



# RAAD VAN STATE

## afdeling Wetgeving

advies 61.300/3  
van 17 mei 2017

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten’

Op 3 april 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, verlengd tot 17 mei 2017, een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 9 mei 2017. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T’KINDT, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 17 mei 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

2.1. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt hoofdzakelijk ertoe de procedure vast te stellen voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten.

Daartoe wordt, nadat in een aantal definities en in een citeeropschrift wordt voorzien (artikelen 1 en 2 van het ontwerp), de Vlaamse minister bevoegd voor de huisvesting (hierna: de minister) gemachtigd om de normen vast te stellen waaraan sociale woningen en infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen, alsook de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de bouw van sociale woningen en de investering in de renovatie, de verbetering en de aanpassing van die woningen en de infrastructuraanleg voor woonprojecten (artikel 3), om het kader vast te stellen voor de renovatietoets en de lokale woontoets, alsook het financiële kader, en om het jaarbudget te verdelen (artikel 4).

Voorts wordt in de terbeschikkingstelling van een digitaal projectplatform, het Projectportaal, voorzien, waarvan de doelstellingen, de toegang, het beheer en de gegevensinvoer worden geregeld (artikelen 5 en 6). Tevens wordt de uitvoering van de renovatietoets, de bespreking van projecten op het lokaal woonoverleg, de uitvoering van de lokale woontoets en de opmaak van een projectenlijst (artikelen 7 tot 10) geregeld, en wordt in de mogelijkheid voorzien om bepaalde op de projectenlijst opgenomen projecten al dan niet tijdelijk stop te zetten (artikel 11).

Vervolgens worden de opeenvolgende fasen voor de programmatie van de projectverrichtingen geregeld (artikel 12), waarbij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: de VMSW) in elke fase kan beslissen om een verrichting van een sociale huisvestingsmaatschappij al dan niet tijdelijk stop te zetten (artikel 13). De eerste fase betreft de opname in de meerjarenplanning (artikelen 14 tot 16), de tweede fase de opname in de kortetermijnplanning (artikelen 17 tot 20) en de derde fase de toewijzing van een jaarbudget (artikelen 21 tot 22).

Tevens wordt een beoordelingscommissie (artikelen 23 en 24) en een kwaliteitskamer (artikel 25) opgericht en worden de beroepsmogelijkheden bij de kwaliteitskamer tegen adviezen en beslissingen van de VMSW in het kader van de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten geregeld (artikel 26).

2.2. Daarnaast wordt voor de toepassing van artikel 4.2.8, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 'betreffende het grond- en pandenbeleid' het forfaitaire bedrag bepaald voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan (artikel 27) en worden een aantal bepalingen van het besluit

van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 ‘houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en de daaraan verbonden werkingskosten’ (hierna: Financieringsbesluit van 21 december 2012) gewijzigd teneinde de inhoud ervan af te stemmen op de procedurebepalingen van de hoofdstukken 1 en 2 van de ontworpen regeling (artikelen 28 tot 38).

2.3. Ten slotte wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2013 ‘houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten’ (hierna: Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013) opgeheven (artikel 39), wordt er in een aantal overgangsregelingen voorzien (artikelen 40 en 41) en wordt artikel 25, 2°, van het decreet van 14 oktober 2016 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ in werking gesteld (artikel 42).

Het te nemen besluit treedt in werking op 1 juli 2017 (artikel 43).

## RECHTSGROND

3.1.1. In het eerste lid van de aanhef van het ontworpen besluit wordt verwezen naar de artikelen 22, § 2, en 33 van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode).

3.1.2. Er kan inderdaad worden aangenomen dat de bepalingen van de hoofdstukken 1 en 2 en de erbij aansluitende overgangsbepalingen van hoofdstuk 5 van het ontworpen besluit die de procedure voor de planning regelen, rechtsgrond vinden in artikel 33, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering een procedure vaststelt voor de goedkeuring van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning, vermeld in het eerste lid van die bepaling, waarbij de betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten en de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid, als uitgangspunt geldt.

3.1.3. Uit artikel 33, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, waarnaar in het tweede lid van die bepaling wordt verwezen, blijkt dat de VMSW de voormelde meerjarenplanning en kortetermijnplanning opstelt ter uitvoering van het investeringsprogramma voor woonprojecten vermeld in artikel 22, § 2, van de Vlaamse Wooncode.

De voormelde hoofdstukken van het ontworpen besluit bevatten ook bepalingen die betrekking hebben op andere aspecten van de uitvoering van het investeringsprogramma vermeld in artikel 22, § 2, van de Vlaamse Wooncode dan de meerjarenplanning en kortetermijnplanning, zoals de normen voor sociale woningen en de infrastructuuraanleg voor sociale woonprojecten, de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en de afwijkingen ervan (artikel 3), (het kader voor) de renovatietoets en de lokale woontoets (artikelen 4, 7 en 9), het lokaal woonoverleg (artikel 8) en de toewijzing op het jaarbudget (artikel 21). Voor die bepalingen kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid die de Vlaamse Regering ontleent aan artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, in samenhang gelezen met het voormelde artikel 22, § 2, van de Vlaamse Wooncode.

