



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 79.043/3
van 10 april 2026

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur’

Op 11 maart 2026 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 31 maart 2026. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 10 april 2026.

*

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

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt tot wijziging van bepalingen van boek 6 ('Sociale huur') van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en van de bijlagen die ermee verband houden.

Zo wordt in een voorrang voorzien voor werkbinding (artikelen 2 en 9 van het ontwerp), worden de gegevens bepaald die moeten worden geregistreerd in het centraal woningregister (artikelen 3 en 16), en wordt het niet-reageren op of de weigering van het aanbod door een kandidaat-huurder enkel als schrappingsgrond beschouwd wanneer de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot de toewijzing van de woning aan die kandidaat-huurder (artikel 5). Voorts wordt bij het bepalen van de rationele bezetting van een sociale huurwoning ook rekening gehouden met uithuisgeplaatste kinderen als de ouders niet uit de ouderlijke macht zijn ontzet (artikelen 1, 2°, 7 en 13), wordt aan een verhuurder die een huurder doorverwijst naar het OCMW of een welzijns- of gezondheidsvoorziening, de mogelijkheid gegeven om de contactgegevens van de huurder aan die instanties te bezorgen (artikel 11), wordt voorzien in een driemaandelijks (in plaats van driejaarlijkse) controle op de verplichting voor een huurder die een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel, om zich in te schrijven bij de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding (artikel 12), en wordt de typehuurovereenkomst en de typeonderhuurovereenkomst voor de sociale huur gewijzigd (artikelen 14 en 15). Ten slotte bevat het ontwerp enkele technische verbeteringen en worden een aantal verwijzingen aangepast (artikelen 1, 1° en 3°, 4, 6, 8 en 10).

De inwerkingtreding van sommige bepalingen van het te nemen besluit wordt uitgesteld tot, respectievelijk, 1 juli 2026, 1 januari 2027 en 1 september 2027 (artikel 17).

RECHTSGROND

3.1. Blijkens de rubriek 'Rechtsgronden' in de aanhef wordt voor het ontwerp rechtsgrond gezocht in de artikelen 6.3/1, § 3, tweede lid, en § 6, tweede lid, 6.4, 6.5, derde lid, 6.12, eerste lid, 3°, vierde en vijfde lid, 6.16, tweede lid, 6.19, 2°, 6.20, vierde lid, en 6.30, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De gemachtigde bezorgde de volgende rechtsgrondentabel:

<i>Ontwerp van besluit</i>	<i>Te wijzigen bepaling</i>	<i>Rechtsgrond</i>
Art. 1	Art. 6.1 BVCW	Definities
Art. 2	Art. 6.3/1, §1, eerste lid, BVCW	Art. 6.3/1, §3, tweede lid VCW
Art. 3	Art. 6.4 BVCW	Art. 6.4 VCW
Art. 4	Art. 6.5, §2, derde lid, 15° BVCW	Art. 6.5, derde lid VCW
Art. 5	Art. 6.8 BVCW	Art. 6.5, derde lid VCW
Art. 6	Art. 6.9 BVCW	Art. 6.5, derde lid VCW
Art. 7	Art. 6.16, derde lid BVCW	Art. 6.12, eerste lid, 3° en vierde lid VCW
Art. 8	Art. 6.22 BVCW	Art. 6.12, vijfde lid VCW
Art. 9	Art. 6.23 BVCW	Art. 6.12, eerste lid, 3° en vierde lid VCW
Art. 10	Art. 6.24, §3, BVCW	Art. 6.12, eerste lid, 3° en vierde lid VCW
Art. 11	Art. 6.35 BVCW	Art. 6.3/1, §6, tweede lid, VCW
Art. 12	Art. 6.39 BVCW	Art. 6.20, vierde lid VCW
Art. 13	Art. 6.65 BVCW	Art. 6.30, eerste lid VCW
Art. 14	Bijlage 25 BVCW	Art. 6.16, tweede lid VCW
Art. 15	Bijlage 26 BVCW	Art. 6.16, tweede lid VCW
Art. 16	Overgangsbepaling	
Art. 17	Inwerkingtredingsbepaling	
Art. 18	Uitvoeringsbepaling	

