

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

- Betreft:**
- Voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur
 - Tweede principiële goedkeuring

Samenvatting

In dit voorontwerp van besluit worden de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen aangepast door de absolute voorrang voor langdurige woonbinding uit te breiden naar kandidaat-huurders en huurders met een werkbinding in de regio van de toe te wijzen woning in het Vlaamse Gewest. Daarnaast wordt de voorrang voor personen die mantelzorg verlenen of ontvangen op gelijke hoogte gezet met de werkbinding.

Verder wordt bepaald welke gegevens verhuurders moeten aanleveren aan het centraal woningregister dat door het agentschap Wonen in Vlaanderen wordt bijgehouden.

In het kader van de aanpak van frictieleegstand bij sociale huurwoningen, wordt de schrappingsregeling uit het centraal inschrijvingsregister aangepast wanneer een woning aan meerdere kandidaat-huurders wordt aangeboden. Het niet-reageren of de weigering van het aanbod door een kandidaat-huurder zal in aanmerking worden genomen voor de schrappingsgrond als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder.

De bepaling over rationele bezetting van een sociale huurwoning wordt aangepast zodat ook rekening kan worden gehouden met uithuisgeplaatste kinderen, op voorwaarde dat de ouders niet uit de ouderlijke macht zijn ontzet, waardoor zij te allen tijde naar hun ouders kunnen terugkeren zodra dit mogelijk is. Als gevolg hiervan wordt ook voor het bepalen of een woning onderbezet is, rekening gehouden met deze kinderen.

De controle of de huurder voldoet aan de op hem, in voorkomend geval, van toepassing zijnde huurdersverplichting om zich in te schrijven bij de VDAB, die momenteel driejaarlijks plaatsvindt, zal vanaf 1 januari 2027 driemaandelijks gebeuren.

Tot slot zijn er nog een paar juridisch-technische aanpassingen aan het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Wonen.

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het wetgevingstechnisch en taaladvies nr. 2025/469 werd op 17 november 2025 verkregen.

Het advies van de Inspectie van Financiën werd op 12 november 2025 verkregen.

Het begrotingsakkoord werd op 3 december 2025 verkregen.

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19 december 2025 (VR 2025 1912 DOC.1202/1, DOC.1202/2).

Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens (VTC) nr. 2026/019 werd op 13 januari 2026 gegeven.

De VTC is van oordeel dat het voorgelegde voorontwerp voldoende waarborgen kan bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, op voorwaarde dat een aantal elementen bijkomend worden geïmplementeerd of verduidelijkt.

1) De verwerking van gezondheidsgegevens verantwoorden

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. De verwerking van gezondheidsgegevens is in principe verboden op grond van artikel 9 AVG, tenzij een van de uitzonderingen, vermeld in artikel 9 AVG van toepassing is. Voor de doeleinden van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW) steunt de verwerking van gezondheidsgegevens op de uitzondering van artikel 9, lid 2, g) AVG. Die bepaling laat de verwerking toe wanneer zij noodzakelijk is om redenen van zwaarwegend algemeen belang op basis van Unierecht of lidstatelijk recht, op voorwaarde dat de verwerking evenredig is aan het nagestreefde doel, de wezenlijke inhoud van het recht op gegevensbescherming wordt geëerbiedigd en passende en specifieke maatregelen worden genomen ter bescherming van de grondrechten en fundamentele belangen van de betrokkene. In deze regelgeving bestaat het zwaarwegend algemeen belang uit het nastreven en realiseren van het grondrecht op behoorlijke huisvesting.

2) Een gegevensbeschermingseffectenbeoordeling (GEB) uitvoeren en de nodige maatregelen nemen die voortvloeien uit deze gegevensbeschermingsbeoordeling

De VTC meent dat het uitvoeren van een GEB aangewezen is gelet op de lijst met verwerkingen waarvoor een Vlaamse bestuursinstantie een GEB moet uitvoeren volgens artikel 35.4 AVG. De stellers van het ontwerp kunnen bevestigen dat er al een GEB voor het centraal inschrijvingsregister, is opgesteld waarmee voldaan is aan de AVG-verplichting. De aanbevelingen van de DPO van het agentschap Wonen in Vlaanderen voor een betere beveiliging worden in de zomer van 2026 uitgevoerd. Herwerkingen van een GEB vinden plaats bij grondige wijzigingen in de regelgeving of bij grondige technische wijzigingen. Momenteel loopt een dergelijke herwerking, waarbij de betrokken diensten input leveren. Voor de huidige wijzigingen is er geen wijziging van de beoordeling voorzien. Een volgende aanpassing staat gepland in het kader van de activering van niet beroepsactieve kandidaat-huurders en huurders met arbeidspotentieel, waarbij ook de voorrang voor werkbinding zal worden meegenomen.

3) Verantwoorden waarom het persoonsgegevens 'geslacht' verwerkt wordt

De VTC verwijst naar haar advies over het centraal inschrijvingsregister op 7 september 2021, meer bepaald over het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, waarin ze de vraag stelde of het absoluut noodzakelijk was om het persoonsgegevens 'geslacht' te verwerken aangezien er al voldoende andere gegevens zijn om een persoon te kunnen identificeren. De VTC stelt vast dat dat persoonsgegevens toch nog weerhouden is en vraagt daar nu een verantwoording voor.