3.2.1. De hiervoor vermelde bepalingen lijken daarentegen geen rechtsgrond te bieden voor de artikelen 23 tot 25 van het ontworpen besluit.

In die artikelen wordt voorzien in de oprichting van een beoordelingscommissie en een kwaliteitskamer, en worden de samenstelling, de opdrachten en de werking van die organen geregeld. Uit die bepalingen vloeit onder meer voort dat de beoordelingscommissie beslissingen neemt over de opname van verrichtingen in de meerjarenplanning en in de korte termijnplanning, over de schrapping van verrichtingen uit de voormelde plannings en over het minimale budget voor de lancering van een nieuwe CBO-oproep<sup>1</sup> (artikel 23, § 3, van het ontwerp). De kwaliteitskamer neemt beslissingen over verzoeken om afwijking op de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en over de beroepen die bij haar zijn ingediend tegen de in artikel 26 van het ontworpen besluit vermelde adviezen of beslissingen van de VMSW (artikel 25, § 3, van het ontwerp). Beide organen worden gedeeltelijk samengesteld uit vertegenwoordigers van rechtspersonen andere dan de Vlaamse Gemeenschap of het Vlaamse Gewest.

De Vlaamse Regering kan, op grond van de bepalingen die haar belasten met de organisatie van haar diensten, zijnde artikel 87, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, commissies of adviesorganen oprichten, op voorwaarde dat die alleen tot taak hebben haar bij de uitoefening van haar opdrachten voor te lichten of niet-bindende adviezen of voorstellen te doen, en op voorwaarde dat de raadpleging van die organen niet verplicht is. Bovendien kunnen op grond van die wetsbepaling geen verplichtingen worden opgelegd aan derden, bijvoorbeeld inzake de samenstelling van die commissies of adviesorganen.

In dit geval zijn de genoemde voorwaarden niet vervuld, vermits de bevoegdheden van de beoordelingscommissie en de kwaliteitskamer niet beperkt zijn tot het geven van niet-bindende adviezen of voorstellen. Uit wat voorafgaat blijkt immers dat die organen over een beslissingsbevoegdheid beschikken. Daarvoor is een uitdrukkelijke decretale opdracht of machtiging vereist.

Weliswaar wordt in artikel 33, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode bepaald dat de betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten en de entiteit die door de Vlaamse Regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid, als uitgangspunt geldt voor de vaststelling van de procedure voor de goedkeuring van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning, maar die bepaling kan niet worden beschouwd als een dergelijke opdracht of machtiging. Ook de overige bepalingen van de Vlaamse Wooncode, of van enig ander decreet, bevatten geen dergelijke opdracht of machtiging.

Er moet derhalve worden besloten dat het de artikelen 23 tot 25 van het ontworpen besluit aan rechtsgrond ontbeert. Dat geldt ook voor de overige bepalingen van het ontworpen besluiten in zoverre die naar de beoordelingscommissie of de kwaliteitskamer verwijzen.

3.2.2. Overigens moet worden opgemerkt dat de bevoegdheid van de kwaliteitskamer om, los van een concreet project, op gemotiveerd verzoek van een initiatiefnemer, afwijkingen

---

<sup>1</sup> Zijnde “een periodieke oproep die de VMSW lanceert bij private actoren om voorstellen in te dienen voor de gunning van een of meer aannemingsovereenkomsten, in de vorm van een onderhandelingsprocedure, met private inbreng van grond, voor het ontwerp en de bouw van sociale huur- of koopwoningen binnen een door de beoordelingscommissie vastgesteld budget” (artikel 1, 5°, van het ontwerp).

toe te staan op bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (artikel 3, § 2, derde lid, van het ontwerp), neerkomt op een delegatie van verordenende bevoegdheid aan een openbare instelling, hetgeen in beginsel niet in overeenstemming is met de algemene publiekrechtelijke beginselen omdat erdoor geraakt wordt aan het beginsel van de eenheid van de verordenende macht en een rechtstreekse parlementaire controle ontbreekt. Bovendien ontbreken de waarborgen waarmee de klassieke regelgeving gepaard gaat, zoals die inzake de bekendmaking en de preventieve controle van de Raad van State, afdeling Wetgeving. Een dergelijke overdracht kan dan ook enkel worden gebillijkt om praktische redenen en voor zover die een zeer beperkte of een hoofdzakelijk technische en niet-beleidsmatige draagwijdte heeft, en er mag worden van uitgegaan dat de instellingen die de desbetreffende reglementering dienen toe te passen of er toezicht op uitoefenen, ook het best geplaatst zijn om ze met kennis van zaken uit te werken.

Ofschoon de kwaliteitskamer enkel een afwijking kan toestaan op voorwaarde dat het alternatief de veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en bruikbaarheid waarborgt,<sup>2</sup> kan – gelet op het belang van de richtlijnen waarvan wordt afgeweken, die mede de voorwaarden voor overheidsfinanciering bepalen<sup>3</sup> – niet worden aangenomen dat de overdracht van verordenende bevoegdheid slechts een technische en niet-beleidsmatige draagwijdte heeft. De delegatie van die verordenende bevoegdheid aan de kwaliteitskamer is derhalve in elk geval niet aanvaardbaar.

