



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 60.481/3
van 16 december 2016

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van diverse bepalingen 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’

Op 17 november 2016 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van diverse bepalingen 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’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 6 december 2016. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Rein THIELEMANS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 16 december 2016.

*

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 er in hoofdzaak toe 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’ in overeenstemming te brengen met de wijzigingen van de artikelen van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode) door het decreet van 14 oktober 2016 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’.¹

De ontworpen wijzigingen hebben onder meer betrekking op de voorwaarden inzake onroerend bezit om ingeschreven te kunnen worden in het kandidatenregister en om toegelaten te kunnen worden tot een sociale huurwoning, de invoering van huurovereenkomsten met een duur van negen jaar, de gevolgen van de onderbezetting van de woning en de procedure voor het opleggen van een administratieve geldboete.

Voorts wordt de inwerkingtreding geregeld van de artikelen 6, 2° en 3°, 39 tot 42 en 44 van het voormelde decreet van 14 oktober 2016.

RECHTSGROND

3.1. Volgens de aanhef wordt de rechtsgrond voor het ontworpen besluit gezocht in de artikelen 91, § 1, 92, § 1, 93, § 1, 94, 95, § 1, 96, § 1, 97bis, §§ 2, 5 en 6, 98, § 3, 99, § 1, en 102bis van de Vlaamse Wooncode en in artikel 65 van het decreet van 14 oktober 2016.

Het voorgaande gaat in beginsel op voor de artikelen 2, 3, 5 tot 10, 11, 1° en 2° (*partim*), 16 tot 20, 22, 24 tot 28 van het ontworpen besluit en de bijlage erbij.

Artikel 2 van het ontworpen besluit vindt namelijk rechtsgrond in artikel 93, § 1, tweede lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de kandidaat-huurder op het ogenblik van de inschrijving in het kandidatenregister moet aantonen dat hij voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt. Die bepaling biedt eveneens rechtsgrond voor artikel 24, 1°, van het ontworpen besluit.

Voor de artikelen 3 en 5 van het ontworpen besluit kan rechtsgrond worden gevonden in artikel 94, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, waarbij de Vlaamse Regering

¹ Zie meer bepaald de artikelen 39 tot 42 en 44 van het genoemde decreet. Deze artikelen treden luidens artikel 28 van het ontwerp in werking op 1 januari 2017 (maar zie opmerking 5).

wordt gemachtigd om de vorm en de inhoud van, onder meer, het kandidatenregister te bepalen, evenals de wijze waarop dit register wordt bijgehouden en periodiek bijgewerkt en hoe het toezicht erop wordt georganiseerd.

Artikel 6 van het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 95, § 1, eerste lid, 1^o, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de kandidaat-huurder enkel kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoonst dat hij voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt. Die bepaling biedt eveneens rechtsgrond voor artikel 24, 2^o en 3^o, van het ontworpen besluit.

De artikelen 7, 8 en 9 van het ontworpen besluit, die betrekking hebben op het toewijzingssysteem en afwijkende toewijzingsregels voor sociale huurwoningen, vinden rechtsgrond in artikel 95, § 1, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode. Door dat artikel wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de nadere regels te bepalen voor de uitvoering van het vierde lid van die bepaling, naar luid waarvan de sociale huurwoningen worden toegewezen door het bevoegde orgaan van de huurder, rekening houdend met de keuze van de kandidaat-huurder, de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid en het toewijzingsreglement.

Voor artikel 10, 1^o en 2^o, van het ontworpen besluit kan rechtsgrond worden gevonden in artikel 95, § 1, zesde lid, van de Vlaamse Wooncode, dat bepaalt dat de Vlaamse Regering een verhaalprocedure instelt voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

Artikel 10, 3^o, van het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 97*bis*, § 5, van de Vlaamse Wooncode, volgens hetwelk de Vlaamse Regering de termijnen en de procedure bepaalt voor het instellen van het verzoek tot intrekking van de opzegging en van het beroep.

Artikel 11, 1^o, van het ontworpen besluit, dat de typehuurovereenkomst betreft, vindt rechtsgrond in artikel 92, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, waarbij de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om een typehuurovereenkomst vast te stellen. Die bepaling biedt eveneens rechtsgrond voor de artikelen 25 tot 27 van het ontworpen besluit en voor de bijlage erbij.

