KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 44.224/3
VAN 6 MAART 2008

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 3 maart 2008 door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering verzocht hem, binnen een termijn van vijf werkdagen, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering "tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen", heeft het volgende advies gegeven :

1. Volgens artikel 84, § 1, eerste lid, 2/, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State moeten in de adviesaanvraag de redenen worden opgegeven tot staving van het spoedeisende karakter ervan.

In het onderhavige geval wordt het verzoek om spoedbehandeling in de adviesaanvraag gemotiveerd als volgt:

> "Op 1 januari 2008 is het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 «tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode» (*B.S.* 7 december 2007) in werking getreden. Dat besluit regelt de voorwaarden voor de verhuringen van sociale huurwoningen en vervangt het besluit van 20 oktober 2000, voor wat de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft, en het besluit van 29 september 1994, voor wat de andere verhuurders betreft. Ondertussen is gebleken dat de toepassing van het besluit van 12 oktober 2007 heel wat praktische problemen en bezwaren met zich meebrengt, zowel voor de verhuurders als voor de (kandidaat)huurders:
>
> C wat de taalbereidheid als inschrijvings- en als toelatingsvoorwaarde betreft: er is vastgesteld dat ook andere documenten dan diegene die in het besluit opgesomd worden, bewijzen dat men voldoet aan de vereiste inzake taalbereidheid. Het gaat meer bepaald om het attest van inburgering, het attest van EVC, het inburgeringscontract, documenten waaruit onmiskenbaar blijkt dat men het vereiste basisniveau Nederlands bezit, verstrekt door de instellingen die ook een getuigschrift van het basisonderwijs, een getuigschrift of diploma van het secundair onderwijs of een diploma van het hoger onderwijs kunnen verstrekken. Voorts wordt toegevoegd dat het volstaat dat men een verklaring van het Huis van het Nederlands voorlegt waaruit blijkt dat men een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met de *mondelinge vaardigheden* van NT2 niveau A. l. Het is niet noodzakelijk dat schriftelijke vaardigheden zijn aangetoond. Ten slotte wordt een vergetelheid bij het opstellen van het besluit gecorrigeerd: de verplichte inburgeraar voldoet automatisch aan de vereiste inzake taalbereidheid, *behalve als hij een attest van vrijstelling kan voorleggen*. In dat geval moet hij zijn taalbereidheid logischerwijze wel nog aantonen. Het is van het grootste belang dat de voornoemde bepalingen zo snel mogelijk retroactief in werking worden gesteld.
>
> C wat de berekening van de gezinskorting betreft: er is vastgesteld dat artikel 45 van het besluit, dat die berekening bevat, uitermate moeilijk uitvoerbaar is. Veel klachten werden genoteerd over de link die in de betreffende bepaling gemaakt wordt tussen de gezinskorting en het bezitten van het exclusief ouderlijk gezag (in het kader van co-ouderschap). Daardoor ondervinden ouders die weliswaar in de praktijk de zorg voor hun kinderen dragen, maar dit niet kunnen aantonen, een aanzienlijk financieel nadeel. Ook de Vlaamse ombudsdienst heeft er bij de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, op aangedrongen zo snel mogelijk een oplossing te vinden voor deze problematiek. De voorgestelde wijziging zorgt ervoor dat voor de situatie waarin de ouders niet gezamenlijk een sociale huurwoning betrekken, voortaan niet meer het al dan niet bezitten van het ouderlijk gezag over de betrokkene determinerend is voor de toekenning van de korting, maar wel de plaats waar hij of zij gedomicilieerd is. Het is mogelijk om van die regel af te wijken als de ouders hiertoe een gezamenlijke verklaring ondertekenen. Aangezien de betrokkenen maandelijks de onrechtvaardig

aanvoelende huurprijs moeten betalen, is het van het grootste belang dat deze onbillijke en incorrecte situatie zo spoedig mogelijk retroactief wordt hersteld.

