



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 72.231/3
van 25 oktober 2022

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen’

Op 23 september 2022 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 18 oktober 2022. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Inge VOS, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur, en Katrien DIDDEN, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 25 oktober 2022.

*

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. Door het decreet van 3 juni 2022 ‘houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen’ worden het overgrote deel van de opdrachten van het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW) overgedragen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen (artikel 3 van dat decreet), worden de bijzondere sociale leningen en de verzekering gewaarborgd wonen overgedragen van, respectievelijk, de VMSW (artikel 6) en het agentschap Wonen-Vlaanderen (artikel 38) naar het Vlaams Woningfonds (hierna: het VWF) en worden de opdrachten van het Garantiefonds voor Huisvesting en het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, die worden ontbonden, overgedragen aan de VMSW (artikelen 7 en 8).

Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt ertoe hieraan uitvoering te geven. Zo wordt de overdracht geregeld van opdrachten van de VMSW aan het agentschap Wonen-Vlaanderen (artikelen 2 tot 4 van het ontwerp), waarvan de naam wordt gewijzigd naar Wonen in Vlaanderen (artikel 11), evenals de overdracht van de bijzondere sociale leningen van de VMSW aan het VWF (artikel 5). Ook wordt de ontbinding geregeld van het Garantiefonds voor Huisvesting en van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant en de overdracht van hun opdrachten, rechten, verplichtingen en, wat het Garantiefonds voor Huisvesting betreft, het vermogen aan de VMSW (artikelen 6 tot 9).

In het verlengde hiervan worden diverse besluiten van de Vlaamse Regering, waaronder het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, gewijzigd (artikelen 10 tot 116) of opgeheven (artikelen 117 en 118). Er wordt voorts in een aantal overgangsmaatregelen voorzien (artikelen 119 tot 122).

Ten slotte wordt de inwerkingtreding geregeld van een aantal bepalingen van het decreet van 3 juni 2022 en van het te nemen besluit en wordt de minister bevoegd voor het woonbeleid (hierna: de minister) gemachtigd de inwerkingtreding te bepalen van artikel 6 van het voormelde decreet (artikel 123).

VOORAFGAANDE OPMERKING

3. Het ontwerp is met zijn 124 artikelen bijzonder omvangrijk en bevat, naast een aantal formele wijzigingen, ook verschillende zeer technische regelingen. Desondanks werd de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de adviesaanvrager verzocht om zijn advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen en werd de vraag om die termijn te verlengen afgewezen. De Raad van State, afdeling Wetgeving, heeft er in het verleden reeds op gewezen dat een dergelijke

handelwijze een voldoende diepgaand onderzoek van de voor advies voorgelegde tekst bemoeilijkt, hetgeen gezien het belang ervan nochtans noodzakelijk is.¹

Het valt te betreuren dat voor het thans voorliggende ontwerp, waarvoor hetzelfde geldt, geen rekening werd gehouden met die opmerking. Dat is des te meer het geval nu dezelfde adviesaanvrager in de voorbije maanden in het beleidsveld wonen meerdere ontwerpen heeft ingediend, waarvan een aantal omvangrijk waren, waarbij eveneens werd verzocht het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen.² Een dergelijke handelwijze maakt het de afdeling Wetgeving van de Raad van State bijzonder moeilijk haar adviserende taak op een gedegen wijze te vervullen.

Gelet op wat voorafgaat heeft de afdeling Wetgeving noodgedwongen moeten afzien van het onderzoek van de bepalingen van het ontwerp die – ogenschijnlijk – slechts een loutere terminologische wijziging inhouden, ook wat de rechtsgrond voor die bepalingen betreft. Voor de overige bepalingen heeft de afdeling Wetgeving zich beperkt tot een summier onderzoek van de voorgelegde tekst, zelfs met betrekking tot de in artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State opgesomde punten. Uit de vaststelling dat over een bepaling in dit advies niets wordt gezegd, mag niet zonder meer worden afgeleid dat er niets over gezegd kan worden en, indien er wel iets over wordt gezegd, dat er niet méér over te zeggen valt.

RECHTSGROND

4.1. Voor de bepalingen waarvan de Raad van State, afdeling Wetgeving, de rechtsgrond heeft kunnen onderzoeken (zie opmerking 3), vindt het ontwerp in beginsel rechtsgrond in de

¹ Zie adv.RvS 68.995/3 van 3 mei 2021 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 9 juli 2021 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’, opmerking 3, *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 828/1, 377; adv.RvS 70.325/3 van 25 november 2021 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 ‘tot wijziging van verschillende besluiten over wonen’, opmerking 3.

