



# RAAD VAN STATE

## afdeling Wetgeving

advies 61.589/3  
van 27 juni 2017

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 24 mei 2017 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 20 juni 2017. De kamer was samengesteld uit Jan SMETS, staatsraad, voorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, Staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Rein THIELEMANS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 27 juni 2017.

\*

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 decreet van 10 maart 2017 ‘tot wijziging van artikel 92, 93, 95, 98 en 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode’ voorziet als huurdersverplichting in de vereiste om te beschikken over een taalvaardigheid van het Nederlands die overeenstemt met niveau A.1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde talen. Het niet naleven van deze huurdersverplichting kan leiden tot een administratieve geldboete. Deze regeling komt in de plaats van de vereiste om de bereidheid te tonen om Nederlands te leren en om het inburgeringstraject te volgen.

Het om advies voorgelegde ontwerp strekt ertoe uitvoering te geven aan het voormelde decreet. Zo worden 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’ die betrekking hebben op de vereiste om de bereidheid te tonen om het Nederlands te leren of om het inburgeringstraject te volgen, gewijzigd of opgeheven (artikelen 1 tot 3, 6, 10 tot 12, 15, 17 en 19 van het ontwerp). Tevens wordt bepaald dat de verhuurder de kandidaat-huurder op het ogenblik van de inschrijving in beginsel informeert over de voormelde verplichting (artikel 4) en dat het inschrijvingsbewijs in voorkomend geval die verplichting vermeldt (artikel 5). Er wordt in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 een hoofdstuk ingevoegd (artikel 7), waarin de termijn wordt bepaald vanaf wanneer de huurder aan die verplichting moet voldoen, evenals de wijze waarop wordt vastgesteld dat aan die verplichting is voldaan en de gevallen waarin de huurder ervan wordt vrijgesteld (artikel 8). De organisatie belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid kan aan de verhuurder of zijn gemachtigde de bevoegdheid verlenen om vast te stellen dat de huurder voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands (artikel 9). Ook wordt de termijn bepaald waarbinnen, nadat de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, de huurdersverplichting alsnog moet worden nagekomen (artikel 13). Ten slotte worden de typehuurovereenkomsten aangepast (artikelen 14, 16 en 18).

Daarnaast wordt ook de inwerkingtreding van het decreet van 10 maart 2017 geregeld (artikel 20).

## RECHTSGROND

3.1. Voor de artikelen 2, 3, 6, 10 tot 12, 15, 17 en 19 van het ontworpen besluit kan 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 de artikelen 2 tot 4 van het decreet van 10 maart 2017. Die bepalingen van het decreet van 10 maart 2017 hebben immers de artikelen van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode’) die rechtsgrond boden aan de artikelen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot wijziging of opheffing waarvan de artikelen 2, 3, 6, 10 tot 12, 15, 17 en 19 van het ontworpen besluit strekken, gewijzigd of opgeheven. De voormelde bepalingen van het ontworpen besluit strekken ertoe het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 hiermee in overeenstemming te brengen.

3.2. Voor de artikelen 4, 1° en 2°, en 5 van het ontworpen besluit kan eveneens een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, ditmaal in samenhang gelezen met artikel 93, § 1, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de verhuurder de kandidaat-huurder uitdrukkelijk op de hoogte brengt van de huurdersverplichting, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van diezelfde code.

3.3. Artikel 4, 3°, van het ontworpen besluit, naar luid waarvan de verhuurder de organisatie belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid de identiteitsgegevens van de kandidaat-huurder meldt, vindt rechtsgrond in artikel 91, § 2, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode, waarin wordt bepaald dat de Vlaamse Regering de voorwaarden vaststelt voor de verhuring van sociale huurwoningen, “met inachtneming van de bepalingen van deze titel”.

3.4.1. Wat de rechtsgrond voor artikel 8 van het ontworpen besluit betreft, moet een onderscheid worden gemaakt tussen verschillende onderdelen van het ontworpen artikel 30*bis* van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

3.4.2. Het ontworpen artikel 30*bis*, eerste en tweede lid, 1° en 2°, a) tot e), van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 vindt rechtsgrond in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering bepaalt vanaf wanneer de huurder aan de verplichting moet voldoen en de wijze waarop de taalvaardigheid wordt vastgesteld.

