



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 73.569/3

van 2 juni 2023

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur’

Op 3 mei 2023 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de geconventioneerde verhuur’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 23 mei 2023. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Toon MOONEN, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Katrien DIDDEN, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 2 juni 2023.

*

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 21 april 2023 ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ voorziet in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een stelsel van geconventioneerde huur, dat in de plaats komt van het bescheiden huuraanbod. Ter uitvoering van die bepalingen strekt het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ertoe het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 hieraan aan te passen.

Zo wordt in een definitie van het begrip “geconventioneerde verhuurorganisatie” voorzien (artikel 1 van het ontwerp) en worden de verwijzingen naar het bescheiden huuraanbod in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geschrapt of desgevallend vervangen door verwijzingen naar het geconventioneerde huuraanbod (artikelen 2, 3, 4, 4°, 5, 6, 7, 1° en 2°, 8, 9, 10, 1° en 2°, 11, 18, 20 en 22, 2°).

Voorts wordt in deel 2 van boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een titel 1/1, een titel 1/2 en een titel 1/3 ingevoegd waarin de geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd door woonmaatschappijen en door een private initiatiefnemer worden geregeld (artikel 14) en wordt aan datzelfde boek 5 een deel 10 toegevoegd waarin de verhuur van geconventioneerde huurwoningen wordt geregeld (artikel 19). Er wordt ook in typehuurovereenkomsten voorzien voor geconventioneerde huurwoningen (artikel 24 en bijlagen 2 tot 4).

Daarnaast wordt de regeling van de verbouwenning gewijzigd, waarbij de voorwaarden waaraan een eigenaar-verhuurder moet voldoen om aanspraak te maken op een verbouwenning worden verduidelijkt en het toezicht op de naleving van die voorwaarden wordt geregeld (artikelen 16 en 17).

Het ontwerp bevat ook een aantal technische verbeteringen (artikelen 12, 15, 21 en 23).

Ten slotte worden enkele bepalingen van het decreet van 21 april 2023 in werking gesteld en wordt de inwerkingtreding geregeld van de artikelen 14 en 19 van het te nemen besluit (artikel 25).

RECHTSGROND

3.1. Blijkens de aanhef ervan wordt voor het ontwerp rechtsgrond gezocht in de artikelen 2.2, § 2, 2.3, 2.4, 2.22, § 1 en § 2, 4.2, 4.17, 5°, 4.25, 3° en 4°, 4.39/1, § 1, 4.42, 4.48,

derde lid, 5.22, tweede en derde lid, 5.52/1 en 5.71/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in artikel 91 van het decreet van 21 april 2023, en wordt een beroep gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Vlaamse Regering (hierna de regering) beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’.

Voorts werd bij de adviesaanvraag de volgende rechtsgrondentabel gevoegd.

Ontwerp	Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021	Rechtsgrond
Art. 1	Art. 1.2, eerste lid	Definities
Art. 2	Art. 2.5, eerste lid	- Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, art. 20 - Vlaamse Codex Wonen van 2021, art. 2.2, §2, tweede lid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021, artikel 2.3.
Art. 3	Art. 2.14, tweede lid	- Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.4
Art. 4	Art. 2.33/1,	- Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20 - Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 2.22, §1 en §2, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, en artikel 4.2, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022
Art. 5	Art. 2.33/5	
Art. 6	Art. 2.33/6, §1, derde lid, 3 ^o	
Art. 7	Art. 2.33/9, vijfde lid	
Art. 8	Art. 2.33/19, §1, derde lid	
Art. 9	Art. 4.1, 4 ^o	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.2, §1, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022
Art. 10	Art. 4.2	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.2, §1, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022

Art. 11	Art. 4.42, tweede lid, 2°	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.17, 5°, vervangen bij het decreet van 3 juni 2022 en artikel 4.25, 3°, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021 en artikel 4.25, 4°, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022
Art. 12	Art. 4.60, tweede lid	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.48, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 13	Art. 4.160/4, §1, tweede lid	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.48, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 14	Art. 5.47/1 t.e.m. 5.47/8	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.42 vervangen bij het decreet van 21 april 2023 en art. 5.52/1 ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023
Art. 15	Art. 5.57	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.22, derde lid
Art. 16	Art. 5.162/1	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.71/1, ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022
Art. 17	Art. 5.162/2	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 5.71/1, ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022
Art. 18	Art. 5.229 t.e.m.5.246	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.42, zoals van kracht vóór vervanging door het decreet van 21 april 2023
Art. 19	Art. 5.247 t.e.m. 5.258	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.42, vervangen bij het decreet van 21 april 2023 en art. 5.52/1 ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023