² Zie, naast de in vorige voetnoot vermelde adviezen, onder meer 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’; adv.RvS 70.804/3 van 24 januari 2022 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2022 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de stopzetting van de dubbele waarborg die het Vlaamse Gewest verstrekt aan de erkende kredietmaatschappijen en tot bepaling van de aanvullende erkenningsvoorwaarden’; adv.RvS 70.806/3 van 25 januari 2022 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 11 februari 2022 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, de simulatietabel en de programmatiecyclus voor de bouw en renovatie van sociale huurwoningen’; adv.RvS 70.879/3 van 22 februari 2022 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 3 juni 2022, *Parl.St.* VI.Parl. 2021-22, nr. 1206/1; adv.RvS 71.366/3 van 9 mei 2022 over een ontwerp dat heeft geleid tot het ministerieel besluit van 28 juni 2022 ‘tot vaststelling van de nadere regels en technische vereisten waaraan de werkzaamheden vermeld in artikel 5.189, § 2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten voldoen en tot bepaling van de bewijsstukken te voegen bij de aanvraag vermeld in artikel 5.190, § 1, eerste lid van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021’; adv.RvS 71.965/1/V van 12 augustus 2022 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van artikel 3 en 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen en boek 3 en boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021’; adv.RvS 72.169/3 van 10 oktober 2022 een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van artikel 4.160/3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021’.

bepalingen vermeld in de bij de adviesaanvraag gevoegde rechtsgrondentabel, onder voorbehoud van wat volgt.

4.2. Voor artikel 5 van het ontwerp wordt rechtsgrond gezocht in artikel 6 van het decreet van 3 juni 2022. Die bepaling bevat evenwel geen machtiging aan de Vlaamse Regering.

In zoverre in artikel 5 van het ontwerp de gevolgen worden geregeld van de overdracht van de bijzondere sociale leningen van de VMSW aan het VWF, kan voor die bepaling een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Vlaamse Regering beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, in samenhang gelezen met het voormelde artikel 6 van het decreet van 3 juni 2022.

4.3. Voor artikel 17 van het ontwerp wordt rechtsgrond gezocht in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 ‘houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993’ en in de artikelen 26 tot 29 en 31 van het decreet van 18 december 1992 ‘houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1993’.

Artikel 17 van het ontwerp strekt tot wijziging van artikel 169, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006³ ‘tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid’. Die bepaling bevat een overgangsregeling voor nog niet afgesloten dossiers waarop het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1992 ‘tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992’ wordt toegepast. Ze vindt dan ook rechtsgrond in artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992. Bijgevolg moet geen rechtsgrond worden gezocht in de artikelen 26 tot 29 en 31 van het decreet van 18 december 1992.

4.4. Artikel 47, 4°, van het ontwerp strekt tot opheffing van de artikelen 4.79 tot 4.92 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bijgevolg worden ook de bepalingen opgeheven die het Overlegplatform Sociaal Wonen regelen, namelijk de artikelen 4.89 tot 4.92 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.⁴

Voor artikel 47 van het ontwerp wordt rechtsgrond gezocht in artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ en het decreet van 3 juni 2022 ‘houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen’. Deze bepaling luidt met ingang van 1 januari 2023⁵ als volgt:

³ In het ontwerp staat verkeerdelijk 3 juni 2006.

⁴ Zie evenwel artikel 14, 3°, van het ontwerp, dat voorziet in de oprichting van een Overlegplatform Sociaal Wonen met als opdracht “de ondersteuning van de woonmaatschappijen en de lokale besturen bij de uitvoering van de opdrachten rond sociale huisvesting”.

⁵ Zie immers artikel 123, 1°, van het ontwerp dat onder meer artikel 30 van het decreet van 3 juni 2022 in werking stelt op 1 januari 2023.

“Behalve met eigen inkomsten wordt de werking van de VMSW gefinancierd door bijdragen van de woonmaatschappijen, die haar in staat moeten stellen haar opdracht behoorlijk te vervullen.

De Vlaamse Regering stelt nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de woonmaatschappijen na een overlegprocedure die de inbreng van de woonmaatschappijen en van de VMSW waarborgt. De Vlaamse Regering kan ook nadere regels vaststellen voor de bijdragen van andere actoren als vermeld in art. 4.13.”

