



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 65.830/3
van 2 mei 2019

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen’

Op 1 april 2019 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 op het vlak van wonen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 23 april 2019. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Peter SOURBRON en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 2 mei 2019.

*

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 vooreerst tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 ‘betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode’ (hierna: het Overdrachtenbesluit) (artikelen 1 tot 16 van het ontwerp).

Zo worden de definities van ‘persoon ten laste’ en ‘inkomen’ in overeenstemming gebracht met die in 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’¹ (artikel 1). Ook worden de voorwaarden inzake het bezit van onroerend goed gewijzigd en worden de verhoogde inkomensgrenzen die gelden in bepaalde gemeenten, afgestemd op de regeling in het besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 ‘houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan’ (hierna: het Leningenbesluit) (artikel 2). Voorts wordt bepaald welke instanties onverkochte sociale koopwoningen in beheer kunnen nemen of verkopen, teneinde ze te verhuren conform titel VII van de Vlaamse Wooncode (artikel 4), wordt het opvragen van gegevens door de sociale huisvestingmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW) geregeld (artikel 5), en wordt bepaald welke gegevens in de inschrijvingsregisters worden opgenomen (artikelen 6 en 8). Ten slotte wordt de verkoopprocedure van verhuurbare en onverhuurbare sociale huurwoningen en niet-residentiële ruimten gestroomlijnd (artikelen 10, 12, 13 en 14) en wordt de bewoningsplicht van de koper van een sociale kavel verduidelijkt (artikel 16).

2.2. Vervolgens strekt het ontwerp tot wijziging van het Leningenbesluit (artikelen 17 tot 31).

Er worden een aantal definities gewijzigd (artikel 17) en de VMSW wordt de mogelijkheid geboden om maximaal twee kredietbemiddelaars aan te wijzen (artikel 18). De maximale verkoopwaarde om in aanmerking te komen voor een lening wordt geregeld, waarbij in een hoger bedrag wordt voorzien wanneer de woning in een bepaalde gemeente is gelegen (artikelen 19 en 31 en de bijlage). Bij het bepalen van de bedrag van de lening kan voortaan ook rekening worden gehouden met de notariskosten, de registratierechten en de wederbeleggingsvergoeding (artikel 20). Er wordt voorzien in verhoogde inkomensgrenzen als de

¹ Zie artikel 1, eerste lid, 19° en 20°, van dat besluit, zoals vervangen bij artikel 3 van het te nemen besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’, dat op 26 maart 2019 voor advies aan de Raad van State werd voorgelegd (adviesaanvraag 65.779/3).

woning waarop de lening betrekking heeft in bepaalde gemeenten is gelegen (artikel 21) en de voorwaarden inzake het bezit van onroerend goed worden gewijzigd (artikel 22). Ook de duurtijd van de lening wordt gewijzigd en de ontlener wordt verplicht een brandverzekering aan te gaan (artikel 25). De plicht tot persoonlijke bewoning wordt geregeld (artikel 27) en het systeem om een korting op de rentevoet toe te staan, wordt hervormd (artikel 29). Ten slotte wordt het opvragen van gegevens door de kredietgever geregeld (artikel 30).

2.3. Tot slot wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017 ‘houdende de procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten en houdende wijziging van diverse bepalingen van het Financieringsbesluit van 21 december 2012’ (hierna: het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017) gewijzigd (artikelen 32 tot 37).

Er wordt onder meer bepaald dat bescheiden huurwoningen ook moeten voldoen aan de bouwtechnische en conceptuele normen van sociale woningen (artikel 33), dat ze in aanmerking komen voor het lokaal woonoverleg met de gemeente (artikel 34 en 35) en dat ze, wanneer de bouw- of investeringsverrichting deel uitmaakt van een project waarvan de verrichtingen principieel vatbaar zijn voor programmatie, automatisch worden opgenomen op de kortetermijnplanning (artikel 36).

2.4. Het te nemen besluit treedt in werking op 1 september 2019 (artikel 43), maar er wordt in een aantal overgangsbepalingen voorzien (artikelen 38 tot 42).

