



# RAAD VAN STATE

## afdeling Wetgeving

advies 67.047/3  
van 28 februari 2020

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van artikel 19, 45, 46 en 78 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 25 februari 2020 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van vijf werkdagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van artikel 19, 45, 46 en 78 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 25 en 27 februari 2020. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, en Astrid TRUYENS, griffier.

De verslagen zijn uitgebracht door Cedric JENART, adjunct-auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 28 februari 2020.

\*

1. Volgens artikel 84, § 1, eerste lid, 3°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, moeten in de adviesaanvraag de redenen worden opgegeven tot staving van het spoedeisende karakter ervan.

In het onderhavige geval wordt het verzoek om spoedbehandeling gemotiveerd:

“door de omstandigheid dat er zeer snel een oplossing moet komen voor gezinnen met inwonende familieleden met een ernstige handicap die kampen met betaalbaarheidsproblemen voor de sociale huurprijs. Sinds 1 januari 2020 worden de inkomens van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden met uitzondering van de kinderbijslaggerechtigde kinderen, meegerekend voor de huurprijsberekening voor een sociale huurwoning. De motivering is dat alle personen die het woongenot hebben van de sociale huurwoning, dienen bij te dragen in de huurprijs. De regeling van kracht vóór 1 januari 2020 bevatte een aantal uitzonderingen. Het inkomen van ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaakten van het gezin en die minder dan 25 jaar oud waren op het ogenblik van de referentiedatum werden niet meegerekend. Het inkomen van inwonende ascendenten werd slechts voor de helft meegerekend. Het werd niet meegerekend voor familieleden van de eerste en de tweede graad die erkend waren als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud waren. Deze uitzonderingen zijn sinds 1 januari 2020 geschrapt.

Gelet op de precaire situatie van personen met een handicap worden een aantal maatregelen voorgesteld om de impact van het meerekenen van het inkomen te milderen. Deze maatregelen zullen met terugwerkende kracht in werking treden. De maatregelen kunnen ook pas worden toegepast vanaf de definitieve goedkeuring van de regelgeving, wat betekent dat intussen de volledige huurprijs moet betaald worden. Deze factoren verklaren dan ook de hoogdringendheid van het dossier.

Daarnaast werd bij implementatie van de nieuwe voorrangregeling, vermeld in artikel 19, eerste lid, 3°, 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 (verder Kaderbesluit Sociale Huur), zoals gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019, vastgesteld dat de nieuwe regeling niet beantwoordde aan de wil van de wetgever. Het was immers niet de bedoeling om de voorrang bij gezinsverdunding of wegens het niet meer aangepast zijn van de woning aan de fysieke toestand van de bewoner, op te heffen. Deze vergissing heeft op het werkterrein verstrekken gevolgen en dient dus zo spoedig mogelijk rechtgezet te worden.

Zo steunt de aanpak van onderbezetting van sociale huurwoningen niet alleen op artikel 37ter van het Kaderbesluit sociale Huur, met name de gedwongen verhuis, maar ook op de vermelde voorrangregel die een vrijwillige verhuis impliceert. Bij de introductie van de meer dwingende maatregel van aanpak van onderbezetting (artikel 37ter van het Kaderbesluit Sociale Huur, inwerkingtreding vanaf 1 maart 2017), werd gesteld dat het aan te bevelen was dat de sociale verhuurder alvorens hij zich van deze dwingende maatregelen bediende, de betrokken huurders informeerde en hen stimuleerde om zich in te schrijven voor een kleinere woning en hen via de toepassing van artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur vrijwillig te laten verhuizen. Bovendien had de vrijwillige verhuis een bredere toepassingsmogelijkheid (al in principe vanaf één overvollige slaapkamer, terwijl de gedwongen verhuis in principe vanaf twee overvollige slaapkamers). Om het beleid van de sociale verhuurder bij de aanpak van de onderbezetting opnieuw ten volle te kunnen laten spelen, dient de verloren gegane voorrang zo spoedig mogelijk hersteld te worden. Ook vanuit het oogpunt van de huurder is dat aangewezen. Via die voorrang kunnen huurders die bereid zijn te verhuizen op een

positieve manier immers snel kleiner gaan wonen, wat toch de voorkeur geniet op een gedwongen (sanctionerende) aanpak.

Ook de verloren gegane voorrang van de vrijwillige verhuis omwille van het niet meer aangepast zijn van de woning aan de fysieke toestand van de bewoner dient zo spoedig mogelijk hersteld te worden.”