Art. 20	Bijlage 10	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.39/1, §1, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 21		
Art. 22	Bijlage 11	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.39/1, §1, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 23		
Art. 24	Bijlage 29, 30, 31 en 32	Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.42 vervangen bij het decreet van 21 april 2023 en artikel 5.52/1, zesde lid, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023
Art. 25	Inwerkingtredingsbepaling	het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van de decreetgeving met betrekking tot wonen, artikel 91
Art. 26	Uitvoeringsbepaling	

Hiermee kan worden ingestemd onder voorbehoud van wat volgt.

3.2. In het ontworpen artikel 5.47/1, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 14 van het ontwerp) wordt bepaald dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW) voor de financiering van de realisatie van het aanbod van geconventioneerde huurwoningen naargelang de vordering van de werkzaamheden een lening kan verstrekken aan de woonmaatschappij.

Hiervoor kunnen de artikelen 4.42 en 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals vervangen bij artikel 38, respectievelijk ingevoegd bij artikel 47 van het decreet van 21 april 2023, geen rechtsgrond bieden. In artikel 4.42, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de regering enkel gemachtigd om een subsidie te verlenen voor de realisatie van geconventioneerde huurwoningen en de aanleg of de aanpassing van infrastructuur. Ook in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat betrekking heeft op geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd door private initiatiefnemers, wordt enkel gewag gemaakt van een subsidie, niet van een lening.

Voor de ontworpen regeling kan evenwel een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met artikel 4.24, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij artikel 35 van het decreet van 21 april 2023, dat bepaalt dat de VMSW aan de initiatiefnemers vermeld in artikel 4.13 van die Codex, waartoe ook de woonmaatschappijen behoren, financiële middelen kan voorschieten om het aanbod van geconventioneerde huurwoningen te realiseren. Het voorschieten van financiële middelen impliceert dat ze moeten worden terugbetaald, wat met een lening het geval is.

3.3. Het ontworpen artikel 5.162/2, § 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 17 van het ontwerp) voorziet in de controle op de naleving van de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om de verbouwenning te genieten. Wanneer blijkt dat die voorwaarden niet worden nageleefd, kan de verbouwenning worden voortgezet tegen de wettelijke rentevoet.

Luidens artikel 5.71/1, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals gewijzigd bij artikel 54 van het decreet van 21 april 2023, kan de regering bepalen dat de verbouwenning ook wordt verleend aan de eigenaar die zijn woning verhuurt en kan zij dan de maximale huurprijs bepalen, evenals een korting op de huurprijs, de minimale termijn waarvoor de verhuurder zich verbindt om de woning te verhuren en de korting toe te passen en de voorwaarden waaraan de verhuurder, de huurder en de woning voldoen. Hieraan wordt uitvoering gegeven in het ontworpen artikel 5.162/2, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor de regeling van de controle op de naleving van die voorwaarden kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid. Vermits de regering wordt gemachtigd om de voorwaarden te bepalen waaraan de verhuurder, de huurder en de woning moeten voldoen, moet zij de naleving van die voorwaarden kunnen regelen. Overigens vermeldt artikel 5.71/2, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, ingevoegd bij artikel 55 van het decreet van 21 april 2023, als doelstelling voor de verwerking van de persoonsgegevens die met de verbouwenning gepaard gaat “na te gaan of de eigenaar die overeenkomstig artikel 5.71/1, § 1, tweede lid, een verbouwenning heeft verkregen, voldoet aan de verplichtingen”.

Ook voor de beslissing tot voortzetting van de verbouwenning tegen de wettelijke rentevoet wanneer die voorwaarden niet worden nageleefd (ontworpen artikel 5.162/2, § 2, derde en vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021), kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid. Die sanctie houdt immers in dat het rentevoordeel dat de verbouwenning inhoudt, ongedaan wordt gemaakt. Uit artikel 5.71/2, § 5, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 blijkt bovendien dat de decreetgever voor ogen had dat bij de niet-naleving van de verplichtingen door de eigenaar die de verbouwenning geniet, “de modaliteiten van de verbouwenning” zouden worden aangepast.