- wat de versnelde toewijzing aan daklozen betreft: artikel 24, § 2, van het besluit, dat een regeling voor de versnelde toewijzing van sociale huurwoningen aan daklozen bevat, is in de praktijk moeilijk uitvoerbaar. Volgens de huidige redactie van de betreffende bepaling kan enkel «het O.C.M.W. van de betrokken gemeente» aan een verhuurder van die gemeente vragen dat er ten behoeve van een dakloze wordt afgeweken van de toewijzingsregels en dat er aan de betrokkene versneld een woning wordt toegewezen. Het O.C.M.W. dat bevoegd is voor de hulpverlening aan een dakloze, is echter niet altijd het O.C.M.W. van de betrokken gemeente. Een dakloze zwerft vaak rond in verschillende gemeenten en enkel het O.C.M.W. van de gemeente waar hij zich op een gegeven moment aanbiedt, is bevoegd om stappen te ondernemen. Het is aangewezen om de dakloze te huisvesten in de gemeente waar hij de meeste sociale ankerpunten heeft, en dat kan in een andere gemeente zijn dan de gemeente waar hij zich aanbiedt. Het bevoegde O.C.M.W. moet dus in staat zijn om een versnelde toewijzing te vragen aan een verhuurder die actief is in die gemeente. Eens er een toewijzing heeft plaatsgevonden en de betrokkene woont in de gemeente, wordt wel het lokale O.C.M.W. bevoegd, zodat de vereisten met betrekking tot de begeleidende maatregelen en de financiële verantwoordelijkheid wel bij het lokale O.C.M.W. gelegd moeten worden. Ook hier zou het herstel van de bepaling in kwestie zo spoedig mogelijk retroactief in voege moeten treden.
- wat de waarborgregeling betreft: artikel 37 (sociale huisvestingsmaatschappijen) en artikel 77 (lokale besturen en VWF) van het besluit verwijzen naar de creditrentevoet, vermeld in «artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2005» voor de vaststelling van de intrestvoet, die nodig is voor de berekening van de gekapitaliseerde intresten op de waarborg. In het bewuste artikel 3 zijn echter twee verschillende creditrentevoeten opgenomen, met name de rentevoet op korte termijn en de rentevoet op lange termijn. Met het oog op een correcte toepassing van de waarborgregeling zou zo snel mogelijk verduidelijkt moeten worden welke intrestvoet moet worden toegepast.
- wat de echtscheidingsproblematiek op het ogenblik van de inschrijving en op het ogenblik van de toelating betreft: echtgenoten die op het ogenblik van de inschrijving verwikkeld zijn in een echtscheidingsprocedure en wettelijk samenwonenden die op datzelfde ogenblik hun samenwoning gaan beëindigen, worden op grond van artikel 3, § 1, tweede lid, van het besluit bij de beoordeling van de inkomens- en de bezitsvoorwaarde niet beschouwd als gezinsleden. Het is echter ook mogelijk dat echtgenoten geen echtscheidingsprocedure hebben ingeleid, wegens bijvoorbeeld de onvindbaarheid van een van de echtgenoten, maar dat er wel aangetoond kan worden dat het huwelijk onherstelbaar ontwricht is. In dat geval moet de verhuurder gemotiveerd kunnen beslissen om die echtgenoten evenmin als gezinsleden te beschouwen. Het momenteel bestaande onderscheid wordt als zeer onrechtvaardig beschouwd.
- wat de uitdovende financieringsstelsels betreft: de opstellers van het besluit hebben geen rekening gehouden met een drietal uitdovende, maar nog steeds bestaande financieringsstelsels, namelijk het Urgentieplan Domus Flandria, de «gewone» huurcompensatie en de alternatieve financiering. Op de verhuringen van woningen in het kader van de stelsels van de huurcompensatie en de alternatieve financiering door andere verhuurders dan de sociale huisvestingsmaatschappijen, is sinds 1 januari 2008 de huurprijsberekening van het sociaal huurbesluit van 29 september 1994 van toepassing, hoewel in de beide stelsels vóór die datum een autonome huurprijsberekening gehanteerd

werd. Als basis voor die nieuwe huurprijsberekening (die overigens niet operationeel is, omdat de definities van de begrippen, nodig voor de berekening van de huurprijs, opgeheven zijn) wordt voortaan ook het nieuwe inkomensbegrip gehanteerd, waarin - in tegenstelling tot het oude begrip - een indexatiebepaling is opgenomen. Zittende huurders waarvan de huurovereenkomst het mogelijk maakt jaarlijks de huurprijs aan te passen, worden daardoor geconfronteerd met een nieuwe huurprijs die danig kan verschillen van de in 2007 vastgestelde huurprijs. Aangezien de betrokkenen maandelijks die onrechtvaardig aanvoelende huurprijs moeten betalen, is het van het grootste belang dat deze bepaling zo spoedig mogelijk retroactief wordt aangepast.

