Vlaamse Regering

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

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

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

Samenvatting

In dit ontwerp 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 gemeente 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) met het oog op advies van de Vlaamse Toezichtcommissie.

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

Het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd een tweede keer principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 6 maart 2026 (VR 2026 0603 DOC.0193/1, DOC.0193/2) met het oog op advies van de Raad van State.

Het advies nr. 79.043/3 van de afdeling Wetgeving van de Raad van State werd op 10 april 2026 verkregen.

Advies van de Raad van State

Rechtsgrond

De Raad van State formuleert een aantal opmerkingen bij de rechtsgrondentabel, maar deze nopen niet tot een aanpassing van de rubriek “Rechtsgronden” in de aanhef van het ontwerp van besluit.

Onderzoek van de tekst

Aanhef
De Raad van State merkt op dat In de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef moet worden verwezen naar artikel 6.20, vierde lid, *toegevoegd* (in plaats van “gewijzigd”) bij het decreet van 9 juli 2021. Het ontwerp van besluit werd in die zin aangepast.

Artikel 3
De Raad van State stelt dat Wonen in Vlaanderen wordt gemachtigd om een technisch reglement vast te stellen over het formaat en de technische aspecten van de gegevensuitwisseling met het centraal woningregister.

Zij wijst erop dat een dergelijke delegatie aan een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid in beginsel problematisch is wegens het ontbreken van parlementaire controle en de klassieke waarborgen van regelgeving, en enkel kan worden aanvaard indien ze strikt beperkt en louter technisch van aard is.

Voor zover de regeling zich beperkt tot de technische modaliteiten van de gegevensuitwisseling en niet tot de inhoud van de gegevens, acht de Raad van State deze delegatie aanvaardbaar.

De stellers van het ontwerp bevestigen dat dit het geval is.

Artikel 7
De Raad van State stemt in met de toelichting die door de gemachtigde werd gegeven naar aanleiding van een vraag van de auditeur bij artikel 7. Het ontwerp van besluit behoeft geen aanpassing.

Artikel 9
De Raad van State stelt dat er geen reden is om aan te nemen dat de lokale binding beperkt moet zijn tot personen die inwoner zijn van de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt. Ook langdurige tewerkstelling in die gemeente kan een dergelijke binding creëren en verantwoorden dat hiermee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van een sociale woning. Daarnaast leidt de ontworpen regeling ertoe dat minder kapitaalkrachtige werknemers in staat worden gesteld een woning te huren in de nabijheid van hun werk, waardoor wordt vermeden dat zij zich elders moeten vestigen, wat eveneens de voorrang kan verantwoorden. De werkbinding als maatregel om te verzekeren dat de plaatselijke bevolking voldoende woonaanbod heeft, wordt dan ook gezien als een dwingende reden van algemeen belang die een verantwoording kan vormen voor een beperking van het vrij verkeer van personen.

De Raad onderzoekt vervolgens of de criteria die de ontworpen regeling hanteert, geschikt en noodzakelijk zijn om de nagestreefde doelstelling te verwezenlijken. Daartoe gaat de Raad dieper in op twee van de drie componenten van het begrip “werkbinding”, namelijk “de minimale tewerkstellingsperiode” en “de locatie van de tewerkstelling”.

Wat de minimale tewerkstellingsperiode betreft, wordt bepaald dat de kandidaat-huurder gedurende de laatste vier opeenvolgende kwartalen waarvoor gegevens beschikbaar zijn, vóór het kwartaal waarin het aanbod van de woning wordt gedaan, een beroepsactiviteit moet uitoefenen. De Raad van State stelt dat twijfel rijst of één jaar tewerkstelling volstaat om een duurzame werkbinding met de gemeente aan te tonen, zeker gelet op het feit dat voor woonbinding een veel langere periode van vijf jaar binnen tien jaar vereist is.

De Raad vraagt dan ook om een overtuigende motivering waarom een kortere termijn voor werkbinding verantwoord is, terwijl voor woonbinding een langere termijn nodig wordt geacht om een reële band met de gemeente aan te tonen.

De stellers van het ontwerp wensen evenwel de kortere termijn voor werkbinding te behouden.

Deze keuze moet worden begrepen in het kader van het bredere activeringsbeleid binnen de sociale huisvesting. Zowel het Vlaams regeerakkoord als de beleidsnota Wonen voorzien immers in een samenhangend geheel van maatregelen – waaronder de activeringsplicht, de doorstroompremie en de werkbinding – die erop gericht zijn sociale huurders te stimuleren en te ondersteunen in hun traject naar werk.

