

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 260.645 van 17 september 2024
in de zaak A. 229.534/X-17.612**

In zake : de VZW VLAAMS HUURDERSPLATFORM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jo Goethals
kantoor houdend te 8800 Roeselare
Kwadestraat 151, bus 41
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Elke Cloots, Joos Roets 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 12 november 2019, strekt tot de nietigverklaring van “de artikelen [...] 8 (waarmee art. 3, § 1-3 KBSH wordt gewijzigd), 19, lid 1, 3°, 4° en 7°, art. 33 (waarmee § 1 en § 5 van het KBSH wordt gewijzigd) en art. 46 van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid (BS 10 september 2019)”.

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 en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 juni 2024.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo Goethals, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaten Elke Cloots en Joos Roets, die verschijnen voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Thomas Maes heeft een met dit arrest gedeeltelijk eensluidend 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. Regelgevend kader

3.1. Het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2019 ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’ wijzigt onder meer diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 ‘tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode’.

Voormeld besluit van 24 mei 2019 wordt hierna aangeduid als “het bestreden besluit van 24 mei 2019”. Het besluit van 12 oktober 2007 dat erdoor wordt gewijzigd, wordt hierna aangeduid als “het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007” (in het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt gebruik gemaakt van de afkorting “KBSH”).

Het bestreden besluit van 24 mei 2019 is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2019.

Het voorliggend beroep betreft de volgende bepalingen ervan:

- artikel 8;
- artikel 19, 3°, 4° en 7°;
- artikel 33;
- artikel 46.

3.2.1. Het bestreden artikel 8 luidt als volgt:

“In artikel 3 van [het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007] worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 tot en met 3 worden vervangen door wat volgt:

‘§ 1. Ter uitvoering van artikel 93, § 1, tweede lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit en inkomen van toepassing:

1° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;

2° de personen die zich inschrijven, hebben geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

3° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

4° de personen die zich inschrijven, hebben geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat ze volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik hebben gegeven;

5° de personen die zich inschrijven, zijn geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin ze zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4° hebben ingebracht;

6° de personen die zich inschrijven, beschikken over een referentie-inkomen dat de grenzen, vermeld in paragraaf 3, niet overschrijdt.

Ter uitvoering van artikel 93, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode kan ook een minderjarige ontvoogde persoon of een minderjarige persoon die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst of een OCMW, zich inschrijven.

De persoon die zich wil inschrijven, kan bewijzen dat hij voldoet aan de voorwaarde, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 5°, met een verklaring op erewoord over onroerende goederen in het buitenland.

Als een persoon zich wil inschrijven voor een ADL-woning, geldt ook de

voorwaarde dat hij bereid moet zijn om een overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning te sluiten met een vergunde zorgaanbieder die vanuit het ADL-centrum assistentie verleent, waarin wordt voorzien dat zorg en ondersteuning als vermeld in artikel 4, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 over de besteding van het budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over organisatiegebonden kosten voor vergunde zorgaanbieders wordt ingekocht voor een minimaal budget van 12,2345 zorggebonden punten als vermeld in tabel 1 die als bijlage is gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 over de indiening en de afhandeling van de aanvraag van een budget voor niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor meerderjarige personen met een handicap en over de terbeschikkingstelling van dat budget of voor een bedrag dat omgerekend naar punten aan de hand van de omslagsleutel vermeld in artikel 17, derde en vierde lid, van het voormelde besluit van 27 november 2015, overeenstemt met 12,2345 zorggebonden punten. De verhuurder kan een afwijking van de inkomensgrenzen toestaan als de persoon die zich wil inschrijven voor een ADL-woning, daarvoor een gemotiveerd verzoek indient, met dien verstande dat het inkomen uit arbeid de inkomensgrenzen niet mag overschrijden.

§ 2. In afwijking van paragraaf 1, eerste lid, 1° tot en met 4°, kan een persoon zich toch inschrijven als hij:

1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.

§ 3. De grenzen, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 6°, zijn vastgesteld op: 1° 20.244 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;

2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, c), en die geen andere personen ten laste heeft;

3° 30.365 euro voor andere personen, verhoogd met 1697 euro per persoon ten laste.

Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, a) of b), en aan de definitie van persoon ten laste, vermeld in artikel 1, eerste lid, 19°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste.

De inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid, worden minimaal om de vier jaar door de minister geëvalueerd. Daarbij wordt nagegaan of de evolutie van de grenzen de evolutie van de lonen uit arbeid benadert. Het resultaat wordt voorgelegd aan de Vlaamse Regering.

De verhuurder kan in individuele gevallen afwijken van de voorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 6°, als de persoon die zich wil inschrijven tot een collectieve schuldenregeling is toegelaten overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, of in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere instelling voor schuldbemiddeling die de Vlaamse Gemeenschap erkend heeft. In dat geval wordt het actueel besteedbare inkomen van de persoon die zich wil inschrijven, in aanmerking genomen en getoetst aan de inkomensgrenzen, vermeld in het eerste lid.

Als de persoon die zich wil inschrijven, geen referentie-inkomen heeft, neemt de verhuurder het huidige inkomen in aanmerking. Als het referentie-inkomen de grens, vermeld in het eerste lid, overschrijdt, wordt de persoon toch ingeschreven als het huidige inkomen onder die grens ligt.’;

2° in paragraaf 4, eerste lid, wordt de zinsnede ‘inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, 3°, en tweede lid, 2°’ vervangen door de zinsnede ‘onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in paragraaf 1, eerste lid’;

3° in paragraaf 4, eerste lid, wordt punt 1° opgeheven;

4° in paragraaf 4, eerste lid, 3°, worden de woorden ‘onaangepast is’ vervangen door de woorden ‘onaangepast is aan de fysieke mogelijkheden van personen met een handicap’;

5° in paragraaf 4, eerste lid, 7°, wordt de zinsnede ‘artikel 16 van de Faillissementswet van 8 augustus 1997’ vervangen door de zinsnede ‘artikel XX.32 van het Wetboek van Economisch Recht of ten gevolge van een collectieve schuldenregeling als vermeld in deel V, titel IV, van het Gerechtelijk Wetboek’.”

3.2.2. Het bestreden artikel 19, 3°, 4° en 7°, luidt als volgt:

“In artikel 19 van [het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007] worden de volgende wijzigingen aangebracht:

[...]

3° in het eerste lid wordt punt 3° vervangen door wat volgt:

‘3° de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg, alsook de kandidaat-huurder, vermeld in artikel 18, vierde lid, als gezinshereniging plaatsvindt, die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet;’;

4° in het eerste lid wordt punt 6° vervangen door wat volgt:

‘6° de kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

b) ongeschikt werd verklaard met toepassing van artikel 15 of 16bis van de Vlaamse Wooncode, als die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken ‘Omhuysel’ of ‘Binnenstructuur’ heeft ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft;’;

[...]