Overigens vormt niet alleen de huurprijsberekening een probleem, ook de tegemoetkomingen die in het kader van de drie stelsels (de huursubsidie in het kader van het Urgentieplan Domus Flandria, de huurcompensatie in het kader van de «gewone» huurcompensatie en de alternatieve financiering) aan de verhuurders verleend worden, kunnen in de praktijk niet meer berekend worden of worden anders berekend. De huursubsidie kan niet meer berekend worden voor de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen, omdat zij niet meer kunnen terugvallen op het sociaal huurbesluit van 29 september 1994 (dat de inkomenscoëfficiënt bevat die gebruikt wordt voor de berekening van de huursubsidie). De huurcompensatie wordt zowel voor de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen als voor de andere verhuurders op een andere manier berekend dan het geval was vóór 1 januari 2008: als basis voor de berekening wordt voortaan het nieuwe inkomensbegrip gehanteerd, waarin - zoals gezegd - een indexatiebepaling is opgenomen; bovendien wordt in het stelsel van de alternatieve financiering geen gezinskorting meer toegekend. Het gevolg is dat de verhuurders voor de verhuring van hun woningen een tegemoetkoming ontvangen die danig afwijkt van de in 2007 vastgestelde tegemoetkoming. Ook hier zou het herstel van de bepalingen in kwestie zo spoedig mogelijk retroactief in voege moeten treden.

C In het besluit zouden ook zo snel mogelijk een aantal bijkomende overgangsbepalingen moeten worden opgenomen, die, teneinde de continuïteit van de regeling niet in het gedrang te brengen, zo spoedig mogelijk retroactief in werking zouden moeten treden. Momenteel kan enkel de gemeente bij de toewijzing van woningen rekening houden met de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen, zoals de ouderen, door in het specifiek lokaal toewijzingsreglement een doelgroepenplan op te nemen. Een sociale huisvestingsmaatschappij daarentegen kan bij de toewijzing van woningen geen voorrang geven aan specifieke doelgroepen. Momenteel bestaat er bij een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen echter een praktijk (opgenomen in hun intern toewijzingsreglement) om gelijkvloerse sociale huurwoningen bij voorrang toe te wijzen aan ouderen. Die praktijk wordt per 1 januari 2008 niet meer toegestaan. De overgangsbepaling bestaat erin dat sociale huisvestingsmaatschappijen die een dergelijke praktijk kenden, die praktijk - in afwachting van de uitwerking van een doelgroepenplan - tot uiterlijk 31 december 2008 kunnen blijven toepassen. Voor de rechtszekerheid is het van het grootste belang dat die overgangsbepaling zo snel mogelijk retroactief in werking kan treden. De andere overgangsbepaling bestaat er in dat sociale huisvestingsmaatschappijen die vóór 1 januari 2008 gebruik maakten van de verhoogde inkomensgrenzen op basis van het sociaal huurbesluit van 20 oktober 2000, die praktijk - in afwachting van de uitwerking van een leefbaarheidsplan - tot uiterlijk 31 december 2008 kunnen blijven toepassen.

Het is dus duidelijk dat de huidige reglementering van het sociaal huurstelsel een te hoge graad van rechtsonzekerheid en onrechtvaardigheid veroorzaakt, waaraan zo snel mogelijk een einde gemaakt moet worden. In het bijzonder raakt deze onvolkomen situatie de betrokken doelgroep, de sociaal-economisch zwakste inkomensgroep, in haar realisatie van een basisbehoefte, namelijk het recht op behoorlijk wonen. De remediëring van de hoger vermelde problematieken vereist niet alleen een aanpassing van het besluit van 12 oktober 2007 zelf, maar ook van andere regeringsbesluiten waarop de reglementering van het sociaal huurstelsel een invloed heeft, met name de besluiten van 9 december 2005 (het Leningenbesluit van het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen), 30 juni 2006 (het Domeinbesluit Wonen) en 2 februari 2007 (het Huursubsidiebesluit).