RECHTSGROND

3.1.1. De bepalingen van hoofdstuk 1 van het ontworpen besluit, die strekken tot wijziging van het Overdrachtenbesluit, vinden rechtsgrond in de artikelen 34, § 3, eerste lid, 2°, en 42, eerste en derde lid, van de Vlaamse Wooncode. Naar luid van de eerste bepaling kan de VMSW haar onroerende goederen enkel uit de hand verkopen aan gezinnen of alleenstaanden ter uitvoering van de opdrachten vermeld in artikel 33 van de Vlaamse Wooncode, waarbij ze rekening houdt met de prijsnormen, met de chronologie van de aanvragen en met de prioriteiten en andere voorwaarden die de Vlaamse Regering dienaangaande vaststelt. Op grond van artikel 42, eerste en derde lid, van de Vlaamse Wooncode is deze bepaling ook van toepassing op sociale huisvestingsmaatschappijen en kan de Vlaamse Regering nadere regelen vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door sociale huisvestingsmaatschappijen.

3.1.2. Wat artikel 16 van het ontworpen besluit betreft, dat strekt tot wijziging van artikel 5 van bijlage VI bij het Overdrachtenbesluit, moet evenwel worden verwezen naar hetgeen de Raad van State, afdeling Wetgeving, in advies 60.683/3 van 17 januari 2017 heeft opgemerkt:

“3.1.4. Artikel 32 van het ontworpen besluit, dat voorziet in een regeling wanneer de koper van een sociale kavel de verplichtingen bepaald in artikel 5, eerste lid, van bijlage VI van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 niet nakomt, vindt volgens de gemachtigde rechtsgrond in artikel 42, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de nadere regels kan vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door sociale huisvestingsmaatschappijen.

In advies 53.892/3 van 27 september 2013 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, het volgende opgemerkt omtrent een ontwerp dat er onder meer toe strekte de voormelde bijlage VI in te voegen in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006:

‘De hoofdstukken 2 en 3 van bijlage VI bij het Overdrachtenbesluit vinden volgens de gemachtigde rechtsgrond in artikel 42, derde lid, van de Vlaamse Wooncode. Luidens deze bepaling kan de Vlaamse Regering nadere regelen vaststellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. Hoewel in een ruime lezing van artikel 42, derde lid, van de Vlaamse Wooncode zou kunnen worden aangenomen dat deze bepaling rechtsgrond biedt om bij besluit te bepalen dat de verkoopovereenkomst “van rechtswege ontbonden” is wanneer de koper zijn verplichtingen niet nakomt en er binnen een termijn van vier jaar geen enkele bouwactiviteit is gestart, verdient het niettemin aanbeveling om naar aanleiding van een eerstvolgende herziening van de Vlaamse Wooncode daartoe in een uitdrukkelijke rechtsgrond te voorzien.’²

Het voorgaande geldt thans nog meer, nu artikel 84 van de Vlaamse Wooncode, zoals vervangen bij artikel 36 van het decreet van 14 oktober 2016, in een uitdrukkelijke machtiging aan de Vlaamse Regering heeft voorzien om de vergoeding te bepalen die verschuldigd is wanneer de koper van een sociale *koopwoning* binnen een termijn van twintig jaar die volgt op de aankoop, de sociale koopwoning verhuurt of er een zakelijk recht op afstaat of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewoont. Gelet hierop, zou kunnen worden betwijfeld of de Vlaamse Regering, zonder een uitdrukkelijke machtiging, de vergoeding vermag te bepalen die verschuldigd is wanneer de koper van een sociale *kavel* de verplichtingen vermeld in artikel 5, eerste lid, van bijlage VI van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 niet nakomt.”

Artikel 84 van de Vlaamse Wooncode wordt weliswaar gewijzigd bij artikel 21 van het decreet ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’,³ maar die wijziging is niet van die aard dat wordt tegemoetgekomen aan de aangehaalde opmerking. Bijgevolg is die nog steeds relevant.

3.2.1. De bepalingen van hoofdstuk 2 van het ontworpen besluit, die strekken tot wijziging van het Leningenbesluit, vinden in beginsel rechtsgrond in artikel 79, § 1, van de Vlaamse Wooncode. In deze bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd voor elk van de verrichtingen, vermeld in paragraaf 2, de voorwaarden vast te stellen waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een bijzondere sociale lening kunnen aangaan bij de VMSW of bij het VWF. Ze bepaalt onder meer de berekeningswijze van de sociale interestvoeten en de voorwaarden voor de periodieke herziening van die interestvoet. De interestvoet en de herziening ervan zijn gekoppeld aan het inkomen.