Voor het ontworpen artikel 31, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (artikel 11, 2^o, van het ontworpen besluit), waarin de datum wordt bepaald vanaf wanneer huurovereenkomsten een duur hebben van negen jaar, kan rechtsgrond worden gevonden in artikel 97*bis*, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

Voor het ontworpen artikel 37*ter*, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (artikel 16 van het ontworpen besluit), dat in een regeling voorziet voor de huurders die een huurovereenkomst van onbepaalde duur hebben gesloten, kan rechtsgrond worden gezocht in artikel 99, § 1, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs bepaalt, rekening houdend met het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de sociale huurwoning, alsmede met de specificiteit van de verhuurder zoals bepaald in artikel 91, § 2. Er kan immers worden aangenomen dat de maandelijkse vergoeding die de huurder van een

onderbezette woning betaalt, deel uitmaakt van de huurprijs, die wordt aangepast rekening houdend met de gezinssamenstelling.

Artikel 99, § 1, van de Vlaamse Wooncode biedt eveneens rechtsgrond voor de artikelen 17 tot 20 van het ontworpen besluit.

Artikel 22 van het ontworpen besluit, dat strekt tot wijziging van artikel 54 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, waarin de administratieve geldboete wordt geregeld die de toezichthouder kan opleggen, geeft uitvoering aan artikel 102*bis* van de Vlaamse Wooncode, al dan niet gelezen in samenhang met artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’ (algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering).

Artikel 28 van het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 65 van het decreet van 14 oktober 2016, naar luid waarvan de artikelen 6, 2° en 3°, 17, 25, 2°, 26, 11°, 29, 36, 39 tot 42, 44 en 63 in werking treden op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

3.2.1. Een aantal artikelen van het ontworpen besluit vindt daarentegen geen rechtsgrond in één van de in het eerste lid van de aanhef vermelde bepalingen van de Vlaamse Wooncode.

3.2.2. Dat is met name het geval voor artikel 4 van het ontworpen besluit, dat de mogelijkheid betreft voor de kandidaat-huurder om zijn kandidatuur te laten bezorgen aan de andere sociale huisvestingsmaatschappijen die in die gemeente en de aangrenzende gemeenten actief zijn. Hiervoor moet rechtsgrond worden gezocht in artikel 91, § 2, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode, waarbij de Vlaamse Regering in algemene bewoordingen wordt gemachtigd om de voorwaarden vast te stellen voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Die bepaling biedt eveneens rechtsgrond voor de artikelen 14 en 15 van het ontworpen besluit.

3.2.3. Gevraagd naar de rechtsgrond voor het ontworpen artikel 31, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (artikel 11, 2°, van het ontworpen besluit), heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Artikel 97*bis* VWC vormt geen rechtsgrond voor het derde lid van art. 31, wel voor het tweede lid. De rechtsgrond van deze bepaling is artikel 91, § 2, eerste zin en artikel 92, § 1, tweede lid.

Omdat aan het behoren tot een bepaalde huurderscategorie specifieke rechten/gevolgen zijn verbonden is er een regeling getroffen om in bepaalde gevallen de huurderscategoriën (A (art. 2, § 1, eerste lid, 34°, a) VWC), B (art. 2, § 1, eerste lid, 34°, b) VWC) of C (art. 2, § 1, eerste lid, 34°, c, van de VWC)) te behouden als de sociale huurovereenkomst een vorige huurovereenkomst met dezelfde verhuurder opvolgt. De huurders van categorie A en B hebben immers eigenstandige ‘woonrechten’. Bij de huurder C is het woonrecht afhankelijk van dat van huurders A en B (zie hiervoor artikel 98, § 1, eerste lid VWC). Dat een wisseling van woning een wisseling van ‘woonrecht’ zou tot gevolg hebben, is niet altijd wenselijk. Als echter geen huurder van categorie A en/of B mee verhuist, is er sprake van een nieuwe constellatie van de

woonrechten. Als bijvoorbeeld aan een huurder van categorie C een woning wordt toegewezen en de huurder van categorie A verhuist niet mee, dan zal de huurder van categorie C in de nieuwe huurovereenkomst een huurder van categorie A worden met eigenstandig ‘woonrecht’. Daarnaast geldt het behoud van huurderscategorieën alleen als de verhuis gebeurt op basis van een voorrangsmutatie of in het geval van herhuisvesting wegens renovatie. Als huurders zich inschrijven voor een andere woning zonder een beroep te (kunnen) doen op een voorrangregel, zullen ze de wachttijd doorlopen zoals andere kandidaat-huurders die nog geen sociale huurovereenkomst hebben. Er is in dat geval dan ook geen reden om het behoud van de huurderscategorieën op te leggen. De bepaling van het behoud van huurderscategorieën was voorheen opgenomen in een voetnoot in de typehuurovereenkomsten die door het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 werden vervangen. In de nieuwe typehuurovereenkomsten was de bepaling niet meer opgenomen. Voor de duidelijkheid en om misverstanden te vermijden, wordt de bepaling opnieuw opgenomen, maar nu als algemene bepaling in het Kaderbesluit Sociale Huur.”