3.4.3. Voor het ontworpen artikel 30*bis*, tweede lid, 2°, f), en derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 moet rechtsgrond worden gezocht in artikel 92, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, waarbij de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om een uitstelregeling te bepalen voor de huurder die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan de verplichting.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Zie evenwel de suggestie om deze bepaling onder te brengen in een afzonderlijk lid in het ontworpen artikel 30*bis* van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (opmerking 7).

3.4.4. Het ontworpen artikel 30*bis*, tweede lid, 2°, g), van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 voorziet in een regeling voor het geval dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is. Die regeling wordt onderscheiden van de uitstelregeling voor de huurder die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan verplichting.

Gevraagd naar de rechtsgrond voor die bepaling, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Het is (...) een evidente tijdelijke vrijstelling die te situeren is in de noodzakelijke evenredigheid die de maatregel (opleggen taalkennisvereiste) dient te vertonen om te kunnen worden genomen. In de memorie van toelichting bij het decreet van 10 maart 2017 wordt gesteld dat de beleidsmaatregel evenredig is omdat o.a. de cursussen Nederlands kosteloos zijn en er een ruim aanbod is. Als de huurder een opleiding nog niet heeft kunnen starten of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal toch niet tijdig beschikbaar is, zou het kennelijk onredelijk zijn om hem dan een geldboete op te leggen.

Er zou ook kunnen gesteld worden dat het een legistieke vertaling is van het begrip ‘overmacht’ – ‘een onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis die onafhankelijk is van de wil van de schuldenaar en die een onoverkomelijk beletsel uitmaakt voor de nakoming van zijn verbintenis’ – In principe moet dat niet in de regelgeving vermeld worden, maar om zeker te zijn dat die situatie niet kan leiden tot een boete, heeft de regelgever er voor gekozen om dat expliciet te voorzien.”

In de memorie van toelichting bij het ontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 10 maart 2017 werd in algemene bewoordingen gesteld dat er “rekening wordt gehouden met personen, die omwille van factoren buiten hun wil om, geen niveau A1 kunnen halen. Zij zullen niet beboet worden.”<sup>2</sup> Uit de antwoorden die de gemachtigde heeft gegeven op vragen die de Raad van State omtrent dat ontwerp heeft gesteld, blijkt dat hiermee zowel huurders werden bedoeld die om beroepsmatige, persoonlijke of medische redenen tijdelijk niet kunnen voldoen aan de verplichting, als huurders waarvoor niet tijdig een geschikte cursus beschikbaar is. De gemachtigde verklaarde dienaangaande:

“In het ontwerpbesluit zal worden opgenomen dat huurders die binnen de vooropgestelde termijn het vereiste niveau niet behaald hebben, maar die kunnen aantonen dat er nog geen geschikte cursus beschikbaar was of dit niet hebben kunnen behalen omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen, niet zullen gesanctioneerd worden en uitstel verkrijgen.”<sup>3</sup>

In de bevoegde commissie van het Vlaams Parlement werd gevraagd of het “[k]lopt (...) dat de huurder voor wie er geen geschikte opleiding voorhanden was op het ogenblik dat hij of zij de sociale woning betrok, ook vrijstelling krijgt”.<sup>4</sup> De minister antwoordde hierop dat “een afwijking van de termijn waarop aan de verplichting moet worden voldaan, uiteraard

<sup>2</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1045/1, 7 en 8.

<sup>3</sup> Adv.RvS 60.388/3 van 9 december 2016 over een ontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 10 maart 2017, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1045/1, 42.

<sup>4</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1045/2, 10.

afhankelijk zal zijn van de reden die hiervoor wordt opgegeven. Ook dat wordt vastgelegd. Het is ook trouwens niet nodig om een cursus te volgen om zich het Nederlands op basisniveau eigen te maken. Voor een analfabeet die geen Alfacursus heeft kunnen volgen omdat er bijvoorbeeld geen aanbod was in een bepaalde regio, zal uitstel worden verleend.”<sup>5</sup>

Ofschoon in artikel 92, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode enkel gewag wordt gemaakt van een uitstelregeling voor de huurder die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan de verplichting, blijkt uit wat voorafgaat dat het wel degelijk de bedoeling van de decreetgever was dat ook de huurder waarvoor niet tijdig een geschikte cursus beschikbaar is, uitstel zou krijgen.