3.4. Artikel 19 van het ontwerp vindt rechtsgrond in de artikelen 4.42/1 en 5.52/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, ingevoegd bij artikel 39, respectievelijk artikel 48 van het decreet van 21 april 2023, in zoverre in het ontworpen deel 10 van boek 5 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de gegevensverwerking nader wordt bepaald die met de verhuur van geconventioneerde huurwoningen gepaard gaat.

VORMVEREISTEN

4.1. In advies 72.358/3 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, opgemerkt dat de subsidie voor de realisatie van geconventioneerde huurwoningen en de aanleg of de aanpassing van infrastructuur en de subsidie aan private initiatiefnemers die kwaliteitsvolle en betaalbare huurwoningen realiseren die worden verhuurd als sociale huurwoning of als geconventioneerde huurwoning, waarin de artikelen 4.42, § 4, en 5.52/1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorzien, als staatssteun zouden kunnen worden beschouwd, zodat ze in beginsel

moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie overeenkomstig artikel 108, lid 3, van het Verdrag ‘betreffende de werking van de Europese Unie’, behalve indien een beroep kan worden gedaan op een vrijstellingsregeling.¹

In de memorie van toelichting bij het ontwerp dat tot het decreet van 21 april 2023 heeft geleid werd in antwoord hierop gesteld dat inderdaad een beroep zou worden gedaan op een vrijstellingsregeling omdat die subsidies moeten worden beschouwd als compensaties voor de openbare dienst die worden verleend aan ondernemingen die belast zijn met het beheer van diensten van algemeen economisch belang overeenkomstig artikel 2, lid 1, c), van het DAEB-besluit^{2,3}.

4.2. In het verlengde hiervan wordt in het ontworpen artikel 5.47/8 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 14 van het ontwerp) bepaald dat het DAEB-besluit van toepassing is op de subsidies vermeld in de ontworpen titels 1/1 en 1/2 van deel 2 van boek 5.

4.3. Opdat de vrijstelling van de aanmeldingsverplichting waarin artikel 3 van het DAEB-besluit voorziet van toepassing zou zijn, is evenwel vereist dat de ontworpen regeling aan alle voorwaarden van dat besluit beantwoord, waaronder de beperking in de tijd van de periode waarvoor de onderneming met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang wordt belast (artikel 2, lid 2, van het DAEB-besluit), de omvang van de compensatie (artikel 5 van het DAEB-besluit) en de tweejaarlijkse verslaggeving aan de Europese Commissie (artikel 9 van het DAEB-besluit).

4.4. Wat de omvang van de compensatie betreft wordt in het ontworpen artikel 5.47/8, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 weliswaar bepaald dat naargelang wie de subsidie verstrekt – het agentschap Wonen in Vlaanderen (hierna: het agentschap) of de VMSW – op geregelde tijdstippen en ten minste om de drie jaar controles uitvoert op overcompensatie en dat in geval van overcompensatie het agentschap of de VMSW het overschot terugvordert.

De vraag rijst of deze bepaling volstaat. In zijn advies van 15 december 2022 stelt de Inspectie van Financiën immers vast dat de voorgestelde subsidieregeling tot gevolg heeft dat de woonmaatschappijen en de private initiatiefnemers “een huuropbrengst kunnen realiseren die kan oplopen tot 115% van de maximale marktwaarde van de sociale en geconventioneerde huurwoningen voor een periode van max. 27 jaar”. De Inspectie van Financiën voegt hieraan toe:

“de meerprijs van 15% die de private initiatiefnemer ten goede komt, ligt feitelijk nog een stuk hoger vermits de woonmaatschappij het beheer en een aantal risico’s verbonden aan de verhuring overneemt. Het gaat dan over het normale beheer maar ook over het

¹ Adv.RvS 72.358/3 van 16 december 2022 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 21 april 2023, *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1562/1, 140, opmerking 7.

² Besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 ‘betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen’.

³ *Parl.St.* VI.Parl. 2022-23, nr. 1562/1, 15.

leegstands- en betalingsrisico. Ook moet rekening gehouden worden met de fiscale voordelen (onroerende voorheffing; BTW).

Bovendien: het effect hiervan op het rendement van het eigen vermogen van de private initiatiefnemer zal des te groter zijn naarmate hij zich via vreemd vermogen financiert.

