

DE VLAAMS MINISTER VAN WONEN, ENERGIE EN KLIMAAT, TOERISME EN JEUGD

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Ontwerpamendementen bij het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
 - Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Deze amendementen bevatten wijzigingen aan het ontwerpdecreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De wijzigingen hebben betrekking op de taalkennisverplichting voor sociale huurders die wordt aangescherpt tot niveau B1 mondeling. De amendementen voorzien in de eerste plaats een trapsgewijze verplichting waarbij het behalen van het taalkennisniveau A2 behouden blijft, maar wordt aangevuld met het behalen van het taalkennisniveau B1 mondeling. Daarnaast wordt de handhavingsprocedure om een administratieve geldboete op te leggen, gewijzigd. Ten slotte wordt de inwerkingtredingsbepaling aangepast en wordt een overgangsbepaling voorzien.

1. SITUERING

A. BELEIDSVELD/INHOUDELIJK STRUCTUURELEMENT/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

De Inspectie van Financiën heeft op 15 juni gunstig advies verleend. Begrotingsakkoord is niet vereist.

Op 19 juni 2026 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan de bijgaande ontwerpamendementen (VR 2026 1906 DOC0631-1).

Op 22 september 2026 heeft de Raad van State advies nr. 79.763/1/V uitgebracht over de ontwerpamendementen.

De Raad van State formuleert geen opmerkingen bij de gefaseerde invoering van de taalkennisvereiste voor sociale huurders. De Raad wijst erop dat de bestaande taalkennisvereiste op niveau A2 reeds door het Grondwettelijk Hof werd aanvaard en verwijst voor de verhoging naar niveau B1 naar zijn eerdere opmerkingen en de verantwoording die reeds in de memorie van toelichting werd opgenomen.

Met betrekking tot de voorgestelde vereenvoudigde sanctioneringsprocedure merkt de Raad van State op dat hierdoor een verschil in behandeling ontstaat ten opzichte van andere huurdersverplichtingen waarvoor wel een voorafgaande ingebrekestelling en aanmaning vereist zijn. Hoewel de naleving van de taalkennisvereiste in bepaalde gevallen relatief eenvoudig kan worden vastgesteld, wijst de Raad erop dat dit minder evident is wanneer een huurder zich beroept op een vrijstelling of uitstel omdat hij om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan de verplichting. Daarnaast rijst de vraag of het wegvallen van de voorafgaande ingebrekestelling en aanmaning voldoende verenigbaar is met de hoorplicht. De Raad besluit dat de regeling in het licht daarvan moet worden herbekeken.

De opmerking van de Raad van State wordt niet gevolgd om de redenen die hierna worden toegelicht.

De Raad stelt dat kan worden betwijfeld of de niet-naleving van de taalkennisverplichting steeds eenvoudig kan worden vastgesteld, gelet op de mogelijkheid voor de huurder om zich te beroepen op een vrijstelling of uitstel. Naar het oordeel van de stellers van het ontwerpamendement berust die redenering op een onjuist uitgangspunt.

Uit de geldende regelgeving volgt immers dat een vrijstelling of een uitstel uitsluitend kan worden toegekend op basis van de voorlegging van welbepaalde bewijsstukken of attesten. Zodra een dergelijk attest wordt voorgelegd en voldoet aan de reglementaire voorwaarden, is geen verdere inhoudelijke beoordeling of appreciatie vereist. Omgekeerd kan geen vrijstelling of uitstel worden toegekend wanneer het vereiste attest niet wordt voorgelegd. De vaststelling of de taalkennisverplichting al dan niet is nageleefd, dan wel of een vrijstelling of uitstel van toepassing is, steunt bijgevolg op objectief verifieerbare gegevens en vereist in beginsel geen bijkomend onderzoek of beoordelingsmarge.

In die omstandigheden gaat het om feiten die vatbaar zijn voor een directe en eenvoudige vaststelling. De Raad van State erkent zelf dat de hoorplicht niet geldt wanneer een beslissing wordt genomen op grond van feiten die zonder nader onderzoek vatbaar zijn voor een directe en eenvoudige vaststelling en waartegen niets kan worden ingebracht. De stellers van het ontwerpamendement zijn van oordeel dat dit hier het geval is.