Dat persoonsgegevens wordt niet verwerkt om een persoon te kunnen identificeren, maar kan verwerkt worden in het kader van de invulling van de rationele bezetting van een woning (zie artikel 6.1, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW) en artikel 6.16 BVCW). Voor de bepaling van het aantal benodigde slaapkamers kan een woonmaatschappij immers rekening houden met het geslacht van de kinderen, in die zin dat kinderen van verschillend geslacht niet samen één slaapkamer delen. De invulling van de rationele bezetting wordt opgenomen in het intern huurreglement van de woonmaatschappij.

4) De gegevensstroom naar de subsidiedatabank beschrijven en verantwoorden

De VTC stelt in het kader van de minimale gegevensverwerking dat de gegevensstroom naar de subsidiedatabank vermeld en beschreven dient te worden.

In het centraal woningregister worden onder meer gegevens bijgehouden om de subsidie, vermeld in artikel 4.160/3 BVCW, te berekenen. Die subsidie wordt toegekend voor personeels- en werkingskosten voor de doorverhuuractiviteiten aan woonmaatschappijen met minstens vijftig ingehuurde woningen. De subsidie bedraagt een bepaald bedrag per woning die mee in rekening is gebracht voor de berekening van het aantal woningen. In het centraal woningregister zullen voor de berekening van de subsidies adresgegevens worden opgenomen om het aantal woningen, aantal dagen verhuring en leegstand te kunnen vaststellen. De subsidies zijn opgenomen in het Vlaamse subsidieregister. Er worden geen persoonsgegevens bezorgd aan het subsidieregister.

5) De bewaartermijn voor het centraal woningregister bepalen in het Ontwerp en verantwoorden in de nota (luik 5);

De VTC merkt op dat de bewaartermijn voor persoonsgegevens in het centraal woningregister momenteel niet is vastgelegd. De bewaartermijnen voor persoonsgegevens in het kader van boek 6 VCW en BVCW zijn evenwel bepaald in artikel 6.3/1, §4, VCW.

Dat artikel wordt aangepast door het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen waarover de VTC op 13 januari 2026 advies uitbracht (advies nr. 2026/018). Na die aanpassing zal ook de bewaartermijn voor de persoonsgegevens in het centraal woningregister - dat in de toekomst ruimer wordt opgevat als een register van sociale huurwoningen, huurders van sociale huurwoningen en het verhuurproces- expliciet zijn vastgesteld.

De persoonsgegevens van de huurders worden bewaard gedurende tien jaar na het einde van de huurovereenkomst. Die termijn is ingegeven door de burgerrechtelijke verjaringstermijn van tien jaar, zoals bepaald in artikel 2262bis van het Burgerlijk Wetboek.

Daarnaast wordt gepreciseerd dat de gegevens maximaal één jaar worden bewaard na de definitieve beëindiging van alle administratieve, gerechtelijke of buitengerechtelijke procedures. Deze verkorte bewaartermijn is van toepassing zodra alle betrokken procedures definitief zijn beëindigd. Het beëindigen van slechts één van deze procedures volstaat dus niet om de verkorte termijn te laten ingaan.

C. AANVULLENDE AANPASSINGEN IN HET VOORONTWERP

Er worden nog enkele louter juridisch-technische aanpassingen doorgevoerd. Dit resulteert in de toevoeging van twee extra artikelen en een bijhorende hernummering, met aanpassingen aan de artikelen 6.5 en 6.24 BVCW.

Daarnaast is de artikelsgewijze toelichting bij artikel 9 beter afgestemd op de aangebrachte wijzigingen.

In het ontworpen artikel 6.4, §2, BVCW wordt in punt 6° toegevoegd dat ook de gegevens die nodig zijn voor de berekening van de subsidie, vermeld in artikel 4.160/6 BVCW, worden opgenomen in het centraal woningregister. Vanaf 1 juli 2026 ontvangt een erkende woonmaatschappij immers een tussenkomst in de huurprijs voor elke sociale huurwoning die zij inhuurt en vervolgens onderverhuurt (zie artikel 18 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten).

Tot slot is de datum van inwerkingtreding van artikel 7 dat artikel 6.16 van het Besluit Vlaamse Codex van 2021 wijzigt, om juridisch-technische redenen vastgelegd op 1 juli 2026. Artikel 61 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten wijzigt eveneens artikel 6.16 (opheffing van het derde lid) en treedt ook in werking op 1 juli 2026. Met deze werkwijze wordt vermeden dat artikel 7 in werking zou treden nadat de indeling van artikel 6.16 al is gewijzigd

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Voorrang werkbinding met de gemeente en voorrang mantelzorg

Met dit voorontwerp van besluit wordt uitvoering gegeven aan de Conceptnota 'BSO en de rationalisering van de financiering van sociale huur' (VR 2025 1209 MED.0340/1QUINQUIES) waarin de beleidsintentie is opgenomen om een extra stimulans te voorzien om kandidaat-huurders meer aan de slag te krijgen door een voorrangregel bij de toewijzing van sociale huurwoningen voor werkenden.

"We voorzien een extra stimulans om kandidaat-huurders meer aan de slag te krijgen door een voorrangregel bij de toewijzing van sociale woningen voor werkenden. In dit kader zal ik voorrang geven aan kandidaat-huurders met een langdurige woonbinding met de gemeente waar de toe te wijzen sociale huurwoning ligt. Dit is ook van belang voor kandidaat-huurders in de Vlaamse rand rond Brussel. Kandidaat-huurders met een werkbinding in die gemeente zullen deze voorrang ook kunnen gebruiken. We plaatsen de voorrang voor kandidaat-huurders met een werkbinding in de gemeente in dezelfde rangorde als de woonbinding. Deze regeling zal ook gelden voor zittende sociale huurders die willen verhuizen naar een andere sociale huurwoning om dichterbij hun werkplek te wonen.