7° tussen het derde en het vierde lid worden twee leden ingevoegd, die luiden als volgt:

‘De voorrang, vermeld in het eerste lid, 6°, wordt alleen verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven in het register, vermeld in artikel 7. De voorrang geldt niet in de volgende gevallen:

1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan via een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.’;

3.2.3. Het bestreden artikel 33 luidt als volgt:

“Artikel 33 van [het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007] wordt vervangen door wat volgt:

‘Art. 33. § 1. Ter uitvoering van artikel 96, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode worden de volgende algemene uitzonderingen toegestaan:

1° de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

2° de verwerving ten kosteloze titel van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;

3° de verwerving ten kosteloze titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

4° de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, voldoen. Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om die termijn te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 3, § 1, eerste lid, voldoen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder.

§ 2. Bij het einde of de opzegging van de overeenkomst over het verlenen van zorg en ondersteuning die gesloten is tussen de huurder van een ADL-woning en de vergunde zorgaanbieder, of als de overeenkomst wordt gewijzigd naar minder zorg en ondersteuning dan vermeld in artikel 3, § 1, vierde lid, is de huurder verplicht om in te gaan op het aanbod van een andere sociale huurwoning die beantwoordt aan het type, de ligging en de maximale huurprijs die hij met toepassing van artikel 10 heeft aangegeven, tenzij de verhuurder een afwijking toestaat. Een ongegronde weigering van een aanbod wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming op het vlak van de huurdersverplichtingen, die de opzegging van de huurovereenkomst tot gevolg heeft.

§ 3. Tijdens de laatste drie maanden van de huurovereenkomst of in geval van verkoop staat de huurder toe dat de gehuurde woning wordt bezichtigd door kandidaat-huurders, respectievelijk kandidaat-kopers, tweemaal in de week gedurende drie opeenvolgende uren, in gezamenlijk overleg te bepalen. Tijdens die termijn laat de huurder toe dat er plakbrieven worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen.

§ 4. Met aanbieder van niet rechtstreeks toegankelijke zorg of ondersteuning als vermeld in artikel 98, § 2, derde lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode wordt de aanbieder bedoeld die vergund is conform het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2016 houdende het vergunnen van aanbieders van niet-rechtstreeks toegankelijke zorg en ondersteuning voor personen met een handicap.

§ 5. Als de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd wegens het overlijden van de langstlevende huurder en er geen bewoner over is, kan de verhuurder de erfgenamen verzoeken om de sociale huurwoning te ontruimen voor de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden, waarbij de erfgenamen minimaal beschikken over een termijn van vijftien werkdagen na het verzoek om de sociale huurwoning te ontruimen. Die termijn kan in onderling overleg verlengd worden.

Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare ontruimings- en opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden.’.”

3.2.4. Het bestreden artikel 46 luidt als volgt:

“In [het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007] [...] wordt hoofdstuk IX, dat bestaat uit artikel 52, vervangen door wat volgt:

‘Hoofdstuk IX. Onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en verplichtingen en de bescherming van de persoonsgegevens

Art. 52. § 1. Om vast te stellen of personen die zich willen inschrijven, kandidaat-huurders en huurders aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit voldoen, worden hun persoonsgegevens verwerkt. Als er bij het einde van de huurovereenkomst nog verschuldigde geldsommen zijn, kan de verhuurder ook de persoonsgegevens verwerken van de persoon die huurder geweest is van de verhuurder. De verwerkte gegevens zijn toereikend, ter zake dienend en beperkt tot de gegevens die noodzakelijk zijn om vast te stellen of de vermelde personen voldoen aan de voorwaarden en de verplichtingen van dit besluit.

De verhuurder wordt aangeduid als verwerkingsverantwoordelijke als vermeld in artikel 4, 7), van de algemene verordening gegevensbescherming.

De verhuurder verwerkt ook bijzondere categorieën van persoonsgegevens als vermeld in artikel 9.1, van de algemene verordening gegevensbescherming. Die verwerking gebeurt op basis van artikel 9.2, g) van de algemene verordening gegevensbescherming. De verwerking van die gegevens is noodzakelijk om de woonbehoefte te kunnen vaststellen om het grondrecht op wonen te realiseren.

De verhuurder is belast met:

1° de opmaak van een lijst van categorieën van personen die de persoonsgegevens kunnen raadplegen, waarbij hun hoedanigheid ten opzichte van de verwerking van de betrokken gegevens nauwkeurig wordt omschreven;

2° het ter beschikking houden van de lijst, vermeld in punt 1°, van de aangewezen categorieën van personen aan de Vlaamse Toezichtcommissie;

3° de zorg dat de aangewezen personen door een wettelijke of statutaire verplichting, of door een evenwaardige contractuele bepaling ertoe gehouden zijn het vertrouwelijke karakter van de betrokken gegevens in acht te nemen;

4° de verdere uitwerking van organisatorische en technische maatregelen die verzekeren dat alleen de gemachtigde personen toegang krijgen tot de gegevens.

De VMSW ondersteunt de verhuurder bij het nakomen van de verplichtingen, vermeld in het vierde lid, 1° en 2°.

In de privacyverklaring, vermeld in artikel 9, vijfde lid en 31, vierde lid, wordt bepaald hoe lang de persoonsgegevens worden bijgehouden. Ze worden in ieder geval niet langer bijgehouden dan noodzakelijk.

§ 2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 3 en de regelgeving over de bescherming van natuurlijke personen bij de verwerking van persoonsgegevens, namelijk de regelgeving die specifiek van toepassing is bij de mededeling van persoonsgegevens, zoals ze in voorkomend geval op federaal of Vlaams niveau verder zijn of worden gespecificeerd, consulteert de verhuurder de bronnen, vermeld in het derde lid, over de voorwaarden en de verplichtingen, vermeld in dit besluit, en verwerkt de verkregen gegevens. De verhuurder kan ook een beroep doen op de gegevens die andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen.

Als de consultatie, vermeld in het eerste lid, geen of onvoldoende gegevens oplevert, vraagt de verhuurder aan de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder de nodige gegevens te bezorgen. Als via de consultatie van de bronnen of via informatie van andere verhuurders blijkt dat de persoon die zich wil inschrijven, de kandidaat-huurder of de huurder niet of niet meer voldoet aan de voorwaarden en verplichtingen van dit besluit, wordt die vaststelling meegedeeld aan die persoon die dan binnen een termijn van vijftien kalenderdagen na de mededeling kan reageren.