Bovendien wordt de betrokken huurder niet voor het eerst met zijn verplichting geconfronteerd wanneer een administratieve geldboete wordt opgelegd. Het behoort tot de opdracht van de woonmaatschappij om na te gaan of de huurder aan de taalkennisverplichting voldoet. In dat kader wordt de huurder reeds voorafgaandelijk in de gelegenheid gesteld om aan te tonen dat hij aan de verplichting voldoet of om de documenten voor te leggen waaruit een recht op vrijstelling of uitstel blijkt. Als een huurder zich op een vrijstelling of uitstel wil beroepen, ligt het voor de hand dat hij dit reeds in die fase tegenover de woonmaatschappij doet gelden.

Daarom achten de stellers van het ontwerpamendement het niet noodzakelijk om bijkomend in een ingebrekestelling, aanmaning of afzonderlijk hoormoment bij de toezichthouder te voorzien. Op het ogenblik dat het dossier aan de toezichthouder wordt overgemaakt, heeft de woonmaatschappij reeds vastgesteld dat de taalkennisverplichting niet is nageleefd en dat geen geldige vrijstelling of uitstel werd aangetoond. De toezichthouder kan zich vervolgens baseren op deze objectieve vaststellingen.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat de Vlaamse Codex Wonen van 2021 reeds voorziet in een bezwaarprocedure tegen de opgelegde administratieve geldboete. De betrokkene beschikt aldus ook na de sanctiebeslissing over een rechtsmiddel om zijn standpunt kenbaar te maken en de rechtmatigheid van de sanctie te betwisten.

Gelet op het voorgaande zijn de stellers van het ontwerpamendement van oordeel dat de voorgestelde vereenvoudigde sanctioneringsprocedure verenigbaar is met de vereisten van behoorlijk bestuur.

In het ontwerpamendement nr. 2 is een louter juridische-technische aanpassing aangebracht. Er dient verwezen te worden naar "eerste lid, 1° tot en met 11°" in plaats van "1° tot en met 11°".

2. INHOUD

Op 5 juni 2026 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Met artikel 27, 2°, van dat decreet wordt de bestaande taalkennisverplichting voor sociale huurders aangescherpt tot B1 mondeling. Die verstrenging is momenteel zo vorm gegeven dat de bestaande verplichting om taalkennisniveau A2 te behalen integraal wordt vervangen door het taalkennis niveau B1 mondeling. Die aanpak heeft echter tot gevolg dat een sanctie in de vorm van een administratieve geldboete alleen zal kunnen worden opgelegd als de tijd, die de Vlaamse Regering bepaalt om het taalkennisniveau B1 mondeling te behalen, is verstreken.

Om een meer aanklampend beleid te kunnen voeren en tussentijds een controle met desgevallend een sanctie mogelijk te maken, wordt ervoor geopteerd om voor sociale huurders die het niveau B1 mondeling moeten behalen, een trapsgewijze verplichting in te voeren. De bestaande verplichting om taalniveau A2 mondeling te halen, wordt daarbij niet vervangen, maar net aangevuld met de verplichting om binnen een bijkomende termijn die door de Vlaamse Regering zal worden vastgesteld op 2 jaar, het niveau B1 mondeling te behalen.

Deze trapsgewijze benadering beoogt een realistische, proportionele en begeleidende opbouw van de taalverplichting. Door eerst het niveau A2 mondeling te vereisen, wordt verzekerd dat de huurder binnen een redelijke termijn een basisniveau van mondelinge communicatie verwerft. Dat niveau laat toe eenvoudige en vertrouwde gesprekken te voeren, maar biedt niet steeds voldoende waarborgen voor een volwaardige communicatie over rechten en plichten die verbonden zijn aan het sociaal huren.