Bijgevolg kan voor het ontworpen artikel 30*bis*, tweede lid, 2°, g), van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met artikel 92, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode.

3.4.5. Het ontworpen artikel 30*bis*, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 vindt rechtsgrond in artikel 92, § 3, derde lid, tweede zin, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de wijze bepaalt waarop de huurder kan aantonen dat hij blijvend niet kan voldoen aan de verplichting vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode.

3.4.6. Voor het ontworpen artikel 30*bis*, vijfde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, in samenhang gelezen met artikel 102*bis*, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. Doordat de verhuurder de toezichthouder verwittigt als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting, stelt hij die toezichthouder immers in staat een administratieve geldboete op te leggen “aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting als vermeld in artikel 92, § 3, niet naleeft”.

3.5. Artikel 9 van het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode, waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om, onder meer, de wijze te bepalen waarop de taalvaardigheid wordt vastgesteld.

3.6. Voor artikel 13 van het ontworpen besluit kan rechtsgrond worden gevonden in artikel 102*bis*, § 3, eerste lid, vijfde zin, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de maximale termijn kan bepalen waarbinnen, nadat een administratieve geldboete werd opgelegd, de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. Wat de melding van die termijn betreft, kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met artikel 102*bis*, § 3, eerste lid, vierde zin, van de Vlaamse Wooncode, waarin wordt bepaald dat, als de toezichthouder een administratieve geldboete heeft opgelegd, hij als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn zal bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. Die nieuwe termijn moet noodzakelijkerwijs aan de huurder worden meegedeeld.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, 10-11.

3.6.1. De artikelen 14 en 16 van het ontworpen besluit vinden in rechtsgrond artikel 92, § 1, tweede lid, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode, waarin de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om een typehuurovereenkomst vast te stellen voor de verhuring van sociale huurwoningen.

3.6.2. Wat artikel 18 van het ontworpen besluit betreft, dat strekt tot wijziging van bijlage II ('Typeovereenkomst voor de onderverhuring van sociale huurwoningen met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode'), rijst de vraag of de huurdersverplichting waarin wordt voorzien bij artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode, ook geldt voor de onderhuurder.

Hieromtrent om uitleg gevraagd, heeft de gemachtigde het volgende verklaard:

“Artikel 18 van het ontwerp vervangt artikel 20 van bijlage II van het Kaderbesluit Sociale Huur. Bijlage II is de typehuurovereenkomst voor onderverhuring van sociale huurwoningen met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode (SVK's). Deze typehuurovereenkomst moet gebruikt worden door sociale verhuurkantoren.

Sociale verhuurkantoren hebben als taak privé-huurwoningen in te schakelen voor de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. In het bijzonder huren ze met dat doel woningen op de private huurwoningmarkt om ze aan de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder te verhuren (zie art. 56 VWC).

De taalvaardigheidsverplichting geldt voor de huurder van het sociaal verhuurkantoor maar die dus in feite een onderhuurder is aangezien het sociaal verhuurkantoor zelf huurder is. De precisering van 'onderhuurder' is nodig omdat in de typehuurovereenkomst ook gerefereerd dient te worden naar de hoofdhuurovereenkomst tussen SKV en eigenaar/verhuurder. De onderhuurovereenkomst kan bijv. niet langer lopen dan de hoofdhuurovereenkomst.”

In artikel 2, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode wordt in de definitie van het begrip “huurder van een sociale huurwoning” geen gewag gemaakt van de onderhuurder van sociale verhuurkantoren die, overeenkomstig artikel 56, § 2, derde lid, van diezelfde code, woningen op de private huurwoningmarkt huren om ze aan de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden onder te verhuren. Evenwel wordt in artikel 2, eerste lid, 22°, van de Vlaamse Wooncode bij de definitie van het begrip “sociale huurwoning” de onderverhuring wel vermeld. Naar luid van die bepaling gaat het om

“een woning die als hoofdverblijfplaats verhuurd of onderverhuurd wordt door:

a) de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een sociale huisvestingsmaatschappij;

b) de sociale verhuurkantoren die overeenkomstig artikel 56 erkend zijn als huurdienst

(...).”