3.2. Met de in deze tabel aangevoerde rechtsgronden kan worden ingestemd, onder voorbehoud van wat volgt.

3.3. Artikel 4 van het ontwerp strekt tot wijziging van artikel 6.5, § 2, derde lid, 15°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In die bepaling worden de gegevens bepaald die in het centraal inschrijvingsregister worden geregistreerd voor de toewijzing van een sociale huurwoning als een kandidatuur wordt geschrapt. Blijkens de aangehaalde rechtsgrondentabel wordt hiervoor rechtsgrond gezocht in artikel 6.5, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

In advies 70.293/3 van 30 november 2021 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, evenwel opgemerkt dat in punt 1° van die bepaling de Vlaamse Regering weliswaar wordt gemachtigd om regels over de vorm en de inhoud van het centraal inschrijvingsregister vast te stellen, maar dat “voor zover die inhoud ook persoonsgegevens zou bevatten, (...) de essentiële elementen van de regeling van de verwerking van die persoonsgegevens door de decreetgever [moeten] worden vastgesteld. Tot die essentiële elementen

behoren onder meer de categorieën van verwerkte gegevens,¹ die in artikel 6.5 van de Vlaamse Codex evenwel niet worden bepaald”.² De Raad voegde hier echter aan toe dat de Vlaamse Regering in artikel 6.3/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gemachtigd om de categorieën van persoonsgegevens die in het eerste lid van die bepaling worden vermeld, nader te omschrijven en dat die bepaling rechtsgrond bood aan wat artikel 6.5, § 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is geworden.

Hetzelfde geldt voor artikel 4 van het ontwerp.

3.4. Artikel 7 van het ontwerp strekt tot wijziging van artikel 6.16, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin wordt bepaald met welke elementen rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van de rationele bezetting van de woning. Blijkens de aangehaalde rechtsgrondentabel wordt hiervoor rechtsgrond gezocht in artikel 6.12, eerste lid, 3°, en vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Luidens artikel 6.12, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de sociale huurwoningen toegewezen rekening houdend met de rationele bezetting. Dat element wordt onderscheiden van de toewijzingsregels die de Vlaamse Regering overeenkomstig punt 3° van diezelfde bepaling vaststelt. Vermits, zoals vermeld, artikel 7 van het ontwerp betrekking heeft op de elementen waarmee rekening moet worden gehouden bij de beoordeling van de rationele bezetting, vindt die bepaling zoals de gemachtigde erkende enkel rechtsgrond in artikel 6.12, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de nadere regels bepaalt voor de uitvoering van het eerste lid (en derhalve ook van punt 2° van die bepaling).

3.5. In zoverre in het ontworpen artikel 6.35, zevende lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 11 van het ontwerp) de verhuurder wordt gemachtigd om de contactgegevens van de huurder aan het OCMW of de welzijns- of gezondheidsvoorziening te bezorgen, vindt die bepaling inderdaad rechtsgrond in het in de rechtsgrondentabel vermelde artikel 6.3/1, § 6, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Luidens die bepaling kan de Vlaamse Regering aanvullende entiteiten aanwijzen waaraan persoonsgegevens voor specifiek omschreven doeleinden kunnen worden doorgegeven.

In zoverre in de ontworpen bepaling gewag wordt gemaakt van de doorverwijzing van de huurder naar het OCMW of een welzijns- of gezondheidsvoorziening, vindt die bepaling bijkomend rechtsgrond in het in de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef vermelde artikel 6.19, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de verhuurder van een sociale huurwoning de basisbegeleidingstaken uitvoert die de Vlaamse Regering vaststelt. Uit artikel 6.35,

¹ Voetnoot 1 van het aangehaalde advies: Adv.Rvs. 68.936/AV van 7 april 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 14 augustus 2021 ‘betreffende de maatregelen van bestuurlijke politie tijdens een epidemische noodsituatie’, *Parl.St.* Kamer. 2020-21, nr. 55-1951/1, 119, opmerking 101.

² Adv.RvS 70.293/3 van 30 november 2021 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur’, opmerking 3.6.

vijfde en zesde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waar de ontworpen bepaling naar verwijst, blijkt dat de doorverwijzing tot de basisbegeleidingstaken van de verhuurder behoort.

3.6. Artikel 16 van het ontwerp bevat een overgangsbepaling met betrekking tot de gegevens die overeenkomstig het ontworpen artikel 6.4, § 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 3 van het ontwerp) moeten worden geregistreerd in het centraal woningregister. Die bepaling vindt rechtsgrond in dezelfde bepaling als artikel 3 van het ontwerp, namelijk artikel 6.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

4. 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.

