleiding naar werk door VDAB, is ook van toepassing op de kandidaat-huurders die al ingeschreven zijn. Die kandidaat-huurders krijgen een termijn van drie maanden nadat ze van die nieuwe verplichting op de hoogte zijn gebracht, om die nieuwe verplichting na te komen.

Artikel 24

Dit artikel bevat een overgangsbepaling met betrekking tot de opheffing van het woonrecht van onbepaalde duur. Er wordt bepaald dat het woonrecht van negen jaar start op de datum waarop de opheffing van het woonrecht van onbepaalde duur in werking treedt. Daarnaast wordt bepaald dat de regeling van het woonrecht van onbepaalde duur, zoals die van kracht was vóór de opheffing ervan, wel blijft gelden voor de categorieën van huurders die de Vlaamse Regering vaststelt. De Vlaamse Regering zal zich bij de afbakening van de categorieën laten leiden door billijkheidsoverwegingen. Voor huurders vanaf 55 jaar, huurders met een ernstige handicap of huurders die definitief arbeidsongeschikt zijn, blijft het woonrecht van onbepaalde duur in ieder geval gelden.

Artikel 25

Dit artikel regelt de inwerkingtreding van het decreet. Omdat voor een aantal bepalingen van het decreet een verdere uitvoering in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 nodig is en aanpassingen aan de informaticasystemen (centraal inschrijvingsregister, centraal woningen- en huurdersregister met betrekking tot de sociale huurwoningen en huurders) moeten worden doorgevoerd, wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de inwerkingtreding van die bepalingen vast te stellen.

Allessia CLAES
Peter VAN ROMPUY
Mercedes VAN VOLCEM
Sarah SMEYERS
Robrecht BOTHUYNE
Nadia SMINATE

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. 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 een punt 53°/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“53°/1 startende koper: de startende ontlener van hypothecair krediet, vermeld in de definitie van de Nationale Bank van België in het kader van de verwachtingen van de Belgische macroprudentiële autoriteit betreffende het intern beheer van de voorwaarden voor Belgisch hypothecair krediet die worden toegepast door de banken en de verzekeringsondernemingen die actief zijn op de Belgische woningmarkt;”.

Art. 3. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt een artikel 4.42/1/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 4.42/1/1. De Vlaamse Regering voert een centraal woningen- en huurdersregister in met betrekking tot de geconventioneerde huurwoningen, vermeld in artikel 4.42 en 5.52/1, en de huurders van de geconventioneerde huurwoningen.

De Vlaamse Regering wijst de entiteit aan die het register, vermeld in het eerste lid, bijhoudt. De verhuurder bezorgt de gegevens over de geconventioneerde huurwoningen en de huurders die met toepassing van het derde lid worden opgenomen in het register, vermeld in het eerste lid, aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanwijst.

De Vlaamse Regering bepaalt de vorm en de inhoud van het register, vermeld in het eerste lid, de wijze waarop het wordt bijgehouden en periodiek wordt bijgewerkt, en de wijze waarop het toezicht erop wordt georganiseerd.”.

Art. 4. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt een artikel 5.58/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.58/1. Onder de voorwaarden, vermeld in dit artikel, en onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, kan het Vlaamse Gewest, met toepassing van het plafond, vermeld in de begrotingsdecreten, de terugbetaling van de hoofdsom van hypothecaire leningen die werden toegestaan door een hypothecair kredietgever als vermeld in artikel VII.159, §2, eerste lid, van het Wetboek van economisch recht van 28 februari 2013, waarborgen.

De waarborg van het Vlaamse Gewest kan alleen worden gehecht aan hypothecaire leningen van een startende koper voor de aankoop van een eerste woning die in het Vlaamse Gewest ligt.

De waarborg van het Vlaamse Gewest heeft betrekking op het gedeelte van de hypothecaire lening dat 90 procent van de verkoopwaarde van de woning overschrijdt.

In afwijking van artikel 101 van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 wordt de tegemoetkoming aan de kredietgever niet teruggevorderd van de kredietnemer.

In afwijking van artikel 99 en 100 van de Vlaamse Codex Overheidsfinanciën van 29 maart 2019 is de kredietgever een waarborgbijdrage verschuldigd ten voordele van het Waarborgfonds sociale leningen, vermeld in artikel 5.59. De Vlaamse Regering bepaalt de hoogte van de bijdrage.