Personen die tijdens de vier kwartalen voorafgaand aan het kwartaal waarin het aanbod van de woning wordt gedaan een beroepsactiviteit uitoefenden in de regio waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Deze voorrangsbepaling geldt ook voor zittende sociale huurders die wensen te verhuizen naar een andere sociale huurwoning wegens een betere nabijheid of bereikbaarheid van de arbeidslocatie.”

Om verhuisbewegingen wegens de arbeidslocatie voor (kandidaat-)huurders eenvoudiger te maken worden de toewijzingsregels aangepast.

De absolute voorrangsbepaling voor kandidaat-huurders met langdurige woonbinding wordt uitgebreid. Er wordt een bepaling toegevoegd voor kandidaat-huurders die een werkbinding hebben met de regio waar de toe te wijzen woning ligt.

Personen die tijdens de laatste vier kwartalen waarvoor gegevens beschikbaar zijn, voorafgaand aan het kwartaal waarin het aanbod van de woning wordt gedaan een beroepsactiviteit uitoefenden in de gemeente van de vestigingseenheid van hun werkgever in het Vlaamse Gewest krijgen voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning in die gemeente. Dit geldt ook als de vestigingseenheid van de werkgever in een aangrenzende gemeente in het Vlaamse Gewest ligt. Deze voorrangsbepaling geldt ook voor zittende sociale huurders die wensen te verhuizen naar een andere sociale huurwoning wegens een betere nabijheid of bereikbaarheid van de arbeidslocatie.

De toevoeging van deze nieuwe voorrang (werkbinding) heeft een impact op de huidige voorrang die ingeschreven staat voor personen die mantelzorg verlenen of ontvangen. De kans voor die groep om van die voorrang (mantelzorg) te kunnen genieten, wordt immers kleiner, omdat zij doorgaans niet kunnen rekenen op een werk- of woonbinding. Om deze doelgroep toch voldoende mogelijkheden te bieden, wordt zij voortaan op dezelfde hoogte in de cascade van voorrangregels geplaatst. Het gaat slechts om een zeer beperkte groep kandidaat-huurders: volgens gegevens uit het centraal Inschrijvingsregister betreft het 0,56% van de kandidaten die mantelzorg verlenen en 0,84% van degenen die mantelzorg ontvangen. Zonder deze aanpassing zouden zij nauwelijks nog in aanmerking komen voor een toewijzing.

Na deze aanpassing zullen de standaardtoewijzingsregels (pijler 1) er als volgt uitzien: achtereenvolgens zal de verhuurder bij de toewijzingen rekening houden met:

- 1) in voorkomend geval, de strengere woonbinding met de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt;
- 2) de langdurige woonbinding of werkbinding met de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt of mantelzorg ontvangen of verlenen in die gemeente;
- 3) in voorkomend geval, de langdurige woonbinding met het werkingsgebied of deelgebied van de woonmaatschappij;
- 4) de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister.

De voorrangsbepalingen 1 tot en met 4 zijn van toepassing op alle toewijzingen, met uitzondering van de versnelde toewijzingen.

2. Centraal Woningregister

In de Vlaamse Codex Wonen van 2021 was al een decretale grondslag aanwezig voor het centraal woningregister (art. 6.4). Met dit voorontwerp wordt er verder invulling gegeven aan dit register. Het agentschap Wonen in Vlaanderen zal het register bijhouden en een technisch reglement opstellen met regels over het formaat en de techniek van de data-uitwisseling tussen verhuurder en register. Daarnaast worden de gegevens van sociale huurwoningen aangeduid die in het register moeten worden opgenomen. Vanaf 1 juli 2026 moeten verhuurders deze gegevens aanleveren. Er is een uitzondering voorzien: een woonmaatschappij kan aan de minister van Wonen uitstel aanvragen als de integratie van de verschillende softwaresystemen naar aanleiding van de

erkenning van de woonmaatschappij nog niet voltooid is. De minister bepaalt in dat geval de termijn van en de voorwaarden voor het uitstel.

3. Frictieleegstand aanpakken

In het kader van de aanpak van frictieleegstand bij sociale huurwoningen wordt de schrappingsregeling uit het centraal inschrijvingsregister aangepast wanneer een woning aan meerdere kandidaat-huurders wordt aangeboden. Het niet-reageren of de weigering van het aanbod door een kandidaat-huurder zal in aanmerking worden genomen voor de schrappingsgrond als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder.

4. Rationele bezetting - uithuisgeplaatste kinderen

Het voorontwerp van besluit bevat een aanpassing van de bepaling over rationele bezetting van sociale huurwoningen. Het doel van deze aanpassing is om beter aan te sluiten bij de maatschappelijke realiteit waarin uithuisgeplaatste kinderen zo snel mogelijk moeten kunnen terugkeren naar hun ouders. De maatregel om een jongere residentieel te begeleiden op een andere plaats dan thuis wordt beschouwd als tijdelijk. Het verbinden met en het streven naar een veilige terugkeer naar het gezin is steeds de doelstelling van de begeleiding.

Concreet houdt de wijziging in dat bij de berekening van de rationele bezetting van een sociale woning rekening wordt gehouden met uithuisgeplaatste kinderen, op voorwaarde dat de ouders niet uit de ouderlijke macht zijn ontzet. Hierdoor wordt verzekerd dat er voldoende slaapkamers beschikbaar zijn in de woning, zodat een snelle terugkeer van het kind naar het ouderlijk huis mogelijk is zodra de omstandigheden dit toelaten.