Onder de bronnen, vermeld in het eerste en tweede lid, worden onder meer begrepen:

- a) het Rijksregister van de natuurlijk personen, vermeld in de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een rijksregister van de natuurlijke personen;
- b) de instellingen van sociale zekerheid, vermeld in artikelen 1 en 2, eerste lid, 2°, van de wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de personen waartoe het netwerk van de sociale zekerheid met toepassing van artikel 18 van dezelfde wet werd uitgebreid;
- c) de Federale Overheidsdienst Financiën;
- d) de Kruispuntbank Inburgering;
- e) de organisaties die belast zijn met de uitvoering van het Vlaamse integratie- en inburgeringsbeleid;
- f) de Vlaamse Dienstenintegrator;
- g) de Kruispuntbank Sociale Zekerheid;
- h) de lokale besturen;
- i) Kind en Gezin;
- j) Kruispuntbank van Ondernemingen;
- k) Programmatorische federale Overheidsdienst Maatschappelijke Integratie;
- l) Federale Pensioendienst;
- m) Rijksdienst voor Arbeidsvoorziening;
- n) Nationaal Inter mutualistisch College.

De gegevens die worden geconsulteerd bij de bronnen, vermeld in het derde lid, hebben betrekking op de identificatiegegevens van betrokkenen (naam, voornamen, geboortedatum, adres, ...), het inkomen, de gezinssamenstelling, gegevens over de onroerende rechten, gegevens van cursisten Nederlands als tweede taal (NT2).

§ 3. De VMSW coördineert de elektronische gegevensstromen en elektronische informatie-uitwisseling tussen de diverse actoren vermeld in dit besluit. Alle elektronische gegevens mogen in dat kader via de VMSW

uitgewisseld worden. De VMSW mag de gegevens ook gebruiken voor statistische verwerking en mag ze ter beschikking stellen van de andere entiteiten van het beleidsdomein Omgeving voor statistische verwerking. De VMSW stelt een functionaris voor gegevensbescherming aan als vermeld in artikel 37 van de algemene verordening gegevensbescherming.’.”

3.3.1. Inmiddels is het besluit van de Vlaamse regering van 11 september 2020 ‘tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021’ (hierna: BVCW) aangenomen en op 1 januari 2021 in werking getreden. Het BVCW is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 8 december 2020 (eerste editie).

Artikel 7.11, 14°, van het BVCW heft het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007 op.

3.3.2. Het BVCW werd op zijn beurt inmiddels al meerdere keren gewijzigd.

IV. Nadere omschrijving van het voorwerp van het beroep

4. Het beroep is gericht tegen een aantal bepalingen die wijzigingen aanbrengen in het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007.

Het voorwerp van het beroep is dan ook te vinden in de betrokken bepalingen van het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007, zoals deze werden gewijzigd door het bestreden besluit van 24 mei 2019.

Zoals reeds opgemerkt *sub* randnummer 3.3.1. werd het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007 inmiddels evenwel opgeheven en geïncorporeerd in het BVCW.

Die opheffing en vervanging komen er wezenlijk op neer dat de bepalingen die door het huidige beroep tot nietigverklaring worden bestreden – zijnde bepalingen van het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007, zoals gewijzigd

door het bestreden besluit van 24 mei 2019 – deel zijn gaan uitmaken van het BVCW.

Dit blijkt ook uit de concordantietabel ‘Uitvoeringsbesluit Vlaamse Codex Wonen – Besluiten van de Vlaamse Regering’ (<https://www.vlaanderen.be/lokaal-woonbeleid/vlaamse-codex-wonen>).

Het annulatieberoep moet dan ook worden geacht gericht te zijn tegen de bestreden bepalingen zoals zij in het BVCW zijn geïncorporeerd.

De mogelijke impact van de inhoudelijke wijzigingen van deze bepalingen die dateren van na het bestreden besluit van 24 mei 2019, komt bij de beoordeling van de middelen aan bod.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

5. Het eerste middel is gericht tegen artikel 46 van het bestreden besluit van 24 mei 2019 en heeft betrekking heeft op de regeling inzake de verwerking van persoonsgegevens.

6. In het auditorsverslag wordt vastgesteld dat de bestreden wijzigingsbepaling inmiddels werd opgeheven, en dat niet blijkt dat de verzoekende partij nog enig belang zou hebben bij de vernietiging ervan:

“5.1.2.1. Artikel 46 [bestreden besluit van 24 mei 2019] wijzigd artikel 52 socialehuurbesluit en vervangt de tekst van deze bepaling door een nieuwe tekst.

Artikel 52 socialehuurbesluit is nadien artikel 6.79 BVCW geworden.

Artikel 6.79 BVCW werd inmiddels opgeheven door artikel 57 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur’.

5.1.2.2. De verzoekende partij heeft tegen sommige bepalingen van het voornoemd BVR van 17 december 2021 een beroep tot nietigverklaring ingesteld bij de Raad van State, gekend onder het rolnummer A. 236.219/X-18.125. Dat beroep blijkt zich echter niet uit te strekken tot voornoemd artikel 57.

Aldus mag de verzoekende partij worden geacht te berusten in de ondertussen tussengekomen opheffing van artikel 6.79 BVCW.

In het licht van deze vaststellingen blijkt niet welk actueel, persoonlijk en rechtstreeks belang de verzoekende partij nog kan doen gelden bij het voorliggende middel, dat strekt tot het onwettig doen verklaren van een inmiddels opgeheven bepaling.

5.1.2.3. Overigens blijkt de verzoekende partij de thans geldende regeling inzake de verwerking van persoonsgegevens (d.i. artikel 6.3/1 BVCW, ingevoegd door artikel 25 van het BVR van 17 december 2021) te hebben bestreden middels het voornoemde beroep A. 236.219/X-18.125. Zelfs indien dat beroep gegrond zou blijken en de thans geldende regeling in artikel 6.3/1 BVCW vernietigd zou dienen te worden, heeft die vaststelling nog niet tot gevolg dat daardoor de oude (opgeheven) regeling zou herleven, aangezien de voornoemde opheffingsbepaling onverminderd van kracht blijft; alsdan zou eenvoudig de toestand ontstaan dat er geen regeling meer voorhanden is voor het verwerken van persoonsgegevens in het BVCW. Er blijkt alleszins niet dat de verzoekende partij vanuit deze optiek toch nog een eventueel belang zou behouden bij het in rechte bestrijden van de oude regeling zoals vervat in het inmiddels opgeheven artikel 6.79 BVCW.”

7. In de laatste memorie van de verzoekende partij worden deze bevindingen van de auditeur niet betwist.

Wel is de verzoekende partij van oordeel dat de aangebrachte wijzigingen net aantonen dat haar wettigheidskritiek terecht was. Dit verantwoordt volgens de verzoekende partij dat de kosten van de procedure ten laste van de verwerende partij worden gelegd.