Aangezien de ontworpen bepaling niet meer is opgenomen in de typehuurovereenkomst, kan hiervoor geen rechtsgrond worden gevonden in artikel 92, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Vermits evenwel de huurderscategorie waartoe een huurder behoort mede zijn verplichtingen bepaalt, kan worden aangenomen dat voor die bepaling rechtsgrond kan worden gevonden in het voormelde artikel 91, § 2, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode.

3.2.4.1. Gevraagd naar de rechtsgrond voor artikel 12 van het ontworpen besluit, verwijst de gemachtigde naar de artikelen 95, § 1, 1°, 96, § 1, en 98, § 3, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode. Die laatste bepaling luidt:

“De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder van een sociale woning niet meer voldoet aan de voorwaarden, gesteld overeenkomstig artikel 96, § 1;”.

Artikel 96, § 1, van de Vlaamse Wooncode, waarnaar in het voormelde artikel 98, § 3, van diezelfde code wordt verwezen, bepaalt:

“De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in artikel 95. De Vlaamse regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties.

De Vlaamse regering bepaalt de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen.”

Uit artikel 95, § 1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode, waarnaar artikel 96, § 1, van diezelfde code op zijn beurt verwijst, vloeit voort dat de Vlaamse Regering de toelatingsvoorwaarden inzake onroerend bezit vaststelt. Die voorwaarden worden geregeld door artikel 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, tot wijziging waarvan artikel 6 van het ontworpen besluit strekt.

3.2.4.2. De Vlaamse Regering kan derhalve de voorwaarden inzake onroerend bezit bepalen, waaraan dan op grond van artikel 96, § 1, van de Vlaamse Wooncode de huurder van

een sociale huurwoning tijdens de hele duur van de huurovereenkomst moet voldoen, zo niet kan de verhuurder overeenkomstig artikel 98, § 3, eerste lid, 1^o, van de Vlaamse Wooncode die overeenkomst beëindigen.

De Vlaamse Regering wordt daarentegen niet gemachtigd om de gevallen te bepalen waarin de verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen omdat niet wordt voldaan aan die voorwaarden inzake onroerend bezit. Integendeel, uit wat voorafgaat vloeit voort dat, vermits de huurder blijvend moet voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, de niet-naleving van die voorwaarden er op grond van artikel 98, § 3, eerste lid, 1^o, van de Vlaamse Wooncode zelf toe kan leiden dat de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt.

Er moet besloten worden dat er geen rechtsgrond is voor artikel 12, 1^o, van het ontworpen besluit.

Daarbij komt nog dat in het ontworpen artikel 33, § 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 geen gewag wordt gemaakt van de in het ontworpen artikel 14, tweede en derde lid, van hetzelfde besluit (artikel 6, 1^o en 2^o, van het ontwerp) vermelde gevallen die ertoe leiden dat die voorwaarden inzake onroerend bezit niet van toepassing zijn. Vermits dit ertoe zou kunnen leiden dat de verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen ofschoon de huurder voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, is die bepaling niet bestaanbaar met artikel 98, § 3, eerste lid, 1^o, van de Vlaamse Wooncode.

Bijgevolg moet artikel 12, 1^o, van het ontworpen besluit worden weggelaten.

3.2.4.3. In het ontworpen artikel 33, § 1, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 worden de opzegtermijnen bepaald ingeval de verhuurder overeenkomstig het eerste lid van die bepaling de huurovereenkomst opzegt. Die termijnen bedragen hetzij zes maanden, hetzij vijf jaar.

Die opzeggingstermijnen worden evenwel reeds geregeld in artikel 98, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de opzeggingstermijn zes maanden bedraagt. Bij een ernstige of blijvende tekortkoming bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

De Vlaamse Regering wordt op generlei wijze gemachtigd om die opzeggingstermijnen zelf te bepalen, of om af te wijken van hetgeen dienaangaande in het voormelde artikel 98, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode wordt bepaald.