Op deze manier wordt een praktische drempel weggenomen en wordt gezorgd voor een gezinsvriendelijke toepassing van het rationele bezettingskader, waarbij zowel het welzijn van de kinderen als de toegankelijkheid van sociale woningen voor gezinnen centraal staat.

5. Frequentere controle van de huurdersverplichting van inschrijving bij de VDAB

Op het moment van toewijzing van een sociale huurwoning aan een kandidaat-huurder, waarna deze dus het statuut van een "huurder" krijgt, voert de verhuurder een controle uit op het nakomen van de inschrijfverplichting bij VDAB.

De controle of de huurder vanaf dan voldoet aan de op hem van toepassing zijnde huurdersverplichting om zich in te schrijven bij de VDAB, gebeurt momenteel driejaarlijks. Vanaf 1 januari 2027 wordt de frequentie van de controle verhoogd en zal deze driemaandelijks plaatsvinden. Als uit deze controle blijkt dat de huurder deze verplichting niet naleeft, legt de toezichthouder voor de sociale huisvesting een administratieve geldboete op. Deze administratieve geldboete neemt exponentieel toe zolang de huurder nalaat zich alsnog in te schrijven bij de VDAB. Het opleggen en verhogen van de geldboete laat de onderliggende verplichting onverlet: de huurder blijft gehouden tot de naleving ervan.

6. Juridisch-technische aanpassingen

Tot slot worden in het voorontwerp van besluit nog een aantal juridisch-technische onvolkomenheden rechtgezet.

B. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 1

Dit artikel brengt in artikel 6.1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder BVCW) een taalkundige wijziging aan en corrigeert een verwijzing. Daarnaast wordt geëxpliciteerd in artikel 6.1, eerste lid, 4°, b), BVCW dat een uithuisgeplaatst kind dat niet gedomicilieerd is bij de ouder(s), ook als persoon ten laste wordt beschouwd. Voor de uithuisgeplaatste kinderen die gedomicilieerd zijn bij de ouders, is dat volgens de huidige regeling al het geval.

Artikel 2

Dit artikel past artikel 6.3/1, §1 BVCW aan. Dat artikel is de uitvoering van artikel 6.3/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (verder VCW) dat onder meer bepaalt dat voor de toepassing van boek 6 persoonsgegevens worden verwerkt om na te gaan of voldaan is aan de voorwaarden van dat boek en de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt conform dat boek.

Artikel 6.3/1, §3, eerste lid VCW bepaalt welke categorieën van persoonsgegevens mogen verwerkt worden. Het tweede lid machtigt de Vlaamse Regering om deze categorieën nader te omschrijven.

Dit ontwerpartikel concretiseert de categorie 'beroep en betrekking'. Voor de berekening van de minimale arbeidsomvang in het kader van de voorrang op basis van werkbinding met de gemeente zijn de volgende gegevens nodig:

1. De arbeidsregeling in uren of dagen;
2. Het aantal effectief gewerkte uren of dagen per kwartaal;
3. De melding dat de zelfstandige zijn activiteiten in hoofdberoep uitoefent;
4. Het nummer van de Kruispuntbank van Ondernemingen;
5. De gemeente van de vestigingseenheid van de werkgever als de kandidaat-huurder een loontrekkende is. De vestigingseenheid is de plaats die men geografisch gezien kan identificeren door een adres, waar ten minste een activiteit van de onderneming wordt uitgeoefend of van waaruit de activiteit wordt uitgeoefend. De vestigingseenheid wordt verplicht vermeld in de RSZ-aangifte van de werkgever, op het niveau van de tewerkstellingslijn van de werknemer;
6. De gemeente waar de zetel van de vennootschap is gevestigd, voor zelfstandigen in hoofdberoep die een beroepsactiviteit uitoefenen als zaakvoerder, vennoot of bestuurder van een vennootschap.

Artikel 3

Dit artikel geeft een invulling aan artikel 6.4 BVCW en bevat de uitvoering van artikel 6.4 VCW over het centraal woningregister.

In het centraal woningregister worden gegevens van sociale huurwoningen bijgehouden voor verschillende doeleinden.

Zo worden onder meer de volgende gegevens bijgehouden die nodig zijn voor de beoordeling van de prestaties van de woonmaatschappijen (art. 4.104, §1/1, 2° BVCW)¹ en voor de toekenning van de premie voor de energetische renovatie en herbouw voor sociale huurwoningen (art. 5.49 BVCW):

1. het bouwjaar van de woning;
2. de gevel, de gevelopeningen en het dak;
3. de EPC isolatie zoals de isolatie van de gebouwschil en de energieprestatie;
4. de binnenafterwerking zoals de vloerafterwerking en de binnenuitrusting zoals de badkamer, het toilet en de keuken;

¹ Art. 4.104, §1/1, 2° BVCW bepaalt: "De woonmaatschappijen worden beoordeeld op de volgende prestatievelden:
2° de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving;"

5. de verwarming zoals het verwarmingstype, -toestel en -systeem, en het sanitair warm water;
6. de ventilatie en de rookgasafvoer;
7. de aanwezigheid van elektrische installaties;
8. de stabiliteit;
9. de brandveiligheid zoals het brandweerverslag, de brandblusvoorzieningen, de branddetectie;
10. de veiligheid van de installaties zoals de conformiteit van de elektrische installaties, het CO-risico en de gasinstallatie;
11. de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen zoals asbest en loden leidingen;
12. de valveiligheid zoals borstweringen en leuningen;
13. het binnenklimaat zoals de aanwezigheid van vocht;
14. de aanwezigheid van een conformiteitsattest voor ingehuurde woningen;
15. het energielabel voor de eigen woningen.