Op 1 januari 2008 is ook het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 «houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten» (*B.S.* 31 oktober 2007) in werking getreden. Dat besluit bevat een sluitende financieringsregeling voor de sociale huisvestingsmaatschappijen van de huursector. De financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen van de koopsector wordt er niet in geregeld, net als de financiering van de andere actoren. Het besluit van 12 oktober 2007 geeft uitvoering aan artikel 38 van de Vlaamse Wooncode, waardoor de bestaande financieringsregeling voor de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt opgeheven - en dit zowel voor de huursector als voor de koopsector. Het gevolg is dat de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, sinds 1 januari 2008 geen subsidies meer kan verlenen aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, die op haar beurt haar investeringsprogramma in de huursector en in de koopsector niet meer kan financieren en dus geen voordelige leningen meer kan verstrekken aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Gelet op de cruciale rol die de sociale huisvestingsmaatschappijen in het Vlaamse woonbeleid vervullen, is het noodzakelijk dat er voor die maatschappijen voorzien wordt in een vorm van financiering. Het is dus van het grootste belang dat de opheffing van de rechtsgrond voor de financiering van de investeringsprogramma's in de huursector en in de eigendomssector met terugwerkende kracht ongedaan gemaakt wordt, opdat de sector haar decretaal opgelegde maatschappelijke opdracht opnieuw kan vervullen.

Gelet op de dringende noodzaak om een einde te maken aan de rechtsonzekerheid en onrechtvaardigheid die het gevolg is van de toepassing van de huidige reglementering van het sociale huurstelsel en om de grondslag voor de financiering van het investeringsprogramma in de huursector en in de eigendomssector te herstellen, dient het voorliggende ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering zo snel mogelijk goedgekeurd te worden" [(1)].

*

* *

---

(1) In strijd met het voorschrift van artikel 84, § 1, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, bevat de aanhef geen motivering van de spoedeisendheid. De in de adviesaanvraag voorkomende motivering moet in de aanhef worden overgenomen.

2. Overeenkomstig artikel 84, § 3, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, heeft de afdeling wetgeving zich moeten beperken tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de voorgeschreven vormvereisten is voldaan.

*

* *

RECHTSGROND

3.1. De rechtsgrond voor het ontworpen besluit is door de gemachtigde als volgt gespecificeerd:

"- artt. 1 en 2: artikelen 72 en 73 van de Vlaamse Wooncode;
- art. 3: titel III van de Vlaamse Wooncode (artikelen 5 tot en met 20*ter*);
- artt. 4 en 5: artikel 79 van de Vlaamse Wooncode;
- artt. 6 en 7: artikel 84, § 2, van de Vlaamse Wooncode;
- artt. 8 tot en met 13: artikelen 56 en 58 van de Vlaamse Wooncode;
- artt. 14 tot en met 16: artikel 78 van de Vlaamse Wooncode;
- art. 17: artikel 2, 9/, artikelen 50 tot en met 55, artikelen 78 en 79, artikel 91, § 2, 2/, van de Vlaamse Wooncode;
- art. 18: artikelen 57 en 58 van de Vlaamse Wooncode;
- artt. 19 tot en met 22: het Domeindecreet van 24 maart 2006;
- artt. 23 tot en met 31: artikel 2, § 1, tweede lid, en § 2, artikelen 34, § 3, 42 en 43 van de Vlaamse Wooncode;
- artt. 32 tot en met 34: artikelen 56, 57 en 58 van de Vlaamse Wooncode;
- artt. 35 tot en met 38: artikel 81, § 1, en artikel 82 van de Vlaamse Wooncode;
- artt. 39 tot en met 63: artikel 2, § 1, eerste lid, 34/, a), artikel 91, § 2, artikel 92, § 1, artikel 93, § 1, tweede lid, artikel 94, 95, 97, 98, § 3, artikel 99, § 1, eerste lid, en artikel 102*bis* van de Vlaamse Wooncode;
- art. 64: artikel 38 en 72, eerste lid, 3/, van de Vlaamse Wooncode;
- art. 65: artikel 12 van het begrotingsdecreet van 22 december 2006."

3.2.1. Binnen de uiterst korte termijn die de Raad van State, afdeling wetgeving, voor het geven van zijn advies is toegemeten, lijkt op algemene wijze te kunnen worden aangenomen dat de voormelde artikelen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 24 maart 2006 houdende wijziging van decretale bepalingen inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid, rechtsgrond bieden voor het ontworpen besluit.