Wel blijkt dat de SVK's in het verleden erin geslaagd zijn om de voordelen ten gunste van de eigenaar-verhuurder in belangrijke mate te gebruiken om een korting op de markthuurprijs te bekomen. Mogelijk/wellicht speelt ook de sociale motivatie van de eigenaar-verhuurders hierbij een rol. Uit onderzoek van het Steunpunt Wonen bleek dat de inhuurprijs zelfs gemiddeld ruim 17% lager lag dan de markthuurwaarde⁴.

Het uiteindelijke voordeel voor de private investeerder zal dan ook functie zijn van het resultaat van de onderhandelingen met de woonmaatschappij en het zal dan ook zaak zijn ervoor te zorgen dat de bijkomende voordelen zoveel mogelijk gereflecteerd/verrekend worden in de inhuurprijs.”

Het lijkt twijfelachtig of een rendement van 15%, of zelfs hoger, kan worden beschouwd als een compensatie die niet hoger is dan hetgeen nodig is ter dekking van de nettokosten van de uitvoering van de openbaredienstverplichtingen, met inbegrip van een redelijke winst.⁵

4.5. In de nota aan de regering wordt op het advies van de Inspectie van Financiën het volgende geantwoord:

“Het is de bedoeling om in het sociale systeem via de onderhandelingen tussen de woonmaatschappij en de private initiatiefnemer bij de bepaling van de door de woonmaatschappij te betalen huurprijs zo af te stemmen dat een evenwicht wordt bekomen tussen een voor de sociale huurder haalbare huurprijs en een redelijke winst voor de private initiatiefnemer. Door beroep te doen op de inhuurvoorwaarden van de doorverhuuringsactiviteit van de woonmaatschappijen en de verplichting om minstens een gedeelte van 25% van de toegekende subsidie door te rekenen in de huurprijs kan dit evenwicht worden bewerkstelligd.”

Dit zou betekenen dat slechts op het ogenblik dat private initiatiefnemers een huurovereenkomst sluiten met een woonmaatschappij of een geconventioneerde verhuurorganisatie, effectief zal kunnen worden nagegaan of er al dan niet gewag kan worden gemaakt van geoorloofde staatssteun. Bovendien gaat dit argument niet op voor de aan de woonmaatschappijen verleende subsidies.

Daarbij komt nog dat uit het ontworpen artikel 5.258, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 19 van het ontwerp) voortvloeit dat de helft van de subsidie, die 30% van de markthuurprijs bedraagt,⁶ moet worden besteed aan de vermindering van de huurprijs. De stellers van het ontwerp lijken er zelf dus van uit te gaan dat de andere helft,

⁴ Voetmoot 8 van het aangehaalde advies: Steunpunt Wonen (2018), Kosteneffectiviteit en efficiëntie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

⁵ Zie artikel 5, lid 1, van het DAEB-besluit.

⁶ Ontworpen artikelen 5.47/1, § 3, derde lid, en 5.47/3, § 3, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 14 van het ontwerp).

zijnde 15%, als winst kan worden beschouwd. Zoals vermeld kan worden betwijfeld of een dergelijk hoog rendement als redelijk kan worden beschouwd in de zin van artikel 5, lid 1, van het DAEB-besluit.

4.6. Gelet op wat voorafgaat lijkt het raadzaam het ontwerp als staatsteun aan te melden bij de Europese Commissie.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

5. De rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor over de rechtsgrond voor het ontwerp is opgemerkt. Zo moet bijkomend worden verwezen naar de artikelen 4.24, 2°, 4.42/1 en 5.52/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voorts moet het opschrift van het decreet van 21 april 2023 correct worden vermeld (decreet van 21 april 2023 ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’). Die opmerking geldt ook voor de vermelding van dat decreet in artikel 25 van het ontwerp.

Artikel 14

6. In het ontworpen artikel 5.47/1, § 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt zowel in het derde lid als in het vierde lid bepaald dat het agentschap voor de bepaling van de markthuurprijs gebruik maakt van het schattingsmodel dat gebaseerd is op de webtoepassing, vermeld in artikel 5.111 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Deze bepaling kan dan ook in het vierde lid worden weggelaten.

7.1. Uit het ontworpen artikel 5.47/6, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vloeit voort dat een door een private initiatiefnemer gerealiseerde sociale huurwoning waarvoor een hoofdhuurovereenkomst wordt gesloten met een woonmaatschappij moet voldoen aan de in artikel 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Overeenkomstig artikel 4.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet een door een woonmaatschappij gerealiseerde sociale huurwoning daarentegen voldoen aan het bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen opgenomen in bijlage 7 bij dat besluit, behoudens indien het agentschap een afwijking toestaat.