Voor de bepaling van de marktwaaarde van de sociale huurwoning (art. 6.46, eerste lid BVCW) worden onder meer de volgende gegevens geregistreerd:

1. de ligging van de woning;
2. het bouwjaar van de woning;
3. het woningtype, het bebouwingstype, de parkeerplaats, de oppervlakte van het terras en de tuin, het aantal bouwlagen;
4. de interne kenmerken van de woning zoals de verdieping (toegang), de bruto woonoppervlakte, het aantal slaapkamers;
5. de isolatie van de woning zoals de beglazing, de dakisolatie;
6. gegevens over de binnenafwerking zoals de vloerafwerking en de binnenuitrusting zoals de badkamer, het toilet en de keuken;
7. de verwarming zoals het verwarmingstype en -systeem en het sanitair warm water;
8. de aanwezigheid van een personenlift.

Voor de berekening van de energiecorrectie van de sociale huurwoning wanneer het verwachte energiegebruik lager ligt dan het referentie-energieverbruik (art. 6.50 BVCW), worden onder meer de volgende gegevens geregistreerd:

1. het bouwjaar van de woning;
2. het woningtype en het bebouwingstype;
3. de energiedrager ruimteverwarming en de energiedrager sanitair warm water
4. het EPC-kengetal, het energiegebruik voor ruimteverwarming en het energiegebruik voor sanitair warm water, zoals bepaald in het EPC-certificaat.

Voor de berekening van de periodieke vergoeding in het kader van het gebruik van hernieuwbare energiebronnen (art. 6.25 VCW) worden voor woningen zonder digitale meter, onder meer volgende gegevens geregistreerd:

1. het aantal PV-panelen;
2. de productiecapaciteit van de installatie;
3. de oriëntatie en helling van de panelen;
4. de rationele bezetting van de woning.

Voor de berekening van de personeels- en werkingssubsidie voor de doorverhuuringsactiviteit (art. 4.160/3 BVCW) en de tussenkomst in de huurprijs voor de sociale huurwoningen die worden ingehuurd en doorverhuurd (art. 4.160/6, BVCW) worden onder meer de volgende gegevens geregistreerd:

1. het gegeven dat het om een ingehuurde woning gaat;
2. in voorkomend geval dat het gaat om een kamer die de woonmaatschappij op de private markt inhuurt en deze verhuurt in het kader van een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een erkende welzijnsinstantie;

3. in voorkomend geval een verklaring van de woonmaatschappij dat er geen investeringssubsidies werden verleend voor de ingehuurde woning waarvan de verbintenisstermijn op het moment van inhuurname nog niet verstreken is;
4. de marktwaarde van de ingehuurde woning.

Artikel 4

Dit artikel wijzigt artikel 6.5 BVCW. Het betreft een louter juridisch-technische aanpassing ten gevolge van de verplaatsing van de voorrangsbepaling, vermeld in artikel 6.23, §1, tweede lid, 4°, BVCW naar artikel 6.23, §1, tweede lid, 2°, BVCW (zie toelichting bij artikel 9).

Artikel 5

Dit artikel wijzigt artikel 6.8 BVCW dat de schrappingsgronden uit het centraal inschrijvingsregister bevat.

Punt 1° voegt een nieuw lid in tussen het tweede en derde lid van paragraaf 1 van artikel 6.8 BVCW. Het nieuwe lid bepaalt hoe de schrappingsgrond, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 4°, moet worden toegepast als een sociale huurwoning aan meerdere kandidaat-huurders tegelijk wordt aangeboden. Het niet-reageren of de weigering van het aanbod door een kandidaat-huurder zal alleen in aanmerking worden genomen als de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder. Deze maatregel kadert in de aanpak van frictieleegstand van sociale huurwoningen. Woonmaatschappijen kunnen anders immers minder geneigd zijn om meerdere kandidaten aan te schrijven, uit vrees voor bijkomende administratieve lasten of mogelijke nadelige gevolgen voor kandidaat-huurders. Dit kan leiden tot een vertraging in de toewijzing van leegstaande woningen.

Punten 2° en 3° zijn wijzigingen aan verwijzingen die noodzakelijk zijn door de invoeging van het nieuwe lid.

Punt 4° wijzigt artikel 6.8, §3, 5° BVCW. Het woord 'primaire' wordt geschrapt in de term 'primaire verhuurder', zodat de bepaling in overeenstemming is met artikel 6.8, §1, eerste lid, 5°, van hetzelfde besluit, waarnaar wordt verwezen.

Artikel 6

De wijzigingen aan artikel 6.9 BVCW betreffen louter juridisch-technische correcties van verwijzingen ten gevolge van de invoeging van een nieuw lid in artikel 6.8, §1, BVCW.

Artikel 7

Dit artikel wijzigt artikel 6.16, derde lid BVCW. Bij de bepaling van de rationele bezetting wordt voortaan ook rekening gehouden met uithuisgeplaatste kinderen, op voorwaarde dat de ouders niet uit de ouderlijke macht zijn ontzet. Hierdoor wordt verzekerd dat er voldoende slaapkamers beschikbaar zijn in de woning, zodat een terugkeer van het kind naar het ouderlijk huis mogelijk is zodra de omstandigheden dit toelaten. Bovendien wordt verduidelijkt dat bij kinderen waarvoor een omgangsrecht geldt, dit steeds betrekking heeft op een omgang met verblijfsrecht. De zinsnede 'en die niet op duurzame wijze in de woning zullen verblijven' is daarmee overbodig geworden.