De Vlaamse Regering bepaalt:

- 1° de maximale aankoop- en verkoopwaarde van de woning, en de wijze van vaststelling ervan;
- 2° de maximale verhouding tussen het geleende bedrag en de verkoopwaarde van de woning;
- 3° de voorwaarden die de kredietgever bij betalingsachterstand van de kredietnemer naleeft;
- 4° de wijze van vaststelling van het verlies na gedwongen verkoop en de procedure bij de uitwinning van de waarborg;
- 5° de vaststelling van de termijn van de waarborg;
- 6° de hoogte van het op het Vlaamse Gewest te verhalen verlies bij ontoereikende opbrengst van een gedwongen verkoop;
- 7° de voorwaarden die de kredietgever bij de aanvraag van de waarborg naleeft.”.

Art. 5. In artikel 5.59, §2, van dezelfde codex wordt tussen de zinsnede “gewestwaarborg,” en het woord “alsook” de zinsnede “tegemoetkomingen aan kredietgevers ter uitvoering van de gewestwaarborg, vermeld in artikel 5.58/1,” ingevoegd.

Art. 6. Artikel 5.60 van dezelfde codex, opgeheven door het decreet van 23 december 2021, wordt opnieuw opgenomen in de volgende lezing:

“Art. 5.60. §1. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden en de verplichtingen na te gaan die de Vlaamse Regering vaststelt conform en ter uitvoering van artikel 5.58/1.

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

§3. Met toepassing van paragraaf 1 kunnen de volgende categorieën van gegevens worden verwerkt:

- 1° identificatiegegevens;
- 2° persoonlijke kenmerken;
- 3° woningkenmerken;
- 4° het beroep en de betrekking;
- 5° het rijksregisternummer en identificatienummer van de sociale zekerheid;
- 6° financiële gegevens;
- 7° gegevens van onroerende rechten;
- 8° de gezinssamenstelling.

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

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

- 1° de kredietgever;
- 2° de kredietnemer of zijn vertegenwoordiger en de personen ten laste.

§5. Voor de verwerking van persoonsgegevens en voor het bewaren van de verantwoordingsstukken geldt bij uitwinning van de waarborg een bewaartermijn van tien jaar na de uitbetaling van de gewestwaarborg. Als de toegekende waarborg niet wordt uitgewonnen, geldt een bewaartermijn van tien jaar na de beslissing tot toekenning van de waarborg. Als de aangevraagde waarborg niet wordt toegekend, geldt een bewaartermijn van tien jaar na de beslissing tot weigering van de aanvraag.

§6. De verwerkingsverantwoordelijke verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er worden uitgevoerd. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.

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

Art. 7. In artikel 5.72 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, tweede lid, wordt tussen de woorden “die in” en de woorden “dit deel” de zinsnede “titel 2, 3 en 4 van” ingevoegd;
- 2° in paragraaf 1, vierde lid, wordt tussen het woord “van” en de woorden “dit deel” de zinsnede “titel 2, 3 en 4 van” ingevoegd;
- 3° er wordt een paragraaf 3 toegevoegd, die luidt als volgt:

“§3. De Vlaamse Regering kan een tegemoetkoming verlenen aan de ex-huurder van een sociale huurwoning om hem te ondersteunen bij het vinden van een woning nadat hij de sociale huurwoning heeft verlaten.”.

Art. 8. In boek 5, deel 5, van dezelfde codex, gewijzigd bij de decreten van 19 november 2021, 21 april 2023 en 27 oktober 2023, wordt een titel 3/1 ingevoegd, die luidt als volgt:

“Titel 3/1. Tegemoetkoming bij het verlaten van een sociale huurwoning”.

Art. 9. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt in titel 3/1, ingevoegd bij artikel 8, een artikel 5.74/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.74/1. Aan de ex-huurder van een sociale huurwoning kan een tegemoetkoming worden verleend nadat hij de sociale huurwoning heeft verlaten. Die tegemoetkoming kan worden verleend als de ex-huurder tijdens de bewoning van de sociale huurwoning werkzaam is geweest als loontrekkende als vermeld in artikel 2, 3°, van het decreet van 15 juli 2022 tot regeling van de toekenning van een jobbonus plus voor startende zelfstandigen of werkzaam is geweest als zelfstandige in hoofdberoep als vermeld in artikel 2, 5°, van hetzelfde decreet.