Uit dat artikel kan worden afgeleid dat het in die bepaling vermelde overleg niet alleen moet plaatsvinden wanneer de Vlaamse Regering de nadere regels voor de betaling van de bijdragen van de woonmaatschappijen vaststelt,⁶ maar ook wanneer deze regeling wordt gewijzigd. Zoals de gemachtigde erkende vindt dat overleg thans plaats binnen het Overlegplatform Sociaal Wonen. Zo vereist artikel 4.91 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een voorafgaandelijk advies van het Overlegplatform Sociaal Wonen als voor een werkingsjaar de beheersvergoedingen die gestort zijn in het Fonds voor de Financiering van de VMSW niet volstaan.

Op de vraag op welke wijze deze overlegprocedure na opheffing van de artikelen 4.89 tot 4.92 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zal worden geregeld, antwoordde de gemachtigde:

“De overlegprocedure waarvan sprake in artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd momenteel vorm gegeven binnen het Overlegplatform Sociaal Wonen. Door de vereenvoudiging van de beheersvergoeding, is een dergelijk uitgebreid overlegplatform niet meer aangewezen. De invoering van woonmaatschappijen, die allen een overkoepelende rol zullen gaan spelen, neemt de noodzaak aan diversificatie van de vergoeding weg. De betrokkenheid van de woonmaatschappijen blijft evenwel overeind. Het ontworpen artikel 4.76 voorziet in de eerste plaats dat het advies van de WM ingewonnen moet worden, als een ander richtcijfer gehanteerd zou worden voor het vaststellen van de marge. Daarnaast krijgen de WM jaarlijks een toelichting bij de toegepaste marge en de geïnde bedragen.”

Zoals de gemachtigde aangeeft, vloeit uit het ontworpen artikel 4.76, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 47 van het ontwerp) voort dat het advies van de woonmaatschappijen moet worden ingewonnen als een ander richtcijfer dan dat vermeld in het tweede lid van die bepaling gehanteerd zou worden voor het vaststellen van de jaarlijkse marge die wordt aangerekend op het openstaande kapitaal van de afgesloten leningen. Luidens het ontworpen vijfde lid van dat artikel krijgen de woonmaatschappijen jaarlijks een toelichting bij de toegepaste marge en de geïnde bedragen.

Aldus lijkt de overlegprocedure vereist door artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 op voldoende wijze gewaarborgd, zodat de ontworpen regeling bestaanbaar is met de rechtsgrond ervoor.

4.5. Het ontworpen artikel 4.160/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 57 van het ontwerp) voorziet in een afwijking van de verplichtingen inzake het

⁶ Zie opmerking 5.2.

asbestinventarisatetest vermeld in artikel 33/14, §§ 1 tot 3, van het decreet van 23 december 2011 ‘betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen’.

Rechtsgrond hiervoor wordt gezocht in artikel 33/14, § 5, van dat decreet, zoals ingevoegd bij artikel 24 van het decreet van 29 maart 2019.⁷ Die bepaling luidt als volgt:

“§ 5. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor de verplichtingen, vermeld in paragraaf 1, 2 en 3, en kan voorzien in een afwijking voor bepaalde categorieën van toegankelijke constructies met risicobouwjaar.”

Artikel 29 van het decreet van 29 maart 2019 bepaalt dat artikel 24 ervan in werking treedt op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum. Hieraan werd uitvoering gegeven door artikel 86 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 juli 2021,⁸ dat bepaalt:

“Artikel 24 van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen van titel X van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, treedt in werking 7 maanden na de publicatie van zowel het ministerieel besluit houdende certificatiereglement asbest, het inspectieprotocol asbestinventarisatie als het ministerieel besluit houdende retributies inzake asbestinventarisatie en ten vroegste op 1 maart 2022, voor alle onderhandse aktes of overeenkomsten tot overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar, die gesloten zijn vanaf die datum.

In afwijking van het eerste lid treedt artikel 24 van het decreet van 29 maart 2019 tot wijziging van diverse bepalingen van titel X van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen in werking op 1 mei 2025 voor de gemeenschappelijke delen van toegankelijke constructies met risico-bouwjaar die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen.”

De gemachtigde verklaarde dat in het licht van wat voorafgaat artikel 33/14, § 5, van het decreet van 23 december 2011 thans nog niet in werking is getreden, maar dat die bepaling in werking zou treden op 23 november 2022:

“Klopt inderdaad, de rechtsgrond kan gevonden worden in artikel 33/14, §5 van het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen. Dit artikel is op vandaag nog niet in werking getreden. De datum van inwerkingtreding is 23 november 2022.