8.1. Om de redenen die vermeld zijn in het auditoraatsverslag (zie randnummer 6) – en die door de Raad van State integraal worden bijgetreden – wordt het middel verworpen.

8.2. Over de kosten zal uitspraak worden gedaan nadat alle middelen werden onderzocht en beoordeeld.

B. Tweede middel

9. Het tweede middel is gericht tegen artikel 19, 3°, van het bestreden besluit van 24 mei 2019 en heeft betrekking op de voorrangsregeling van specifieke categorieën kandidaat-huurders.

In het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt zulks als volgt toegelicht:

“Met art. 19, lid 1, 3° van het besluit van 24 mei 2019 is – vereenvoudigd gesteld – artikel 19, lid 1, 3° KBSH aldus gewijzigd dat de categorieën kandidaat-huurders die huurder zijn van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting en die willen verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde [verhuurder] die wel aan de rationele bezetting voldoet [...] enkel nog in aanmerking kom[en] voor [de] reglementaire voorrangsregel indien de onaangepastheid het gevolg is van een gezinsuitbreiding, en bovendien enkel wanneer deze gezinsuitbreiding het gevolg is van een geboorte, adoptie of pleegzorg, of nog van een gezinshereniging die zich in de loop van de sociale huurovereenkomst voltrekt. Hieruit volgt dat wanneer de sociale huurwoning niet langer aangepast is aan de rationele bezettingsnorm, ten gevolge van een andere factor, deze huurders niet langer gerechtigd zijn op een reglementaire voorrang voor een woning die aangepast is aan het aantal gezinsleden en hun fysieke gesteldheid.”

10. Artikel 19, eerste lid, 3°, van het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007, zoals gewijzigd door het bestreden besluit van 24 mei 2019, is nadien artikel 6.19, eerste lid, 6°, BVCW, geworden (zie randnummers 3 en 4).

Artikel 33 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur’ (hierna : het correctiebesluit) heeft de tekst van artikel 6.19 helemaal vervangen. De nieuwe tekst betreft niet langer de aangevochten voorrangsregeling.

De voorrangsregeling die door het tweede middel wordt gevisieerd, is thans te vinden in artikel 6.28, eerste lid, 5°, BVCW.

11. De voorrangsregeling is echter ook inhoudelijk gewijzigd. Waar de bestreden bepaling gericht was tegen de (beperking van de) voorrangsregel tot de kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet meer voldoet aan de rationele bezetting “ten gevolge van een gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg”, betreft deze voorrangsregel ingevolge de inmiddels doorgevoerde wijzigingen de situatie dat de betrokken sociale huurwoning niet meer voldoet aan de rationele bezetting “zonder dat [dit] te wijten is aan meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst zijn komen inwonen”.

De bestreden beperking tot het gegeven dat een sociale huurwoning niet meer voldoet aan de vereisten inzake rationele bezetting, voor zover dit “niet meer voldoe[n]” het gevolg is van een “gezinsuitbreiding door geboorte, adoptie of pleegzorg”, werd zodoende opgeheven, en vervangen door een andere beperking, namelijk dat dit “niet meer voldoe[n]” niet het gevolg mag zijn van het komen inwonen van meerderjarige personen na de aanvang van de huurovereenkomst.

12. Met de verwerende partij moet dan ook worden aangenomen dat de bepaling die werd aangevochten wezenlijk werd gewijzigd, zodat niet staande kan worden gehouden dat het beroep dat werd gericht tegen de bestreden bepaling ook moet worden geacht te zijn gericht tegen de thans geldende bepaling.

13. Voorts blijkt niet dat de verzoekende partij de thans geldende regeling inzake de toewijzing van sociale huurwoningen, zoals vervat in artikel 6.28, eerste lid, 5°, BVCW, op een zodanige wijze met een beroep tot nietigverklaring heeft bestreden dat niet alleen de thans geldende regeling vernietigd zou worden, maar ook dat de te dezen bestreden (impliciet opgeheven) regeling – zijnde de eerdere versie voorheen vervat in artikel 6.19, eerste lid, 6°, BVCW – zou herleven.

Er blijkt zodoende niet dat de verzoekende partij nog een belang zou behouden bij het in rechte bestrijden van de oude regeling zoals vervat in de eerder geldende versie van artikel 6.19, eerste lid, 6°, BVCW.

14. Het gegeven dat bepaalde grieven uit het verzoekschrift tot nietigverklaring ook gelden ten aanzien van de bepaling zoals deze inmiddels werd gewijzigd, doet niet anders besluiten.

15. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

16. Het derde middel is gericht tegen artikel 19, 4°, van het bestreden besluit van 24 mei 2019 en heeft betrekking op de voorrangsregeling ten voordele van specifieke categorieën kandidaat-huurders.

In het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt zulks als volgt toegelicht:

“Met art. 19, lid 1, 4° van het Besluit van 24 mei 2019 is art. 19 lid 1, 6° van het KBSH gewijzigd.

[...]

De wijziging gebeurt in die zin dat waar vroeger een absolute voorrangsregeling ook gold voor kandidaat-huurders wier woning het voorwerp uitmaakte van een conformiteitsonderzoek als vermeld in artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, en voor zover die woning op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken ‘Omhuysel’ of ‘Binnenstructuur’ ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft, dit nu niet meer het geval is.

Deze voorrangsregeling zoals hierboven vermeld komt nu te vervallen met ingang van 1 januari 2020 zodat er na de wijziging in het kader van een administratieve handhavingprocedure en conformiteitsonderzoek inzake woningkwaliteit enkel nog sprake is van een absolute voorrangsregeling als in deze gevallen een besluit van de Burgemeester tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid is genomen.”

17. Artikel 19, eerste lid, 6°, socialehuurbesluit van 12 oktober 2007, zoals gewijzigd door het bestreden besluit van 24 mei 2019, is nadien artikel 6.19, eerste lid, 9°, BVCW geworden (zie randnummers 3 en 4).

Artikel 33 van het correctiebesluit heeft artikel 6.19 BVCW inmiddels volledig vervangen. De nieuwe tekst van artikel 6.19 heeft niet langer betrekking op de aangevochten voorrangsregeling.

18. De voorrangsregeling die door het derde middel wordt geïnvokéerd, is thans gespreid over meerdere bepalingen.

Artikel 6.24, § 1, eerste lid, BVCW bepaalt dat een contingent van 20% van het aantal toewijzingen wordt voorbehouden voor de versnelde toewijzingen, vermeld in paragraaf 2.

Artikel 6.24, § 2, eerste lid, BVCW bepaalt welke doelgroepen in aanmerking komen voor versnelde toewijzing, waaronder “1° de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden” en “4° de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont”.

In artikel 6.25, § 2 en § 3, BVCW wordt vervolgens aangeduid welke categorieën “kandidaat-huurders” behoren tot de doelgroep vermeld in artikel 6.24, § 2, eerste lid, 4°:

“§ 2. De volgende kandidaat-huurders behoren tot de doelgroep, vermeld in artikel 6.24, § 2, eerste lid, 4° :

1° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een onroerend of roerend goed als vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, op de datum waarop dat door een bevoegde ambtenaar in een proces-verbaal is vastgesteld;

2° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:

a) onbewoonbaar is verklaard met toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet;

b) ongeschikt is verklaard met toepassing van artikel 3.12 of 3.16 van de voormelde codex, als die woning op het technische verslag minstens drie gebreken van categorie II of III vertoont onder de hoofdrubrieken Omhulsel of Binnenstructuur;

3° de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats heeft of had in een woning op de datum waarop die conform artikel 3.24 of 3.28 van de voormelde codex overbewoond is verklaard.

§ 3. Een woning, een onroerend goed of een roerend goed kan maar één keer aanleiding geven tot de toepassing van de versnelde toewijzing aan de doelgroep, vermeld in artikel 6.24, § 2, eerste lid, 4°.

Om tot de doelgroep, vermeld in artikel 6.24, § 2, eerste lid, 4°, te behoren, moet de kandidaat-huurder de woning, het onroerend of roerend goed sinds ten minste zes maanden bewoond hebben.

In het geval, vermeld in paragraaf 2, 1°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister en bewoont hij het onroerend goed of het roerend goed, vermeld in artikel 3.35 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, nog of woont hij in een noodwoning.

In het geval, vermeld in paragraaf 2, 2°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder behoort niet langer tot de doelgroep, vermeld in paragraaf 2, 2°, in de volgende gevallen:

1° het besluit tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont;

3° de gebreken die geleid hebben tot de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, kunnen ten laste van de kandidaat-huurder worden gelegd.

De kandidaat-huurder kan met een verklaring op erewoord bewijzen dat de gebreken, vermeld in het vierde lid, 3°, niet ten laste van hem kunnen worden gelegd.

In het geval, vermeld in paragraaf 2, 3°, heeft de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van de overbewoondverklaring ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder behoort niet langer tot de doelgroep, vermeld in paragraaf 2, 3°, in de volgende gevallen:

1° het besluit tot overbewoondverklaring is opgeheven, tenzij de kandidaat-huurder in een noodwoning woont;

2° de kandidaat-huurder bewoont de woning niet langer, tenzij hij in een noodwoning woont.

In de gevallen, vermeld in paragraaf 2, behoort een kandidaat-huurder na een ongegronde weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, niet langer tot de doelgroep.”

19. Uit het voorgaande blijkt dat – in vergelijking met de tekst van de bestreden bepaling (zie randnummer 3) – de voorrangsregeling voor de kandidaat-huurder wiens woning onbewoonbaar of ongeschikt wordt verklaard, inhoudelijk substantieel werd gewijzigd.

Ook de verzoekende partij erkent dat het nieuwe toewijsmodel “er nu helemaal anders uit[ziet]”.

20. Vermits de bepaling die werd aangevochten wezenlijk werd gewijzigd, kan niet staande worden gehouden dat het beroep dat werd gericht tegen de bestreden bepaling ook geacht moet worden te zijn gericht tegen de thans geldende bepalingen.

21. Voorts blijkt niet dat de verzoekende partij de thans geldende regeling inzake de toewijzing van sociale huurwoningen, zoals vervat in artikel 6.24 en 6.25 BVCW, op een zodanige wijze met een beroep tot nietigverklaring heeft bestreden dat niet alleen de thans geldende regeling vernietigd zou worden, maar ook dat de te dezen bestreden (impliciet opgeheven) regeling – zijnde de eerdere versie van artikel 6.19 BVCW – zou herleven.

Er blijkt zodoende niet dat de verzoekende partij nog een belang zou behouden bij het in rechte bestrijden van de oude regeling zoals vervat in de eerder gekende versie van artikel 6.19 BVCW.

22. Het gegeven dat het nieuwe toewijsmodel “nog steeds de verminderde bescherming in geval van slechte huisvesting” zou bevatten en dat bepaalde grieven uit het verzoekschrift tot nietigverklaring pertinent zouden blijven, doet niet anders besluiten.

23. Het derde middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

24. Het vierde middel is gericht tegen artikel 19, 7°, van het bestreden besluit van 24 mei 2019 en betreft een aantal randvoorwaarden voor de toepasselijkheid van de voorrangsregeling ten aanzien van kandidaat-huurders van een woning die onbewoonbaar of ongeschikt werd verklaard.

In het verzoekschrift tot nietigverklaring wordt zulks als volgt toegelicht:

“Met art. 19, lid 1, 7° van het bestreden besluit is aan het KBSH meer in het bijzonder een toevoeging gedaan in die zin dat de kandidaat-huurders, onder meer, hun absolute voorrang verliezen als het besluit tot ongeschiktheidsverklaring of onbewoonbaarverklaring omtrent de woning is opgeheven of als de kandidaat huurder deze woning niet langer bewonen, tenzij ze in een noodwoning verblijven.”

25. Artikel 19, eerste lid, 7°, van het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007, zoals gewijzigd door het bestreden besluit van 24 mei 2019, is nadien artikel 6.19, eerste lid, 9°, BVCW, geworden (zie randnummers 3 en 4).

Artikel 33 van het correctiebesluit heeft artikel 6.19 helemaal vervangen. De nieuwe tekst van artikel 6.19 heeft niet langer betrekking op de aangevochten voorrangsregeling.

26. De voorrangsregeling die door het vierde middel wordt geïnviseerd is thans te vinden in artikel 6.25, § 3, vijfde en zesde lid.

27. Deze regeling bepaalt onder welke bijkomende voorwaarden “de kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont” aanspraak kan maken op “versnelde toewijzing”.

De in dit middel bestreden bepaling kan inhoudelijk dan ook niet los worden gezien van de in het derde middel bestreden bepaling, en de thans geldende artikelen 6.24 en 6.25 BVCW.

28. Uit de beoordeling van het derde middel is gebleken dat de regeling betreffende de kandidaat-huurder “die in slechte huisvesting woont” wezenlijk werd gewijzigd en dat het beroep niet geacht kan worden ook te zijn gericht tegen de thans geldende bepalingen (zie randnummer 19).

29. Hieruit volgt dan ook dat het vierde middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

30. Het vijfde middel is gericht tegen artikel 33 van het bestreden besluit van 24 mei 2019, en viseert inhoudelijk artikel 33, § 5, van het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007.