Gelet op het voorgaande moet de onderhuurder, die huurt van een sociaal verhuurkantoor, redelijkerwijs worden gelijkgesteld met de huurder in de andere gevallen van verhuur van sociale woningen. De onderhuurder van een sociaal verhuurkantoor die een sociale huurwoning betreft, bevindt zich immers in dezelfde situatie als de huurder van een sociale

huurwoning die wordt verhuurd door de in artikel 2, eerste lid, 2<sup>o</sup>, a) en c) tot f), van de Vlaamse Wooncode vermelde instellingen. Overigens wordt in artikel 1, 2<sup>o</sup>, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 ‘houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren’, de alleenstaande of het gezin waaraan het sociaal verhuurkantoor een woning of kamer verhuurt als “huurder” beschouwd, ook al gaat het om een onderverhuring.

Bijgevolg kan artikel 18 van het ontworpen besluit eveneens rechtsgrond vinden in artikel 92, § 1, tweede lid, eerste zin, van de Vlaamse Wooncode.

3.7. Artikel 20 van het ontworpen besluit vindt, in zoverre het de inwerkingtreding van het decreet van 10 maart 2017 regelt, rechtsgrond in artikel 8 van dat decreet.

### ALGEMENE OPMERKINGEN

4.1.1. Naar luid van het ontworpen artikel 30*bis*, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 moet de huurder voldoen aan de huurdersverplichting vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6<sup>o</sup> en 7<sup>o</sup>, van de Vlaamse Wooncode één jaar nadat hij huurder is geworden.

In advies 60.388/3 van 9 december 2016 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, omtrent het ontwerp dat tot het decreet van 10 maart 2017 heeft geleid onder meer opgemerkt dat de Vlaamse Regering erop moest toezien dat, bij het bepalen van de termijn vanaf wanneer de huurder aan de taalkennisvereiste moet voldoen, de huurder van een sociale huurwoning die bij de aanvang van de huur niet over de nodige kennis van het Nederlands beschikt, een redelijke tijdspanne wordt gegeven die hem in staat stelt om die taalkennis te verwerven.<sup>6</sup>

In de memorie van toelichting bij het ontwerp dat tot het decreet van 10 maart 2017 heeft geleid, werd erop gewezen dat de sociale verhuurder de kandidaat-huurder op het ogenblik van de inschrijving reeds uitdrukkelijk op de hoogte moet brengen van deze huurdersverplichting,<sup>7</sup> “zodat de kandidaat-huurder zich daar op kan voorbereiden”.<sup>8</sup> In de bevoegde commissie van het Vlaams Parlement werd daar nog het volgende aan toegevoegd:

“Dat is een belangrijk aspect. Bij de inschrijving in het kandidatenregister voor een sociale woning is vaak nog een jarenlang traject af te leggen naar het eigenlijke betrekken van de woning en dan moeten sociale huurders duidelijk weten wat hen wacht. Goede informatie kan ervoor zorgen dat meer mensen de doelstelling halen.”<sup>9</sup>

<sup>6</sup> Adv.RvS 60.388/3 van 9 december 2016, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1045/1, 41, opmerking 6.4.3.

<sup>7</sup> Zie dienaangaande het ontworpen artikel 9, eerste lid, 7<sup>o</sup>, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (artikel 4, 1<sup>o</sup>, van het ontwerp).

<sup>8</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1045/1, 3. Zie ook *ibid.*, 4, 5 en 14.

<sup>9</sup> *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1045/2, 6.



De minister verklaarde eveneens:

“Als men zich inschrijft om huurder te worden, en dus op de wachtlijst komt, wordt de betrokkene al geïnformeerd. De tijdspanne waarover hij of zij dus beschikt om het niveau te halen is in realiteit veel langer.”<sup>10</sup>

Hieruit vloeit voort dat de (kandidaat-)huurder over meer dan een jaar tijd beschikt om de nodige kennis te verwerven zodat hij aan de taalkennisvereiste voldoet.