3.2.2. Het ontworpen artikel 1/1, vierde tot zevende lid, van het Leningenbesluit (artikel 18 van het ontworpen besluit) vindt rechtsgrond in artikel 41, § 4, van de Vlaamse

² Voetnoot 1 van het aangehaalde advies: Adv.RvS 53.892/3 van 27 september 2013 over het ontwerp dat leidde tot het besluit van de Vlaamse Regering van 11 oktober 2013 ‘tot wijziging van diverse besluiten betreffende het woonbeleid’.

³ Aangenomen door het Vlaams Parlement op 20 maart 2019: zie *Parl.St.* VI.Parl. 2018-19, nr. 1842/6. Dit decreet werd nog niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Wooncode, zoals ingevoegd bij artikel 5 van het decreet van 21 december 2018 ‘tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode’, dat bepaalt:

“De VMSW kan de sociale huisvestingsmaatschappijen die daar om verzoeken, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 79. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder de VMSW die machtiging verleent.”

3.3. De bepalingen van hoofdstuk 3 van het ontworpen besluit, die strekken tot wijziging van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 vinden rechtsgrond in artikel 25*bis*, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, zoals ingevoegd bij artikel 2 van het decreet van 21 december 2018, en in artikel 33, § 3, tweede lid, van diezelfde code. Naar luid van de eerstvermelde bepaling stelt de Vlaamse Regering, op voorstel van de VMSW en na overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en van de steden en gemeenten, normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen vast voor de bouw, de renovatie, de verbetering en de aanpassing van sociale woningen en de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur voor sociale woonprojecten. In de tweede bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om een procedure vast te stellen voor de goedkeuring van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning, die de VMSW periodiek opstelt, 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.

3.4. Uit het eerste lid van de aanhef blijkt dat ook rechtsgrond wordt gezocht in artikel 22, § 2, van de Vlaamse Wooncode. Naar luid van die bepaling stelt de Vlaamse Regering periodiek een beleidsmatig investeringsprogramma voor woonprojecten vast, dat wordt opgesteld door de entiteit die door de Vlaamse Regering wordt belast met de ondersteuning van het lokale woonbeleid. Vermits het ontworpen besluit dienaangaande geen regeling bevat, biedt die bepaling er evenwel geen rechtsgrond voor.⁴

Hetzelfde geldt voor artikel 28, § 1, van de Vlaamse Wooncode, waarnaar eveneens wordt verwezen in het eerste lid van de aanhef van het ontworpen besluit.

VORMVEREISTEN

4.1. Artikel 36, lid 4, van verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 ‘betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)’, gelezen in samenhang met artikel 57, lid 1, c), en overweging 96 van die verordening, voorziet in een verplichting om de toezichthoudende autoriteit, in dit geval de Gegevensbeschermingsautoriteit bedoeld in de wet van 3 december 2017 ‘tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit’,⁵

⁴ Het gegeven dat, zoals de gemachtigde aanvoerde, artikel 22, § 2, van de Vlaamse Wooncode mede rechtsgrond biedt aan het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017, doet hieraan geen afbreuk, vermits de bepalingen van dat besluit tot wijziging waarvan het ontworpen besluit strekt, geen betrekking hebben op het beleidsmatige investeringsprogramma voor woonprojecten.

te raadplegen bij het opstellen van een voorstel voor een door een nationaal parlement vast te stellen wetgevingsmaatregel, of een daarop gebaseerde regelgevingsmaatregel in verband met verwerking.

Het ontwerp bevat bepalingen betreffende de verwerking van de persoonsgegevens.⁶

Gevraagd of in het licht hiervan het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit werd gevraagd, antwoordde de gemachtigde dat dit inderdaad op 8 maart 2019 is gebeurd, maar dat het advies tot op heden nog niet is verstrekt.

4.2. Uit artikel 25*bis*, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode vloeit voort dat de normen en bouwtechnische en conceptuele richtlijnen waarin artikel 33 van het ontwerp voorziet, moeten worden vastgesteld “op voorstel van de VMSW en na overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en van de steden en gemeenten”.