3.3. Voor artikel 27 van het ontworpen besluit kan beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, in samenhang gelezen met artikel 4.2.8, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009, naar luid waarvan “[d]e bijdrage wordt berekend door het aantal woningen of kavels dat overeenstemt met het gedeelte van de last dat niet wordt uitgevoerd op één van de wijzen, vermeld in artikel 4.2.6 en 4.2.7, te vermenigvuldigen met het geïndexeerde forfaitair bedrag voor het grondaandeel bij de aankoop van een bestaande woning waaraan hoogstens beperkte investeringen moeten worden gedaan voor ze ter beschikking kan worden gesteld als sociale huurwoning”. Artikel 27 van het ontworpen besluit strekt er immers toe het in die bepaling vermelde forfaitaire bedrag vast te stellen.

3.4.1. Voor de artikelen 28 tot 34, alsook voor artikel 38, van het ontworpen besluit, die strekken tot wijziging van verschillende bepalingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, wordt volgens de gemachtigde rechtsgrond gezocht in artikel 38, § 1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode.<sup>4</sup> Voor de overige bepalingen van het ontworpen besluit die strekken tot wijziging van hetzelfde besluit, wordt rechtsgrond gezocht in artikel 60, § 1,

---

<sup>2</sup> Zie artikel 3, § 2, derde lid, van het ontwerp.

<sup>3</sup> Zie dienaangaande opmerking 4.

<sup>4</sup> Voor de artikelen 28, 3°, en 30, 3°, van het ontworpen besluit – die ertoe strekken de definitie van het begrip “schattingsprijs” in artikel 1, 18°, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 te wijzigen en die voorzien in de tussenkomst van een commissaris van de Vlaamse Belastingdienst voor de aankoop van onroerende goederen – wordt aanvullend verwezen naar artikel 27*bis* van de Vlaamse Wooncode, dat evenwel geen opdracht of machtiging aan de Vlaamse Regering bevat.

tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, in samenhang gelezen met artikel 64, § 1, van diezelfde Vlaamse Wooncode.<sup>5</sup>

Bij artikel 38, § 1, eerste lid, 1<sup>o</sup>, van de Vlaamse Wooncode wordt de Vlaamse Regering enkel gemachtigd om subsidies te verlenen om initiatiefnemers van sociale woonprojecten in staat te stellen sociale huurwoningen beschikbaar te stellen van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, maar wordt haar niet opgedragen om de voorwaarden vast te stellen waaronder die subsidie wordt verleend.<sup>6</sup> Hetzelfde geldt voor de artikelen 60, § 1, tweede lid, en 64, § 1, van de Vlaamse Wooncode.

3.4.2. Voor de voormelde bepalingen van het ontworpen besluit kan evenwel rechtsgrond worden gevonden in artikel 38, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de voorwaarden bepaalt waaronder de in het eerste lid van die bepaling vermelde subsidie ter beschikking gesteld wordt van de VMSW, in artikel 60, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering “[r]ekening houdend met de bepalingen van dit hoofdstuk (...) de bijzondere voorwaarden [vaststelt] waaronder ze subsidie verleent”, en in artikel 75, § 4, van de Vlaamse Wooncode, luidens welke bepaling de Vlaamse Regering de bijzondere voorwaarden vaststelt voor de subsidie vermeld in dit artikel.

3.5. Artikel 42 van het ontworpen besluit, dat strekt tot de inwerkingtreding van artikel 25, 2<sup>o</sup>, van het decreet van 14 oktober 2016, vindt rechtsgrond in artikel 65 van datzelfde decreet.

#### ALGEMENE OPMERKINGEN

4. Bij de artikelen 3 en 4 van het ontwerp wordt de minister gemachtigd om de normen waaraan sociale woningen en de infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten moeten voldoen (artikel 3, § 1), de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor verschillende verrichtingen met betrekking tot sociale woningen en voor de infrastructuur aanleg voor woonprojecten (artikel 3, § 2), het kader voor de renovatie- en de lokale woontoets en het financiële kader (artikel 4, eerste lid), vast te stellen, alsook om de verdeling te bepalen van het jaarbudget over de financieringswijzen vermeld in artikel 1, 9<sup>o</sup>, van het ontwerp (artikel 4, tweede lid).

Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, in het verleden reeds meermaals heeft opgemerkt, kan het toekennen van een verordenende bevoegdheid door de Vlaamse Regering aan één van haar leden, enkel toelaatbaar worden geacht in zoverre die overdracht slechts regels van bijkomstige aard of van beperkt belang betreft.

---

<sup>5</sup> Voor artikel 37 van het ontworpen besluit, dat strekt tot de wijziging van artikel 25/1, § 2, tweede lid, en § 3, vierde lid, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, wordt mede een beroep gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, wat, gelet op wat volgt (opmerking 3.4.2), overbodig is.