Sociale huurders worden immers geconfronteerd met uiteenlopende administratieve, juridische en maatschappelijke contexten waarbij meer complexe mondelinge communicatie noodzakelijk is. Het kan onder meer gaan om gesprekken over huurprijsberekening, de naleving van huurdersverplichtingen, begeleidingstrajecten richting werk, woonbegeleiding, meldingen van woonoverlast of contacten met diverse overheids- en hulpverleningsdiensten. Voor dergelijke situaties volstaat een elementaire kennis van het Nederlands vaak niet om informatie correct te begrijpen, vragen te stellen, standpunten toe te lichten of eigen rechten ten volle uit te oefenen.

Daarom wordt naast het behalen van niveau A2 mondeling ook de verdere doorgroei naar niveau B1 mondeling vereist. Het taalniveau B1 mondeling, zoals omschreven in het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor Talen, veronderstelt dat een persoon kan deelnemen aan gesprekken over vertrouwde onderwerpen, de belangrijkste informatie uit duidelijke mondelinge communicatie kan begrijpen en zich voldoende zelfstandig kan uitdrukken in maatschappelijke en professionele contexten. Dit niveau bevordert de zelfredzaamheid van de huurder en versterkt diens vermogen om rechten uit te oefenen, plichten na te komen en actief deel te nemen aan het maatschappelijk leven.

De verhoging naar B1 mondeling sluit bovendien aan bij de bredere beleidsdoelstelling om de maatschappelijke participatie, integratie en economische zelfredzaamheid van anderstaligen te versterken. Een hogere mondelinge taalvaardigheid verlaagt structurele drempels tot opleiding, dienstverlening en tewerkstelling en verhoogt de kansen op duurzame arbeidsmarktparticipatie. Een voldoende beheersing van het Nederlands draagt daardoor niet alleen bij tot een betere communicatie binnen de sociale huisvestingscontext, maar ook tot een sterkere maatschappelijke positie van de betrokken huurder.

De tussentijdse opvolging creëert een duidelijk evaluatiemoment waarop kan worden nagegaan of de huurder daadwerkelijk stappen zet in het taaltraject. Dit verhoogt de effectiviteit van de taalverplichting, omdat niet pas op het eindpunt wordt gecontroleerd, maar ook de voortgang onderweg wordt gemonitord. Zo kan sneller worden ingegrepen wanneer onvoldoende vooruitgang wordt geboekt.

Daarnaast draagt de trapsgewijze aanpak bij tot rechtszekerheid en voorspelbaarheid. De huurder weet welke stappen op welk moment worden verwacht en welke gevolgen verbonden zijn aan het niet naleven van deze stappen. Het niet behalen van het vereiste niveau A2 mondeling binnen de daarvoor geldende termijn kan aanleiding geven tot een administratieve geldboete. Als de huurder vervolgens binnen de door de Vlaamse Regering vastgestelde bijkomende termijn en na het behalen van niveau A2 mondeling, het niveau B1 mondeling niet behaalt, kan eveneens een administratieve geldboete worden opgelegd.

Die geldboete kan volgens artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen momenteel alleen worden opgelegd als de toezichthouder vaststelt dat de huurder na een ingebrekestelling en een aanmaning om de verplichting binnen een opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. Om de procedure inzake de sanctionering in het kader van de niet-naleving van de taalvereisten, vermeld in artikel 6.20, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen te optimaliseren, wordt geopteerd om in deze specifieke gevallen niet langer te werken met ingebrekestellingen en aanmaningen. Er wordt voorts ook een maximumtermijn opgelegd van twee maanden waarbinnen de boete moet worden opgelegd. Een aparte en eenvoudiger regeling voorzien met betrekking tot de sanctionering van de niet-naleving van de taalvereisten is in deze mogelijk en wenselijk, gelet op het feit dat dit eenvoudiger vast te stellen is dan andere verplichtingen die opgenomen zijn in artikel 6.20 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit laat een snellere beboeting toe en zorgt ervoor dat de niet-naleving van de taalvereisten effectief en efficiënt worden gesanctioneerd.