Artikel 8

Dit artikel brengt verschillende wijzigingen in artikel 6.22 BVCW aan. In punt 1° wordt een wijziging aangebracht om artikel 6.22 BVCW in overeenstemming te brengen met artikel 6.12, vijfde lid VCW. Dat laatste artikel bepaalt dat 'lokale besturen' deel uitmaken van de toewijzingsraad, terwijl artikel 6.22, §1, tweede lid, BVCW verwijst naar 'gemeenten'. In punten 2° en 3° worden verwijzingen naar artikel 6.23 BVCW aangepast, conform de wijzigingen in dat artikel (zie toelichting bij artikel 9).

Artikel 9

Dit artikel wijzigt artikel 6.23 BVCW. Voortaan wordt bij de toewijzing van een sociale huurwoning ook rekening gehouden met de werkbinding van de kandidaat-huurder met de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. Daarnaast wordt de voorrang in het kader van mantelzorg in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt op gelijke hoogte in de rangorde van voorrang geplaatst als de werkbinding (zie algemene toelichting punt 1).

In punt 1° wordt een verwijzing aangepast die nodig is als gevolg van het invoegen van een nieuw lid (zie punt 5°).

In punt 2° wordt het tweede lid, 2°, van artikel 6.23, §1, BVCW, waarin de voorrang langdurige woonbinding is opgenomen, aangepast zodat de werkbinding en de voorrang in het kader van mantelzorg op dezelfde hoogte in rangorde als de langdurige woonbinding worden geplaatst.

In punt 3° wordt een verwijzing aangepast die nodig is als gevolg van het invoegen van een nieuw lid (zie punt 5°).

In punt 4° wordt de voorrang in het kader van mantelzorg, vermeld in artikel 6.23, §1, tweede lid, 4°, geschrapt, aangezien die voortaan wordt opgenomen in de voorrang, vermeld in artikel 6.23, §1, tweede lid, 2°, BVCW (zie punt 2°).

In punt 5° wordt een nieuw lid ingevoegd tussen het bestaande tweede en derde lid van artikel 6.23, §1, BVCW. Het lid bevat de definitie van het begrip “werkbinding”. Dit begrip bestaat uit drie componenten, de minimale tewerkstellingsperiode, de minimale arbeidsomvang en de locatie van de tewerkstelling.

Minimale tewerkstellingsperiode

Om een duurzame band aan te tonen, moet de kandidaat-huurder minstens één jaar tewerkgesteld zijn. Aangezien werkgevers via de DmfA-aangifte per kwartaal gegevens doorgeven aan de RSZ en de arbeidsomvang per kwartaal wordt berekend, wordt de periode van een jaar uitgedrukt in vier opeenvolgende kwartalen. Concreet gaat het om de laatste vier kwartalen waarvoor gegevens beschikbaar zijn vóór het kwartaal waarin de woning wordt aangeboden. Als een woning bijvoorbeeld op 1 april 2026 wordt aangeboden, worden de kwartalen van 2025 in aanmerking genomen want de gegevens van het eerste kwartaal van 2026 zullen op dat ogenblik nog niet beschikbaar zijn.

Minimale arbeidsomvang

Om te voldoen aan de werkbindingvoorrang moet een loontrekkende kandidaat-huurder per kwartaal minstens een prestatiebreuk van 0,5 halen. Elk kwartaal wordt afzonderlijk beoordeeld. De berekening van de prestatiebreuk is overgenomen van de methode die wordt gebruikt bij de jobbonus. Op die manier worden de geleverde prestaties van de kandidaat-huurder voor het betreffende kwartaal bepaald ten opzichte van de prestaties geleverd door een voltijdse werknemer met volledige prestaties. De prestatiebreuk moet dan minstens 0,5 bedragen per kwartaal. Voor zelfstandigen geldt dat zij hun activiteit in hoofdberoep moeten uitoefenen gedurende het volledige kwartaal. Een kandidaat-huurder die in twee kwartalen als loontrekkende werkt met een prestatiebreuk van meer dan 0,5 en in twee kwartalen als zelfstandige in hoofdberoep actief is, voldoet eveneens aan de werkbindingvoorrang.

Locatie van de tewerkstelling

Tot slot wordt ook de plaats van tewerkstelling in rekening gebracht bij de beoordeling van de werkbinding.

Voor loontrekkende kandidaat-huurders wordt bepaald dat de vestigingseenheid van hun werkgever zich in de gemeente van de toe te wijzen sociale huurwoning in het Vlaamse Gewest moet bevinden of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest. De koppeling met de vestigingseenheid is bewust gekozen, omdat dit de enige geautomatiseerde en betrouwbare gegevensbron is.

Werkgevers geven per kwartaal via de DmfA-aangifte tewerkstellingsgegevens door aan de RSZ, inclusief het identificatienummer van de vestigingseenheid. Dit nummer, toegekend door de Kruispuntbank van Ondernemingen, maakt het mogelijk de werkplek administratief vast te leggen.

Aangezien werknemers niet altijd effectief werken op de locatie van de vestigingseenheid in het Vlaamse Gewest, worden ook de aangrenzende gemeenten binnen het Vlaamse Gewest in aanmerking genomen.

Deze werkwijze zorgt er voor dat woonmaatschappijen kunnen blijven werken met een geautomatiseerde toewijzingslijst, wordt het toewijzingsproces niet vertraagd, zonder bijkomende administratieve lasten voor de woonmaatschappijen.