\*

### ONTVANKELIJKHEID VAN DE ADVIESAANVRAAG

2. Opdat een vraag om advies te geven binnen een termijn van vijf werkdagen ontvankelijk zou zijn, moet het spoedeisende karakter ervan in de adviesaanvraag met bijzondere redenen worden omkleed (artikel 84, § 1, eerste lid, 3°, van de wetten op de Raad van State).

Er dient in dit verband aan te worden herinnerd dat de wetgever, door te eisen dat de adviesaanvragen met een termijn van vijf werkdagen van een “bijzondere” motivering worden voorzien, tot uiting heeft gebracht dat hij wil dat alleen in uitzonderlijke, werkelijk spoedeisende gevallen verzocht wordt om mededeling van het advies binnen die uiterst korte termijn en dat hij geoordeeld heeft dat als de adviesaanvragers die procedure te frequent zouden aanwenden, de werking van de afdeling Wetgeving daardoor zou worden verstoord; de Raad van State zou zelfs in de onmogelijkheid kunnen verkeren om de werkelijk spoedeisende zaken met de nodige zorg en de gewenste spoed te behandelen, alsook de zaken waarvoor de adviesaanvrager op grond van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de wetten op de Raad van State gevraagd heeft dat een termijn van dertig dagen wordt nageleefd.<sup>1</sup>

3. Wat artikel 1 van het ontwerp betreft, dat strekt tot wijziging van artikel 19, eerste lid, 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’, bevat de aangehaalde motivering geen pertinente en voldoende concrete gegevens die het aannemelijk maken dat de ontworpen regeling dermate spoedeisend is dat noodzakelijkerwijze een beroep moet worden gedaan op de procedure bedoeld in artikel 84, § 1, eerste lid, 3°, van de wetten op de Raad van State (advies mee te delen binnen een termijn van vijf werkdagen). Er wordt immers in de verantwoording van de spoedeisendheid louter geaffirmeerd dat de voorrang bij gezinsverdunding of wegens het niet meer aangepast zijn van de woning aan de fysieke toestand van de bewoner, die per vergissing is opgeheven door het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’, “zo spoedig mogelijk” moet worden hersteld “om het beleid van de sociale verhuurder bij de aanpak van de onderbezetting opnieuw ten volle te kunnen laten spelen”. Hieruit blijkt niet waarom, op het ogenblik van de adviesaanvraag, geen beroep kon worden gedaan op de procedure bedoeld in artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van die wetten (advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen).

<sup>1</sup> Adv.RvS 42.186/AV van 6 februari 2007 van de algemene vergadering van de afdeling Wetgeving van de Raad van State (*Parl.St.* Senaat 2006-07, nr. 3-1054/2, 2).

Uit wat voorafgaat volgt dat de adviesaanvraag, wat artikel 1 van het ontwerp betreft, niet ontvankelijk is. Bijgevolg moet die bepaling worden weggelaten en moet de rest van het ontwerp hieraan worden aangepast.<sup>2</sup>

\*

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

\*

### STREKKING VAN HET ONTWERP

5. Artikel 2 van het voor advies voorgelegde ontwerp voorziet voor meerderjarige inwonende kinderen en bijwonende familieleden die beschouwd worden als ernstig gehandicapt, in een verdubbeling van de korting bepaald in artikel 45, § 1, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

Het referentie-inkomen van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt, of een gedeelte van dat inkomen, wordt binnen bepaalde grenzen vrijgesteld voor de huurprijsberekening (artikel 3). Hetzelfde geldt voor de huurprijsberekening door de lokale besturen en het Vlaams Woningfonds (artikel 4).

### RECHTSGROND

6. De artikelen 2 tot 4 van het ontworpen besluit vinden rechtsgrond in artikel 99, § 1, van het decreet van 15 juli 1997 'houdende 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, van hetzelfde decreet.

In de rubriek 'Rechtsgrond' van de aanhef moet dan ook enkel naar artikel 99, § 1, van het decreet van 15 juli 1997 worden verwezen.

---

<sup>2</sup> Zo moet in het opschrift van het ontwerp de verwijzing naar artikel 19 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 worden geschrapt.

VORMVEREISTEN

7. Naast het begrotingsakkoord van 4 februari 2020 en het advies van de Raad van State, afdeling Wetgeving, moeten ook de andere vervulde vormvereisten, en met name het advies van de Vlaamse Woonraad van 14 februari 2020, in de aanhef worden vermeld.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jo BAERT