Daarbij komt nog dat, indien om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen, of door het gebrek aan gepaste opleidingen Nederlands tweede taal, die termijn niet zou volstaan, de huurder uitstel kan genieten.<sup>11</sup> Bovendien vloeit uit artikel 102*bis*, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode voort dat de administratieve geldboete alleen kan worden opgelegd als de huurder na ingebrekestelling en aanmaning om zijn verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt dat te doen. Bijgevolg krijgt de huurder ook na het verstrijken van de in het ontworpen artikel 30*bis*, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 bepaalde termijn, de gelegenheid om alsnog aan te tonen dat hij aan de huurderverplichting voldoet.

Gelet op wat voorafgaat, kan er worden besloten dat de huurder een redelijke tijdspanne wordt geboden die hem in staat stelt om de vereiste taalkennis te verwerven zodat hij aan de huurdersverplichting vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode voldoet.

4.1.2. Hetzelfde geldt voor de termijn van een jaar waarbinnen de huurdersverplichting, na het opleggen van een administratieve geldboete, alsnog moet zijn nagekomen (ontworpen artikel 54, § 2, eerste lid, 7°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007; artikel 13 van het ontwerp).<sup>12</sup>

4.1.3. Weliswaar wordt er niet in een afzonderlijke termijn voorzien voor de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst op grond van artikel 2, § 1, 34°, van de Vlaamse Wooncode huurder van de sociale woning wordt.<sup>13</sup> Die persoon zal, net zoals de referentiehuurder, moeten voldoen aan de huurdersverplichting vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode “na één jaar nadat hij huurder is geworden”. Doordat die termijn evenwel slechts aanvangt nadat de betrokkene zelf huurder wordt, en dus niet vanaf de aanvang van de huurovereenkomst, kan worden aangenomen dat de termijn waarin wordt voorzien door het ontworpen artikel 30*bis*, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2012, eveneens ten aanzien van de categorie van huurders redelijk is.

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, 9.

<sup>11</sup> Het ontworpen artikel 30*bis*, tweede lid, 2°, f) en g), van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (artikel 8 van het ontwerp).

<sup>12</sup> Zie dienaangaande adv.RvS 60.388/3 van 9 december 2016, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1045/1, 43-44, opmerking 6.4.5.

<sup>13</sup> Zie dienaangaande adv.RvS 60.388/3 van 9 december 2016, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1045/1, 44-45, opmerking 6.4.7.

4.2. In artikel 92, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode wordt bepaald dat de huurder die aantoonst dat hij blijvend niet kan voldoen aan de huurdersverplichting vermeld in het eerste lid, 6° en 7°, van die bepaling omdat hij, onder meer, over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt, wordt vrijgesteld van die verplichting.

In advies 60.388/3 van 9 december 2016 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, hieromtrent opgemerkt dat minstens in de memorie van toelichting moest worden verduidelijkt wat werd bedoeld met “een huurder die over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt” en dat een redelijke invulling van deze categorie moest worden gegeven.<sup>14</sup>

In antwoord hierop werd in de memorie van toelichting bij het ontwerp dat tot het decreet van 10 maart 2017 heeft geleid, vooropgesteld dat onder die categorie die huurders worden verstaan voor wie een verklaring van uitgeleerdheid wordt verleend door een centrum voor basiseducatie.<sup>15</sup> Ter uitvoering hiervan wordt in het ontworpen artikel 30*bis*, vierde lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (artikel 8 van het ontwerp) bepaald dat de huurder vrijgesteld is van de huurdersverplichting als de verhuurder via de Kruispuntbank een verklaring van uitgeleerdheid verkrijgt die is toegekend door een centrum voor basiseducatie, vermeld in artikel 2, 4°, van het decreet van 15 juni 2007 ‘betreffende het volwassenenonderwijs’. De gemachtigde heeft dienaangaande de volgende toelichting gegeven:

“Zie artikel 39, § 5 van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid:

‘In afwijking van artikel 39, § 1, derde en vierde lid, en artikel 39, § 3, moet het EVA niet melden aan het departement of het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid, vermeld in artikel 39, § 1, derde en vierde lid, de VDAB of OCMW, dat een inburgeraar de opleiding Nederlands als tweede taal, vermeld in artikel 29, § 1, derde lid, onrechtmatig vroegtijdig heeft beëindigd of niet regelmatig heeft gevolgd, voor zover het een inburgeraar betreft voor wie het omwille van beperkte leercapaciteiten onmogelijk is om het taalniveau van de opleiding NT2, vermeld in artikel 29, § 1, derde lid, te behalen.’