Het verschil in behandeling tussen private initiatiefnemers en woonmaatschappijen dat hieruit voortvloeit, moet kunnen worden verantwoord in het licht van het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.⁷

7.2. In de nota aan de regering wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“Het sociaal segment gerealiseerd door de private initiatiefnemer zijn woningen die worden ingehuurd door de woonmaatschappij met het oog op de onderverhuring ervan aan de sociale doelgroep naar analogie met het huidige SVK-model. Aangezien SVK-woningen niet moeten worden voorgelegd aan het lokaal woonoverleg alvorens ze worden ingehuurd en ook niet onderworpen zijn aan de bouwtechnische normen, wordt de lijn doorgetrokken voor de sociale woningen gerealiseerd door de private initiatiefnemer.”

Uit het ontworpen artikel 5.47/3, § 2, eerste lid, 3^o, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 blijkt inderdaad dat een private initiatiefnemer die een sociale huurwoning realiseert, ze verhuurt aan een woonmaatschappij, en niet rechtstreeks aan een sociale huurder. Vanuit dat opzicht is die situatie vergelijkbaar met die van woningen ingehuurd door sociale verhuurkantoren.

Bovendien vloeit uit de ontworpen regeling voort dat de door een private initiatiefnemer gerealiseerde sociale huurwoningen onderdeel uitmaken van een ruimer project van nieuwbouw, heropbouw of renovatie.⁸ Het valt niet uit te sluiten dat de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen niet altijd bestaanbaar zullen zijn met de vereisten voor de overige onderdelen van het project.

Tenslotte kan worden aangenomen dat de gevolgen van het voormelde verschil in behandeling niet kennelijk onredelijk zijn, vermits de door een private initiatiefnemer gerealiseerde sociale huurwoningen weliswaar niet moeten voldoen aan de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vermeld in artikel 4.3 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar wel aan de in artikel 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten.

7.3. Bijgevolg lijkt het voormelde verschil in behandeling redelijk verantwoord.

Artikel 18

8. In artikel 18 van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel 5.246 (in plaats van “artikel 5.24h6”) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Artikel 19

⁷ Ook door een private initiatiefnemer gerealiseerde geconventioneerde huurwoningen moeten aan de in artikel 3.1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten voldoen, maar uit het ontworpen artikel 5.47/1, § 7, eerste lid, 1^o, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vloeit voort dat hetzelfde geldt voor door een woonmaatschappij gerealiseerde geconventioneerde huurwoningen, zodat er wat dit punt betreft geen verschil in behandeling bestaat.

⁸ Zie het ontworpen artikel 5.47/3, § 2, eerste lid, 3^o, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

9. In het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden “delen” ingedeeld in “titels”. Hoofdstukken daarentegen zijn een onderverdeling van titels. De indeling van het ontworpen deel 10 moet hieraan worden aangepast door de hoofdstukken 1, 2 en 3 te vervangen door de titels 1, 2 en 3.

10. Luidens het ontworpen artikel 5.252, § 2, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bij ontstentenis van een beslissing binnen de termijnen vermeld in paragraaf 1 van dat artikel, de beslissing gelijkgesteld met een weigering. In geval van beroep bij het agentschap wordt overeenkomstig het ontworpen artikel 5.252, § 3, tweede lid, bij ontstentenis van een beslissing binnen de vermelde termijn, het beroep geacht te zijn ingewilligd en verkrijgt de aanvrager het attest.

Aldus wordt een beroep gedaan op het procedé van de stilzwijgende beslissing.

Te dien aanzien moet 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 verstrekkende 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 bezwaren wegen trouwens nog zwaarder door indien, zoals in het ontworpen artikel 5.252, § 2, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 het geval is, de impliciete beslissing neerkomt op de weigering van het attest vereist om een geconventioneerde huurwoning te kunnen huren. Bovendien kunnen in geval van een stilzwijgende beslissing de beroepsmogelijkheden niet worden vermeld, hetgeen nochtans is vereist overeenkomstig het ontworpen artikel 5.252, § 2, vierde lid.

Het ontwerp wordt dan ook op dit punt het best herzien.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jeroen VAN NIEUWENHOVE