De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor het verkrijgen van de tegemoetkoming, vermeld in het eerste lid, en voor de berekeningswijze, het bedrag in verhouding tot de gewerkte periode, de aanvraagprocedure en de eventuele mogelijkheden tot terugvordering ervan.

Als de huurovereenkomst is beëindigd met toepassing van artikel 6.33, eerste lid, 2° of 3°, kan de tegemoetkoming, vermeld in het eerste lid, niet verleend worden.”.

Art. 10. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt in dezelfde titel 3/1 een artikel 5.74/2 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 5.74/2. Voor de toepassing van deze titel worden persoonsgegevens verwerkt met als doel de voorwaarden, vermeld in artikel 5.74/1, en de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform artikel 5.74/1, na te gaan en om de berekening, de uitbetaling en de terugvordering van de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.74/1, mogelijk te maken. De verwerkte persoonsgegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de persoonsgegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of aan de vermelde voorwaarden is voldaan.

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

Met toepassing van het eerste lid kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens opgevraagd en verwerkt worden:

- 1° persoonlijke identificatiegegevens;
- 2° het rijksregisternummer en de identificatienummers van de sociale zekerheid;
- 3° het nummer van de Kruispuntbank van Ondernemingen;
- 4° gegevens over het beroep en de betrekking;
- 5° gegevens over de geleverde arbeidsprestaties;
- 6° financiële gegevens;
- 7° gegevens over de huurovereenkomst van de sociale huurwoning.

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

De betrokkene bij de verwerking van de persoonsgegevens is de ex-huurder van een sociale huurwoning of zijn vertegenwoordiger.

Voor de verwerkte persoonsgegevens geldt een bewaartermijn van maximaal één jaar na de definitieve beëindiging van de administratieve, gerechtelijke en buitengerechtelijke procedures, en maximaal tien jaar na:

- 1° ofwel de volledige betaling van de tegemoetkoming, vermeld in artikel 5.74/1;
- 2° ofwel de beoordeling dat de toekenningsvoorwaarden niet vervuld zijn;
- 3° ofwel de vaststelling dat de voorwaarden voor een terugvordering vervuld zijn.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het tweede lid, kan de persoonsgegevens gebruiken voor statistische verwerking en kan ze ter beschikking stellen van andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking.

De verwerkingsverantwoordelijke, vermeld in het tweede lid, verduidelijkt in een privacyverklaring welke verwerkingen er worden uitgevoerd. Hij neemt met het oog op transparantie en de garantie van de rechten van de betrokkenen in zijn communicatie met de betrokkenen een verwijzing op naar de vindplaats van de privacyverklaring.”.

Art. 11. In artikel 6.3/1 van dezelfde codex, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021 en vervangen bij het decreet van 27 oktober 2023, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in paragraaf 1, 4°, wordt het woord “woningregister” telkens vervangen door de woorden “woningen- en huurdersregister”;

- 2° in paragraaf 2 wordt punt 4° vervangen door wat volgt:

“4° voor het centraal woningen- en huurdersregister, vermeld in artikel 6.4, eerste lid, de entiteit die conform artikel 6.4, tweede lid, wordt aangewezen om dat register bij te houden;”;

3° aan paragraaf 2 wordt een punt 5° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“5° VDAB, voor de verwerkingen die nodig zijn voor de identificatie van de kandidaat-huurders en de huurders in het kader van zijn opdrachten, vermeld in respectievelijk artikel 6.10/1, vierde en vijfde lid, en artikel 6.20, vijfde en zesde lid.”;

4° aan paragraaf 3, eerste lid, wordt een punt 17° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“17° identificatiegegevens van de verhuurders van een sociale huurwoning.”;

5° in paragraaf 4, eerste lid, wordt de zinsnede “en 2°” vervangen door de zinsnede “, 2° en 4°”;

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

7° in paragraaf 6, eerste lid, wordt punt 8° vervangen door wat volgt:

“8° de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1°, 2° en 17°, aan VDAB met het oog op de VDAB-dienstverlening en met het oog op aangepaste beleidsmaatregelen voor kandidaat-huurders en huurders, respectievelijk in het kader van de verplichting, vermeld in artikel 6.10/1, eerste lid, en artikel 6.20, eerste lid, 12°.”;

8° in paragraaf 6 wordt tussen het eerste en het tweede lid een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“VDAB kan de persoonsgegevens, vermeld in paragraaf 3, eerste lid, 1° en 2°, doorgeven aan de verwerkingsverantwoordelijken, vermeld in paragraaf 2, 1°, 2° en 4°, en paragraaf 8, met het oog op het sensibiliseren van de kandidaat-huurder of huurder, respectievelijk in het kader van de verplichting, vermeld in artikel 6.10/1, tweede lid, en artikel 6.20, eerste lid, 13°.”;

9° in paragraaf 7 wordt de zinsnede “1°, 2° en 4°,” opgeheven;

10° in paragraaf 9 wordt de zinsnede “1° en 2°,” opgeheven.