En artikel 33, § 2, 2<sup>e</sup> lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 januari 2016 houdende de uitvoering van het decreet van 7 juni 2013 betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid:

‘In afwijking van het eerste lid, 3°, 4° of 7°, wordt er geen inbreuk vastgesteld als het een inburgeraar betreft die een opleiding Nederlands tweede taal volgt als vermeld in artikel 6, 1° of 3°, van het decreet van 15 juni 2007 betreffende het volwassenenonderwijs, en van wie het centrum voor basiseducatie aan het EVA of het stedelijk EVA een attest bezorgt waaruit blijkt dat het voor die inburgeraar door beperkte leercapaciteiten onmogelijk is om voor het vormingspakket opleiding Nederlands als tweede taal, de doelstellingen, vermeld in zijn inburgeringscontract, te behalen.’

De beperkte cognitieve vaardigheden worden vastgesteld door een centrum voor basiseducatie (=verklaring van uitgeleerdheid) en die vaststelling wordt geregistreerd in de Kruispuntbank Inburgering.”

<sup>14</sup> *Ibid.*, 41, opmerking 6.4.4.1.

<sup>15</sup> *Parl.St.* VI. Parl. 2016-2017, nr. 1045/1, 5.

Door te bepalen dat een huurder aan de hand van een verklaring van uitgeleerdheid kan aantonen dat hij over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt, wordt een redelijke invulling gegeven aan dat begrip.

Evenwel blijkt uit de door de gemachtigde gegeven antwoorden dat alleen personen die een beroep hebben gedaan op een centrum voor basiseducatie om een opleiding te volgen, maar waarvan dan blijkt dat ze een beperkte cognitieve vaardigheid hebben, een verklaring van uitgeleerdheid kunnen krijgen. De gemachtigde verklaarde dienaangaande:

“Het is inderdaad zo dat alleen wie een opleiding volgt bij een CBE een verklaring van uitgeleerdheid kan krijgen. Het CBE is volgens ons het best geplaatst om te oordelen over de leercapaciteiten van een huurder in het kader van het aanleren van een vreemde taal en kan dan ook het beste beoordelen dat de huurder omwille van beperkte leercapaciteiten onmogelijk de vereiste basistaalvaardigheid Nederlands kan behalen.”

Het zou evenwel onredelijk zijn dat een persoon die over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt, maar geen opleiding volgt bij een centrum voor basiseducatie, hierdoor in de praktijk niet zou kunnen worden vrijgesteld van de huurdersverplichting. Er moet dan ook in een procedure worden voorzien waarbij een persoon die geen opleiding volgt bij een centrum voor basiseducatie, toch een verklaring van uitgeleerdheid kan bekomen of op een andere wijze kan aantonen dat hij slechts over beperkte cognitieve vaardigheden beschikt.

## ONDERZOEK VAN DE TEKST

### Aanhef

5. In het tweede lid van de aanhef moet eveneens worden verwezen naar artikel 93, § 1, vijfde lid, van de Vlaamse Wooncode.<sup>16</sup>

### Artikel 4

6. In het ontworpen artikel 9, derde lid, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 (artikel 4, 2°, van het ontwerp) schrijve men “de basistaalvaardigheid Nederlands”, in plaats van “de basistaalvaardigheid”. Het is immers het eerstvermelde begrip dat wordt gedefinieerd in het ontworpen artikel 1, eerste lid, 3°, van hetzelfde besluit (artikel 1, 1°, van het ontwerp).

---

<sup>16</sup> Zie opmerking 3.2.

### Artikel 8

7. In tegenstelling tot het ontworpen artikel 30*bis*, tweede lid, 1° en 2°, a) tot e), van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, waarin de wijze wordt geregeld waarop de taalvaardigheid wordt vastgesteld, wordt in het ontworpen artikel 30*bis*, 2°, f) en g), van hetzelfde besluit voorzien in een uitstelregeling voor de huurder die om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan de verplichting en voor de huurder voor wie geen gepaste opleiding Nederlands tweede taal tijdig beschikbaar was. In die gevallen kan niet worden gesteld, zoals thans in de inleidende zin van het ontworpen artikel 30*bis*, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 het geval is, dat de huurder aan de huurdersverplichting voldoet.