Dit artikel treedt namelijk in werking 7 maanden na de publicatie van zowel het ministerieel besluit houdende certificatiereglement asbest, het inspectieprotocol asbestinventarisatie als het ministerieel besluit houdende retributies inzake asbestinventarisatie en ten vroegste op 1 maart 2022, voor alle onderhandse aktes of

⁷ Decreet van 29 maart 2019 ‘tot wijziging van diverse bepalingen van titel X van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen’.

⁸ Besluit van de Vlaamse Regering van 2 juli 2021 ‘tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen’.

overeenkomsten tot overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar, die gesloten zijn vanaf die datum.

1/<https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/bsluit/2022/04/01/2022040756/staatsblad> link naar het MB van 1 april 2022 tot goedkeuring van het inspectieprotocol asbestinventarisatie (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22/4/2022)

2/<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/bsluit/2022/04/01/2022020692/staatsblad> : link naar het MB van 1 april 2022 tot uitwerking van de retributies, vermeld in artikel 9.2.1 en artikel 9.2.2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22/4/2022)

3/<https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/bsluit/2022/04/01/2022040757/staatsblad>: link naar het MB van 1 april 2022 tot goedkeuring van het certificatiereglement voor certificatie-instellingen asbest (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22/4/2022).”

Er zal er dan ook op moeten worden toegezien dat artikel 57 van het te nemen besluit, dat in werking treedt de tiende dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, niet in werking treedt voor 23 november 2022.

4.6. Artikel 74 van het ontwerp strekt tot wijziging van artikel 5.46, § 1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat de tussenkomst regelt in de prefinanciering van verwervingen van onroerende goederen voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Voor dat artikel wordt rechtsgrond gezocht in artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In die bepaling wordt de Vlaamse Regering evenwel gemachtigd om een subsidie te verlenen om de verhuurder van sociale huurwoningen in staat te stellen huurverminderingen toe te kennen, volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt. Ze kan dan ook geen rechtsgrond bieden voor een wijziging van het voormelde artikel 5.46 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 die hiermee geen verband houdt.

Zoals de gemachtigde erkende vindt die bepaling veeleer rechtsgrond in artikel 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de Vlaamse Regering een subsidie kan verlenen om initiatiefnemers van sociale woonprojecten in staat te stellen sociale huurwoningen beschikbaar te stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

4.7. Artikel 113 van het ontwerp strekt tot opheffing van artikel 252 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 ‘tot wijziging van verschillende besluiten over wonen’, naar luid waarvan vanaf de datum die de Vlaamse Regering zal bepalen tot 1 januari 2028 geen verhuurbare sociale huurwoningen kunnen worden verkocht.

Rechtsgrond hiervoor wordt gezocht in artikel 6.5, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij het decreet van 9 juli 2021. Die bepaling betreft evenwel het centraal inschrijvingsregister voor sociale huurwoningen en bevat geen machtiging aan de Vlaamse Regering. Het derde lid ervan bevat wel een dergelijke machtiging maar die is niet relevant voor de ontworpen regeling. Bijgevolg kan artikel 6.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 er geen rechtsgrond voor bieden.

In de nota aan de Vlaamse Regering wordt omtrent artikel 113 evenwel het volgende uiteengezet:

“Het principe van het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen werd op decretaal niveau ingeschreven, via het decreet van 29 april 2022 tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek bij de verplichte overdracht van risicogrondendoor sociale woonactoren betreft.

Aan artikel 252 van genoemd besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 zal bijgevolg nooit uitvoering worden gegeven. Daarom wordt het opgeheven.”

Met de inschrijving van het tijdelijke verbod op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen in artikel 209/1 van het decreet van 9 juli 2021⁹ lijkt de decreetgever tegemoet te zijn gekomen aan de opmerking van de Raad van State, afdeling Wetgeving, dat er geen rechtsgrond voorhanden was voor wat artikel 252 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 is geworden.¹⁰ In zoverre artikel 113 van het ontwerp ertoe strekt die bepaling op te heffen, kan hiervoor een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, in samenhang gelezen met artikel 209/1 van het decreet van 9 juli 2021.