<sup>6</sup> Behoudens hetgeen hierna wordt opgemerkt over de voorwaarden waaronder de subsidie ter beschikking wordt gesteld van de VMSW (opmerking 3.4.2). Vgl. dienaangaande met artikel 38, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

In dit geval betreft de machtiging aan de minister onder meer voorwaarden of criteria die bepalen of en in welke mate projecten of verrichtingen als omschreven in artikel 1, 23° respectievelijk 28°, van het ontwerp in aanmerking kunnen komen voor overheidsfinanciering. Het gaat derhalve om essentiële aspecten van de regeling van de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten, alsook van de financiering ervan. Het belang van die regelingen wordt overigens in het ontwerp zelf erkend, vermits luidens de artikelen 3, § 1, eerste lid, en 4, eerste lid, van het ontwerp, de minister ze aan de Vlaamse Regering moet medelen vooraleer hij ze vaststelt.

Die bevoegdheidsoverdrachten aan de minister zijn dan ook slechts toelaatbaar op voorwaarde dat zij strikt worden afgebakend, bijvoorbeeld door in het te nemen besluit zelf criteria te bepalen waarmee de minister bij die bevoegdheidsuitoefening rekening zal dienen te houden en door de grenzen vast te stellen waarbinnen de minister de financieringsomvang kan regelen.

5. In verschillende artikelen van het ontwerp wordt bepaald dat de initiatiefnemer bij een advies of een beslissing van de VMSW of een gemeente die voor hem ongunstig is, in voorkomend geval met behoud van de beroepsmogelijkheid waarin is voorzien in artikel 26 van het ontwerp, verplicht is om, naargelang het geval, zijn project, voorontwerp, uitvoeringsdossier of basisaanbesteding aan te passen en opnieuw aan de VMSW te bezorgen of op een lokaalwoonoverleg te bespreken.<sup>7</sup>

Nog afgezien van het gegeven dat dergelijk gebiedend woordgebruik in een regelgevende tekst moet worden vermeden,<sup>8</sup> mag worden aangenomen dat de vermelde verplichtingen slechts op de betrokken initiatiefnemer rusten als hij aanspraak wil blijven maken op financiering van zijn project. Daarom verdient het aanbeveling om in die bepalingen te schrijven dat de initiatiefnemer *die aanspraak blijft maken op financiering*, naargelang het geval zijn project, voorontwerp, uitvoeringsdossier of basisaanbesteding aanpast, en opnieuw aan de VMSW bezorgt of op een lokaalwoonoverleg bespreekt.

6. In verschillende artikelen van het ontwerp wordt bepaald dat als een advies niet tijdig wordt verleend of een beslissing niet tijdig wordt genomen of betekend, dat advies of die beslissing wordt geacht gunstig te zijn.<sup>9</sup> Aldus wordt gebruik gemaakt van het procedé van de impliciete goedkeuring.

Al kan dat procedé niet geheel worden afgekeurd wanneer de stilzwijgende handeling in het voordeel is van de betrokkene, moet toch worden opgemerkt dat aan een stilzwijgende besluitvorming een aantal nadelen zijn verbonden, zelfs al wordt, zoals in dit geval, voorzien in een mededeling van de handeling op dezelfde wijze als bij een uitdrukkelijk gestelde handeling. Zo houdt het procedé van de stilzwijgende handeling grotere risico's in voor een

---

<sup>7</sup> Zie de artikelen 7, vijfde lid, 9, § 1, zevende lid, 14, § 3, vijfde lid, 17, § 3, vijfde lid, en 20 van het ontwerp.

<sup>8</sup> Zie *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, nr. 3.5.2, a).

<sup>9</sup> Zie de artikelen 7, zesde lid, 9, § 1, achtste lid, 14, § 3, zesde lid, 17, § 3, zesde lid, en 26, vijfde lid, van het ontwerp.



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 dat procedé in strijd komen met het algemeen belang, in zoverre het tot gevolg kan hebben dat impliciet handelingen worden gesteld zonder dat daarmee een zorgvuldige voorbereiding en afweging van alle betrokken belangen gepaard gaat. Ten slotte zijn die handelingen uiteraard niet formeel gemotiveerd, wat de wettigheidscontrole erop kan bemoeilijken.

De voormelde bepalingen van het ontwerp worden dan ook op dit punt het best herzien.

## ONDERZOEK VAN DE TEKST

### Opschrift

7. Het ontwerp, en met name de hoofdstukken 3 en 4 ervan, betreft niet louter de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten. Het opschrift van het ontwerp moet dan ook worden aangevuld, minstens door te vermelden dat het mede strekt tot wijziging van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.

### Aanhef

8. De aanhef moet worden aangepast aan hetgeen is opgemerkt over de rechtsgrond voor het ontworpen besluit.

Zo moet er vóór het eerste lid een nieuw lid worden ingevoegd waarin wordt verwezen naar artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

In het ontworpen eerste lid, dat het tweede lid wordt, moet worden verwezen naar artikel 33, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode en dat lid moet worden aangevuld met verwijzingen naar de andere bepalingen van de Vlaamse Wooncode die rechtsgrond bieden voor het ontworpen besluit, met vermelding van de eventuele wijzigingen van die bepalingen.

Tevens moet een nieuw derde lid worden ingevoegd, waarin wordt verwezen naar artikel 4.2.8, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009, en een nieuw vierde lid met een verwijzing naar artikel 65 van het decreet van 14 oktober 2016.