Artikel 3

5. In het ontworpen artikel 6.4, § 3, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het agentschap Wonen in Vlaanderen gemachtigd om een technisch reglement op te stellen met de regels voor het formaat en de techniek van data-uitwisseling tussen de verhuurder en het centraal woningregister.

Het verlenen van verordenende bevoegdheid aan een intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid, zoals Wonen in Vlaanderen, is in beginsel niet in overeenstemming met de algemene publiekrechtelijke beginselen omdat erdoor geraakt wordt aan het beginsel van de eenheid van de verordenende macht en een rechtstreekse parlementaire controle ontbreekt. Bovendien ontbreken de waarborgen waarmee de klassieke regelgeving gepaard gaat, zoals die inzake de bekendmaking, de preventieve controle van de Raad van State, afdeling Wetgeving, en de duidelijke plaats in de hiërarchie der normen. Dergelijke delegaties kunnen dan ook enkel worden gebillijkt voor zover zij zeer beperkt zijn en een niet-beleidsmatig karakter hebben, door hun detailmatige of hoofdzakelijk technische draagwijdte.

De delegatie aan het agentschap Wonen in Vlaanderen kan dan ook slechts worden aanvaard voor zover het reglement in kwestie enkel betrekking heeft op de technische aspecten van de gegevensuitwisseling tussen de verhuurders en het centraal woningregister, en niet op de inhoud van de uit te wisselen gegevens. In zoverre in de ontworpen regeling gewag wordt gemaakt van “het formaat en de techniek van data-uitwisseling” lijkt dat effectief de bedoeling te zijn.

Artikel 7

6. Artikel 7 van het ontwerp strekt tot wijziging van artikel 6.16, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het bestaande artikel 6.16, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt met ingang van 1 juli 2026 opgeheven bij artikel 61, 1°, 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’. Artikel 7 van het ontwerp lijkt daar rekening mee te houden, want de ontworpen wijzigingen hebben betrekking op wat thans het vierde lid is van artikel 6.16 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat met ingang van 1 juli 2026 het derde lid van die bepaling wordt. Bovendien treedt artikel 7 van het te nemen besluit overeenkomstig artikel 17, eerste lid, ervan in werking op 1 juli 2026.

De gemachtigde verklaarde dienaangaande het volgende:

“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 inderdaad artikel 6.16 BVCW door het derde lid op te heffen. Deze opheffing treedt in werking op 1 juli 2026 (zie artikel 83, vijfde lid van dat besluit).

Om juridisch-technische redenen wordt de inwerkingtreding van artikel 7 van het voorliggende ontwerpbesluit, dat eveneens artikel 6.16 BVCW wijzigt, afgestemd op dezelfde datum, namelijk 1 juli 2026 (zie art. 17). Zo wordt vermeden dat artikel 7 in werking zou treden nadat de structuur van artikel 6.16 reeds is gewijzigd.”

Hiermee kan worden ingestemd.

Artikel 9

7.1. Uit het ontworpen artikel 6.23, § 1, tweede lid, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 9, 2°, van het ontwerp), vloeit voort dat de verhuurder bij de toewijzing van een sociale huurwoning naast de langdurige woonbinding ook rekening houdt met, onder meer, de werkbinding met de gemeente. Onder werkbinding wordt verstaan de binding die een kandidaat-huurder heeft met een gemeente als hij in de laatste vier opeenvolgende kwartalen waarvan gegevens beschikbaar zijn, vóór het kwartaal waarin het aanbod van de woning wordt gedaan, een beroepsactiviteit uitoefent. Wanneer de kandidaat-huurder een loontrekkende is, moet het gaan om arbeidsprestaties 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 hij zaakvoerder, vennoot of bestuurder is, zich bevinden in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt (ontworpen artikel 6.23, § 1, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 9, 5°, van het ontwerp).

7.2. Blijkens de nota aan de Vlaamse Regering wordt met de ontworpen regeling beoogd “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”.

Gevraagd om de voorrang voor werkbinding nader te verantwoorden in het licht van het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, voegde de gemachtigde daar het volgende aan toe:

“De opname van werkbinding als element binnen de voorrangsregeling bij de toewijzing van sociale huurwoningen is verenigbaar met het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, aangezien het steunt op een objectief criterium, een legitiem doel nastreeft en proportioneel is.