Voor kandidaat-huurders met een zelfstandige activiteit in hoofdberoep geldt dat de zetel van hun eenmanszaak of vennootschap (waarvan zij zaakvoerder, bestuurder of vennoot zijn) in de gemeente van de toe te wijzen sociale huurwoning moet liggen.

In punt 6° wordt in het bestaande paragraaf 1, vierde lid, dat paragraaf 1, vijfde lid wordt door de toevoeging van een nieuw lid (zie punt 5°), een zinsnede opgeheven die niet langer correct is. De binding voor mantelzorg is nu op gelijke hoogte in de rangorde van voorrang geplaatst als de langdurige woonbinding en de werkbinding (zie punt 2°).

In punt 7° wordt een paragraaf 1/1 ingevoegd in artikel 6.23 BVCW, waarin de berekeningswijze van de prestatiebreuk voor de minimale arbeidsomvang wordt bepaald.

Het eerste lid van paragraaf 1/1 bepaalt welke dagen gelijkgesteld worden met werkdagen.

Het tweede en derde lid van paragraaf 1/1 definiëren de factoren voor de berekening van de prestatiebreuk voor loontrekkenden. De geleverde prestaties worden vergeleken met die van een voltijdse werknemer met volledige prestaties en uitgedrukt in een prestatiebreuk. Er wordt gerekend met dertien weken per kwartaal, overeenkomstig de logica gehanteerd door de RSZ.

Als de werknemer tijdens een kwartaal uit dienst gaat of in dienst treedt, zal dit zichtbaar zijn in de prestatiebreuk. De teller bedraagt immers het aantal werkelijk gepresteerde dagen of uren, en de noemer het aantal dagen of uren van de voltijdse werknemer met volledige prestaties op kwartaalbasis. Deeltijds werk of afwezigheid (bv. ziekte die niet valt onder het gewaarborgd loon) verlaagt de teller, aangezien er dan minder prestaties werden geleverd.

Bij meerdere tewerkstellingen binnen één kwartaal wordt de prestatiebreuk per tewerkstelling berekend en vervolgens opgeteld tot één prestatiebreuk per kwartaal.

Het vierde lid van paragraaf 1/1 bepaalt dat voor tijdelijk onderwijspersoneel een uitzondering geldt. Vastbenoemde personeelsleden hebben een doorlopende aanstelling, terwijl de aanstelling van tijdelijk onderwijspersoneel in juli en augustus wordt stopgezet. Omdat zij een uitgestelde bezoldiging ontvangen op basis van hun prestaties tijdens het schooljaar, wordt bepaald dat voor de maanden juli en augustus het gemiddelde wordt genomen van hun werkdagen of -uren in de periode september tot en met juni van het voorgaande schooljaar.

In het vijfde lid van paragraaf 1/1 wordt bepaald wat wordt verstaan onder het begrip 'tijdelijk onderwijspersoneel'. Hiervoor wordt verwezen naar het tijdelijk onderwijspersoneel zoals vermeld

in artikel 2, §3/1, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 juli 2022 tot uitvoering van het decreet van 20 mei 2022 over de toekenning van een jobbonus.

In punt 8° wordt een verwijzing in artikel 6.23, §2, BVCW aangepast die nodig is doordat de binding voor mantelzorg in de rangorde van voorrang op dezelfde hoogte is geplaatst als de langdurige woonbinding en de werkbinding.

Artikel 10

Dit artikel wijzigt artikel 6.24 BVCW. Het betreft een louter juridisch-technische aanpassing ten gevolge van de verplaatsing van de voorrangsbepaling, vermeld in artikel 6.23, §1, tweede lid, 4°, BVCW naar artikel 6.23, §1, tweede lid, 2°, BVCW (zie toelichting bij artikel 9).

Artikel 11

Artikel 6.35 van het BVCW bepaalt dat de verhuurder de huurder kan doorverwijzen naar het OCMW of naar welzijns- of gezondheidsvoorzieningen wanneer begeleiding nodig is of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. Omdat huurders daar zelf niet altijd actie voor ondernemen, worden persoonsgegevens na overleg met de huurder aan deze instanties doorgegeven voor proactieve hulp.

Artikel 6.3/1, §6, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 laat toe dat de Vlaamse Regering aanvullende entiteiten aanwijst waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven. Om deze praktijk juridisch te verankeren, is het aangewezen om artikel 6.35 BVCW aan te vullen zodat ook doorgifte van persoonsgegevens in deze context mogelijk is.

Artikel 12

Dit artikel wijzigt artikel 6.39, derde lid BVCW. De controle op het naleven van de huurdersverplichting om zich in te schrijven bij de VDAB als men onder die verplichting valt, zal vanaf 1 januari 2027 driemaandelijks gebeuren in plaats van driejaarlijks.

Artikel 13

Dit artikel wijzigt artikel 6.65 BVCW. Bij de bepaling van de rationele bezetting van een woning wordt voortaan ook rekening gehouden met uithuisgeplaatste kinderen, zodat er voldoende slaapkamers beschikbaar zijn en een terugkeer naar het ouderlijk huis altijd mogelijk blijft. Daarom worden deze kinderen ook meegeteld bij de beoordeling of een woning al dan niet onderbezet is.

Artikel 14 en 15

Deze artikelen wijzigen bijlage 25 en 26 van het BVCW, die respectievelijk de typehuurovereenkomst en de typeonderhuurovereenkomst voor de sociale huur bevatten.