De gemachtigde was het ermee eens dat het ontworpen artikel 30*bis*, 2°, f) en g), samen met het ontworpen artikel 30*bis*, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 moet worden ondergebracht in een afzonderlijk lid, dat dan alle bepalingen inzake de uitstelregeling zou groeperen. Hij stelde de volgende tekst voor:

“De huurder krijgt een uitstel van een jaar om te voldoen aan de huurdersverplichting, vermeld in het eerste lid, als de verhuurder via de Kruispuntbank Inburgering een van de volgende documenten verkrijgt:

a) een bewijs waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken omwille van beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden;

b) een verklaring, afgeleverd door de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid, waaruit blijkt dat de huurder de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden doordat een gepaste opleiding Nederlands tweede taal niet tijdig beschikbaar is.”

Aan de door de gemachtigde voorgestelde tekst moet nog de tekst van het ontworpen artikel 30*bis*, derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 worden toegevoegd. De aldus vervolledigde bepaling wordt het best opgenomen na het ontworpen artikel 30*bis*, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007, vermits in artikel 92, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode de vrijstellingsregeling wordt vermeld voor de uitstelregeling.

8. Naast de in het ontworpen artikel 30*bis*, tweede lid, 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 vermelde documenten, moeten ook attesten uitgereikt door instellingen gevestigd in Nederland in aanmerking komen om aan te tonen dat de huurder voldoet aan de huurdersverplichting. De gemachtigde stelde voor om in dat artikel een bepaling op te nemen zoals artikel 27, § 2, derde lid, 2° en 3°, van het decreet van 7 juni 2013 ‘betreffende het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid’, dat luidt:

“De inburgeraar, vermeld in paragraaf 1, 1° en 3°, wordt vrijgesteld van de inburgeringsplicht indien hij het bewijs kan leveren in het bezit te zijn van:

1° een getuigschrift basisonderwijs, of een getuigschrift of een diploma van het secundair onderwijs of een diploma hoger onderwijs behaald in een door de Vlaamse

Gemeenschap, de Franse Gemeenschap, de Duitstalige Gemeenschap gefinancierde, georganiseerde of gesubsidieerde onderwijsinstelling;

2° een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooiën van een opleiding die vergelijkbaar is met de in punt 1° bedoelde opleidingen en die gevolgd is aan een onderwijsinstelling die gefinancierd, georganiseerd of gesubsidieerd wordt door Nederland, met uitzondering van de opleidingen gevolgd aan een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius of Saba;

3° een diploma, certificaat of ander document, behaald als bewijs van het voltooiën van een van de door de Vlaamse Regering bepaalde Nederlandstalige opleidingen in een onderwijsinstelling in Bonaire, Sint-Eustatius, Saba, Aruba, Curaçao of Sint-Maarten of in Suriname.”

Hiermee kan worden ingestemd.

9.1. Om het ontworpen artikel 30*bis*, vierde lid,<sup>17</sup> 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 in overeenstemming te brengen met artikel 92, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, waarnaar die bepaling verwijst, schrijve men “wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap of beperkte cognitieve vaardigheden”, in de plaats van “wegens medische redenen”.

9.2. In het ontworpen 30*bis*, vierde lid,<sup>18</sup> 3°, wordt volgens de gemachtigde met “zijn gezondheidstoestand” bedoeld “wegens ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap”. Hij was het ermee eens dat beter de terminologie van artikel 92, § 3, derde lid, van de Vlaamse Wooncode wordt gebruikt en stelde de volgende tekst voor:

“3° de huurder legt een medisch attest voor waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om over de basistaalvaardigheid Nederlands te beschikken.”

Hiermee kan worden ingestemd.

## Artikel 9

10.1. Naar luid van het ontworpen artikel 30*ter*, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 kan de organisatie belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid aan de verhuurder of zijn gemachtigde de bevoegdheid verlenen om in haar naam vast te stellen dat een persoon voldoet aan de basistaalvaardigheid Nederlands.