1. Objectief criterium

Werkbinding vormt een objectief en verifieerbaar criterium. Het betreft personen die door hun professionele activiteit aantoonbaar een band hebben met de betrokken gemeente. Dit criterium is vergelijkbaar met de reeds bestaande criteria inzake woonbinding en mantelzorg, die eveneens een feitelijke band met het lokale grondgebied uitdrukken.

2. Legitiem doel

De maatregel beoogt een legitiem doel van algemeen belang, personen die economisch actief zijn in de gemeente maar er (nog) niet wonen, krijgen toegang tot sociale huisvesting in de nabijheid van hun werk.

3. Redelijke verantwoording en evenredigheid

De maatregel is proportioneel om verschillende redenen:

- Werkbinding wordt niet als absolute voorrang ingevoerd, maar als één van meerdere elementen binnen een hiërarchisch en cumulatief afwegingskader.
- De voorrang op basis van werkbinding wordt bovendien gecombineerd met een zekere langdurigheid (minstens 1 jaar).
- De maatregel doet geen afbreuk aan de uiteindelijke toepassing van de chronologische volgorde, die als algemeen basisprincipe behouden blijft.
- Er blijft een evenwicht bestaan tussen verschillende vormen van lokale binding (wonen, werken, mantelzorg), zonder dat één categorie systematisch wordt bevoordeeld op onevenredige wijze.”

7.3. Ofschoon in de nota aan de Vlaamse Regering gewag wordt gemaakt van voorrangsregels voor werkenden, voorziet de ontworpen regeling niet in een voorrang voor werkenden zonder meer,³ maar wordt vereist dat de kandidaat-huurder werkzaam is in hetzij de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, hetzij (wat loontrekkenden betreft) in een aangrenzende gemeente in het Vlaamse Gewest. In dat opzicht toont de werkbinding gelijkenissen met de (langdurige of strengere) woonbinding, vermits in beide gevallen de aan een kandidaat-huurder verleende voorrang wordt verantwoord door een zekere binding die hij heeft met een gemeente.

³ Het Grondwettelijk Hof heeft aanvaard dat bij de voorrang voor de toegang tot de door de overheid gesubsidieerde kinderopvang rekening wordt gehouden met, onder meer, de werksituatie van de gezinnen die een behoefte hebben aan kinderopvang: GwH 30 april 2025, nr. 72/2025, B.14.2. In dat geval kan worden aangenomen dat iemand die werkt een grotere nood heeft aan kinderopvang, vermits hij niet tegelijkertijd zelf voor die opvang kan instaan. Een gelijkaardige redenering gaat echter niet op voor sociale huur.

7.4. In advies 53.686/1/V van 10 september 2013 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, met verwijzing naar een arrest van het Hof van Justitie van 8 mei 2013,⁴ geoordeeld dat een maatregel in de sociale huisvesting die ertoe strekt te verzekeren dat personen met een laag inkomen of andere zwakke groepen van de plaatselijke bevolking voldoende woonaanbod hebben, een dwingende reden van algemeen belang kan vormen die een verantwoording kan zijn voor een beperking van het vrije verkeer van personen.⁵

Er is geen reden 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 het gegeven dat de betrokkene er lange tijd werkzaam is, kan een dergelijke binding creëren, die kan verantwoorden dat hiermee rekening wordt gehouden bij de toewijzing van een sociale woning. Voorts leidt de ontworpen regeling ertoe dat minder kapitaalkrachtige werknemers⁶ in staat worden gesteld een woning te huren in de nabijheid van hun werk en dat aldus wordt vermeden dat zij worden gedwongen zich elders te vestigen, hetgeen evenzeer de voorrang kan verantwoorden.⁷

7.5. In het voormelde advies 53.686/1/V voegde de Raad van State, afdeling Wetgeving, daar evenwel het volgende aan toe:

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

Het kan niet worden ontkend dat de gekozen territorialiteits- en tijdvoorwaarden een ernstige belemmering vormen voor het vrij verkeer van personen, meer bepaald voor minder kapitaalkrachtige personen uit een andere gemeente. Op basis van het geciteerde arrest is het echter niet duidelijk of de voorgelegde voorwaarden kunnen worden gehandhaafd. Zo de stellers van het ontwerp van oordeel zijn dat deze voorwaarden toch pertinent en evenredig zijn en niet verder gaan dan noodzakelijk om de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking de kans te bieden om in eigen streek te blijven wonen, verdient het aanbeveling dit nader toe te lichten in een verslag aan de Regering.”⁸

In het licht hiervan moet worden nagegaan of de criteria die in de ontworpen regeling worden gehanteerd om te bepalen of er gewag kan worden gemaakt van een werkbinding met een gemeente geschikt en noodzakelijk zijn om de nagestreefde doelstelling te verwezenlijken.