Art. 12. In boek 6 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 27 oktober 2023, wordt het opschrift van deel 2 vervangen door wat volgt:

“Deel 2. Centraal woningen- en huurdersregister”.

Art. 13. Artikel 6.4 van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, wordt vervangen door wat volgt:

“Art. 6.4. De Vlaamse Regering voert een centraal woningen- en huurdersregister in met betrekking tot de sociale huurwoningen en de huurders.

De Vlaamse Regering wijst de entiteit aan die het register, vermeld in het eerste lid, bijhoudt. De verhuurder bezorgt de gegevens over de sociale huurwoningen en huurders die met toepassing van het derde lid worden opgenomen in dat register, aan de entiteit die de Vlaamse Regering aanwijst.

De Vlaamse Regering bepaalt de vorm en de inhoud van het register, vermeld in het eerste lid, de wijze waarop het wordt bijgehouden en periodiek wordt bijgewerkt, en de wijze waarop het toezicht erop wordt georganiseerd.”.

Art. 14. In artikel 6.9 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de woorden “De verhuurder brengt de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte” vervangen door de woorden “Via het centraal inschrijvingsregister wordt de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte gebracht”.

Art. 15. In boek 6 van dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 27 oktober 2023, wordt een deel 3/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Deel 3/1. Verplichting van de kandidaat-huurder”.

Art. 16. In dezelfde codex, het laatst gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023, wordt in deel 3/1, ingevoegd bij artikel 15, een artikel 6.10/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 6.10/1. Als de kandidaat-huurder een niet-beroepsactieve persoon met arbeidspotentieel is, schrijft hij zich als werkzoekende in bij VDAB en blijft hij ingeschreven.

De kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, verleent zijn medewerking aan de begeleiding naar werk door VDAB.

De Vlaamse Regering bepaalt:

- 1° welke personen worden beschouwd als niet-beroepsactieve personen met arbeidspotentieel als vermeld in het eerste lid en wie van die personen wordt vrijgesteld van de verplichtingen, vermeld in het eerste of tweede lid;
- 2° binnen welke termijn de kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, zich na de inschrijving in het centraal inschrijvingsregister moet inschrijven als werkzoekende bij VDAB;
- 3° door wie en op welke manier wordt gecontroleerd of de kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, de verplichting nakomt om zich als werkzoekende bij VDAB in te schrijven.

VDAB heeft als opdracht om de kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, te activeren en een begeleiding naar werk aan te bieden.

Als VDAB vaststelt dat de kandidaat-huurder, vermeld in het eerste lid, gesensibiliseerd moet worden om mee te werken aan het traject naar werk, vermeld in artikel 2, 8°, van het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap “Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding”, meldt VDAB dat aan de verhuurder die de Vlaamse Regering aanwijst. Na ontvangst van de melding zal de verhuurder de kandidaat-huurder sensibiliseren en zo nodig ondersteunen om mee te werken aan de begeleiding naar werk door VDAB.”.

Art. 17. In artikel 6.20 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid wordt punt 12° vervangen door wat volgt:

“12° voor zover de huurder een niet-beroepsactieve persoon is met arbeidspotentieel, zich bij VDAB als werkzoekende inschrijven en ingeschreven blijven;”;

- 2° aan het eerste lid wordt een punt 13° toegevoegd, dat luidt als volgt:

“13° voor zover de huurder de verplichting, vermeld in punt 12°, heeft, zijn medewerking verlenen aan de begeleiding naar werk door VDAB.”;

3° het vierde lid wordt vervangen door wat volgt:

“De Vlaamse Regering bepaalt:

- 1° welke personen worden beschouwd als niet-beroepsactieve personen met arbeidspotentieel als vermeld in het eerste lid, 12°, en wie van die personen wordt vrijgesteld van de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, 12° of 13°;
- 2° door wie en op welke manier wordt gecontroleerd of de huurder, vermeld in het eerste lid, 12°, de verplichting, vermeld in het eerste lid, 12°, nakomt.”;

4° er worden een vijfde en een zesde lid toegevoegd, die luiden als volgt:

“VDAB heeft als opdracht om de huurder, vermeld in het eerste lid, 12°, te activeren en een begeleiding naar werk aan te bieden.