Uit de aan de Raad van State, afdeling Wetgeving, overgemaakte stukken blijkt niet dat die vormvereisten zijn nageleefd, zodat dit zo nodig alsnog moet gebeuren.

4.3. Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het vervullen van de voornoemde vormvereisten nog wijzigingen zou ondergaan, moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ALGEMENE OPMERKINGEN

5.1. Uit het ontworpen artikel 3, § 1, tweede lid, 2° tot 4°, van het Overdrachtenbesluit (artikel 2, 1°, van het ontwerp) vloeit voort dat om bij de verkoop van sociale koopwoningen en sociale kavels als woonbehoefte te worden beschouwd, de kandidaat-koper en zijn gezinsleden geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mogen hebben, geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een dergelijk perceel mogen hebben, en geen woning of perceel bestemd voor woningbouw dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, mogen hebben.

In het ontworpen artikel 3, § 1, vijfde lid, 4° tot 6°, van het Overdrachtenbesluit (artikel 2, 1°, van het ontwerp) wordt evenwel in een uitzondering voorzien op die voorwaarde wanneer de betrokkene de woning of het perceel in kwestie ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom, of bezwaard met een recht van erfpacht of van opstal, heeft verworven of

⁵ De Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer is vanaf 25 mei 2018 opgevolgd door de Gegevensbeschermingsautoriteit (zie de artikelen 3 en 110 van de wet van 3 december 2017). De leden van de Commissie voor de bescherming van de persoonlijke levenssfeer oefenen evenwel de taken en de bevoegdheden van de Gegevensbeschermingsautoriteit uit tussen 25 mei 2018 en de dag waarop de leden van het directiecomité van de Gegevensbeschermingsautoriteit de eed afleggen en een verklaring ondertekenen dat er geen belangenconflicten zijn (artikel 114 van de wet van 3 december 2017).

⁶ Zie bv. artikel 5 van het ontwerp.

gedeeltelijk een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op die woning of dat perceel ten kosteloze titel heeft verworven.

5.2. De voorwaarde dat de kandidaat-koper en zijn gezinsleden geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mogen hebben, of geen andere zakelijke rechten over een woning of een dergelijk perceel mogen hebben of mogen hebben gegeven, is ingegeven door de vaststelling dat in dat geval de betrokkene niet als woonbehoefstig kan worden beschouwd.

Vanuit die optiek lijkt het weinig relevant of de betrokkene de woning of het perceel in kwestie ten kosteloze titel dan wel ten bezwarende titel heeft verworven: in beide gevallen kan hij over een woning beschikken en kan hij niet als woonbehoefstig worden beschouwd.⁷

De vraag kan derhalve worden gesteld of de uitzondering op de voorwaarde waarin het ontworpen artikel 3, § 1, vijfde lid, 4° tot 6°, van het besluit van het Overdrachtenbesluit voorziet wel bestaanbaar is met het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

5.3. Naar luid van het ontworpen artikel 3, § 1, zesde lid, van het Overdrachtenbesluit (artikel 2, 1°, van het ontwerp) moet als het vijfde lid van diezelfde bepaling van toepassing is, de kandidaat-koper, of in voorkomend geval een van zijn gezinsleden, een jaar na het verlijden van de aankoopakte van de woning of de kavel voldoen aan de onroerende bezitsvoorwaarde vermeld in het tweede lid van die bepaling. Als hij dat nalaat wordt de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden.

De uitzondering op de voorwaarde waarin het ontworpen artikel 3, § 1, vijfde lid, 4° tot 6°, van het Overdrachtenbesluit voorziet, heeft derhalve slechts een beperkte draagwijdte: ze geeft de kandidaat-koper, of zijn gezinslid, enkel een beperkte tijdsperiode om de woning of het perceel dat hij gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven, van de hand te doen. In dat geval beschikt de betrokkene niet langer over de woning of het perceel in kwestie en kan hij wel degelijk als woonbehoefstig worden beschouwd.

In het licht hiervan, kan het voormelde verschil in behandeling worden aanvaard.

5.4. Eventueel rijst wel de vraag of het gelijkheidsbeginsel niet vereist dat in dat geval bij de beoordeling van het referentie-inkomen rekening wordt gehouden met de opbrengst van de woning of het perceel in kwestie. Thans is dat niet het geval.⁸ In andere regimes daarentegen wordt wel rekening gehouden met de opbrengst van een woning om te bepalen of een persoon al dan niet in aanmerking komt voor een sociaal voordeel.⁹

⁷ Het gegeven dat het om een gedeeltelijk recht gaat, doet hieraan geen afbreuk vermits bij een verwerving ten bezwarende titel ook een gedeeltelijk recht verhindert dat de betrokkene als woonbehoefstig wordt beschouwd.

⁸ Zie de definitie van het begrip 'inkomen' in het ontworpen artikel 1, eerste lid, 12°, van het Overdrachtenbesluit (artikel 1, 2°, van het ontwerp).

⁹ Zie bijvoorbeeld artikel 32, § 1, van het koninklijk besluit van 23 mei 2001 'tot instelling van een algemeen reglement betreffende de inkomensgarantie voor ouderen'.

Het komt de stellers van het ontwerp toe na te gaan of in dit geval in een gelijkaardige regeling moet worden voorzien.¹⁰

6.1. In artikel 6, eerste lid, 1° tot 3°, van het Leningenbesluit (artikel 22 van het ontwerp) wordt in dezelfde onroerende bezitsvoorwaarde voorzien als in het ontworpen artikel 3, § 1, tweede lid, 2° tot 4°, van het Overdrachtenbesluit (artikel 2, 1°, van het ontwerp): uiterlijk bij de ondertekening van de leningsakte mag de aanvrager geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom hebben, geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een dergelijk perceel hebben, en geen woning of perceel bestemd voor woningbouw dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven, hebben.

Het tweede lid van die bepaling voorziet eveneens in een uitzondering op die voorwaarde “[a]ls de aanvrager een bouwgrond, kavel of een andere woning gedeeltelijk in volle eigendom ten kosteloze titel heeft verworven”. In tegenstelling tot hetgeen het geval is voor de ontworpen regeling in het Overdrachtenbesluit wordt evenwel niet bepaald dat in dat geval de aanvrager een jaar na de ondertekening van de leningsakte alsnog moet voldoen aan die voorwaarde.

Derhalve wordt de aanvrager niet een beperkte tijdspanne verleend om de woning of het perceel dat hij gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven, van de hand te doen, maar wordt hij zonder meer vrijgesteld van die voorwaarde.

6.2. Gevraagd hoe dit te verantwoorden valt in het licht van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Het gelijkheidsbeginsel is niet geschonden want de situaties zijn niet vergelijkbaar. In de ene situatie verwerft men buiten zijn wil om een (gedeeltelijk) zakelijk recht en in de andere situatie heeft men het zakelijk recht zelf verworven. Dat zijn twee verschillende situaties.

Men kan uiteraard aan een erfenis of schenking verzaken, maar het zou niet evenredig zijn om aan kandidaat-ontleners de verplichting op te leggen bv. een erfenis te weigeren wanneer er een (klein) aandeel van een onroerend goed in zit.

Als toch wordt geoordeeld dat de situaties vergelijkbaar zijn, is het gelijkheidsbeginsel niet geschonden:

- het gemaakte onderscheid berust op objectieve criteria (enerzijds personen die de zakelijke rechten ten kosteloze titel hebben verworven (erfenis -schenking), anderzijds personen die de zakelijke rechten ten bezwarende titel hebben verworven)

- het legitieme doel is dat personen aan wie zakelijke rechten zijn toebedeeld zonder dat ze de intentie hadden om die te krijgen (ten kosteloze titel), een sociale lening kunnen aanvragen

- het gemaakte onderscheid is pertinent om het legitieme doel te bereiken

¹⁰ Zie ook adv.RvS 65.776/3 van 25 april 2019 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Financieringsbesluit, het besluit van de Vlaamse regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen en het besluit van de Vlaamse regering van 7 december 2018 tot instelling van een huurwaarborglening’, opmerking 6.4.

- de ongelijke behandeling is proportioneel ten aanzien van het nagestreefde doel.

De aanvrager van een lening is zelf niet verantwoordelijk voor het gedeeltelijke onroerend bezit. Enkel gedeeltelijk onroerend bezit wordt vrijgesteld; moest iemand volledig een zakelijk recht op een woning verwerven, kan hij die woning gebruiken als woonst en hoeft hij dus geen beroep te doen op de instrumenten van het sociaal woonbeleid.”

6.3.1. Uit artikel 79, § 1, van de Vlaamse Wooncode vloeit voort dat de bijzondere sociale lening waarin die bepaling voorziet, bestemd is voor “*woonbehoeftige* gezinnen en alleenstaanden”.

Net zoals het geval is voor het ontworpen artikel 3, § 1, tweede lid, 2° tot 4°, van het Overdrachtenbesluit, is de onroerende bezitsvoorwaarde waarin artikel 6, eerste lid, 1° tot 3°, van het Leningenbesluit voorziet, ingegeven door de vaststelling dat in dat geval de betrokkene niet als woonbehoefstig kan worden beschouwd. Om de in opmerking 5.2 aangehaalde redenen, maakt het vanuit die optiek weinig uit of de betrokkene de woning of het perceel in kwestie ten kosteloze titel dan wel ten bezwarende titel heeft verworven. Er kan dan ook niet worden aangenomen dat de twee categorieën van aanvragers, namelijk enerzijds zij die een woning, bouwgrond of kavel ten bezwarende titel hebben verkregen, en anderzijds zij die dezelfde onroerende goederen ten kosteloze titel hebben verworven, niet vergelijkbaar zijn.

6.3.2. Het gegeven dat de vrijstelling van de onroerend bezitsvoorwaarde waarin het ontworpen artikel 6, tweede lid, van het Leningenbesluit voorziet, beperkt is tot het geval dat de aanvrager een bouwgrond, kavel of een andere woning *gedeeltelijk* in volle eigendom ten kosteloze titel heeft verworven, kan het verschil in behandeling tussen de twee voormelde categorieën van aanvragers niet verantwoorden. Uit het ontworpen artikel 6, eerste lid, 1°, van het Leningenbesluit vloeit immers voort dat de aanvrager die ten bezwarende titel een woning, bouwgrond of kavel *gedeeltelijk* in volle eigendom heeft verworven, *wel* aan de onroerend bezitsvoorwaarde moet voldoen.

6.3.3. Er moet dan ook worden besloten dat het verschil in behandeling dat voortvloeit uit het ontworpen artikel 6, tweede lid, van het Leningenbesluit niet redelijk is verantwoord.

Voor zover de uitzondering op de onroerende bezitsvoorwaarde waarin die bepaling voorziet, wordt behouden, zal er, naar het voorbeeld van hetgeen in het ontworpen artikel 3, § 1, zesde lid, van het Overdrachtenbesluit (artikel 2, 1°, van het ontwerp) wordt bepaald, in een regeling moeten worden voorzien waarbij de aanvrager binnen een redelijke termijn na de ondertekening van de leningakte alsnog moet voldoen aan die onroerende bezitsvoorwaarde.

6.4. Onder het voorbehoud van hetgeen hiervoor is opgemerkt, rijst ook de vraag waarom de uitzondering op de onroerend bezitsvoorwaarde waarin het artikel 6, tweede lid, van het Leningenbesluit voorziet, enkel geldt als de aanvrager een bouwgrond, een kavel of een andere woning *gedeeltelijk in volle eigendom* heeft verworven, en niet wanneer hij die onroerende goederen ten kosteloze titel *gedeeltelijk* in erfpacht heeft genomen, of er ten kosteloze titel *gedeeltelijk* een opstalrecht op heeft gekregen, of *gedeeltelijk* ten kosteloze titel een onroerend goed heeft verworven waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven.

Het verschil in behandeling dat hieruit voortvloeit zal redelijk moeten kunnen worden verantwoord in het licht van het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

7.1. Het eerste lid van de aanhef moet worden aangepast aan hetgeen hiervoor werd opgemerkt over de rechtsgrond voor het ontworpen besluit. Zo moet de verwijzing naar de artikelen 22, § 2, en 28, § 2, van de Vlaamse Wooncode worden geschrapt, maar moet er bijkomend worden verwezen naar de artikelen 25*bis*, eerste lid, en 41, § 4, van diezelfde Wooncode.

7.2. In de aanhef moet eveneens melding worden gemaakt van de nog te vervullen vormvereisten, namelijk het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit, het voorstel van de VMSW en het overleg met vertegenwoordigers van de sociale woonorganisaties en van de steden en gemeenten.

Artikel 39

8. In artikel 39 van het ontwerp wordt in een afwijking voorzien op artikel 59 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 ‘tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen’, waarin wordt bepaald dat, onder meer, de hoofdstukken 1 en 2 van bijlage VI van het Overdrachtenbesluit, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dat besluit, van toepassing blijven op bepaalde aankoopbeloften, verkoopovereenkomsten en authentieke verkoopakten.

Gevraagd om toelichting over deze bepaling, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Artikel 59, eerste lid, van het BVR van 3 februari 2017 had o.a. tot doel om de sancties bij het niet naleven van de verbintenissen door de koper van een sociale koopwoning, met name het decretaal recht van wederinkoop en de schadevergoeding zoals van toepassing vóór de inwerkingtreding van dat besluit (nl. vóór 24 april 2017), te behouden voor de akten van aankoop en beloften van aankoop die vóór 24 april 2017 waren gesloten. Door echter te verwijzen naar het integrale hoofdstuk 1 en 2 van bijlage VI bij het Overdrachtenbesluit werden echter ook de verbintenissen behouden voor die verkopen en dat was niet de bedoeling. Met deze bepaling wordt die vergissing recht gezet. Vanaf de inwerkingtreding van deze bepalingen, gelden de verbintenissen die van kracht zijn sinds 24 april 2017 ook voor de kopers en de erfgenamen ook al waren de akten van aankoop en beloften van aankoop gesloten vóór 24 april 2017. Dat betekent concreet dat een koper vanaf de datum van inwerkingtreding van deze bepaling de woning niet mag verhuren, geen zakelijk recht mag afstaan en de woning persoonlijk moet bewonen. De erfgenaam zal vanaf inwerkingtreding van deze bepaling bij overlijden van de koper de woning persoonlijk moeten bewonen.

(...)

Door deze vraag grondig te bekijken, stellen we echter vast dat een andere werkwijze meer aangewezen is om tot hetzelfde resultaat te komen, met name een wijzigingsbepaling van het BVR van 3 februari 2017. We zouden dan een hoofdstuk 4 invoegen (hoofdstuk 4 van het ontwerp wordt dan hoofdstuk 5 en uiteraard een aangepaste henummering)

Het zou dan worden:

‘Hoofdstuk 4. Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari (...) 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen

Art. 38. In artikel 59, eerste lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen worden tussen de zinsnede ‘hoofdstuk 1 en 2 van bijlage VI’ en de woorden ‘van het besluit’ de zinsnede ‘met uitzondering van artikel 1 en 5,’ ingevoegd.’

Het gecoördineerde artikel 59, eerste lid zou dan als volgt luiden:

‘Hoofdstuk 2 en 3 van bijlage V en hoofdstuk 1 en 2 van bijlage VI, met uitzondering van artikel 1 en 5, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit besluit, blijven van toepassing op:

1° de eenzijdige beloften van aankoop van sociale koopwoningen, sociale kavels en de onderhandse verkoopovereenkomsten van sociale huurwoningen, die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van dit besluit;

2° de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen, sociale kavels en sociale huurwoningen, die zijn gesloten vóór de inwerkingtreding van dit besluit;

3° de eenzijdige beloften van aankoop en de authentieke verkoopakten van sociale koopwoningen en sociale kavels die zijn gesloten na de inwerkingtreding van dit besluit, waarvoor een subsidie werd verleend krachtens:

a) artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;

b) artikel 38, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;

c) hoofdstuk II of III van titel VI van de Vlaamse Wooncode, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van het decreet van 19 december 2014 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2015;

d) artikel 80 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, § 1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

e) artikel 94 en 95 van de Huisvestingscode, gevoegd bij het koninklijk besluit van 10 december 1970 en bekrachtigd bij de wet van 2 juli 1971, zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van artikel 103, § 1, 6°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.’”

Hiermee kan worden ingestemd. In dat geval zal in de aanhef van het ontwerp ook naar het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017 moeten worden verwezen.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jo BAERT