4.8. Artikel 123, 1°, van het ontwerp, dat de inwerkingtreding regelt van verscheidene bepalingen van het decreet van 3 juni 2022, vindt rechtsgrond in artikel 68, eerste lid, van dat decreet.

VORMVEREISTEN

5.1. Het ontworpen artikel 4.34, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 40 van het ontwerp), dat voor woonmaatschappijen in de mogelijkheid voorziet hun waarborgen te laten beheren door de VMSW, vindt rechtsgrond in artikel 4.17, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Luidens die bepaling heeft de VMSW als opdracht te zorgen voor het beheer van de financiële middelen van de woonmaatschappijen die niet noodzakelijk zijn voor hun dagelijkse werking, overeenkomstig een regeling die de Vlaamse Regering vaststelt *na overleg met de VMSW en de woonmaatschappijen*.

Op de vraag of dit overleg heeft plaatsgevonden, antwoordde de gemachtigde wat volgt:

“De stellers van het ontwerp kunnen bevestigen dat dit overleg heeft plaatsgevonden, zijnde in de commissie huurwaarborgen, een onderdeel van de commissie rekening-courant die haar ontstaansreden terugvindt in artikel 4.38 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. De commissie huurwaarborgen met de sector valt telkens in

⁹ Zie artikel 2 van het decreet van 29 april 2022 ‘tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek bij de verplichte overdracht van risicogronden door sociale woonactoren betreft’.

¹⁰ Zie adv.RvS 70.325/3 van 25 november 2021, opmerking 4.11.

februari. Daarop werd het de laatste drie jaar telkens op besproken. De laatste keer was op 17 februari van dit jaar.”

Uit de bij de adviesaanvraag gevoegde stukken blijkt echter niet de juiste aard en de inhoud van de vergadering van de commissie huurwaarborgen en is evenmin duidelijk of de VMSW en de woonmaatschappijen afdoende betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van het ontwerp. Bijgevolg kan niet met zekerheid worden bepaald of dit vormvereiste correct werd nageleefd.

5.2. Hetzelfde geldt voor artikel 47 van het ontwerp, dat zoals vermeld rechtsgrond vindt in artikel 4.31, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (opmerking 4.4). In die bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de nadere regels vast te stellen voor de betaling van de bijdragen van de woonmaatschappijen “na een overlegprocedure die de inbreng van de woonmaatschappijen en de VMSW waarborgt”. Uit de bij de adviesaanvraag gevoegde stukken kan niet worden opgemaakt of al dan niet aan dit vormvereiste is voldaan.

5.3. De stellers van het ontwerp moeten bijgevolg nagaan of de genoemde vormvereisten correct werden vervuld. Indien dit niet het geval is, zal alsnog overleg moeten worden gepleegd met de woonmaatschappijen of met de VMSW. Indien daaruit wijzigingen zouden voortvloeien aan het ontwerp, dienen die wijzigingen nog om advies te worden voorgelegd aan de Raad van State, afdeling Wetgeving.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 28

6. In artikel 28 van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel 2.7, 5°, e), (in plaats van “f)”) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 29

7. In het ontworpen artikel 2.33/3, eerste lid, eerste zin, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet in de zinsnede “de het agentschap” het woord “de” geschrapt worden.

Artikel 37

8. In artikel 37, 3°, van het ontwerp schrijve men dat in paragraaf 3, 2°, van artikel 4.4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de zinsnede “4.32” wordt vervangen door de zinsnede “2.33/24” (in plaats van “2.33/22”).

Artikel 39

9. Zoals de gemachtigde erkende moet het ontworpen artikel 4.10 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 als volgt luiden:

“Art. 4.10. In deze afdeling wordt verstaan onder initiatiefnemer: een van de initiatiefnemers, vermeld in artikel 4.15, § 1, *tweede lid*, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.”

Artikel 47

10. In het ontworpen artikel 4.76, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gewag gemaakt van een marge van “maximaal 50 basispunten”.

Uit de nota aan de Vlaamse Regering blijkt dat hiermee de marge op lopende FS3-leningen wordt bedoeld. Dit moet in de tekst van het ontwerp worden verduidelijkt.

Hetzelfde geldt voor de marge van 29 basispunten voor het werkingsjaar 2023 vermeld in artikel 121 van het ontwerp.

Artikel 50

11.1. Luidens artikel 4.38, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij gevestigd in het werkingsgebied waarvoor ze erkend is (eerste lid), maar kan de Vlaamse Regering hierop een uitzondering toestaan “ingeval van een gemotiveerd verzoek hiertoe bij de erkenningsaanvraag of bij wijzigingen van de statuten”.