31. Deze bepaling is artikel 6.69 BVCW geworden, en werd gewijzigd door het correctiebesluit.

In de laatste memorie erkent de verzoekende partij dat de wijziging tegemoetkomt aan haar vraag, en dat zij berust in de vervanging van artikel 6.69 BVCW door de nieuwe tekst.

Waar de verzoekende partij van oordeel is dat de aangebrachte wijzigingen aantonen dat haar wettigheidskritiek terecht was en dat dit verantwoordt dat de kosten van de procedure ten laste van de verwerende partij worden gelegd, wordt verwezen naar het gestelde onder randnummer 8.2.

32. Het vijfde middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

Voorwerp van het middel

33. Het zesde middel is gericht tegen de artikelen 8 (waarmee artikel 3, § 1-3, van het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007 wordt gewijzigd) en 33 (waarmee artikel 33, § 1, van het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007 wordt gewijzigd) van het bestreden besluit van 24 mei 2019.

34. De geïmplementeerde bepalingen zijn thans terug te vinden in de artikelen 6.12, eerste lid, 6.14, eerste lid, en 6.40 BVCW. Zij hebben geen substantiële wijzigingen ondergaan.

Bijgevolg wordt het middel geacht gericht te zijn tegen de thans geldende versie van de betrokken bepalingen.

De thans geldende bepalingen luiden als volgt:

- artikel 6.12, eerste lid, BVCW

“Ter uitvoering van artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de volgende inschrijvingsvoorwaarden voor het onroerend bezit van toepassing:

1° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning of perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom;

2° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;

3° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

4° de potentiële kandidaat-huurder heeft geen woning die of perceel, bestemd voor woningbouw, dat hij volledig of gedeeltelijk zelf in vruchtgebruik heeft gegeven;

5° de potentiële kandidaat-huurder is geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij zakelijke rechten als vermeld in punt 1° tot en met 4°, heeft ingebracht;

6° [...]

- artikel 6.14, eerste lid, BVCW

“In afwijking van artikel 6.12, eerste lid, 1° tot en met 4°, kan een potentiële kandidaat-huurder zich toch inschrijven als hij:

1° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom heeft als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

2° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een volledig recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

3° samen met zijn echtgenoot, de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, zijn feitelijke partner, zijn ex-echtgenoot, de persoon met wie

hij wettelijk samenwoonde of zijn ex-feitelijke partner een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft gegeven als de vermelde personen de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen;

4° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, ten kosteloze titel gedeeltelijk in volle eigendom heeft verworven;

5° een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven;

6° een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal is gegeven, gedeeltelijk ten kosteloze titel heeft verworven.”

Artikel 6.40 BVCW

“Ter uitvoering van artikel 6.21, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de volgende algemene uitzonderingen toegestaan:

1° de verwerving ten kosteloze titel van een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of een woning waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

2° de verwerving ten kosteloze titel van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een woning;

3° de verwerving ten kosteloze titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal is gegeven;

4° de verwerving ten kosteloze of bezwarende titel van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of van een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een perceel, bestemd voor woningbouw.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° tot en met 3°, moet de huurder een jaar na de verwerving opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, voldoen. Als een huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om die termijn te verlengen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na een jaar of, in voorkomend geval, na de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

In het geval, vermeld in het eerste lid, 4°, moet de huurder na vijf jaar opnieuw aan de onroerende bezitsvoorwaarde, vermeld in artikel 6.12, eerste lid, voldoen. Als de huurder niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde na vijf jaar, wordt de huurovereenkomst opgezegd.

Als een huurder niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, meldt hij dat onmiddellijk aan de verhuurder.”

Uiteenzetting van het middel

35. De verzoekende partij voert onder meer aan dat de bestreden bepalingen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en het daarin opgenomen gelijkheidsbeginsel schenden.
36. Meer bepaald wordt voorgehouden dat “niet gelijke categorieën van huurders gelijk worden behandeld”:

“Immers door de bestreden bepaling worden huurders (*in casu* nu de referentiehurder en zijn partner) die een woning of perceel voor woningbouw volledig in volle eigendom of vruchtgebruik hebben of die het volle recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft over een woning of perceel voor woningbouw hebben gelijk behandeld met huurders die een woning of perceel voor woningbouw slechts gedeeltelijk in volle eigendom of vruchtgebruik hebben of die slechts het gedeeltelijke recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft over een woning of perceel voor woningbouw.

In het licht van het woonbehoeftecriterium is deze gelijke behandeling niet pertinent, nu iemand die het volledige recht op volle eigendom van een woning of woningbouwperceel heeft of het volle recht op erfpacht of opstal gerechtigd is om deze woning of perceel voor woningbouw op te eisen voor exclusieve eigen bestemming tot hoofdverblijfplaats, terwijl iemand die slechts over een gedeeltelijk recht beschikt op volle eigendom van een woning of woningbouwperceel of slechts het gedeeltelijk recht op erfpacht of opstal over een woning of woningbouwperceel heeft, dit niet kan opeisen voor exclusieve eigen bestemming tot hoofdverblijf.

[...]

Men mag redelijkerwijze aannemen dat wie in volle eigendom volledig een woning verwerft, zeker wanneer deze woning aangepast is, en ruimtelijk goed gelegen is om als hoofdverblijf te bestemmen en bovendien, zeker in België, dat deze persoon (referentiehurder en/of partner) perfect in staat is om op eigen kracht in zijn woonbehoeften te voorzien en dus niet woonbehoefte is op een wijze dat hij nood heeft aan een sociale huurwoning om zijn recht op wonen te realiseren. Hetzelfde geldt wanneer men een perceel bestemd voor woningbouw verworven heeft waarop men dan een woning bestemd tot hoofdverblijf kan bouwen. En hetzelfde geldt tevens wanneer men de woning of het woningbouwperceel volledig in erfpacht, opstal of vruchtgebruik heeft.

Terwijl daarentegen het gedeeltelijk zakelijk recht over een woning of woningbouwperceel welke men dus noodgedwongen deelt met een of meerdere anderen, geen exclusief recht oplevert om deze woning als hoofdverblijf te bewonen of op deze grond een woning bestemd tot hoofdverblijf te bouwen.

In dit geval is er geen sprake van een afname van woonbehoefte. Immers, het is niet omdat men mede-eigenaar is van een woning dat men meteen ook het recht heeft om in die woning te wonen. Bovendien is het evenmin mogelijk om (binnen zeer korte tijd) ervoor te zorgen dat deze woning ten gelde wordt gemaakt.

Met andere woorden het beschikken of een mede-eigendom betekent niet dat er aan de woonbehoefte kan geredigeerd worden.”

Beoordeling

Wat de bestreden bepalingen betreft

37. Artikel 6.8, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen luidt:

“§ 1. De kandidaat-huurder voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° minstens 18 jaar zijn;

2° voldoen aan de voorwaarden over het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2°/1 niet beschikken over saldi op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden;

3° ingeschreven zijn in de bevolkingsregisters [...]”

Artikel 6.21 van de Vlaamse Codex Wonen luidt:

“De huurder van een sociale huurwoning moet tijdens de hele duur van de huurovereenkomst voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit, bedoeld in deel 4 van dit boek. De Vlaamse Regering kan daarop evenwel algemene uitzonderingen toestaan voor bijzondere en tijdelijke situaties. De Vlaamse Regering bepaalt de overige voorwaarden waaraan de huurder van een sociale huurwoning blijvend moet voldoen.”

Gelijkaardige bepalingen waren eerder te vinden in de artikelen 93, § 1, en 96, § 1, van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’.

38. De voorwaarde inzake onroerend bezit wordt nader uitgewerkt in de artikelen 6.12, 6.14 en 6.40 BVCW.

39. Terwijl in de voorheen geldende regeling alleen het volledig of gedeeltelijk eigendomsrecht, of het volledig vruchtgebruik over een woning of een

perceel bestemd voor woningbouw, uitsloten dat een potentiële kandidaat-huurder zich kon inschrijven voor de huur van een sociale woning, geldt deze uitsluiting overeenkomstig artikel 6.12 BVCW ook wanneer de potentiële kandidaat-huurder beschikt over:

- een gedeeltelijk recht van vruchtgebruik op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal op een woning of perceel, bestemd voor woningbouw;
- een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;
- een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, dat volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik werd gegeven.

40. Artikel 6.14 voorziet in een aantal uitzonderingen op de voormelde in artikel 6.12 omschreven onroerende bezitsvoorwaarde.

Zo kan een potentiële kandidaat-huurder zich toch inschrijven als hij samen met een (gewezen) partner over een zakelijk recht beschikt maar de betrokken persoon de sociale huurwoning niet mee gaat bewonen, als hij het recht ten kosteloze titel heeft verworven, of als het een woning betreft die niet kan worden bewoond.

41. De nota aan de Vlaamse regering van 20 juli 2018 ‘betreffende het voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid en het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid en de Principiële goedkeuring’ verantwoordt de wijziging van de onroerende bezitsvoorwaarde als volgt:

“Ten eerste zullen voortaan ook woningen of percelen, bestemd voor woningbouw, die in eigendom zijn van de kandidaat-huurder en waarvoor een recht van erfpacht of opstal is gegeven door de kandidaat-huurder zelf of door een derde (bv. zijn erflater), een beletsel vormen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. In dat laatste geval als hij dat onroerend goed ten kosteloze titel (bv. erfenis) heeft verkregen, zal hij zich wel kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning op voorwaarde dat hij zich conformeert aan de onroerende bezitsvoorwaarde binnen 1 jaar na toewijzing van de sociale huurwoning (zie verder). Als de

kandidaat-huurder/eigenaar zelf een volledig of gedeeltelijk vruchtgebruik heeft gegeven aan een derde, zal hij voortaan ook niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Een eigenaar die zijn woning of perceel, bestemd voor woningbouw, in erfpacht of opstal heeft gegeven, is volgens de rechtsleer [...] ook een blote eigenaar en komt volgens de huidige regeling in aanmerking voor een sociale huurwoning. Hetzelfde geldt voor de eigenaar die zijn woning of bouwgrond in vruchtgebruik heeft gegeven. Het is echter niet rechtvaardig dat het verhuren van een woning een beletsel zou vormen, terwijl de woning in erfpacht, opstal of vruchtgebruik geven, niet. Het gaat hier in wezen om situaties die gelijkaardig zijn aan de situatie waarin een volle eigenaar zijn woning verhuurt. Vervolgens wordt toegevoegd dat het volledig of gedeeltelijk hebben van een recht van erfpacht of opstal op een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw, een beletsel vormt om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Tot slot wordt verduidelijkt dat de inbreng van de zakelijke rechten (eigendom, vruchtgebruik, recht van erfpacht en opstal) in een vennootschap belet dat er aan de eigendomsvoorwaarde is voldaan.

[...]

Er wordt tenslotte ook toegevoegd dat een persoon zich kan inschrijven als hij een woning of een perceel, bestemd voor woningbouw waarop een recht van erfpacht of opstal werd gevestigd, kosteloos gedeeltelijk heeft verworven. Hij zal ook binnen een jaar na de toewijzing van een sociale huurwoning uit onverdeeldheid moeten treden, tenzij hij gegronde redenen kan aanvoeren en de verhuurder de termijn verlengt. De toevoeging van een recht van vruchtgebruik is niet nodig aangezien een recht van vruchtgebruik niet geërfd kan worden. Het vruchtgebruik eindigt door de dood van de vruchtgebruiker (artikel 617 B.W.).”

42. Ter uitvoering van artikel 6.21, eerste lid, BVCW bepaalt artikel 6.40 BVCW in welke gevallen uitzonderingen worden toegestaan ten aanzien van de vereiste dat de huurder van een sociale huurwoning tijdens de hele duur van de huurovereenkomst moet voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit.

Zo wordt nader geregeld in welke gevallen de verwerving van onroerend bezit, hetzij ten kosteloze titel, hetzij onder bezwarende titel, gepaard gaat met een nader bepaalde termijn om zich terug in regel te stellen.

43. De nota aan de Vlaamse regering van 20 juli 2018 verantwoordt dit als volgt:

“Bij een kosteloze verwerving van een woning (erfenis, schenking), volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik of van een woning waarop een recht van erfpacht werd gevestigd, volledig of

gedeeltelijk, krijgt de huurder een jaar tijd om de woning of het vruchtgebruik ervan te vervreemden. Er wordt dus niet onmiddellijk opgezegd. Als de huurder daarvoor gegronde redenen kan aanvoeren, kan hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen. Als de woning of het vruchtgebruik ervan niet vervreemd is binnen een termijn van een jaar of, in voorkomend geval, de verlengde termijn, wordt de huurovereenkomst opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden. Bij een kosteloze verwerving (erfenis, schenking) of een verwerving ten bezwarende titel (koop) van een perceel, bestemd voor woningbouw, volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik of van een perceel, bestemd voor woningbouw, waarop een recht van erfpacht of opstal werd gevestigd volledig of gedeeltelijk, krijgt de huurder vijf jaar de tijd om al naargelang het geval het perceel, bestemd voor woningbouw, of het vruchtgebruik ervan te vervreemden. Als dat niet gebeurt is, wordt de huurovereenkomst opgezegd.”