### Artikel 1

9.1. In artikel 1, 2°, d), van het ontwerp schrijve men “betekeningswijze” (niet: “betekeniswijze”).

9.2. In artikel 1, 10°, van het ontwerp wordt het begrip “goede woning” gedefinieerd als een bebouwd onroerend goed dat in aanmerking komt voor een snelle verhuring als sociale woning. Gevraagd wat met “snelle verhuring” wordt bedoeld, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Een woning kan na aankoop ‘snel’ verhuurd worden als sociale woning als ze onmiddellijk na de inbezitname of desgevallend na een snelle investering in de renovatie, verbetering of aanpassing verhuurd kan worden aan een sociale huurder.”

Zelf met die uitleg zijn de woorden “snelle verhuring” veeleer vaag. Zo rijst de vraag hoelang de investering in de renovatie, de verbetering of de aanpassing van de woning mag duren opdat er nog sprake zou zijn van een snelle verhuring. Ter wille van de rechtszekerheid worden die woorden dan ook het best verduidelijkt.

9.3. In artikel 1, 12°, b), van het ontwerp schrijve men “het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant” (niet: “het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant”), gelet op de vervanging van artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 ‘houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992’ bij artikel 10 van het decreet van 31 januari 2014 ‘betreffende opdracht van de bevoegdheid inzake het voeren van een specifiek grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant aan de Provincie Vlaams-Brabant’.<sup>10</sup>

Hetzelfde geldt voor artikel 1, 33°, van het ontwerp.<sup>11</sup>

9.4. Artikel 1, 14°, a), van het ontwerp moet worden aangevuld met de volgende woorden:

“, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het besluit genoemd onder b)”.<sup>12</sup>

9.5. In artikel 1, 19°, van het ontwerp moet worden verwezen naar een “gemeentelijk overleg als vermeld in artikel 28, § 2, *tweede lid*, van de Vlaamse Wooncode” (in plaats van: “artikel 28”). Het is immers daar dat gewag wordt gemaakt van het overleg van de gemeente met, onder meer, de sociale woonorganisaties.

---

<sup>10</sup> Zie ook het besluit van de Vlaamse Regering van 8 mei 2015 ‘houdende installatie van het Vlaams Financieringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant’.

<sup>11</sup> Die bepaling kan evenwel worden vereenvoudigd door te schrijven “een woonproject dat geheel of gedeeltelijk gefinancierd wordt met middelen van de initiatiefnemer vermeld in punt 12°, b) of h)”.

<sup>12</sup> Zie immers de artikelen 22 en 23 van het besluit van de Vlaamse Regering van 8 juli 2016 ‘houdende subsidiëring van intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid’.

### Artikelen 11 en 13

10.1. Aan de gemachtigde is gevraagd of de mogelijkheid om een op de projectenlijst opgenomen project of een verrichting van een sociale huisvestingsmaatschappij al dan niet tijdelijk stop te zetten (artikelen 11, § 1, en 13 van het ontwerp), niet op gespannen voet staat met het rechtszekerheidsbeginsel voor de betrokken initiatiefnemer of sociale huisvestingsmaatschappij. Hij antwoordde:

“Een gemeente kan een project op de projectenlijst al dan niet tijdelijk stopzetten zolang er nog geen verrichting (die deel uitmaakt van het project) is opgenomen in de meerjarenplanning. De opname in de meerjarenplanning geeft de initiatiefnemer een garantie op financiering op voorwaarde dat de verrichting binnen een periode van drie jaar in uitvoering kan gaan. Bij een opname in de projectenlijst is er nog geen subjectief recht.

De VMSW kan een verrichting al dan niet tijdelijk stopzetten als de financiële toestand van de sociale huisvestingsmaatschappij dat vereist. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt aangegeven dat het in de praktijk voornamelijk gaat om verrichtingen van [een] sociale huisvestingsmaatschappij in begeleiding bij de VMSW. Dat laatste is het geval als de VMSW op basis van een aantal financiële gezondheidsindicatoren oordeelt dat een nauwe opvolging van de financiële toestand nodig is.”

Voor zover de stopzetting enkel is ingegeven door de financiële toestand van de sociale huisvestingsmaatschappij in kwestie, en bijgevolg niet willekeurig kan geschieden, kan worden aangenomen dat ze bestaanbaar is met het rechtszekerheidsbeginsel.

10.2. Aan de gemachtigde is ook nog gevraagd waarom de stopzettingmogelijkheid vermeld in artikel 11, § 1, van het ontwerp enkel geldt ten aanzien van “de categorieën van projecten, vermeld in artikel 9, § 1, tweede lid, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup>”, en niet voor de in artikel 9, § 1, tweede lid, 4<sup>o</sup>, van het ontwerp vermelde projecten. Hij antwoordde:

“De mogelijkheid is enkel ingeschreven voor die projecten waarvoor een toets aan het bindend sociaal objectief gebeurt. Die projecten moeten immers passen binnen het bindend sociaal objectief van een gemeente om aanspraak te kunnen maken op een gesubsidieerde financiering vanuit de Vlaamse overheid. Enkel voor die projecten kan het bijgevolg voor een gemeente relevant zijn om het al dan niet tijdelijk stop te zetten.