Als VDAB vaststelt dat de huurder, vermeld in het eerste lid, 12°, gesensibiliseerd moet worden om mee te werken aan het traject naar werk, vermeld in artikel 2, 8°, van het decreet van 7 mei 2004 tot oprichting van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap “Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding”, meldt VDAB dat aan de verhuurder. Na ontvangst van de melding zal de verhuurder de huurder sensibiliseren en zo nodig ondersteunen om mee te werken aan de begeleiding naar werk door VDAB.”.

Art. 18. In artikel 6.28 van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021, wordt het derde lid opgeheven.

Art. 19. In artikel 6.43, §1, van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het tweede lid wordt vervangen door wat volgt:

“De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de huurder die de verplichtingen, vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 1° tot en met 12°, niet naleeft.”;

2° tussen het tweede en het derde lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

“De toezichthouder kan een administratieve geldboete opleggen aan de kandidaat-huurder die de verplichting, vermeld in artikel 6.10/1, eerste lid, niet naleeft.”;

3° in het bestaande derde lid, dat het vierde lid wordt, wordt tussen de woorden “als de” en het woord “huurder” de woorden “kandidaat-huurder of de” ingevoegd;

4° in het bestaande vijfde lid, dat het zesde lid wordt, wordt het woord “huurdersverplichting” vervangen door het woord “verplichting”.

Art. 20. In artikel 6.45 van dezelfde codex wordt de zin “Zowel de huurder als de verhuurder wordt van de beslissing tot het opleggen van de administratieve geldboete op de hoogte gebracht met een aangetekende brief met ontvangstbewijs.” vervangen door de zin “De beslissing om de administratieve geldboete op te leggen wordt met een aangetekende brief met ontvangstbewijs bezorgd aan de verhuurder en de kandidaat-huurder of huurder.”.

Art. 21. In artikel 6.46 van dezelfde codex worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- 1° in het eerste lid worden tussen het woord “De” en het woord “huurder” de woorden “kandidaat-huurder of de” ingevoegd;
- 2° in het tweede lid worden tussen het woord “de” en het woord “huurder” de woorden “kandidaat-huurder of de” ingevoegd;
- 3° in het derde lid worden telkens tussen het woord “de” en het woord “huurder” de woorden “kandidaat-huurder of de” ingevoegd.

Art. 22. In artikel 6.47 van dezelfde codex worden tussen het woord “de” en het woord “huurder” de woorden “kandidaat-huurder of de” ingevoegd.

Art. 23. De personen die op de datum van de inwerkingtreding van artikel 16 van dit decreet kandidaat-huurder zijn, hebben een termijn van drie maanden om te voldoen aan de verplichting, vermeld in artikel 6.10/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, te rekenen vanaf de kennisgeving van die verplichting.

Art. 24. Voor huurders die vallen onder de toepassing van artikel 6.28, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals dat van kracht was voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 18 van dit decreet, is boek 6, deel 10, titel 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat van kracht is na de datum van de inwerkingtreding van artikel 18 van dit decreet, van toepassing, met dien verstande dat het woonrecht waarover de huurder beschikt, berekend wordt vanaf de datum van de inwerkingtreding van artikel 18 van dit decreet.

In afwijking van het eerste lid kan de Vlaamse Regering categorieën van huurders bepalen voor wie artikel 6.28, derde lid, zoals dat van kracht was voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 18 van dit decreet, blijft gelden om billijkheidsredenen. Voor huurders ouder dan 55 jaar, huurders met een ernstige handicap en huurders die definitief arbeidsongeschikt zijn, blijft artikel 6.28, derde lid, zoals dat van kracht was voor de datum van de inwerkingtreding van artikel 18 van dit decreet, in ieder geval gelden.

Art. 25. De Vlaamse Regering stelt voor iedere bepaling van dit decreet de datum van inwerkingtreding vast, met uitzondering van artikel 1, 3, 11, 14, 17, 19, 1°, en artikel 25, die in werking treden op de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Allessia CLAES
Peter VAN ROMPUY
Mercedes VAN VOLCEM
Sarah SMEYERS
Robrecht BOTHUYNE
Nadia SMINATE