De sociale huurwoning wordt ter beschikking gesteld van kandidaat-huurders met beperkte inkomsten, voor wie de private huurmarkt omwille van dat beperkte inkomen weinig toegankelijk is. Sociale huisvesting fungeert daarbij als een tijdelijk ondersteuningsinstrument, gericht op diegenen die daar effectief nood aan hebben en zolang die nood bestaat. In dat perspectief is het van belang dat sociale huurders maximaal worden gestimuleerd om hun sociaal-economische positie te versterken. Arbeidsdeelname stelt hen in staat om een inkomen uit arbeid te verwerven, waardoor zij op termijn desgevallend kunnen doorstromen naar de private huurmarkt, waar meer keuzevrijheid bestaat.

Die potentiële doorstroming draagt niet alleen bij tot de realisatie van het recht op behoorlijke huisvesting voor de betrokken huurder zelf, maar ook voor andere kandidaat-huurders die op dat moment niet op eigen kracht in staat zijn om in hun huisvesting te voorzien. In die zin maakt de

maatregel deel uit van een bredere dynamiek die bijdraagt aan de effectieve verwezenlijking van het grondrecht op behoorlijke huisvesting, zoals gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet.

Binnen die context is het verantwoord om voor werkbinding een kortere referteperiode te hanteren. Werkbinding beoogt immers recente en actuele arbeidsdeelname te valoriseren en zo een bijkomende incentive te creëren voor (her)inschakeling op de arbeidsmarkt. Een kortere termijn sluit daarbij aan, aangezien vooral recente inspanningen en participatie zichtbaar worden gemaakt en beloond.

Dit staat in contrast met woonbinding, waarbij net het aantonen van een duurzame en bestendige band met de gemeente centraal staat, wat een langere referteperiode verantwoordt. Het verschil in referteperiodes vloeit aldus voort uit het onderscheiden doel en karakter van beide bindingen en is om die reden objectief en redelijk verantwoord.

Wat de locatie van de tewerkstelling betreft, wordt bepaald dat wanneer de kandidaat-huurder een loontrekkende is, hij gedurende de voormelde periode arbeidsprestaties moet leveren voor een werkgever waarvan de vestigingseenheid in het Vlaamse Gewest, in de gemeente of in een aangrenzende gemeente in het Vlaamse Gewest van de toe te wijzen woning ligt. Wanneer de kandidaat-huurder een zelfstandige is, moet de zetel van de eenmanszaak of de vennootschap waarvan de kandidaat-huurder zaakvoerder, vennoot of bestuurder is, zich bevinden in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.

De Raad van State acht het redelijk om voor loontrekkenden de vestigingseenheid van de werkgever als criterium voor werkbinding te hanteren. Hoewel werknemers soms elders werken, gaat het om een objectief, transparant en controleerbaar aanknopingspunt dat bovendien het ankerpunt vormt van de arbeidsrelatie.

De Raad van State stelt evenwel dat het moeilijk te verantwoorden is waarom de vestigingseenheid ook in een aangrenzende gemeente mag liggen. Het argument dat werknemers soms elders werken, volstaat niet, aangezien zij evengoed in een andere, niet-aangrenzende gemeente kunnen werken. Tot slot wijst de Raad van State erop dat de beperking tot aangrenzende gemeenten in het Vlaamse Gewest moeilijk te verantwoorden is in het licht van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, dat een gelijkaardige voorwaarde heeft vernietigd. Het argument dat dit nodig is ter bescherming van de Vlaamse Rand rond Brussel wordt niet overtuigend geacht. Het ontwerp van besluit wordt op dit punt aangepast door de verruiming tot aangrenzende gemeenten in het Vlaamse Gewest te schrappen.

C. AANVULLENDE TECHNISCHE AANPASSINGEN IN HET ONTWERP

Om de afbakening van de voorrang werkbinding volledig geautomatiseerd te laten verlopen, is het noodzakelijk om voor de uitzondering voor tijdelijk onderwijzend personeel te bepalen dat voor het derde kwartaal van het kalenderjaar voor juli en augustus het gemiddelde wordt berekend op basis van het aantal arbeidsdagen of arbeidsuren van oktober tot en met juni van het voorafgaande schooljaar, in plaats van september tot en met juni. Dit is nodig omdat de DmfA-bron uitsluitend kwartaalgegevens bevat. Deze aanpassing wordt doorgevoerd in het ontworpen artikel 6.23, §1/1, vierde lid (artikel 9 van dit ontwerp van besluit),

Daarnaast wordt een technische correctie aangebracht aan artikel 6.51 BVCW, zoals vervangen bij 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). Dit leidt tot de invoeging van een bijkomend artikel (zie toelichting bij artikel 13 van dit ontwerp van besluit) en een

bijhorende hernummering, met aanpassing aan artikel 6.51, tweede lid BVCW. De inwerkingtreding van dit artikel wordt vastgesteld op 1 juli 2026.