Bijkomend is ervoor geopteerd om de stopzettingmogelijkheid niet te laten gelden voor de categorie van projecten, vermeld in artikel 9, §1, tweede lid, 4<sup>o</sup>: daar gaat het om verwervingen van goede woningen. Verwerving zijn meestal opportuniteiten en worden op een relatief korte termijn uitgevoerd. Voor deze projecten de klok nog laten terugdraaien door de gemeente werd beleidsmatig niet opportuun geacht.”

Gelet op die uitleg kan worden aangenomen dat het verschil in behandeling dat uit artikel 11, § 1, eerste lid, van het ontwerp voortvloeit, redelijk is verantwoord.

### Artikel 14

11.1. In het eerste lid van artikel 14, § 3, van het ontwerp wordt bepaald dat de VMSW “[b]innen een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van het voorontwerp, vermeld in paragraaf 1, eerste lid”, een advies uitbrengt. Uit het derde lid van die bepaling vloeit voort dat “de vervaltermijn, vermeld in het eerste lid” wordt geschorst als de

VMSW door de onvolledigheid van de aanvraag bijkomende documenten of inlichtingen moet vragen. Naar luid van het vierde lid van die bepaling is, als de VMSW vaststelt dat een voorontwerp in overeenstemming is met de bouwtechnische richtlijnen, de verrichting principieel vatbaar voor opname in de meerjarenplanning “op de laatste dag van de termijn, vermeld in het eerste lid”.

Artikel 14, § 1, eerste lid, van het ontwerp, waarnaar wordt verwezen in het voormelde artikel 14, § 3, eerste lid, betreft een verzoek tot opname in de meerjarenplanning van een *bouwverrichting* en van een *investeringsverrichting*. Uit de door de gemachtigde verstrekte uitleg vloeit evenwel voort dat de in artikel 14, § 3, eerste lid, van het ontwerp bepaalde termijn ook zou gelden ten aanzien van de *infrastructuurverrichtingen* waarvan, overeenkomstig artikel 14, § 2, van het ontwerp gevraagd wordt om ze op te nemen in de meerjarenplanning. De gemachtigde verklaarde namelijk:

“In het derde lid wordt verwezen naar de termijn van 45 kalenderdagen, zoals vermeld in het eerste lid. Die termijn is eveneens van toepassing op infrastructuurverrichtingen, met dien verstande dat de startdatum van de termijn afhankelijk is van twee bijkomende vereisten (die enkel gelden voor infrastructuurverrichtingen). Het is wel degelijk de bedoeling dat ook bij infrastructuurverrichtingen de termijn wordt geschorst in geval van onvolledigheid van het dossier. Als dat niet ondubbelzinnig uit de tekst zou blijken, zal dit verduidelijkt worden.”

In artikel 14, § 2, van het ontwerp wordt ten aanzien van infrastructuurverrichtingen weliswaar bepaald dat artikel 14, § 1, eerste lid, “van overeenkomstige toepassing [is] als de initiatiefnemer zelf optreedt als aanbestedende overheid van een infrastructuurverrichting”. Die bepaling betreft evenwel enkel het verzoek tot opname in de meerjarenplanning van een bouwverrichting en van een investeringsverrichting. Hieruit kan bijgevolg niet worden afgeleid dat de termijn van vijfenveertig kalenderdagen, binnen dewelke volgens artikel 14, § 3, eerste lid, van het ontwerp de VMSW advies uitbrengt over het voorontwerp “vermeld in paragraaf 1”, evenzeer geldt ten aanzien van die infrastructuurverrichtingen.

Daarbij komt nog dat in artikel 14, § 3, tweede lid, van het ontwerp ten aanzien van infrastructuurverrichtingen gewag wordt gemaakt van “de termijn voor de advisering van het voorontwerp, vermeld in paragraaf 2, eerste en tweede lid”. In artikel 14, § 2, eerste en tweede lid, van het ontwerp wordt evenwel geen dergelijke termijn voor de advisering van het voorontwerp bepaald.

Artikel 14, § 3, van het ontwerp moet derhalve worden herzien in het licht van wat voorafgaat.

11.2. Daarbij komt nog dat in artikel 14, § 3, vierde en zesde lid, van het ontwerp moet worden bepaald dat het einde van de in die bepaling vermelde termijn, waarop de verrichting principieel vatbaar wordt voor opname in de meerjarenplanning, desgevallend wordt verlengd overeenkomstig artikel 14, § 3, derde lid.

Hetzelfde geldt voor artikel 17, § 3, vierde en zesde lid, van het ontwerp, maar dan voor de termijn waarop de verrichting principieel vatbaar wordt voor opname in de kortetermijnplanning.

### Artikelen 18 en 19

12.1. Aan de gemachtigde is gevraagd om te verduidelijken wat in de artikelen 18, 2°, en 19, § 1, eerste lid, van het ontwerp valt te verstaan onder “een daarmee [zijnde een zakelijk recht] vergelijkbare zekerheid”.

De betrokkene heeft geantwoord dat die woorden zijn overgenomen uit het Procedurebesluit Wonen van 25 oktober 2013, maar eigenlijk overbodig zijn en zullen worden geschrapt.

Hiermee kan worden ingestemd.