Er moet worden besloten dat er geen rechtsgrond is voor artikel 12, 2^o, van het ontworpen besluit. Bovendien is die bepaling, in zoverre er wordt voorzien in een opzeggingstermijn van vijf jaar, niet bestaanbaar met hetgeen wordt bepaald in artikel 98, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

3.2.4.4. Artikel 12, 3^o, van het ontworpen besluit strekt tot de opheffing van artikel 33, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, waarin wordt bepaald dat de verhuurder de opzeg van de huurovereenkomst kan betekenen indien de huurder voor het derde jaar op rij de basishuurprijs van de woning, vermeld in artikel 38, zal betalen terwijl zijn inkomen voor het derde jaar op rij minimaal gelijk is aan het dubbele van de toepasselijke inkomensgrens, vermeld in artikel 3, § 2, of in voorkomend geval artikel 29, § 2, eerste lid, van hetzelfde besluit.

Om de hierboven uiteengezette redenen, wordt de Vlaamse Regering niet gemachtigd om de gevallen te bepalen waarin de huurovereenkomst kan worden beëindigd. Behoudens indien het voormelde artikel 33, § 2, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 zou worden opgevat als de regeling van de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen overeenkomstig artikel 96, § 1, van de Vlaamse Wooncode, is er op het eerste gezicht geen rechtsgrond voor de opheffing van die bepaling.

Vermits artikel 12, 3°, van het ontworpen besluit evenwel ertoe beperkt blijft een bepaling op te heffen waarvan te betwijfelen valt of er een rechtsgrond voor voorhanden is, kan er 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.

3.2.5. Artikel 13 van het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 97, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering bepaalt welke kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder en de huurder kunnen worden gelegd en welke regels gelden voor de inning en de controle erop.

3.2.6. Het ontworpen artikel 37ter, § 1, eerste, tweede, vierde en vijfde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (artikel 16 van het ontworpen besluit) vindt rechtsgrond in artikel 97bis, § 4, eerste lid, laatste zin, van de Vlaamse Wooncode, volgens hetwelk de Vlaamse Regering bepaalt wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen, en, voor de mogelijkheid om af te wijken van de toewijzingsregels vermeld in de artikelen 18 tot 29 van hetzelfde besluit, in artikel 95, § 1, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode. Voor het derde en het zesde tot het achtste lid van het ontworpen artikel 37ter, § 1, die niet bepalen wat wordt verstaan onder onderbezette woning en onder dezelfde omgeving en aan welke voorwaarden de aangeboden woning moet voldoen, moet daarentegen een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met het voormelde artikel 97bis, § 4, van de Vlaamse Wooncode, of op artikel 91, § 2, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode.

3.2.7. Voor artikel 21 van het ontworpen besluit kan eveneens een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met artikel 96, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. Er kan immers worden aangenomen dat de meldingsplicht waarin wordt voorzien, het mogelijk maakt zich ervan te vergewissen of de huurder van een sociale huurwoning tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit bedoeld in artikel 95 van de Vlaamse Wooncode.

3.2.8. Artikel 23 van het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 91, § 2, tweede zin, 3° en 4°, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering specifieke voorwaarden kan vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de OCMW's en de OCMW-verenigingen.

3.3. De artikelen 91, § 1, en 98, § 3, van de Vlaamse Wooncode, die eveneens in het eerste lid van de aanhef worden vermeld, bieden geen rechtsgrond voor één van de bepalingen van het ontworpen besluit. Die bepalingen moeten derhalve worden weggelaten uit het eerste lid van de aanhef.

Hetzelfde geldt voor de verwijzing naar artikel 97*bis*, § 6, van de Vlaamse Wooncode. Zoals ingevoegd bij artikel 40 van het decreet van 14 oktober 2016, telt die bepaling slechts vijf paragrafen.

ALGEMENE OPMERKINGEN

4. In advies 43.465/1/V van 21 augustus 2007 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, in verband met de voorwaarden inzake onroerend bezit het volgende opgemerkt:

“9. Krachtens artikel 3, § 1, eerste lid, 3^o, kan een persoon zich slechts in het in artikel 7 bedoelde register laten inschrijven wanneer hij, en in voorkomend geval zijn minderjarige kinderen, geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland hebben.

Vraag is waarom geen gewag wordt gemaakt van andere rechtsfiguren als het erfpachtrecht, het recht van opstal of het aandeelhouderschap van een patrimoniumvennootschap, en hoe zulks in overeenstemming te brengen valt met het grondwettelijke beginsel van de gelijkheid en de niet-discriminatie.