Verder wordt een louter juridisch-technische aanpassing doorgevoerd aan artikel 7.51/8, §2 BVCW. Ook dit resulteert in een bijkomend artikel (zie toelichting bij artikel 15 van dit ontwerp van besluit) en een hernummering. De inwerkingtreding wordt eveneens bepaald op 1 juli 2026.

Tot slot wordt de inwerkingtreding van artikelen 16 en 17, die wijzigingen aanbrengen aan de type(onder)huurovereenkomst, om praktische redenen vastgesteld op 1 juli 2026 (zie toelichting bij artikel 19 van dit ontwerp van besluit).

2 INHOUD

A. ALGEMENE TOELICHTING

1. Voorrang werkbinding met de gemeente en voorrang mantelzorg

Met dit ontwerp 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 voorrangsregel bij de toewijzing van sociale huurwoningen voor werkenden.

"We voorzien een extra stimulans om kandidaat-huurders meer aan de slag te krijgen door een voorrangsregel 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 dichter bij 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 gemeente 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, krijgen voorrang bij de toewijzing van een sociale huurwoning in die gemeente. 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 voorrangsregels 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 ontwerp 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 ontwerp 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 ontwerp 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 binnenafwerking zoals de vloerafwerking en de binnenuitrusting zoals de badkamer, het toilet en de keuken;
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 marktwaarde 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;

[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;"

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 energieverbruik 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 doorverhuringsactiviteit (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 verbintenissentermijn op het moment van inhuurname nog niet verstreken is;
4. de marktwaarde van de ingehuurde woning.

<u>Artikel 4</u>
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).

<u>Artikel 5</u>
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 werkbindingsvoorrang 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 werkbindingsvoorrang.

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 moet bevinden. 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.

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 voorrangen 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 arbeidsdagen.

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 arbeidsdagen of -uren in de periode oktober 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 voorrangen op dezelfde hoogte is geplaatst als de langdurige woonbinding en de werkbinding.

<u>Artikel 10</u>
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).

<u>Artikel 11</u>
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 6.51, tweede lid BVCW, zoals vervangen bij artikel 67 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). Die vervanging beoogde de schrapping van de halve gezinskorting in de huurprijsberekening (zie toelichting bij VR 2026 1302 DOC.0111-1/1BIS). In de artikelsgewijze toelichting bij artikel 67 wordt vermeld "Als de persoon ten laste gedefinieerd in artikel 6.1, eerste lid 4° b) ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid 4° c) wordt een dubbele korting toegekend." Dit was echter niet zo opgenomen in de tekst van het artikel zelf. Met deze wijziging wordt die vergetelheid rechtgezet.

Artikel 14
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 15
Dit artikel wijzigt artikel 7.51/8, §2, achtste lid BVCW. Het betreft een louter juridisch-technische aanpassing van een niet correcte verwijzing.

Artikel 16 en 17
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 18
Dit artikel voorziet dat een woonmaatschappij uitstel kan vragen om de gegevens, vermeld in artikel 6.4 §, 2, BVCW, zoals ingevoegd bij dit ontwerp 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 19
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 dat 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 BVCW 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 13, dat artikel 6.51 BVCW wijzigt, treedt om juridisch-technische redenen in werking op 1 juli 2026. Op diezelfde datum treedt ook artikel 67 van het hierboven vermelde besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 in werking. Dat artikel vervangt artikel 6.51 BVCW. Door beide bepalingen gelijktijdig in werking te laten treden, wordt de correctie van artikel 13 onmiddellijk geïntegreerd.

Artikel 15, dat artikel 7.51/8, §2, achtste lid, BVCW wijzigt, treedt in werking op 1 juli 2026 omdat artikel 78 van het hierboven vermelde besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 dat artikel 7.51/8 invoegt, ook op 1 juli 2026 in werking treedt.

Aangezien het hierboven vermelde besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2026 ook aanpassingen aanbrengt aan de typeonderhuurovereenkomst die op 1 juli 2026 in werking treden, is het aangewezen om de wijzigingen aan de typehuurovereenkomsten (artikel 16 en 17) eveneens op die datum te laten ingaan. Op die manier hoeven de betrokken organisaties niet op verschillende tijdstippen aanpassingen door te voeren, wat voor de sector eenvoudiger en overzichtelijker is.

Artikel 12, dat de driejaarlijkse controle van de huurdersverplichting om zich in te schrijven bij de VDAB vervangt door een driemaandelijkse 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 20
Dit artikel bevat de uitvoeringsbepaling.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

Hiervoor kan verwezen worden naar de nota aan de Vlaamse Regering bij de eerste principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering op 19 december 2025 (VR 2025 1912 DOC.1202/1, DOC.1202/2).

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

Nadat het ontwerp van besluit definitief wordt goedgekeurd door de Vlaamse Regering, wordt het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

5 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaande ontwerp 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 ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het voormelde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

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

Hans BONTE