12.2. In artikel 19, § 2, eerste lid, 3°, van het ontwerp schrijve men “de verwerving van goede woningen, waarvoor een onderhandse akte is opgesteld” (in plaats van: “waarvoor een compromis is gesloten”).

### Artikel 20

13. Uit artikel 20, tweede zin, van het ontwerp vloeit voort dat, wanneer een verrichting uit de kortetermijnplanning wordt geschrapt, de initiatiefnemer verplicht is<sup>13</sup> “zijn basisaanbesteding aan te passen en opnieuw aan de VMSW te bezorgen conform artikel 17, §1, met een aanvraag tot advisering”. Erop gewezen dat voor initiatiefnemers die een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning doen van een bouwverrichting en van een investeringsverrichting die is opgenomen in de meerjarenplanning, artikel 17, § 1, van het ontwerp niet voorziet in een aanvraag tot advisering,<sup>14</sup> heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Er is inderdaad geen systematische advisering van de basisaanbesteding meer voorzien. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt wel vermeld dat de VMSW steekproefsgewijs nazicht kan doen van de basisaanbestedingen. Als daaruit blijkt dat er een probleem is met de basisaanbesteding (niet in overeenkomst met voorontwerp of met richtlijnen), wordt de verrichting geschrapt uit de kortetermijnplanning. De initiatiefnemer had immers bij zijn verzoek tot opname in de kortetermijnplanning verklaard dat de basisaanbesteding wel conform was. De initiatiefnemer zal bij een nieuw verzoek zijn basisaanbesteding moeten aanpassen conform het geadviseerd voorontwerp. De zinsnede ‘met een aanvraag tot advisering’ is niet correct en zal worden geschrapt.”

Hiermee kan worden ingestemd.

---

<sup>13</sup> Maar zie hieromtrent opmerking 5.

<sup>14</sup> In tegenstelling tot wat het geval is voor initiatiefnemers van een investeringsverrichting als vermeld in artikel 17, § 3, eerste lid, van het ontwerp, die bij een verzoek tot opname in de kortetermijnplanning een uitvoeringsdossier voegen met een aanvraag tot advisering.

### Artikel 21

14.1. In artikel 21, § 1, derde lid, van het ontwerp moet naar artikel 12, *tweede of derde lid*, van het te nemen besluit worden verwezen. Het is immers daar dat wordt bepaald welke verrichtingen en deelverrichtingen alleen de fase van de toewijzing van middelen op een jaarbudget doorlopen.

14.2. Naar luid van artikel 21, § 1, vijfde lid, van het ontwerp is, na het verstrijken van een termijn van veertien dagen die ingaat op de dag na het verzoek “vermeld in het eerste, tweede en derde lid”, de verrichting vatbaar voor toewijzing op een jaarbudget.

Er valt evenwel niet in te zien waarom de verwerving van één of meer goede woningen, vermeld in artikel 21, § 1, *vierde lid*, van het ontwerp, niet mede valt te beschouwen als een verrichting die na het verstrijken van de voormelde termijn vatbaar is voor toewijzing op een jaarbudget.

De stellers van het ontwerp dienen dan ook na te gaan of de verwijzig in artikel 21, § 1, vijfde lid, van het ontwerp niet moet worden uitgebreid tot die bepaling door te schrijven “vermeld in het eerste tot vierde lid” (in plaats van: “vermeld in het eerste, tweede en derde lid”).

### Artikel 22

15.1. In artikel 22, eerste lid, van het ontwerp moet worden verwezen naar “artikel 21, § 1, vijfde lid,” (niet: “artikel 21, § 1, vierde lid,”).

15.2. Artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 ‘tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof’, die van toepassing is op het Vlaamse Gewest krachtens artikel 50, § 2, derde lid, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 ‘betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten’, luidt:

“Tot onmiddellijke terugbetaling van de subsidie is gehouden de begunstigde:

- 1° die de voorwaarden niet naleeft, waaronder de subsidie werd verleend;
- 2° die de subsidie niet aanwendt voor de doeleinden, waarvoor zij werd verleend;
- 3° die de in artikel 12 bedoelde controle verhindert.

Blijft de begunstigde van de subsidie in gebreke de in artikel 11 bedoelde verantwoording te verstrekken, dan is hij gehouden tot terugbetaling ten belope van het deel dat niet werd verantwoord.”

Om niet de indruk te wekken van die regeling af te wijken, zou in de tweede zin van artikel 22, tweede en derde lid, van het ontwerp moeten worden geschreven:

“Met behoud van de toepassing van artikel 26 lost de initiatiefnemer zijn leningen vervroegd af en betaalt hij, overeenkomstig artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor

de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, zijn subsidies, inclusief tussenkomsten, terug.”

15.3. Naar luid van artikel 22, tweede en derde lid, van het ontwerp verliest de initiatiefnemer zijn recht op een financiering onder meer “als *ernstige* tekortkomingen bij de uitvoering van een overheidsopdracht worden vastgesteld”.

De gemachtigde heeft evenwel verklaard dat “elke onregelmatigheid bij de toepassing van de wetgeving overheidsopdrachten” wordt beoogd en dat daarom “[h]et woord ‘ernstige’ zal geschrapt worden”.