Voorts moet worden verduidelijkt of de mede-eigendom al dan niet begrepen is onder het begrip ‘volle eigendom’. Zo niet, rijzen dezelfde vragen als zo-even gesteld.

Eenzelfde opmerking geldt ten aanzien van de artikelen 33, § 1, en 52, § 3.”²

Hetzelfde geldt ten aanzien van de artikelen 2, 12 en 21 van het ontwerp, die strekken tot wijziging van de artikelen 3, § 1, 33, § 1, en 52, § 3, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, waarnaar in het voormelde advies wordt verwezen.

5. In het ontworpen artikel 31, tweede lid, van het besluit van 12 oktober 2007 (artikel 11, 2^o, van het ontwerp) wordt bepaald dat huurovereenkomsten die worden gesloten vanaf 1 januari 2017, een duur hebben van negen jaar.

In artikel 28 van het ontwerp wordt bepaald dat de artikelen 6, 2^o en 3^o, 39 tot 42 en 44 van het decreet van 14 oktober 2016 in werking treden op 1 januari 2017. De gemachtigde heeft evenwel verklaard dat die datum zal worden vervangen door 1 maart 2017, “zodat de sector voldoende tijd heeft om deze nieuwe regelgeving te implementeren”.

Indien dit het geval is, moet ook de datum in het ontworpen artikel 31, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (artikel 11, 2^o, van het ontwerp) worden aangepast.

² Adv.RvS 43.465/1/V van 21 augustus 2007 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

6. De aanhef moet in overeenstemming worden gebracht met wat over de rechtsgrond werd opgemerkt. Zo moet vóór het eerste lid van de aanhef een nieuw lid worden ingevoegd waarin wordt verwezen naar artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. In het eerste lid van de aanhef, dat het tweede lid wordt, moet eveneens worden verwezen naar de artikelen 91, § 2, 97, tweede lid, en 97bis, § 4, van de Vlaamse Wooncode. De verwijzingen naar de artikelen 91, § 1, 97bis, § 6, en 98, § 3, moeten daarentegen worden geschrapt.

Bij de verwijzing naar artikel 92, § 1, van de Vlaamse Wooncode moet bovendien melding worden gemaakt van de wijziging van die bepaling bij het decreet van 14 oktober 2016.

7. Er dient een lid te worden toegevoegd in de aanhef dat verwijst naar het advies van de Vlaamse Woonraad van 28 januari 2016.

Artikel 6

8. In het ontworpen artikel 14, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 wordt gewag gemaakt van “een gemotiveerde beslissing”.

Het opleggen van een dergelijke motiveringsplicht is overbodig en misleidend. Het is overbodig omdat de beslissingen in kwestie onder de toepassing vallen van de wet van 29 juli 1991 ‘betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen’ en de verplichting tot formele motivering reeds uit die wet voortvloeit. Het is misleidend omdat dergelijke bepalingen ten onrechte de indruk wekken dat de formele motiveringsverplichting niet bestaat zonder dat zulks erin uitdrukkelijk wordt voorgeschreven.

Tenzij een verdergaande motiveringsplicht wordt beoogd dan diegene die voortvloeit uit de wet van 29 juli 1991, in welk geval de draagwijdte ervan dient te worden omschreven, moet het woord “gemotiveerde” worden weggelaten.

Artikel 10

9. In het ontworpen artikel 30, § 2, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 wordt verkeerdelijk verwezen naar artikel 97bis, § 4, vierde lid, en § 5, eerste en derde lid, van de Vlaamse Wooncode. Hieromtrent om uitleg gevraagd, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

“Er is (...) met een latere wijziging geen rekening gehouden. De formulering dient te worden aangepast als volgt:

‘§2. Overeenkomstig artikel 97bis, § 4, derde lid, en § 5, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode kan de huurder de verhuurder verzoeken om de opzegging, vermeld in artikel 97bis, § 3, vierde en vijfde lid, en artikel 97bis, § 4, eerste lid, in

te trekken. De opzeggingsbrief vermeldt die mogelijkheid, de vorm waarin en de termijn waarbinnen het verzoek moet worden ingediend.

(...).”

Hiermee kan worden ingestemd, mits wordt verwezen naar “§ 5”, in plaats van naar “§ 5, eerste lid”. Artikel 97*bis*, § 5, van de Vlaamse Wooncode telt immers slechts één lid.

10. In het ontworpen artikel 30, § 2, vierde lid, en § 3, zesde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 wordt het procedé van de stilzwijgende beslissing gebruikt.

