



# RAAD VAN STATE

## afdeling Wetgeving

advies 76.688/3  
van 8 juli 2024

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de ventilatievereisten bij de MijnVerbouwPremie, de erkenningsvoorwaarden van woningcontroleurs, de geconventioneerde verhuur en de bijzondere sociale leningen’

Op 10 juni 2024 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 ventilatievereisten bij de MijnVerbouwPremie, de erkenningsvoorwaarden van woningcontroleurs, de geconventioneerde verhuur en de bijzondere sociale leningen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 2 juli 2024. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Yves DEPOORTER, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Peter SCHOLLEN, adjunct-auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 8 juli 2024.

\*

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.

\*

### VOORAFGAANDE OPMERKING

2. Rekening houdend met het ogenblik waarop dit advies wordt gegeven, vestigt de Raad van State de aandacht van de adviesaanvrager erop dat de verkiezingen van 9 juni 2024 tot gevolg hebben dat de regering sedert die datum en totdat een nieuwe regering is verkozen, niet over de volheid van haar bevoegdheid beschikt. Dit advies wordt evenwel gegeven zonder dat wordt nagegaan of dit ontwerp in die beperkte bevoegdheid kan worden ingepast, aangezien de afdeling Wetgeving geen kennis heeft van het geheel van de feitelijke gegevens die de regering in aanmerking kan nemen als ze te oordelen heeft of het vaststellen of het wijzigen van verordeningen noodzakelijk is.

\*

### STREKKING VAN HET ONTWERP

3. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt ertoe het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op een viertal punten te wijzigen. Zo worden de voorwaarden gewijzigd waaronder woningcontroleurs gemachtigd zijn om conformiteitsonderzoeken uit te voeren (artikel 1 van het ontwerp), wordt in de mogelijkheid voorzien voor twee private initiatiefnemers om onder bepaalde voorwaarden samen een subsidie te verkrijgen voor een project dat de realisatie van sociale en geconventioneerde huurwoningen tot doel heeft (artikelen 3 en 4), wordt bepaald dat bij het berekenen van het maximumbedrag van een bijzondere sociale lening voor het renoveren, verbeteren of aanpassen van een woning rekening wordt gehouden met de door de kredietgever geraamde kosten van de werkzaamheden (artikelen 5 en 6) en worden de voorwaarden gewijzigd waaronder renovatiewerkzaamheden van buitenschrijnwerk in aanmerking komen voor een tegemoetkoming (artikel 7). Ook wordt een verkeerde verwijzing in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 rechtgezet (artikel 2).

### RECHTSGROND

4.1. Blijkens de rubriek 'Rechtsgronden' in de aanhef wordt voor het ontwerp rechtsgrond gezocht in de artikelen 3.5, 5.20, 5.52/1, 5.52/2, 5.65, 5.72, § 1, vierde lid, en 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij de adviesaanvraag werd ook de volgende rechtsgrondentabel gevoegd.

<i>Ontwerp van besluit</i>	<i>Te wijzigen bepaling</i>	<i>rechtsgrond</i>
Art. 1	Art. 3.48, eerste lid BVCW	Art. 3.5 VCW
Art. 2	Art. 5.44, §1, derde lid BVCW	Art. 5.20 VCW
Art. 3	Art. 5.47/3, §1 BVCW	Art. 5.52/1 VCW
Art. 4	Art. 5.47/4 BVCW	Art. 5.52/2 VCW
Art. 5	Art. 5.121, eerste lid BVCW	Art. 5.65 VCW
Art. 6	Art. 5.130, eerste lid BVCW	Art. 5.65 VCW
Art. 7	Art. 5.189, §2, eerste lid BVCW	Art. 5.72, §1, vierde lid en 5.75 VCW
Art. 8	Uitvoeringsbepaling	

4.2. Met de in deze rechtsgrondentabel aangevoerde rechtsgronden kan worden ingestemd, onder voorbehoud van wat volgt.

4.3. Net zoals artikel 80 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 ‘tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen’,<sup>1</sup> vindt artikel 2 van het ontwerp, naast het in de rechtsgrondentabel vermelde artikel 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, ook rechtsgrond in artikel 4.16 van die codex.

4.4. Artikel 4 van het ontwerp vindt, zoals artikel 3 van het ontwerp, rechtsgrond in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en niet in artikel 5.52/2 van die codex. Dat laatste artikel betreft immers niet de voorwaarden waaronder private initiatiefnemers een subsidie kunnen verkrijgen voor een project dat de realisatie van sociale en geconventioneerde huurwoningen tot doel heeft, maar de verwerking van persoonsgegevens voor de verhuring van de geconventioneerde woningen vermeld in artikel 5.52/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

### ALGEMENE OPMERKING

5. Het ontwerp houdt (terecht) rekening met de wijzigingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 door het besluit van de Vlaamse Regering van 3 mei 2024 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en toewijzing van geconventioneerde huurwoningen’ en door het besluit van de Vlaamse Regering van diezelfde datum ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de voorrangsregel voor lokale binding bij toewijzing van geconventioneerde huurwoningen, de subsidieberekening voor het onderzoek naar buitenlands onroerend bezit, de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen en de bijlagen 29 tot en met 32’. Beide besluiten zijn op de dag waarop dit advies wordt gegeven nog niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad en nog niet in werking getreden.

<sup>1</sup> Die bepaling heeft in artikel 5.44, § 1, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de verkeerde verwijzing ingevoegd naar artikel 2.33/18 van hetzelfde besluit, die door artikel 2 van het ontwerp wordt verbeterd.

Er zal er dan ook op moeten worden toegezien dat het te nemen besluit niet in werking treedt voor de voormelde besluiten van de Vlaamse Regering van 3 mei 2024.

### ONDERZOEK VAN DE TEKST

#### Aanhef

6. De rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor is opgemerkt omtrent de rechtsgrond van het ontwerp. Zo moet bijkomend worden verwezen naar artikel 4.16 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, maar moet de verwijzing naar artikel 5.52/2 van die codex worden weggelaten.

#### Artikel 1

7. Wanneer wordt verwezen naar een ander artikel van dezelfde tekst, moet daarbij in de regel niet worden herhaald dat het om dezelfde tekst gaat.<sup>2</sup> Artikel 1, 1°, van het ontwerp moet dan ook worden weggelaten, en in het ontworpen artikel 3.48, eerste lid, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 1, 2°, van het ontwerp) moeten de woorden “van dit besluit” worden geschrapt.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Yves DEPOORTER

Jeroen VAN NIEUWENHOVE

---

<sup>2</sup> Zie Omzendbrief betreffende de wetgevingstechniek, VR 2019/4, aanwijzing 135.