Het vermelden van de geboorteplaats in de huurovereenkomsten is niet langer nodig. Dat gegeven was vroeger vereist om de huurcontracten te kunnen registreren in de digitale registratietoepassing.

Daarnaast wordt in de type(onder)huurovereenkomsten een artikel 2/1 ingevoegd. Dat artikel betreft een verduidelijking over het woonrecht waarover een (onder)huurder beschikt (woonrecht van onbepaalde duur of woonrecht van negen jaar). De verhuurder moet schrappen wat niet van toepassing is. Deze wijziging zorgt voor meer transparantie en rechtszekerheid voor de (onder)huurders.

Artikel 16

Dit artikel voorziet dat een woonmaatschappij uitstel kan vragen om de gegevens, vermeld in artikel 6.4 §, 2, BVCW, zoals ingevoegd bij dit voorontwerp van besluit te bezorgen aan het agentschap voor het centraal woningregister als de integratie van de verschillende softwaresystemen naar aanleiding van de erkenning van de woonmaatschappij nog niet voltooid is.

Artikel 17

Dit artikel regelt de inwerkingtreding.

Artikel 3 dat de uitvoeringsbepalingen van het centraal woningregister bevat, treedt in werking op 1 juli 2026. Vanaf die datum dienen de verhuurders de vermelde gegevens te bezorgen aan het agentschap die het centraal woningregister bijhoudt.

Artikel 7, dat artikel 6.16 BVCW wijzigt, treedt om juridisch-technische redenen in werking op 1 juli 2026. Op diezelfde datum treedt ook artikel 61 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (inzake de huurprijsberekening voor sociale huurwoningen, de herinvesteringsverplichting en de financiering van sociale woonprojecten) in werking. Dat artikel heft het derde lid van artikel 6.16 op, waardoor de wijzigingen van artikel 7 betrekking moeten hebben op het derde lid en niet op het vierde lid. Door de wijzigingen gelijktijdig in werking te laten treden, is de wijziging van artikel 7 afgestemd op de nieuwe indeling van artikel 6.16 BVCW.

Artikel 12, dat de driejaarlijkse controle van de huurdersverplichting om zich in te schrijven bij de VDAB vervangt door een driemaandelijks controle, treedt in werking op 1 januari 2027.

Artikelen 2, 4, 8, 2° en 3°, artikel 9 en 10 die verband houden met de voorrang wegens werkbinding en de verplaatsing van de voorrang in kader van mantelzorg, treden in werking op 1 september 2027. Voor de uitvoering van deze bepalingen is het noodzakelijk dat vooraf een machtiging wordt verkregen voor de verwerking van persoonsgegevens. De ontwikkeling van de ICT-toepassing kan pas worden opgestart zodra toegang is verleend tot de vereiste informatie.

Voor de overige bepalingen geldt de algemene regel, namelijk inwerkingtreding tien dagen na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

Artikel 18

Dit artikel bevat de uitvoeringsbepaling.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

De ICT-kost voor de voorrang werkbinding wordt geraamd op 75 keuro en wordt opgevangen binnen de e-govbudgetten van het Agentschap Wonen in Vlaanderen (begrotingsartikel QF0-1QDB2TA-WT).

De ICT-ontwikkeling van het centraal woningregister is afgerond en heeft daarom geen budgettaire impact voor de Vlaamse overheid. Dit voorontwerp zorgt voor de aansluiting van de woonmaatschappijen via hun lokale software.

De uitbreiding van de definitie 'persoon ten laste' - waardoor ook uit huis geplaatste kinderen die niet gedomicilieerd zijn bij de ouders als persoon ten laste worden beschouwd - kan de huurinkomsten van de verhuurder van sociale huurwoningen licht beïnvloeden. Bij de huurprijsberekening wordt er rekening gehouden met personen ten laste (de gezinskorting). Dit heeft op zijn beurt waarschijnlijk slechts een kleine, verwaarloosbare impact op de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC)

Advies van Inspectie van Financiën

Het advies van de Inspectie van Financiën met referentie MV/25/383/139 werd op 12 november 2025 verleend en is gunstig.

De enige opmerking betreft de taalkundige wijziging in artikel 6.1 BVCW, waarbij het woord “intern” vervangen wordt door “interne”. Volgens de Inspectie is dit taalkundig suboptimaal. In artikel 6.1 worden verschillende begrippen gedefinieerd, waaronder het ‘intern huurreglement’. Aangezien in boek 6 verder consequent de term “interne huurreglement” wordt gebruikt, is het aangewezen deze formulering ook in de definitie op te nemen.

Met deze opmerking wordt bijgevolg geen rekening gehouden.

Begrotingsakkoord

De Vlaamse minister, bevoegd voor de begroting, heeft zijn akkoord gegeven op 3 december 2025 op voorwaarde dat:

- de budgettaire gevolgen volledig worden opgevangen binnen de beschikbare referentiekredieten van de betrokken begrotingsartikelen (met inbegrip van artikel QF0-1QDB2TA-WT voor de ICT-kost werkbinding); en
- dit niet kan leiden tot een bijkomende budgettaire meervraag in de loop van de begrotingsuitvoering.

B. ESR-TOETS

Geen impact

C. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID

Geen impact

D. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN

Geen impact

4 VERDER TRAJECT

Het advies van de Raad van State zal worden ingewonnen.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar principiële goedkeuring te geven aan het bijgaande voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft sociale huur;
- 2° de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd te gelasten over het voormelde voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de

Raad van State als de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid oordeelt dat het advies, vermeld in a), geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Hans BONTE