⁴ HvJ 8 mei 2013, C-197/11 en C-203/11, *Libert e.a. t. Vlaamse Regering en All Projects & Developments n.v. e.a. t. Vlaamse Regering*, ECLI:EU:C:2013:288.

⁵ Adv.RvS 53.686/1/V van 10 september 2013 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’, opmerking 5.3.2.

⁶ De betrokkene moet immers voldoen aan de eigendoms- en inkomensvoorwaarden vermeld in de artikelen 6.12 en 6.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

⁷ Zie *mutatis mutandis* GwH 13 januari 2011, nr. 4/2011, B.12.3 (het gegeven dat bij de keuze voor een secundaire school rekening wordt gehouden met de nabijheid van, in dat geval, de woonplaats, is pertinent gelet op praktische, milieugebonden en sociale overwegingen).

⁸ Adv.RvS 53.686/1/V van 10 september 2013, opmerking 5.3.5.

7.6. Blijkens de nota aan de Vlaamse Regering bestaat het begrip “werkbinding” uit drie componenten, namelijk “de minimale tewerkstellingsperiode, de minimale arbeidsomvang en de locatie van de tewerkstelling”. Hieromtrent moet het volgende worden opgemerkt.

7.7. Wat de minimale tewerkstellingsperiode betreft, blijkt uit het ontworpen artikel 6.23, § 1, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat de kandidaat-huurder de laatste vier opeenvolgende kwartalen waarvan gegevens beschikbaar zijn, vóór het kwartaal waarin het aanbod van de woning wordt gedaan, een beroepsactiviteit moet uitoefenen. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“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.”

De vraag rijst evenwel of één jaar tewerkstelling volstaat om gewag te kunnen maken van een duurzame band met de gemeente waarin de kandidaat-huurder is tewerkgesteld. Dat is des te meer het geval nu een langdurige woonbinding overeenkomstig artikel 6.23, § 1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vereist dat een kandidaat-huurder in de periode van tien jaar voor de toewijzing *minstens vijf jaar* ononderbroken inwoner is of geweest is van de gemeente, het deelgebied of het werkingsgebied van de woonmaatschappij waar de toe te wijzen woning ligt. Er zal dus op overtuigende wijze moeten kunnen worden aangetoond waarom voor de werkbinding een periode van een jaar volstaat, weze het in de periode onmiddellijk voor de toewijzing van de sociale woning, terwijl voor de woonbinding een veel langere duur wordt vereist, in de wetenschap dat hoe langer die duur is, hoe makkelijker kan worden aangenomen dat er een reële binding is met de gemeente in kwestie.

7.8. Wat de locatie van de tewerkstelling betreft, blijkt uit het ontworpen artikel 6.23, § 1, derde lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 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 overeenkomstig het ontworpen punt 2° van die bepaling 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.

In de nota aan de Vlaamse Regering wordt de keuze van de vestigingseenheid als criterium voor de kandidaat-huurders die loontrekkenden zijn, als volgt verantwoord:

“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.”

Onverminderd opmerking 7.9 lijkt het inderdaad redelijk verantwoord om voor loontrekkenden de vestigingseenheid van de werkgever als aanknopingspunt te gebruiken. Weliswaar valt het niet uit te sluiten dat sommige werknemers hun arbeidsprestaties op een andere plaats leveren dan die van de vestigingseenheid. Het kan de stellers van het ontwerp echter niet worden verweten dat ze met betrekking tot de werkbinding hebben geopteerd voor een objectief en transparant criterium waarvan de naleving eenvoudig is te controleren.⁹ Bovendien zal de vestigingseenheid ook in het geval dat de werknemer zijn arbeidsprestaties elders levert, het ankerpunt zijn voor de arbeidsrelatie, zodat het aannemelijk is dat dit criterium wordt gekozen bij het bepalen van de werkbinding.