Het ontworpen artikel 4.97/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft uitvoering aan die bepaling en delegeert de bevoegdheid om een uitzondering toe te staan aan de minister.

11.2. Het ontworpen artikel 4.97/1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de minister die uitzondering enkel kan toestaan in geval van een gemotiveerd verzoek van de vennootschap bij de erkenningsaanvraag of bij de aanvraag tot voorafgaande goedkeuring van de wijziging van de statuten, vormt in wezen een herhaling van het bepaalde in artikel 4.38, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het overnemen in een lagere regeling van bepalingen van een hogere regeling dient te worden vermeden. Niet alleen is een dergelijke werkwijze op het normatieve vlak overbodig aangezien ze geen nieuwe norm tot stand brengt, maar bovendien kan ze tot verwarring leiden over de precieze aard van het in de lagere regeling opgenomen voorschrift en kan ze inzonderheid aanleiding ertoe zijn dat later uit het oog verloren wordt dat alleen de hogere regelgever het betrokken voorschrift kan wijzigen.

Het overnemen van decretale bepalingen in een besluit van de Vlaamse Regering kan dan ook alleen maar worden gedoogd in zoverre zulks noodzakelijk is voor de leesbaarheid van het besluit, in welk geval een uitdrukkelijke verwijzing naar de betrokken decreetsbepaling het geëigende middel zal zijn om de aard van de betrokken bepaling herkenbaar te houden (“Overeenkomstig artikel ... van het decreet van ...”).

11.3. In het ontworpen artikel 4.97/1, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de voorwaarden bepaald waaronder de minister de voormelde uitzondering kan toekennen.

In verband met de uitzonderingsmogelijkheid bepaald in artikel 4.38, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt in de parlementaire voorbereiding van het decreet van 9 juli 2021, waarbij die bepaling werd vervangen, het volgende gesteld:

“Omdat de werkingsgebieden van sociale huisvestingsmaatschappijen slechts beperkt werden door de grenzen van het Vlaams Gewest, was het voldoende om te vereisen dat de zetel van de vennootschap in het Vlaams Gewest gelegen was. De achterliggende bedoeling houdt uiteraard verband met de transparantie en de bereikbaarheid van de sociale huisvester, wat ook behouden blijft bij de omvorming tot woonmaatschappijen. Wanneer de Vlaamse Regering uitzonderingen zou toestaan op deze voorwaarde, is het de bedoeling dat daarbij minstens rekening wordt gehouden met deze achterliggende bedoeling. De formulering laat toe om de Vlaamse Regering een delegatie te geven aan de minister om een uitzondering toe te staan.”¹¹

De voorwaarden voor het toekennen van de uitzondering bepaald in het ontworpen artikel 4.97/1, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en inzonderheid het vereiste dat die uitzondering de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor de kandidaat-sociale huurders, sociale huurders en andere belanghebbenden niet in het gedrang brengt (2°), sporen met “de achterliggende bedoeling” waarnaar in de aangehaalde parlementaire voorbereiding wordt verwezen. Gelet op die voorwaarden kan ook worden aangenomen dat de delegatie aan de minister enkel betrekking heeft op bijkomstige of detailmatige aangelegenheden.

Artikelen 105 en 106

12. Bij de herformulering van artikel 31 van de bijlagen 10 en 11 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is telkens de zin “Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig” weggelaten. Uit de nota aan de Vlaamse Regering blijkt niet dat dit de bedoeling zou zijn van de stellers van het ontwerp.

Indien dit inderdaad niet het geval is, moet die weggelaten zin worden heropgenomen in het ontworpen artikel 31 van de bijlagen 10 en 11 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

¹¹ *Parl.St.* Vl.Parl. 2020-21, nr. 828/1, 90.

Artikel 109

13. Artikel 109 van het ontwerp moet als volgt worden gesteld:

“In artikel 227, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 11 februari 2022, wordt de zinsnede ‘§ 1 en § 4, 1°, 2° en 4°,’ vervangen door de zinsnede ‘§ 1 en § 4, 1°, 2° en 4°, artikel 5.75/1,.’”

Artikel 119

14. Artikel 119 van het ontwerp voorziet in een afwijking van artikel 2.33/22, § 3, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bijgevolg moet in die bepaling dan ook naar dit artikel worden verwezen, in plaats van naar artikel 2.33/20.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE