

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

XIVe KAMER

A R R E S T

**nr. 252.489 van 20 december 2021
in de zaak A. 229.441/XIV-38.728**

In zake : de BELGISCHE STAAT, vertegenwoordigd door
 de minister van Werk, Economie en Consumenten
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Carmenta Decordier
 kantoor houdend te 9041 Oostakker
 Orchideestraat 61A
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Joos Roets, Elke Cloots en Stefan Sottiaux
 kantoor houdend te 2018 Antwerpen
 Oostenstraat 38, bus 201
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 oktober 2019, strekt tot de
nietigverklaring van artikel 17, artikel 23, §§ 2 en 4, artikel 24, negende lid,
artikel 25, vierde lid, artikel 27, laatste lid en artikel 28 van het besluit van de
Vlaamse Regering van 24 mei 2019 ‘tot wijziging van diverse bepalingen op het
vlak van wonen’ (BS, 30 augustus 2019, p. 83254).

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord
ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord
ingediend.

Auditeur Thomas Maes heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 september 2021 en op 17 november 2021, telkens om 14.00 uur.

Staatsraad Kaat Leus heeft op beide zittingen verslag uitgebracht.

Advocaat Tine Bricout, die *loco* advocaat Carmenta Decordier verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Joos Roets, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Thomas Maes heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Met het voorliggende beroep worden artikel 17, artikel 23, §§ 2 en 4, artikel 24, negende lid, artikel 25, vierde lid, artikel 27, laatste lid, en, tot slot, artikel 28, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2019 ‘tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen’ bestreden (hierna: de bestreden bepalingen). Het genoemde besluit wordt hierna aangeduid als “het (gedeeltelijk) bestreden besluit van 24 mei 2019”. Het is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 augustus 2019.

De bestreden bepalingen van het (aldus gedeeltelijk) bestreden besluit van 24 mei 2019 wijzigen meerdere bepalingen van 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 uitvoeringsbesluit van 13 september 2013), wat het hypothecair krediet bij sociale woonleningen betreft.

Het te dezen relevante artikel 79 van de Vlaamse Wooncode zoals dat is gewijzigd bij het decreet van 21 december 2018 ‘tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode’, strekt het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013 tot rechtsgrond. Artikel 79 van de Vlaamse Wooncode zoals van toepassing bij de totstandkoming van de bestreden bepalingen, luidt:

“§ 1. De Vlaamse regering stelt voor elk van de verrichtingen, vermeld in § 2 [thans artikel 5.66 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021], de voorwaarden vast 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.

§ 2. De VMSW en het VWF zijn ertoe gemachtigd om aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden leningen als vermeld in paragraaf 1 [thans artikel 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021], toe te staan die bestemd zijn voor de financiering van een of meer van de volgende verrichtingen:

1° [...]

2° de aankoop of het behoud van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning;

3° de renovatie, de verbetering of de aanpassing van een in het Vlaamse Gewest gelegen woning.

De VMSW en het VWF kunnen in verhouding tot de gezinsgrootte een extra interestvermindering toekennen die de Vlaamse regering bepaalt.

§ 3. [thans artikel 5.67 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021] Voor de aspecten die niet geregeld zijn in dit artikel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, gelden de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht.”

De inhoud van het genoemde artikel 79 van de Vlaamse Wooncode is inmiddels met ingang van 1 januari 2021 overgenomen in de

artikelen 5.65, 5.66 en 5.67 van de decreten ‘over het Vlaamse Woonbeleid’ (zie nog *infra*), gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeertitel: Vlaamse Codex Wonen van 2021).

3.2. Het (gedeeltelijk) bestreden besluit van 24 mei 2019 bevat in zijn hoofdstuk 2 wijzigingen aan het eerdergenoemde uitvoeringsbesluit van 13 september 2013.

3.3. De met het voorliggende vernietigingsberoep bestreden bepalingen luiden als volgt:

“Art. 17. In [het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013], het laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 februari 2017, wordt een artikel 1/1 ingevoegd, dat luidt als volgt:

‘Art. 1/1. In dit artikel wordt verstaan onder toezichthouder: de toezichthouder, vermeld in artikel 29*bis* van de Vlaamse Wooncode.

De lening is onderworpen aan de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4 en titel 5 van het Wetboek van Economisch Recht, als dit besluit niet afwijkt van die bepalingen.

De kredietgever is onderworpen aan de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 4 van het Wetboek van Economisch Recht, als dit besluit niet afwijkt van die bepalingen. De kredietgever wordt voor de toepassing van dit besluit erkend als kredietgever inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.159, § 2, van het Wetboek van Economisch Recht, en staat onder toezicht van de toezichthouder.

De VMSW kan maximaal twee kredietbemiddelaars aanwijzen die hun maatschappelijke zetel hebben gevestigd in hetzelfde bestuurlijke arrondissement. Met behoud van de toepassing van het vierde lid kan de VMSW een sociale huisvestingsmaatschappij die daarom verzoekt, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar als al de volgende voorwaarden vervuld zijn:

1° ze is financieel gezond;

2° haar personeel voldoet aan de vereisten over de beroepskennis, de geschiktheid en de professionele betrouwbaarheid;

3° ze voert de kredietbemiddeling uit conform de samenwerkingsovereenkomst, vermeld in het zesde lid;

4° ze beschikt over de infrastructuur die nodig is om de aanvragers op een klantvriendelijke wijze te ontvangen, met vrijwaring van hun privacy.

De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappij die gemachtigd wordt om op te treden als kredietbemiddelaar, sluiten een samenwerkingsovereenkomst die de praktische afspraken over de voorwaarden, vermeld in het vijfde lid, bevat. De raad van bestuur van de VMSW stelt een model van samenwerkingsovereenkomst vast.

De kredietbemiddelaar wordt voor de toepassing van dit besluit erkend als kredietbemiddelaar inzake hypothecair krediet als vermeld in artikel VII.177,

eerste lid, 1°, en tweede lid, van het Wetboek van Economisch Recht, en staat onder toezicht van de toezichthouder.’;

‘Art. 23. In artikel 8 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 23 mei 2014 en 3 februari 2017, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in paragraaf 1 wordt het derde lid opgeheven;

2° paragraaf 2 wordt vervangen door wat volgt:

‘§ 2. De oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet van de lening is het eindresultaat van de volgende berekeningen:

1° de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening wordt vermenigvuldigd met het inkomen, in voorkomend geval met de inkomsten die in aanmerking worden genomen conform artikel 5, derde lid, en dan gedeeld door het bedrag van 40.000 euro, met toepassing van de indexatie, vermeld in artikel 5, vierde lid, en afgerond naar de dichtstbij liggende vierde decimaal;

2° het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, wordt per persoon ten laste verminderd met 10 % van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening;

3° het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, wordt verminderd met 5 % van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, als de woning gelegen is op het grondgebied van een gemeente die is opgenomen in cluster 1 van de lijst die opgenomen is in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd. Als de gemeente is opgenomen in cluster 2 van de voormelde lijst, wordt het resultaat van de berekening, vermeld in punt 1°, verminderd met 10 % van de referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal, die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening.

Het resultaat van de berekening, vermeld in het eerste lid, wordt afgerond naar het eerst hogere 0,10 procentpunt en mag nooit hoger zijn dan vier derde van de referentierentevoet die van toepassing is op de referentiedatum bij het aangaan van de lening, en nooit lager dan twee derde van diezelfde referentierentevoet, afgerond naar de dichtstbij liggende tweede decimaal. De aldus berekende rentevoet van de lening mag nooit lager zijn dan 2 %.

Op basis van die jaarrente wordt de maandrente berekend en afgerond naar de dichtstbij liggende vierde decimaal.

De oorspronkelijke jaarlijkse rentevoet wordt vermeld in de leningsakte.’;

3° in paragraaf 3, tweede lid, wordt de zinsnede ‘2, 4°’ vervangen door de zinsnede ‘2, tweede lid’;

4° paragraaf 4 wordt vervangen door wat volgt:

‘§ 4. Vijfjaarlijks en voor de eerste keer op de vijfde verjaardag van het verlijden van de leningsakte, wordt de op de lening toegepaste rentevoet herberekend op de wijze, vermeld in paragraaf 2. Bij de vijfjaarlijkse herberekeningen wordt het gemiddelde inkomen berekend over een periode van vijf jaar, die ingaat het zevende jaar dat aan de herberekening voorafgaat. Als het inkomen in een of meer van voormelde jaren nihil bedroeg, wordt dat niet in dat gemiddelde inkomen meegerekend. Bij de berekening van dat gemiddelde inkomen wordt rekening gehouden met de gezinstoestand zoals die vastgesteld wordt op de referentiedatum bij de vijfjaarlijkse herberekening. Met een vermindering van het aantal kinderen ten laste door overlijden wordt geen rekening gehouden.’;

5° in paragraaf 5 wordt de zinsnede ‘3 en’ opgeheven.’;

‘Art. 24. Artikel 9 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 19 december 2014 en 3 februari 2017, wordt vervangen door wat volgt:

‘Art. 9. De duur van de lening bedraagt ten hoogste 300 maanden. In afwijking daarvan kan de looptijd van de lening maximaal 360 maanden bedragen als de ontleners onvoldoende solvabel is om de gevraagde lening af te betalen binnen 300 maanden. In dat geval wordt de looptijd van de lening als volgt vastgesteld: er wordt berekend wat het minimumaantal maanden is opdat de sociale ontleners wel solvabel is en dat resultaat wordt omgezet in jaren en afgerond naar het eerstvolgende natuurlijke getal. De lening moet bovendien volledig terugbetaald zijn in het jaar waarin de jongste ontleners 75 jaar wordt.

Met behoud van de toepassing van het eerste lid mag de duur van de lening, vermeld in artikel 2, zesde lid, niet meer bedragen dan twee derde van de duur van de erfpachtovereenkomst.

De ontleners gaat een brandverzekering aan voor de nieuwbouwwaarde van de woning waarop de kredietgever een hypotheek neemt en houdt haar in stand zolang de woning beleend is door de kredietgever.

Als de ontleners geen brandverzekering voor de nieuwbouwwaarde heeft, zendt de kredietgever een aanmaning waarin wordt gewezen op de verplichting, vermeld in het derde lid. Als de ontleners zijn verplichting niet nakomt, treedt de kredietgever in de plaats van de ontleners als het openstaande saldo van de lening meer dan 50.000 euro bedraagt. De kredietgever vordert de premie voor de brandverzekering terug bij de ontleners.

De aflossing van de lening wordt gewaarborgd door de inschrijving van een hypotheek voor alle sommen op het onroerend goed waarop de lening betrekking heeft. Die hypotheek is in eerste rang in geval van aankoop. De hypothecaire hoofdsom dekt alle schulden bij de kredietgever.

De leningen met een hypotheek in lagere rang, toegestaan door de kredietgever, mogen niet meer bedragen dan het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning, in voorkomend geval na uitvoering van de beleende werken, en de som van de bedragen van de hypotheeken in hogere rang.

Bij wanbetaling rekent de kredietgever de volgende nalatigheidsintrest aan. Op het onbetaalde kapitaal wordt een nalatigheidsintrest pro rata temporis berekend tegen de periodieke rentevoet van het krediet, vermeerderd met een periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25 %. Die verwijlrenten lopen vanaf de datum van wanbetaling tot de effectieve terugbetaling. Een maand na de wettelijke ingebrekestelling door de kredietgever wordt het saldo op het tijdstip van de wanbetaling vermenigvuldigd met de periodieke rentevoet die overeenstemt met een debetrentevoet van 0,25 %.

De procedures die bepalen hoe de kredietgever omgaat met de boekhoudkundige verwerking van dubieuze vorderingen en de procedure die wordt gevolgd bij wanbetaling van de ontleners, worden vastgesteld door de raad van bestuur van de kredietgever en meegedeeld aan de minister en de Vlaamse minister, bevoegd voor de financiën en de begrotingen.

Op gemotiveerd verzoek van de ontleners kan de kredietgever om sociale, medische of economische redenen een hypotheekoverdracht toestaan, op voorwaarde dat de nieuwe woning voldoet aan de voorwaarden over de maximale verkoopwaarden, vermeld in artikel 2. In voorkomend geval wordt de netto-opbrengst van de verkoop aangewend als gedeeltelijk vervroegde terugbetaling van de lening.

In het negende lid wordt verstaan onder netto-opbrengst van de verkoop: de opbrengst van de verkoop van het pand dat door de ontlener wordt verlaten, verminderd met de aankoopprijs van het pand, in voorkomend geval inclusief btw, dat de ontlener zal betrekken en in voorkomend geval verminderd met de registratiebelasting of registratierechten en de notariskosten voor de aankoop van het pand dat de ontlener zal betrekken, en ten slotte verminderd met een bedrag van 5000 euro.’;

‘Art.25. In artikel 10 van hetzelfde besluit, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden de woorden ‘vermeld in’ vervangen door de woorden ‘die vastgesteld worden met toepassing van’;

2° tussen het eerste en het tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt:

‘De renovatiewerkzaamheden, vermeld in het eerste lid, worden uitgevoerd binnen twee jaar na de datum van ondertekening van de leningsakte. De kredietgever kan die termijn verlengen bij overmacht. Als de werken niet uitgevoerd worden binnen de toegestane termijn of als de woning na de uitvoering van die werken niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, die vastgesteld worden met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, wordt de lening door de kredietgever vervroegd opgeëist.’;

3° in het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt de zinsnede ‘of voor een nieuwbouw,’ opgeheven;

4° het bestaande derde lid wordt opgeheven.’;

‘Art 27. In artikel 12 van hetzelfde besluit worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in het eerste lid worden tussen het woord ‘kredietgever’ en de woorden ‘op diens vraag’ de woorden ‘bij de aanvraag van de lening’ ingevoegd;

2° in het eerste lid worden tussen het woord ‘bezorgt’ en de zinsnede ‘, wordt’ de woorden ‘of als die gegevens onjuist zijn’ ingevoegd;

3° tussen het eerste en tweede lid wordt een lid ingevoegd, dat luidt als volgt: ‘De ontlener bezorgt de kredietgever bij de herziening van de rentevoet op diens vraag alle noodzakelijke gegevens over zijn gezinssamenstelling en zijn inkomen. Als de ontlener die gegevens niet bezorgt, wordt de lening voortgezet tegen de referentierentevoet, die wordt vermeld in de leningsakte en die wordt gebruikt bij het aangaan van de lening, verhoogd met twee procentpunten.’;

4° het bestaande tweede lid, dat het derde lid wordt, wordt vervangen door wat volgt:

‘Als tijdens de duur van de lening blijkt dat de ontlener te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen heeft afgelegd, wordt de lening vervroegd opgeëist.’;

‘Artikel 28. Artikel 13 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt:

‘Art. 13. De kredietgever staat, op verzoek van de ontlener, een korting op de rentevoet toe voor alle hypothecaire leningen die hij heeft verstrekt, zonder dat de rentevoet met korting minder mag bedragen dan vier derde van de referentierentevoet die van toepassing is op de datum waarop de kredietgever een schriftelijk of digitaal voorstel bezorgt aan de ontlener. De rentevoet met korting mag nooit lager zijn dan 2 %. Die rentevoet na de korting is een vaste rentevoet voor de resterende looptijd van de lening. De kredietgever rekent bij

het toestaan van die korting een vergoeding aan die gelijk is aan de interest van drie maanden op het openstaande saldo van de lening, berekend aan de rentevoet zonder korting, te verhogen met de dossierkosten. Als de woning waarop de lening betrekking heeft, niet persoonlijk wordt bewoond door een van de ontleners, kan er geen korting worden toegestaan. Een korting op de rentevoet kan ook niet worden toegestaan binnen de eerste 24 maanden na het sluiten van de lening of als de ontleners een betalingsachterstand heeft opgelopen.”

3.4. Volledigheidshalve dient nog vermeld dat artikel 8 van het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013, zoals dat door het (hiervoor aangehaalde) bestreden artikel 23 werd gewijzigd, sedertdien nogmaals is gewijzigd bij artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2020 ‘houdende maatregelen voor de behandelingstermijnen van de beoordelingscommissie volgens het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017 en de bijzondere sociale leningen ten gevolge van de beperkende coronamaatregelen’, wat de berekening en hoogte van de rentevoet betreft.

3.5. Nadat het voorliggende vernietigingsberoep werd ingesteld, zijn de te dezen relevante bepalingen van het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013 zoals die zijn gewijzigd of ingevoegd door de bestreden bepalingen (zie *supra*, punt 3.3), opgenomen (zie *infra*, punt 12) in het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 ‘tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021’ (citeertitel: het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) dat uitvoering verleent aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (zie *supra*, punt 3.1 *in fine*). Het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd op 8 december 2020 en in werking getreden op 1 januari 2021 (*cfr.* artikel 7.52 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Nog met ingang van 1 januari 2021 is het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013, zoals dat (onder meer) werd gewijzigd bij de bestreden bepalingen, opgeheven bij artikel 7.11, 30°, van datzelfde Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, met dien verstande dat het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een aantal gevallen voorziet waarbij sommige bepalingen van het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013 blijven gelden (zij het met

uitzonderingen op de uitzondering), wat reeds afgesloten woonleningen en reeds ingediende dossiers betreft.

Tegen het inmiddels op 1 januari 2021 in werking getreden Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd geen beroep tot nietigverklaring ingesteld.

IV. Regelmatigheid van de rechtspleging

Situering

4. Zoals blijkt uit het tussenarrest nr. 251.808 van 11 oktober 2021, was de verwerende partij op de terechtzitting van 22 september 2021 vertegenwoordigd door een raadsman die verscheen *loco* advocaten Joos Roets, Elke Cloots en Stefan Sottiaux. Zij verklaarde op die terechtzitting dat “de *dominis litis*, nadat deze laatste telefonisch was gecontacteerd door de raadsman van de verzoekende partij, haar [had] meegedeeld niet regelmatig te zijn opgeroepen.” Zij verklaarde voorts dat zij “enkel verschijnt binnen het haar verleende mandaat dat daartoe is beperkt”.

Uit het voormelde tussenarrest nr. 251.808 blijkt nog dat de Raad van State er met een retourbericht door bpost van in kennis was gesteld dat de kennisgeving van de terechtzitting van 22 september 2021 door de verwerende partij “niet [was] afgehaald”.

Na sluiting van het debat op diezelfde terechtzitting heeft de raadsman van de verwerende partij met een e-mail van 23 september 2021 (21:10 uur) de Raad van State laten weten dat: “[k]laarblijkelijk de bezorgende postbode [had] nagelaten om een afwezigheidsbericht achter te laten op ons kantooradres, met de melding dat de aangetekende zending kon worden afgehaald in het Postkantoor Antwerpen België tot 16 september om 18:00. Uitgaande van ons diligente procesgedrag namens het Vlaamse Gewest doorheen deze procedure,

mag worden aangenomen dat wij zeker niet zouden hebben nagelaten om een dergelijke aangetekende zending af te halen, mocht het afwezigheidsbericht daadwerkelijk zijn achtergelaten op ons kantooradres. Het gegeven dat het afwezigheidsbericht eveneens kon worden geconsulteerd via ‘track and trace’, kan bezwaarlijk tot een andere conclusie leiden. Wij beschikten immers niet over de referentiecode van de aangetekende zending, noch waren wij op de hoogte van enige aangetekende zending, aangezien wij het genoemde afwezigheidsbericht niet hebben ontvangen [...].”

Omdat deze elementen niet het voorwerp hadden kunnen uitmaken van een tegensprekelijk debat tussen de partijen en omwille van de mogelijke weerslag ervan op de regelmatigheid van de oproeping van de verwerende partij voor de terechtzitting van 22 september 2021, heeft de Raad van State in zijn tussenarrest nr. 251.808 geoordeeld dat:

- (i) er aanleiding was om ambtshalve het debat te heropenen teneinde de partijen over dit rechtspunt te horen,
- (ii) het debat tot dat punt te beperken en,
- (iii) de zaak daartoe opnieuw op te roepen voor de terechtzitting van 17 november 2021.

Uiteenzetting van de verwerende partij

5. Tijdens de terechtzitting van 17 november 2021 erkent de raadsman van de verwerende partij dat deze regelmatig werd opgeroepen en dat de verwerende partij op de terechtzitting van 22 september 2021 geldig was vertegenwoordigd, alwaar namens haar verwezen is naar de stukken van de procedure. Was zij evenwel volledig geïnformeerd geweest dat de terechtzitting zou plaats vinden dan had zij haar verweer “beter kunnen voeren”. Haar raadsman doet nog gelden dat volgens hem de postbode nalatig is geweest. Hij wijst verder op het diligent procesgedrag van de verwerende partij in deze zaak en in eerdere zaken. Het is volgens hem moeilijk het bewijs te leveren van een negatief feit, namelijk dat geen bericht werd achtergelaten. De nodige stappen

zijn volgens hem gezet: het *Track & Trace* document werd geraadpleegd en er is gebeld met bpost. Bovendien blijkt uit het *Track & Trace* document dat de aanbieding aan het adres van woonplaatskeuze niet op 30 maar op 31 augustus plaatsvond. Op 30 augustus om 13:27 uur werd de levering immers omwille van onvoorziene redenen afgebroken. De *Track & Trace* - historiek is geen bewijs van fysieke afgifte van het bericht dat een aangetekende zending werd aangeboden doch niet kon worden afgeleverd en er bestaat een kans dat de gewone postbode met verlof was zodat, te dezen, na afweging, de doorslag moet worden gegeven aan het recht van verdediging en zodoende het debat heropent.

Beoordeling

6. Opdat een kennisgeving bij ter post aangetekende brief geldig geschiedt, is het voldoende dat de postbode zich aan het adres alwaar door de belanghebbende keuze van woonplaats is gedaan heeft aangemeld en, als hij de brief niet persoonlijk aan de belanghebbende of een gemachtigde heeft kunnen overhandigen, in de brievenbus van de belanghebbende een bericht heeft achtergelaten waarin deze ervan wordt verwittigd dat de brief te zijner beschikking is op het postkantoor.

Uit het rechtsplegingsdossier blijkt dat het bericht van kennisgeving van de zittingsdatum van 22 september 2021 in deze zaak naar het adres van woonplaatskeuze van de verwerende partij aangetekend is verzonden door de griffie van de Raad van State op 27 augustus 2021. De zending is op 17 september 2021 bij de Raad van State teruggekeerd met de melding “niet afgehaald” op de omslag. Op de omslag is voorts met een sticker de vermelding aangebracht dat bericht werd gelaten op 31 augustus 2021. Die gegevens doen aannemen dat de aangetekende zending vergeefs is aangeboden op het adres waarop de verwerende partij voor de huidige procedure woonplaatskeuze heeft gedaan en dat bij afwezigheid van de geadresseerde of zijn gemachtigde door de postbode een bericht van aanbieding is achtergelaten in de brievenbus. Het viel dan aan de verwerende partij of aan haar raadsman toe de brief tijdig op het

postkantoor af te halen, te dezen het op de omslag vermelde adres “Postkantoor Antwerpen Belgiëlei”.

Voorts blijkt uit de ‘*Track & Trace*’ - historiek van de aangetekende zending met barcode 01054128850045262122[XXXXXX]7786 die de details bevat betreffende de aangetekende zending van 27 augustus 2021 (met identieke barcode) aan het adres van woonplaatskeuze dat: (i) de levering aan de bestemming een eerste keer is betracht op 30 augustus 2021 doch (ii) om onvoorziene omstandigheden werd afgebroken en (iii) deze levering op 31 augustus 2021 werd hervat én (iv) diezelfde dag op het adres van woonplaatskeuze werd aangeboden doch “zonder succes”. Tevens wordt erin vermeld (v) dat een bericht werd achtergelaten met de mededeling dat de zending beschikbaar is in het postkantoor Antwerpen Belgiëlei vanaf 1 september 2021, waar het (vi) per 16 september 2021 niet werd afgehaald. De aangetekende zending is vervolgens (vii) terugbezorgd aan de griffie van de Raad van State.

7. In de mate de verwerende partij stelt dat zij voor een situatie van overmacht is geplaatst die haar heeft verhinderd van het bericht van aanbidding kennis te nemen, valt het haar toe om de overmacht waarop zij zich beroept, aan te tonen. Een loutere, niet nader onderbouwde affirmatie dat zij geen bericht in de brievenbus heeft gevonden, levert niet naar behoren van recht het bewijs van de niet-aanbidding op, noch maakt het minimaal geloofwaardig dat de zending in strijd met de eigen voorschriften van bpost werd aangeboden maar dat geen bericht in de brievenbus werd achtergelaten. Dit geldt des te meer nu integendeel in de *Track & Trace* - historiek uitdrukkelijk is vermeld “Zending aangeboden zonder succes. Bericht gelaten in brievenbus 2021-08-31 / 11:55” en, nog, “Zending beschikbaar in het afhaalpunt 2021-09-01 / 10:29”, zonder dat deze is afgehaald.

Het gegeven dat de raadsman van de verwerende partij in deze zaak zoals in het verleden getuigt van een diligent procesgedrag en dus “uiteraard” de gewoonte heeft om zijn zendingen af te halen, bewijst niets. De

bewering dat de klantendienst van bpost mondeling te kennen zou hebben gegeven “dat een *Track & Trace* - scan nog geen bewijs van fysieke afgifte is” en “dat de kans bestaat dat de gewone postbode met verlof was”, evenmin. Hetzelfde geldt voor de bewering van de verwerende partij “dat het van algemene bekendheid is dat bpost fouten maakt”, wat haar nog niet ontslaat van de zorg om wat de voorliggende *casus* betreft, zelf in (een begin van) bewijs te voorzien. Evenmin kan de verwerende partij ermee volstaan te stellen “dat zij bij gebrek aan bericht ook de barcode niet kende”, wat haar heeft verhinderd zich te informeren. De verwerende partij kan daarin niet worden bijgevalen. Immers, uiterlijk op 22 september 2021 nadat zij is gecontacteerd door de raadsman van de verzoekende partij wist de verwerende partij wel van het bestaan van de aangetekende zending af en kon zij de barcode in ieder geval zelf ter griffie vernemen om, vervolgens, het nodige te doen gegeven de heropening van het debat ertoe strekkende haar de kans te bieden draagkrachtige gegevens en stukken bij te brengen. Zij stelt overigens dat zij inmiddels aan de hand van de eerdergenoemde barcode de *Track & Trace*-historiek van de aangetekende zending heeft geconsulteerd doch klaarblijkelijk heeft ze er zich vervolgens mee vergenoegd louter informeel mondeling contact op te nemen met een niet nader genoemde klantendienst van bpost zonder deze overheidsinstelling formeel te bevragen, met andere woorden zonder bij de postdiensten schriftelijk nader te informeren over de omstandigheden waarin de zending is aangeboden, in een streven om de wijze van postbedeling van die dag te reconstrueren. De verwerende partij levert aldus zelfs geen begin van bewijs dat de aanbidding door bpost niet correct zou zijn verlopen en dat de sticker met vermelding dat bericht werd gelaten op 31 augustus 2021 in strijd met de waarheid op de zending is aangebracht, of dat daar ten minste ernstige twijfels over kunnen bestaan.

De verwerende partij toont geen overmacht aan. De kennisgeving van de zittingsdag moet worden geacht regelmatig te zijn aangeboden.

8. Er is dan ook geen reden om het ter terechtzitting van 22 september 2021 gesloten debat te heropenen ten einde de zaak in zijn geheel te hernemen.

V. Ontvankelijkheid

Standpunt van de partijen

9. In haar laatste memorie betwist de verwerende partij het actueel belang van de verzoekende partij bij haar beroep tot nietigverklaring. De verwerende partij wijst erop dat het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013 (zoals het door de bestreden bepalingen is gewijzigd) inmiddels met ingang van 1 januari 2021 werd opgeheven bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat (eveneens) op 1 januari 2021 in werking is getreden. Het beroep heeft geen voorwerp meer. Er valt volgens de verwerende partij ook niet in te zien welk voordeel de verzoekende partij nog heeft bij een gebeurlijke nietigverklaring van de bestreden bepalingen. Het feit dat het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, met het oog op rechtszekerheid en continuïteit ten aanzien van de reeds afgesloten woonleningen en reeds ingediende dossiers in diverse gevallen voorziet waarbij de bepalingen van het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013 (zoals door de bestreden bepalingen gewijzigd) blijven gelden en zodoende toch nog een beperkte verdere uitwerking hebben na 1 januari 2021 ten aanzien van een welomschreven categorie van gevallen van reeds afgesloten woonleningen en reeds ingediende dossiers, doet daaraan niet af. De verzoekende partij verzet zich niet tegen een handhaving van de gevolgen van de bestreden bepalingen in het geval een gebeurlijke nietigverklaring zou worden uitgesproken. Luidens haar memorie van wederantwoord heeft zij daartegen immers geen bezwaar. Een dergelijke instandhouding van de gevolgen is volgens de verwerende partij “equivalent aan de huidige beperkte instandhouding van de uitwerking van de bestreden bepalingen, ten aanzien van de voornoemde reeds afgesloten woonleningen en reeds ingediende dossiers”. Voor het overige zijn de bestreden bepalingen voor het toekomstige, uit het rechtsverkeer verdwenen.

10. Omtrent haar actueel belang bevraagd, repliceert de verzoekende partij tijdens de terechtzitting van 22 september 2021 dat in artikel 5.67 van de nieuwe Vlaamse Codex Wonen van 2021 – zoals dat voordien het

geval was in artikel 79, § 3, van de Vlaamse Wooncode –, weliswaar is bepaald dat “[v]oor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel of in de uitvoeringsbesluiten ervan, de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstuk 2 en 4, en titel 5, van het Wetboek van Economisch Recht [gelden]” doch dat daaraan nog geen uitvoering is gegeven zodat zij nog steeds belang heeft bij een vernietiging van de bestreden bepalingen.

Beoordeling

11. Gelet op artikel 19, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, kan het beroep tot nietigverklaring bedoeld bij artikel 14 van deze wet, voor de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gebracht “door elke partij welke doet blijken van een benadeling of van een belang”. Die vereiste is erop gericht de rechtszekerheid te dienen en een goede rechtsbedeling te verzekeren (RvS (A.V.) 22 maart 2019, nr. 244.015, Moors).

Een verzoekende partij beschikt over dit rechtens vereiste belang indien twee voorwaarden vervuld zijn: vooreerst dient zij door de bestreden administratieve rechtshandeling een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel en wettig nadeel te lijden; voorts moet de eventueel tussen te komen nietigverklaring van die rechtshandeling haar een direct en persoonlijk voordeel verschaffen, hoe miniem ook (RvS (A.V.) 15 januari 2019, nr. 243.406, Van Dooren).

Het belang moet niet alleen bestaan bij het instellen van het beroep maar moet voortduren tot aan de sluiting van het debat (RvS (A.V.) 22 maart 2019, nr. 244.015, Moors), zonder dat de verzoekende partij noodzakelijk elk belang bij de nietigverklaring verliest wanneer zij het initiële voordeel niet meer kan ambiëren (cf. GwH 9 juli 2020, nr. 105/2020, punt B.11.2. en B.12.2).

Het staat aan de Raad van State te oordelen of de verzoekende partij die een zaak voor de Raad brengt, doet blijken van een belang bij haar beroep. De Raad van State dient er over te waken dat het belangvereiste niet op een buitensporig restrictieve of formalistische wijze wordt toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010, punt 4.3; GwH 9 juli 2020, nr. 105/2020, punt B.9.3.; EHRM 17 juli 2018, Vermeulen t. België, punten 42 e.v.).

Er is voor een verzoekende partij geen stelplicht om haar belang bij het beroep te omschrijven of toe te lichten. Echter, wordt dit belang in twijfel getrokken, dan valt het haar toe bij de eerstvolgende procedurele gelegenheid hierover opheldering te verschaffen en haar belang te staven.

12. Zoals in het auditorsverslag uitdrukkelijk in het vooruitzicht werd gesteld, is na dit verslag een wijziging in de regelgeving opgetreden. De te dezen relevante bepalingen van het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013 zoals die zijn gewijzigd of ingevoegd door de bestreden bepalingen, zijn met name nagenoeg identiek overgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (*BS*, 8 december 2020). Laatst genoemd besluit dat in werking is getreden op 1 januari 2021, heft het uitvoeringsbesluit van 13 september 2013 (en dus ook de bestreden bepalingen) op.

Aldus is:

- artikel 1/1 van het besluit van 13 september 2013 zoals ingevoegd bij het bestreden artikel 17, inmiddels overgenomen in artikel 5.118 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- artikel 8 van het besluit van 13 september 2013 zoals gewijzigd door het bestreden artikel 23 (en laatst nog door artikel 3 van het in punt 3.4 vermelde besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2020), inmiddels overgenomen in artikel 5.126 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- artikel 9 van het besluit van 13 september 2013 zoals laatst gewijzigd door het bestreden artikel 24, inmiddels overgenomen in de artikelen 5.127 tot 5.129 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- artikel 10 van het besluit van 13 september 2013 zoals laatst gewijzigd door het bestreden artikel 25, inmiddels overgenomen in artikel 5.130 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- artikel 12 van het besluit van 13 september 2013 zoals laatst gewijzigd door het bestreden artikel 27, inmiddels overgenomen in artikel 5.132 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, en tot slot,
- artikel 13 van het besluit van 13 september 2013 zoals laatst gewijzigd door het bestreden artikel 28, inmiddels overgenomen in artikel 5.133 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Dit betekent, en anders dan de verzoekende partij dat ziet, dat de verwerende partij met het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wel degelijk uitvoering heeft gegeven aan de nieuwe Vlaamse Codex Wonen van 2021. Dat de daarin overgenomen bepalingen nagenoeg identiek zijn aan de opgeheven bestreden bepalingen doet er niet aan af dat het aldus gaat om een hernieuwde wilsuiting van de regelgever om dezelfde reglementaire maatregelen uit te vaardigen.

De repliek van de verzoekende partij mist in die mate feitelijke grondslag.

13. Deze nieuwe bepalingen worden door de verzoekende partij niet met een beroep tot nietigverklaring bestreden noch heeft zij, desgevallend, tijdig om een eventuele uitbreiding van het voorliggende beroep tot nietigverklaring verzocht.

Hieruit volgt dat wat haar betreft, de bestreden bepalingen naar de toekomst toe geen rechtsgevolgen meer hebben. Het voorliggende beroep heeft derhalve door de opheffing van de bestreden bepalingen en het niet uitbreiden ervan tot de nieuwe bepalingen, zijn voorwerp verloren.

14. De verzoekende partij verliest bij het teloorgaan van het voorwerp van het beroep ingevolge de opheffing van de bestreden regeling, niet noodzakelijk haar belang bij de nietigverklaring van de opgeheven bepalingen, doch, zoals hiervoor is gebleken, komt het haar dan wel toe daaromtrent opheldering te verschaffen.

De verzoekende partij voert te dezen evenwel geen omstandigheden aan, laat staan op concrete wijze, waarmee zij te dezen inzichtelijk of redelijkerwijs aannemelijk maakt welk voordeel, hoe miniem ook, zij zou hebben om alsnog de opgeheven bepalingen, ook voor het verleden, vernietigd te zien en uit de rechtsordening te weren.

Evenmin volgt zulk voordeel uit de omstandigheid dat het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet in overgangsbepalingen die inhouden dat de thans bestreden bepalingen binnen de grenzen van de in die overgangsbepalingen voorziene situaties, rechtskracht behouden. Overgangsbepalingen stellen de overgang naar een nieuwe regeling en de toepassing van de oude en de nieuwe voorschriften op bestaande rechtsverhoudingen vast. Te dezen, betreft het met name een overgangsregeling die, uitgaande van een subjectieve beschouwingswijze, ertoe strekt (individueel) verkregen rechten of aanspraken te waarborgen ten aanzien van een welomschreven categorie van gevallen van reeds afgesloten woonleningen en reeds ingediende dossiers, met impact op het vlak van toegezegde rentevoeten. De overgangsregel strekt er te dezen derhalve toe rechtssubjecten en toestanden aan te wijzen waarvoor de opgeheven regeling voor een tijd haar gelding behoudt teneinde een brutale of onbillijke breuk in het rechtsleven te vermijden. De verzoekende partij voert te dezen evenwel geen omstandigheden aan, laat staan op concrete wijze, waarmee zij aangeeft welk voordeel, hoe miniem ook, zij nog haalt uit het voor het verleden vernietigd zien van reeds opgeheven bepalingen die, bij overgangsmaatregel en binnen de perken daarvan, nog doorwerken in concrete dossiers en situaties. Dat de verwerende partij daarbij geen belang heeft, vindt voorts steun – daargelaten de vraag of, zoals de verwerende partij doet

gelden, een door de regelgever uitgevaardigde overgangsregeling kan worden beschouwd als “equivalent aan” een door de rechter toegestaan verzoek tot handhaving van de gevolgen van een vernietigingsarrest –, in haar verklaring in de memorie van wederantwoord geen bezwaar te hebben tegen een handhaving van de gevolgen ingeval van een gebeurlijke vernietiging van de bestreden bepalingen.

15. Uit wat voorafgaat blijkt niet dat de verzoekende partij nog een belang, moreel of materieel, hoe miniem ook, behouden heeft bij de vernietiging *erga omnes* van de thans bestreden bepalingen nu niet blijkt dat de nietigverklaring ervan haar nog een direct en persoonlijk voordeel kan verschaffen, hoe miniem ook.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

16. Het beroep is niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 20 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig december tweeduizend eenentwintig, door de Raad van State, XIVE kamer, samengesteld uit:

Geert Debersaques,	kamervoorzitter,
Carlo Adams,	kamervoorzitter,
Kaat Leus,	staatsraad,
bijgestaan door	
Joris Casneuf,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Joris Casneuf

Geert Debersaques