3.2.2. Wat evenwel artikel 65 van het ontwerpbesluit betreft, waarbij artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende de facultatieve subsidiëring van de vervanging van oude verwarmingsketels door hoogrendementsketels en van individuele verwarmingstoestellen door hoogrendementskachels op de sociale huurmarkt wordt gewijzigd, dient te worden opgemerkt dat artikel 12 van het "begrotingsdecreet van 22 december 2006" (lees: het decreet van 22 december 2006 houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2007) [(2)], gelezen in samenhang met artikel 12, derde lid, van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991, niet langer rechtsgrond ervoor kan bieden. Het voormelde decreet van 22 december 2006 kon immers slechts (mede) rechtsgrond bieden voor het besluit van 14 december 2007 in de mate dat dit betrekking had op het begrotingsjaar 2007.

De rechtsgrond voor artikel 65 van het ontwerp kan daarentegen wel worden gevonden in het decreet houdende de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2008 [(3)].

ALGEMENE OPMERKING

4.1. Aan verschillende bepalingen van het ontworpen besluit wordt terugwerkende kracht verleend.

In dit verband moet worden opgemerkt dat het verlenen van terugwerkende kracht aan besluiten slechts onder bepaalde voorwaarden geoorloofd is, met name ingeval er voor de retroactiviteit een wettelijke grondslag bestaat, de retroactiviteit betrekking heeft op een regeling die, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen toekent, of in zoverre de retroactiviteit noodzakelijk is voor de goede werking van de diensten en daardoor, in beginsel, geen verkregen situaties worden aangetast.

---

(2) Dat artikel 12 voorzag onder meer in de mogelijkheid van subsidiëring in het kader van het rationeel energiegebruik.

(3) Artikel 12 van het ontwerp van decreet houdende algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2008, zoals aangenomen door het Vlaams Parlement op 19 december 2007, bevat eenzelfde machtiging als artikel 12 van het voormelde decreet van 22 december 2006 voor het toekennen van subsidies voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik (*Parl. St.*, Vl. Parl., 2007-2008, nr. 15/9).

Enkel indien de retroactiviteit van de ontworpen bepalingen in één van de hiervoor opgesomde gevallen valt in te passen, kan deze worden gebillijkt.

4.2. Gevraagd naar de verantwoording van de terugwerkende kracht die aan de artikelen 39 tot 65 van het ontwerpbesluit wordt verleend, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "Voor het overgrote deel van de bepalingen van het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 die in het ontwerpbesluit worden gewijzigd, gaat het inderdaad om de regularisatie van een bestaande toepassingspraktijk of om de toekenning van voordelen, en is de terugwerkende kracht zeker verantwoord. Voor een beperkt aantal andere bepalingen is de terugwerkende kracht geen dwingende vereiste.
>
> Hierna wordt een overzicht gegeven van de bepalingen waarvan het vaststaat dat ze met terugwerkende kracht in werking moeten treden:
>
> - artikel 40 (feitelijke scheiding op het ogenblik van de beoordeling van de inschrijvingsvoorwaarden): de bepaling beoogt een soepelere regeling voor de kandidaat-huurders. Als een koppel met relatieproblemen niet in een echtscheidingsprocedure betrokken is, werden hun inkomen en onroerend bezit tot nog toe steeds samengevoegd voor de beoordeling van de inschrijvingsvoorwaarden, ongeacht het feit dat ze hun huwelijk of wettelijke samenwoning in de nabije toekomst willen beëindigen. Door de voorgestelde wijziging kan de verhuurder beslissen hen niet meer als gezinsleden te beschouwen.
> - artikel 41 (de taalbereidheid als inschrijvingsvoorwaarde): de vereisten inzake de bereidheid om Nederlands aan te leren respectievelijk een voldoende niveau van Nederlands te hebben, werden als dusdanig aan de sector gecommuniceerd en zo toegepast sinds 1 januari. Het gaat dus om een bestaande toepassingspraktijk.
> - artikelen 42 en 43 (de inburgering als inschrijvingsvoorwaarde): de vereisten inzake de bereidheid voor een verplichte inburgeraar om een inburgeringstraject te volgen, werden als dusdanig aan de sector gecommuniceerd en zo toegepast sinds 1 januari. Het gaat dus om een bestaande toepassingspraktijk.
> - artikel 45 (feitelijke scheiding op het ogenblik van de beoordeling van de toelatingsvoorwaarden): zelfde motivering als onder artikel 40.
> - artikel 46 (de taalbereidheid als toelatingsvoorwaarde): zelfde motivering als onder artikel 41.
> - artikel 47 (verplichte voorrangsregels in het eerste toewijzingssysteem): met het herstel van de absolute voorrangsregel voor gehandicapte kandidaat-huurders wordt opnieuw aangeknoopt met de regeling van het vorige sociaal huurbesluit, waarin die voorrangsregel ook was opgenomen. Die praktijk wordt sinds 1 januari gewoon voortgezet.
> - artikel 48 (verplichte voorrangsregels in het tweede toewijzingssysteem): zelfde motivering als onder artikel 47.
> - artikel 49 (versnelde toewijzing aan een dakloze): de bepaling beoogt een soepelere regeling voor de dakloze kandidaat-huurders. Het huidige artikel 24, § 2, van het kaderbesluit sociale huur is niet werkbaar omdat «het O.C.M.W. van de betrokken gemeente» meestal niet bevoegd is voor de dakloze in kwestie. De