Al kan dat procedé niet geheel worden afgekeurd wanneer, zoals thans het geval is, de stilzwijgende beslissing in het voordeel van de betrokkene is, moet toch worden opgemerkt dat aan een stilzwijgende besluitvorming een aantal nadelen zijn verbonden. Zo is een dergelijk procedé in de eerste plaats niet bevorderlijk voor de rechtszekerheid, al was het maar omdat een schriftelijke beslissing ontbreekt, wat tot bewijsproblemen aanleiding kan geven, en de stilzwijgende beslissing in beginsel niet op dezelfde wijze zal worden meegedeeld of bekendgemaakt als uitdrukkelijk genomen beslissingen, met alle gevolgen van dien voor de kenbaarheid en de aanvechtbaarheid van dergelijke stilzwijgende beslissingen. Meer bepaald houdt het procedé van de stilzwijgende beslissing hierdoor ook grotere risico's in voor een schending van de belangen van derden die op een impliciete, doch daarom niet minder verstreckende wijze, in het gedrang kunnen komen. In de tweede plaats kan het procedé van de stilzwijgende beslissing in strijd komen met het algemeen belang, in zoverre een dergelijk procedé tot gevolg kan hebben dat impliciet beslissingen worden genomen zonder dat daarmee een zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen gepaard gaat. Ten slotte zijn die beslissingen uiteraard niet formeel gemotiveerd, wat de wettigheidscontrole erop kan bemoeilijken.

De voormelde bepalingen moeten opnieuw worden overwogen in het licht van het voorgaande.

Artikel 22

11. In artikel 22, 2°, van het ontwerp schrijve men “paragraaf 2, eerste lid” (niet: “paragraaf 2”).

Artikel 24

12. Om toelichting gevraagd over artikel 24, 1°, van het ontwerp, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

“Artikel 8 bepaalt dat de inschrijvingsregisters minstens in elk oneven jaar geactualiseerd. Daarbij wordt nagegaan of minstens de kandidaat-huurders die het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, behalve als die controle werd uitgevoerd na 1 januari van het vorige kalenderjaar.

Bij de actualisering wordt alleen de inkomensvoorwaarde gecontroleerd. De mogelijkheid om zich in te schrijven o.b.v. de verhoogde inkomensgrenzen, vermeld in artikel 29, § 2 wordt opgeheven. Vandaar dat er niet meer moet verwezen worden naar die verhoogde inkomensgrenzen en dat er alleen moet verwezen worden naar de ‘gewone inkomensgrenzen’, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, 2°.

Als men ingeschreven is op basis van de verhoogde inkomensgrenzen (art. 29, § 2 KSH) vóór de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit, zal het dankzij de overgangsbepaling toch mogelijk zijn dat men een sociale huurwoning kan worden toegewezen, ook al voldoet men dan niet aan de geldende toelatingsvoorwaarde inzake inkomen (artikel 14), met name de gewone inkomensgrenzen (de verhoogde zullen immers opgeheven zijn).”

Gevraagd of er dan ook niet in een overgangsregeling moet worden voorzien voor het in het ontworpen artikel 12, § 1, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 bepaalde geval waarin de verhuurder overgaat tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

“Bij actualisering zal rekening worden gehouden met de verhoogde inkomensgrenzen als men op basis van die grenzen is ingeschreven. Artikel 12 bepaalt de schrappingsgronden van een kandidatuur. Een daarvan is als bij de actualisering blijkt dat men niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde m.b.t. het inkomen. Er wordt daar inderdaad niet langer verwezen naar de verhoogde inkomensgrenzen. Uit de overgangsbepaling m.b.t. artikel 8 zou men kunnen afleiden dat een schrapping niet kan voor personen ingeschreven onder de verhoogde inkomensgrenzen die bij actualisering niet aan de gewone inkomensgrenzen zouden voldoen maar wel aan de verhoogde inkomensgrenzen. Maar om verwarring te vermijden is het inderdaad beter om dat mee te nemen in de overgangsbepaling.”

Omwille van de rechtszekerheid, moet er inderdaad ook voor dit geval in een overgangsregeling worden voorzien.

Bijlage

13. In het ontworpen artikel 14 van bijlage *Ibis* bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 moeten ook sloop- en aanpassingswerkzaamheden worden vermeld, en in artikel 24 van dezelfde bijlage moet ook gewag worden gemaakt van sloopwerkzaamheden. De gemachtigde stemt hiermee in en stelt terecht voor om dezelfde aanpassingen ook in de andere typehuurovereenkomsten (bijlage I en II) aan te brengen.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES

Jo BAERT