#### Artikel 27

16. In artikel 27 van het ontwerp schrijve men “het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid” (in plaats van: “het decreet Grond- en Pandenbeleid”).

#### Artikel 28

17. Vermits artikel 28, 3°, van het ontwerp ertoe strekt in artikel 1, 18°, van het Financieringsbelsuit van 21 december 2012 punt a) op te heffen, kan in de inleidende zin van die bepaling de verwijzing naar dat punt eveneens vervallen.

#### Artikel 29

18. In de inleidende zin van artikel 29 van het ontwerp moet melding worden gemaakt van de wijziging van artikel 4, § 1, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017.<sup>15</sup>

#### Artikel 34

19.1. In het ontworpen artikel 11, § 1, derde lid, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 (artikel 34, 2°, van het ontwerp) moet worden verwezen naar artikel 21, § 1, *vijfde lid*, van het Procedurebesluit Wonen. Het is immers daar dat wordt bepaald dat na het verstrijken van een termijn van veertien kalenderdagen de verrichting vatbaar is voor toewijzing op een jaarbudget.

Hetzelfde geldt voor het ontworpen artikel 17, § 1, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 (artikel 36 van het ontwerp).

19.2. Nog in het ontworpen artikel 11, § 1, derde lid, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 moet het woord “gunning” worden vervangen door het woord “toewijzing”. In

---

<sup>15</sup> Zie artikel 40 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 ‘tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen’.

artikel 21, § 1, vijfde lid, van het Procedurebesluit Wonen, waarnaar wordt verwezen, wordt immers gewag gemaakt van de *toewijzing* van een verrichting op een jaarbudget.

De stellers van het ontwerp dienen na te gaan of niet in gelijkaardige wijzigingen moet worden voorzien van andere bepalingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012.<sup>16</sup>

### Artikel 38

20. In het ontworpen artikel 26, § 1, eerste lid, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012 (artikel 38, 1°, van het ontwerp) moet worden verwezen naar artikel 14, § 3, *vierde of zesde lid*, van het Procedurebesluit Wonen” (in plaats van: “artikel 14, § 3, van het Procedurebesluit Wonen”). Het is immers daar dat wordt bepaald wanneer een verrichting principieel vatbaar is voor opname in de meerjarenplanning.

### Artikel 40

21. Naar luid van artikel 40, § 1, van het ontwerp wordt een project geacht de lokale woontoets succesvol te hebben doorlopen “als de verkoopovereenkomst of, bij gebrek aan een verkoopovereenkomst, de verkoopakte is gesloten” voor de datum van de inwerkingtreding van het te nemen besluit.

Er kan evenwel geen verkoopakte zijn zonder verkoopovereenkomst. Bovendien wordt zo een akte niet “gesloten”, maar opgesteld.

Artikel 40 van het ontwerp moet worden herzien in het licht van het voorgaande.

### Artikelen 42 en 43

22. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt over artikel 42 van het ontwerp het volgende uiteengezet:

“Dit artikel regelt de inwerkingtreding van artikelen 25, 2°, van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Die bepaling wijzigt artikel 33, §3, van de Vlaamse Wooncode, voor wat de procedure voor de vaststelling van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning betreft. Een en ander heeft te maken met de opmerking van de Raad van State dat een aantal bepalingen betrekking heeft op maatregelen die zouden kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen die op grond van artikel 108, derde lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. De Raad suggereerde in zijn advies om het ontwerp nog eens grondig te onderzoeken, en dit best in samenspraak met de bevoegde diensten van de Europese Commissie. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State heeft de decreetgever ervoor geopteerd

<sup>16</sup> Zie onder meer de artikelen 13, § 3, 7°, 17, § 3, eerste lid, en 31, eerste lid, 14°, van het Financieringsbesluit van 21 december 2012, waarin gewag wordt gemaakt van de gunningsprocedure, het gunningsbedrag en de gunning.



de inwerkingtreding van het artikel in kwestie te laten bepalen door de Vlaamse Regering en in afwachting daarvan de nodige initiatieven te nemen.

De stellers van het ontwerpbesluit geven aan dat er intussen een eerste, informeel gesprek met de diensten van de Europese Commissie heeft plaatsgevonden. Op basis van dat overleg is een nota opgemaakt met een voorstel van kwalificatie, vervolgtraject en aanpak voor de verschillende steunmaatregelen. Op basis van die nota zal eerstdaags opnieuw contact opgenomen worden met de Europese Commissie. Vanuit die optiek kan er van uitgegaan worden dat tegen 1 juli 2017, de vooropgestelde datum van inwerkingtreding van dit. besluit, het onderzoek m.b.t. de steunmaatregelen is voltooid en eventuele verdere initiatieven zijn genomen.”

Indien evenwel, in tegenstelling tot wat in de nota aan de Vlaamse Regering wordt aangenomen, het onderzoek over de mogelijke kwalificatie van de bij het decreet van 14 oktober 2016 ingevoegde of gewijzigde maatregelen als staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie niet zou zijn voltooid voor 1 juli 2017, zal de datum van inwerkingtreding van artikel 25, 2°, van het decreet van 14 oktober 2016, en van het te nemen besluit, moeten worden aangepast.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jo BAERT