De procedure zal er daardoor als volgt uitzien. Na de melding van de inbreuk door de verhuurder, gaat de toezichthouder na of het dossier volledig is en als dat het geval is, wordt de administratieve geldboete opgelegd binnen een termijn van twee maanden, te rekenen vanaf het ogenblik dat de toezichthouder kennis heeft genomen van de inbreuk. Nadien volgt de verzoekschriftprocedure van zestig dagen, zoals nu al voorzien is in artikel 6.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij het opleggen van een geldboete zal de toezichthouder ook een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De Vlaamse Regering is gemachtigd om de maximale termijn te bepalen. Momenteel bepaalt artikel 6.77, §2, eerste lid, 7°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat die termijn in het kader van de taalkennisvereiste maximaal één jaar mag bedragen. De Vlaamse Regering zal het initiatief nemen om die termijn te verkorten tot zes maanden, maar ruimte laten voor uitstel omwille van billijkheidsredenen. De beoordeling van eventuele billijkheidsredenen gebeurt in het kader van de bestaande verzoekschriftprocedure die gedurende twee maanden openstaat als er een geldboete wordt opgelegd. Die procedure werkt schorsend.

Artikel 6.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelt de hoogte van de administratieve geldboete en bepaalt dat die boete niet lager mag zijn dan 25 euro en niet hoger dan 5000 euro.

Met de voorgestelde wijziging wordt bepaald dat de niet-naleving van de taalkennisverplichting gesanctioneerd wordt met een minimale boete van 100 euro. Die verstrenging is verantwoord omdat de betrokkene reeds als kandidaat-huurder op de hoogte is gebracht van de toekomstige huurdersverplichting en als huurder een voldoende lange termijn heeft gehad om het beoogde taalkennisniveau te behalen.

De voorgestelde wijziging van artikel 29 van het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen en de invoeging van een nieuw artikel 29bis maken ook nog een paar aanpassingen van artikel 33 van het ontwerp van decreet noodzakelijk.

Artikel 33 bepaalt onder meer dat artikel 29 in werking treedt op een datum die door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld. Na de voorgestelde wijziging (amendement nr. 2) zal artikel 29 uit twee onderdelen bestaan. Artikel 29, 1°, bevat de reeds in het ontwerp opgenomen wijziging van artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen, die bepaalt dat bij niet-naleving van de activeringsplicht geen administratieve geldboete wordt opgelegd. Artikel 29, 2°, voert de wijziging van hetzelfde artikel 6.43 door die verband houdt met de handhavingsprocedure van de taalkennisvereiste. De aanpassingen aan artikel 33 hebben tot doel de datum van inwerkingtreding van de verkorte handhavingsprocedure voor de taalkennisvereiste (artikel 29, 2°), de verhoogde administratieve geldboete (artikel 29bis) en de overgangsbepaling vast te leggen op 1 januari 2027 (amendement nr. 6). Daartoe wordt artikel 29, 2° onttrokken aan de bepaling die de Vlaamse Regering machtigt om de datum van inwerkingtreding vast te stellen, zodat alleen artikel 29, 1° nog onder die delegatiebepaling valt (amendement nr. 5).

Tot slot wordt een overgangsbepaling voorzien, zodat verduidelijkt wordt op welke dossiers de verkorte handhavingsprocedure en de verhoogde administratieve geldboete van toepassing zijn (amendement nr. 4).

3. BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De ontwerpamendementen hebben geen budgettaire impact.

B. ESR-TOETS

Niet van toepassing.

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

De ontwerpamendementen hebben geen impact op het personeel van de Vlaamse overheid.

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

De ontwerpamendementen hebben geen impact op de lokale en provinciale besturen.

4. VERDER TRAJECT

De amendementen worden na de definitieve goedkeuring ingediend in het Vlaams Parlement.

5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar definitieve goedkeuring te hechten aan de regeringsamendementen bij het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd te gelasten om de bijgaande regeringsamendementen in te dienen bij het Vlaams Parlement.

De Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd,

Melissa DEPRAETERE

Bijlages:

- Regeringsamendementen
- Advies Raad van State