regeling kent een voordeel toe aan de dakloze kandidaat-huurders, namelijk een versnelde toewijzing van een huurwoning.

- artikel 50 (verplichte voorrangsregels in het kader van de verhaalprocedure): zelfde motivering als onder artikelen 47 en 48.
- artikel 51 (de inburgering als voorwaarde tijdens de huur): zelfde motivering als onder artikelen 42 en 43.
- artikel 52 (de rentevoet voor de berekening van de gekapitaliseerde intresten waarmee de huurwaarborg verhoogd wordt – SHM's): het gebruik van de creditrentevoet op overschotten op de rekening-courant op lange termijn werd als dusdanig aan de sector gecommuniceerd en zo toegepast sinds 1 januari. Het gaat dus om een bestaande toepassingspraktijk.
- artikel 54 (huurprijsherziening in geval van pensionering van de huurder): met het herstel van de herziening van de huurprijs in geval van pensionering wordt opnieuw aangeknoopt met de regeling van het vorige sociaal huurbesluit, waarin die bepaling ook was opgenomen. Die praktijk wordt sinds 1 januari gewoon voortgezet. De regeling kent een voordeel toe aan de huurders, namelijk een herziening van de huurprijs op het ogenblik van de pensionering.
- artikel 55 (opheffing sociaal huurbesluit van 29 september 1994): artikel 69 van het kaderbesluit sociale huur heft het sociaal huurbesluit van 29 september 1994 op, met uitzondering van hoofdstuk III, dat betrekking heeft op de huurprijsberekening, en die door de lokale besturen gehanteerd zal worden in afwachting van de inwerkingtreding, voor wat hen betreft, van de huurprijsberekening van het kaderbesluit sociale huur. De begrippen die in het besluit van 29 september 1994 worden gebruikt, zijn echter wel opgeheven, waardoor de huurprijsberekening dode letter geworden is. In de praktijk wordt de toestand van vóór 1 januari echter gewoon voortgezet, zodat dit ook juridisch geregulariseerd moet worden.
- artikel 57 (overgangsbepaling toepassing verhoogde inkomensgrenzen): met het herstel van de toepassingsmogelijkheid van de verhoogde inkomensgrenzen bij inschrijving wordt opnieuw aangeknoopt met de regeling van het vorige sociaal huurbesluit, waarin die mogelijkheid al bestond. Die praktijk wordt sinds 1 januari gewoon voortgezet.
- artikel 58 (overgangsbepaling m.b.t. voorrang voor ouderen en toepassing verhoogde inkomensgrenzen): ook hier gaat het om een bestaande, zij het uitdovende praktijk die sinds 1 januari gewoon wordt voortgezet. Hierover is al gecommuniceerd met de sector.
- artikel 59 (de rentevoet voor de berekening van de gekapitaliseerde intresten waarmee de huurwaarborg verhoogd wordt - andere verhuurders): zelfde motivering als onder artikel 52.
- artikel 60 (de huurprijsberekening van de lokale besturen en het VWF): sinds 1 januari 2008 wordt de huurprijs van woningen die verhuurd worden door de lokale besturen, berekend volgens het sociaal huurbesluit van 29 september 1994, ongeacht de aard van het stelsel. Daardoor zal de nieuwe huurprijs voor een aantal huurders een stuk hoger uitvallen dan het geval was onder de toepassing van het vorige sociaal huurbesluit, of onder toepassing van de specifieke stelsels waartoe ze behoren (huurcompensatie, alternatieve financiering, Domus Flandria). De regeling kent een voordeel toe aan de huurders, namelijk een terugkeer naar de situatie van vóór 1 januari 2008.
- artikel 61 (huurprijsberekening PPS): met het herstel van de huurprijsberekening in het kader van een PPS-overeenkomst wordt opnieuw aangeknoopt met de regeling van het BVR van 14 mei 2004, waarin diezelfde huurprijsberekening al ingeschreven was. Die praktijk wordt sinds 1 januari gewoon voortgezet.
- artikel 65 (verlenging termijn subsidieaanvragen REG-besluit 2006): de termijn voor het indienen van subsidieaanvragen in het kader van het BVR van