Het lijkt derhalve om een loutere mogelijkheid, geen verplichting, te gaan, waarbij de voormelde organisatie ervoor zou kunnen kiezen die bevoegdheid aan sommige verhuurders te verlenen, maar niet aan andere.

---

<sup>17</sup> Dat het derde lid zou worden: zie opmerking 7.

<sup>18</sup> Dat het derde lid zou worden: zie opmerking 7.

In advies 44.888/1/V van 12 augustus 2008<sup>19</sup> heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, over een gelijkaardige regeling het volgende opgemerkt:

“1. Zoals het ontworpen artikel 6*bis*, eerste lid, van het besluit van 22 juli 2005 is geredigeerd, zou eruit kunnen worden afgeleid dat het aan elk Huis van het Nederlands toekomt om erover te oordelen of het al dan niet de bevoegdheid tot het vaststellen van de taalkennis toekent aan sociale verhuurders en om te bepalen aan welke sociale verhuurders het dergelijke bevoegdheid toekent. Vanuit die optiek zouden Huizen van het Nederlands niet noodzakelijk aan alle sociale verhuurders binnen hun werkingsgebied een bevoegdheid tot het vaststellen van de taalkennis moeten toekennen en zouden zij, eenmaal zij hebben beslist om dergelijke bevoegdheid aan sociale verhuurders te verlenen, dat kunnen doen ten aanzien van welbepaalde sociale verhuurders binnen hun werkingsgebied, met uitsluiting van andere sociale verhuurders binnen hetzelfde werkingsgebied.

Naar het zeggen van de gemachtigde is het evenwel niet de bedoeling dat een Huis van het Nederlands enkel aan sommige sociale huisvestingsmaatschappijen binnen zijn werkingsgebied een bevoegdheid tot het vaststellen van de taalkennis zou verlenen, met uitsluiting van andere sociale huisvestingsmaatschappijen binnen zijn werkingsgebied. Het zou integendeel de bedoeling zijn om de sociale huisvestingsmaatschappijen op dat punt gelijk te behandelen. Indien deze bedoeling effectief aan de ontworpen regeling ten grondslag ligt, valt op te merken dat die bedoeling niet blijkt uit de tekst van het ontwerp en dat deze laatste op dat punt zal moeten worden geëxpliciteerd.”

Hetzelfde geldt voor de thans voorliggende regeling.

10.2. In het ontworpen artikel 30*ter*, tweede en derde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 wordt voorzien in een afsprakenkader dat de organisatie belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid en de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting vastleggen. Gevraagd of dat afsprakenkader bindende regels voor de verhuurder bevat en waarom die regels dan niet bij besluit van de Vlaamse Regering of bij ministerieel besluit worden vastgesteld, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Het werken met een afsprakenkader laat meer ruimte om ook wederzijdse engagementen en inhoudelijke zaken op te nemen die niet onmiddellijk thuishoren in een ministerieel besluit.

Het laat ook soepeler toe om de afspraken aan te passen als uit de praktijk blijkt dat bepaalde afspraken niet bijdragen tot het vooropgestelde doel. Het samen opstellen van een afsprakenkader zorgt ook voor een groter draagvlak bij alle betrokkenen.”

Het voorgaande neemt niet weg dat de elementen van het afsprakenkader die krachtens het ontworpen artikel 30*ter*, vierde lid, voor alle organisaties belast met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid en alle verhuurders identiek moeten zijn, zijnde de opleiding die de verhuurder of zijn gemachtigde moet volgen, de instrumenten en de gestandaardiseerde formulieren die hij moet gebruiken, moeten worden bepaald bij een algemeen

---

<sup>19</sup> Adv.RvS 44.888/1/V van 12 augustus 2008 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 10 oktober 2008 ‘tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 juli 2005 betreffende de Huizen van het Nederlands en 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’.

geldende normatieve regel, zijnde in het ontwerp of in een ministerieel besluit ter uitvoering van de te nemen regeling.

Artikelen 14, 16 en 18

11. In de typehuurovereenkomsten tot wijziging waarvan de artikelen 14, 16 en 18 van het ontwerp strekken, moet, naast de taalkennisverplichting waarin artikel 92, § 3, eerste lid, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode voorziet, eveneens de mogelijkheid van vrijstelling of uitstel worden vermeld.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jan SMETS