7.9. Uit de ontworpen regeling vloeit echter voort dat de vestigingseenheid gelegen moet zijn in de gemeente *of in een aangrenzende gemeente in het Vlaamse Gewest* van de toe te wijzen woning. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt het gegeven dat ook aangrenzende gemeenten binnen het Vlaamse Gewest in aanmerking worden genomen, verantwoord doordat “werknemers niet altijd effectief werken op de locatie van de vestigingseenheid in het Vlaamse Gewest”.

Er valt echter moeilijk in te zien waarom het gegeven dat een werknemer op een andere locatie zou werken dan die van de vestigingseenheid, verantwoordt dat de vestigingseenheid in een aangrenzende gemeente van de toe te wijzen woning mag liggen. Er wordt ogenschijnlijk van uitgegaan dat wanneer een werknemer op een andere locatie werkt dan die waarin de vestigingseenheid ligt, hij werkzaam zal zijn in de gemeente waarin de toe te wijzen woning ligt. Niets sluit echter uit dat hij werkzaam is in nog een andere gemeente (dus noch de gemeente waarin de toe te wijzen woning ligt, noch de aangrenzende gemeente waarin de vestigingseenheid ligt).

Daarbij komt nog dat uit de ontworpen regeling voortvloeit dat het moet gaan om een aangrenzende gemeente *in het Vlaamse Gewest*. In arrest nr. 5/2025 van 16 januari 2025 heeft het Grondwettelijk Hof evenwel een gelijkaardig vereiste vernietigd op grond van de volgende overweging:

“B.18.1. Zoals blijkt uit de in B.1.1 en B.7.2 vermelde parlementaire voorbereiding, beoogt de bij artikel 5, eerste lid, 1°, van het decreet van 23 juni 2023 bedoelde overdrachtsvoorwaarde te waarborgen dat de WIES-gronden en WIES-woningen worden voorbehouden aan de minder kapitaalkrachtige plaatselijke bevolking in de gemeenten met de hoogste vastgoedprijzen. De Vlaamse Regering voert aan dat het bekritiseerde verschil in behandeling in elk geval redelijk verantwoord is, gelet op die doelstelling.

B.18.2. Een dergelijke doelstelling kan evenwel niet verantwoorden dat uitsluitend de periode in aanmerking wordt genomen waarin de kandidaat-WIES-koper was ingeschreven in de bevolkingsregisters van een aangrenzende gemeente, indien die gemeente is gelegen in het Vlaamse Gewest. De loutere omstandigheid dat een persoon gevestigd is in een aangrenzende Brusselse of Waalse gemeente, laat niet toe ervan uit te gaan dat hij niet in dezelfde mate doet blijken van een lokale binding met de betrokken WIES-gemeente als een persoon die in een aangrenzende Vlaamse gemeente is gevestigd.”

Hierop gewezen verklaarde de gemachtigde:

⁹ Zie GwH 16 januari 2025, nr. 5/2025, B.29.3.

“Het feit dat de werkbinding beperkt wordt tot aangrenzende gemeenten in het Vlaamse Gewest, wil de belangen van de Vlaamse rand rond Brussel vrijwaren.”

Het is de Raad van State, afdeling Wetgeving, niet duidelijk hoe die beperking de belangen van de Vlaamse rand rond Brussel vrijwaart. Overigens had de Vlaamse Regering in de zaak die tot arrest nr. 5/2025 aanleiding heeft gegeven, gewezen op het belang van de bestreden regeling voor de Vlaamse rand rond Brussel,¹⁰ hetgeen het Grondwettelijk Hof er niet van heeft weerhouden om tot het voormelde oordeel te komen.

Uit wat voorafgaat vloeit voort dat de mogelijkheid dat de vestigingseenheid gelegen is in een aangrenzende gemeente in het Vlaamse Gewest, moet worden weggelaten, zodat de vestigingseenheid moet gelegen zijn in de gemeente van de toe te wijzen woning,¹¹ zoals overigens ook het geval is wanneer de kandidaat-huurder een zelfstandige is.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

¹⁰ Zie GwH 16 januari 2025, nr. 5/2025, A.9.3 en A.10.7.

¹¹ De precisering dat het moet gaan om de vestigingseenheid of de gemeente in het Vlaamse Gewest kan worden weggelaten, aangezien de gemeente waarin de toe te wijzen woning (en bij uitbreiding de vestigingseenheid) per definitie in het Vlaamse Gewest gelegen zal zijn.