15 december 2006 is afgelopen op 1 januari 2008. Het ontworpen artikel 65 voorziet in de verlenging van die termijn tot 1 januari 2009. Als het betreffende artikel niet met terugwerkende kracht in werking treedt op 1 januari 2008, kunnen subsidieaanvragen die tussen 1 januari 2008 en de datum van inwerkingtreding van dit ontwerpbesluit zijn ingediend, niet ontvankelijk verklaard worden.

Er bestaat meer onduidelijkheid over de vraag of het ontworpen artikel 53 (artikel 45 van het kaderbesluit sociale huur - de toekenning van de gezinskorting) met terugwerkende kracht in werking moet treden. De voorgestelde regeling is wellicht gunstiger voor een aantal kandidaat-huurders en minder gunstig voor andere kandidaat-huurders. Misschien is het beter om de toekenning van de volledige korting (§ 1) wel met terugwerkende kracht in te voeren, maar het wegnemen van de helft van de korting van de ouder bij wie de kinderen zijn gedomicilieerd ten voordele van de ouder bij wie de kinderen niet zijn gedomicilieerd, maar wel op regelmatige basis verblijven (§ 2), slechts in te voeren op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Als de Raad van State van mening is dat de voorgestelde wijziging van artikel 45 niet met terugwerkende kracht in werking moet treden, zal de bepaling in kwestie aangepast worden."

4.3.1. *In casu* is het verlenen van terugwerkende kracht enkel toelaatbaar in zoverre ermee voordelen worden toegekend of in zoverre ermee een loutere regularisatie van een bestaande praktijk wordt beoogd zonder dat er enig nadelig gevolg is voor de betrokkenen.

Wat dit laatste betreft, dient evenwel te worden opgemerkt dat het procédé waarbij regels worden toegepast zonder het totstandkomen van de noodzakelijke reglementaire basis af te wachten en aan die laatste dan, wanneer zij uiteindelijk tot stand komt, terugwerkende kracht te verlenen voor zoveel tijd als nodig is om de reeds gangbare praktijk te bevestigen, vermeden dient te worden.

Dergelijke procédé moet worden afgekeurd, vooreerst, omdat het afwijkt van de normale regels die moeten worden gevolgd bij de totstandkoming van reglementaire bepalingen en het die regels dreigt uit te hollen, ten tweede, omdat het de beslissingsbevoegdheid van de Vlaamse Regering feitelijk aan banden legt en, ten slotte, omdat het gevolgde procédé een bron van rechtsonzekerheid kan zijn voor de bestemmelingen van de betrokken normen.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Aanhef

5. Aan de aanhef dienen twee nieuwe leden te worden toegevoegd waarin, respectievelijk, wordt verwezen naar artikel 12, derde lid, van de wetten op de rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991, en naar artikel 12 van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap voor het begrotingsjaar 2008.

6. Voor het lid van de aanhef waarin wordt verwezen naar het advies van de Raad van State, dient een nieuw lid te worden ingevoegd waarin wordt verwezen naar het begrotingsakkoord van 28 februari 2008.

Artikel 1

7. In het ontworpen artikel 1, 16/, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap in sociale woonwijken, wordt een definitie gegeven van de norm "NBN EN 81/70".

Naar luid van artikel 23, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juni 1998 is de sociale huisvestingsmaatschappij die de voorwaarden van dat besluit niet naleeft, verplicht de toegekende subsidie terug te betalen aan het Vlaamse Gewest.

Omwille van de rechtszekerheid en de kenbaarheid van de regelgeving verdient het daarom aanbeveling deze definitie aan te vullen met een verwijzing naar de vindplaats van de betrokken norm, zodat de betrokken rechtsonderhorigen ze kunnen raadplegen.

Artikel 41

8.1. In artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van Titel VII van de Vlaamse Wooncode worden vereisten bepaald met betrekking tot de bereidheid om Nederlands aan te leren als inschrijvingsvoorwaarde voor de huur van een sociale woning.

Artikel 41 van het ontwerp strekt er onder meer toe artikel 4, eerste lid, 2/, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 te wijzigen. Dat artikel 4, eerste lid, 2/, luidt:

> "een studiebewijs, getuigschrift of diploma waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat tenminste overeenkomt met niveau A.1. Breaktrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;".

Met de ontworpen wijziging zal artikel 4, eerste lid, 2/, luiden:

> "een studiebewijs, getuigschrift, diploma of ander document dat verstrekt werd door een door de Vlaamse Gemeenschap of het Koninkrijk Nederland erkende organisatie, met uitzondering van de instellingen in Aruba en de Nederlandse Antillen en de Franstalige instellingen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat tenminste overeenkomt met niveau A.1. Breaktrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen;".

8.2. Uit de nieuwe tekst van artikel 4, eerste lid, 2/, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 dient onder meer te worden afgeleid dat voortaan enkel de studiebewijzen, getuigschriften en diploma's, als blijk van een voldoende niveau van het Nederlands, in aanmerking zullen worden genomen als ze verstrekt werden door een door de Vlaamse Gemeenschap of het Koninkrijk Nederland erkende organisatie.

Gevraagd naar een verantwoording voor dit criterium in het licht van de noodzakelijke evenredigheid van deze maatregel, verklaarde de gemachtigde het volgende:

> "Het huidige artikel 4, eerste lid, 2/, van het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 stelt dat de persoon die zich kandidaat wil stellen, voldoet aan de

taalbereidheidsvoorwaarde als hij «een studiebewijs, getuigschrift of diploma [kan voorleggen,]» waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een niveau van het Nederlands haalt dat ten minste overeenkomt met niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen. Wie een ander document dan een studiebewijs, getuigschrift of diploma heeft waaruit nochtans hetzelfde blijkt, voldoet echter niet aan de taalbereidheidsvoorwaarde. Dit heeft men willen met artikel 41 van het ontwerpbesluit willen verhelpen, met name door in te schrijven dat het voorleggen van «een ander document dat verstrekt werd door een door de Vlaamse Gemeenschap of het Koninkrijk Nederland erkende organisatie, met uitzondering van de instellingen in Aruba en de Nederlandse Antillen en de Franstalige instellingen in een rand- of taalgrensgemeente als vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van talen in bestuurszaken» ook volstaat om aan de taalbereidheidsvoorwaarde. De instellingen die een dergelijk document kunnen verstrekken, zijn dezelfde als de instellingen die een getuigschrift van het basisonderwijs, of een getuigschrift of diploma van het secundair onderwijs, of een diploma van het hoger onderwijs kunnen verstrekken (zie artikel 4, eerste lid, 1/ van het kaderbesluit sociale huur).

Overigens is het niet de bedoeling dat enkel studiebewijzen, getuigschriften en diploma's die door de betreffende instellingen verstrekt worden, voorgelegd kunnen worden. Die beperking geldt enkel voor de «andere documenten». Als de Raad van State van mening is dat de voorgestelde wijziging van artikel 4, eerste lid, 2/, verwarring schept, zal de bepaling in kwestie aangepast worden."

8.3. Uit de toelichting van de gemachtigde blijkt dat de voorwaarde "verstrekt zijn door een door de Vlaamse Gemeenschap of het Koninkrijk Nederland erkende organisatie" enkel geldt voor een "ander document", en niet voor een studiebewijs, getuigschrift of diploma. Dit blijkt evenwel niet uit de ontworpen wijziging.

Gelet op die toelichting verdient het aanbeveling de huidige tekst van artikel 4, eerste lid, 2/, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 niet te wijzigen, maar wel de ontworpen toevoeging vanaf de woorden "ander document ..." op te nemen als een 2/*bis* in artikel 4, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Artikel 71

9. De gemachtigde heeft verklaard dat het bij nader toezien niet aangewezen is om aan artikel 17 van het ontwerpbesluit terugwerkende kracht te verlenen met ingang van 1 januari 2008. Met die zienswijze kan worden ingestemd. In artikel 71, 5/, van het ontwerp moet de verwijzing naar artikel 17 dan ook worden weggelaten.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	J. SMETS,	staatsraad, voorzitter,
	B. SEUTIN, W. VAN VAERENBERGH,	staatsraden,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. J. VAN NIEUWENHOVE, auditeur.

DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

A.-M. GOOSSENS J. SMETS