44. Er wordt ook in een overgangsregeling voorzien voor de sociale huurders die vóór de inwerkingtreding van het bestreden besluit een sociale woning huurden. Hun situatie wordt niet beïnvloed door de gewijzigde regeling indien ze vóór de inwerkingtreding van de bestreden bepalingen bepaalde zakelijke rechten hebben verworven, die toen nog niet werden uitgesloten.

Wat de ingeroepen schending van het gelijkheidsbeginsel betreft

45. De grondwettelijke regels van de gelijkheid en de niet-discriminatie, zoals vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, vereisen dat allen die zich in eenzelfde toestand bevinden op gelijke wijze worden behandeld. Het gelijkheidsbeginsel belet dat er een willekeurig onderscheid wordt gemaakt tussen personen. Dezelfde regels verzetten er zich tegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de aangevochten maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

46. Het onderzoek van het middel vergt dat de volgende categorieën van huurders worden vergeleken: enerzijds, de sociale huurders die een volledig zakelijk recht hebben op een woning of een woningperceel, en anderzijds, de sociale huurders die niet volledig – doch slechts gedeeltelijk – over een dergelijk zakelijk recht beschikken.

Beide categorieën sociale huurders worden door de bestreden regeling op gelijke wijze behandeld, doordat het beschikken over een dergelijk recht in beide gevallen – in beginsel – leidt tot uitsluiting uit het sociaal huurstelsel.

47. Die gelijke behandeling wordt volgens de verwerende partij verantwoord door de bezorgdheid “ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen alleen worden toegekend aan personen die werkelijk woonbehoeftig zijn”:

“Uit het verslag van het Steunpunt Wonen bleek immers dat de vorige eigendomsvoorwaarde niet voldoende omvattend was, en zo op verschillende manieren kon omzeild worden:

‘Bij de toepassing van de eigendomsvoorwaarde worden verschillende knelpunten gesignaleerd die voornamelijk te maken hebben met de effectiviteit en opportuniteit van de huidige regeling.

[...]

b) Omzeilen van de eigendomsvoorwaarde. Via een aantal technieken, zoals een gedeelde eigendom of na vervreemding van de woning, kan de eigendomsvoorwaarde worden omzeild. Vanuit de doelstelling om sociale huurwoningen voor te behouden voor de meest woonbehoeftigen wordt dit als problematisch aanvoeld.’

Zodoende konden personen die eigenlijk niet woonbehoeftig waren, zich alsnog inschrijven voor een sociale huurwoning.”

48. Om er voor te zorgen dat sociale woningen alleen toekomen aan personen die het meest woonbehoeftig zijn, kon de verwerende partij in redelijkheid oordelen dat het niet passend is om uitsluitend een volledig zakelijk recht op een woning of bouwgrond – met uitsluiting van een gedeeltelijk recht – in aanmerking te nemen.

Dat personen slechts beschikken over een beperkt zakelijk recht doet inderdaad geen afbreuk aan het gegeven dat dit recht een bepaalde waarde kan vertegenwoordigen waardoor zij in beginsel verondersteld kunnen worden minder woonbehoeftig te zijn dan personen die over geen enkel zakelijk recht beschikken.

Terecht heeft de verwerende partij aangenomen dat de mogelijkheid tot het te gelde maken van een gedeeltelijk zakelijk recht met betrekking tot een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, kan worden beschouwd als een mogelijke hefboom voor de betrokkene om zelf in zijn

woonbehoefte te kunnen voorzien.

49. Overigens had ook de afdeling Wetgeving van de Raad van State in zijn advies nr. 60.481/3 van 6 december 2016 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering tot wijziging van het socialehuurbesluit van 12 oktober 2007 reeds opgemerkt dat, waar de regelgeving de onroerendbezitsvoorwaarde beperkte tot volle eigendom of volledig vruchtgebruik, de vraag rees waarom andere zakelijke rechten zoals het erfpachtrecht, het recht van opstal of het aandeelhouderschap van een patrimoniumvennootschap, niet in aanmerking werden genomen in het kader van deze voorwaarde (zie randnr. 4 van het advies). Ook de onderscheiden behandeling tussen volle eigendom en mede-eigendom werd in vraag gesteld.

Door ook rekening te houden met een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, komt de bestreden regeling veeleer tegemoet aan een eerder bezwaar inzake de verenigbaarheid van de regelgeving met het gelijkheidsbeginsel.

50. De verzoekende partij wijst er van haar kant evenwel terecht op dat degene die beschikt over een gedeeltelijk zakelijk recht vaak niet beschikt over de mogelijkheid om dit goed op te eisen om aan de eigen woonbehoefte te voldoen. Het zal ook niet steeds mogelijk blijken om het gedeeltelijk zakelijk recht waarover de huurder beschikt, tijdig te valoriseren opdat het kan worden aangewend voor de woonbehoefte.

Bovendien is geenszins gegarandeerd dat het gedeeltelijk recht een voldoende relevante waarde vertegenwoordigt om in de eigen woonbehoefte te voorzien. Dat zal afhangen van, enerzijds, de waarde van het betrokken goed, en anderzijds, de aard en de omvang van het betrokken recht.

51. Dat de bestreden regeling met die elementen geen rekening heeft gehouden, is in het licht van het gelijkheidsbeginsel problematisch. De sociale huurder die beschikt over een volledig zakelijk recht en dit recht autonoom kan aanwenden voor de eigen woonbehoefte, wordt immers gelijkgesteld met de

sociale huurder die beschikt over een gedeeltelijk zakelijk recht, die dit recht niet autonoom voor de eigen woonbehoefte kan aanwenden. En de sociale huurder die beschikt over een gedeeltelijk zakelijk recht dat geen betekenisvolle waarde vertegenwoordigt of niet vermarktbaar is, wordt gelijkgesteld met de sociale huurder die beschikt over een waardevol en vermarktbaar gedeeltelijk zakelijk recht.

52. Dat is des te meer problematisch nu blijkt dat er, ter bepaling van de woonbehoefte, overeenkomstig de artikelen 6.8, § 1, eerste lid, 2° en 2°/1, BVCW niet alleen voldaan moet zijn aan de voorwaarde inzake onroerend bezit, maar ook aan de door de Vlaamse regering vastgestelde voorwaarden op het vlak van inkomen en “de beschikbare saldi op betaal-, spaar-, termijn- of effectenrekeningen” (hierna: spaargelden) en dat, wat de spaargelden betreft, de tegoeden niet in rekening gebracht worden wanneer daarop beslag is gelegd of wanneer zij door de bank of een financiële instelling zijn geblokkeerd (artikel 6.13/1, derde lid, BVCW).

53. Er kan bezwaarlijk worden verantwoord dat, ter bepaling van de woonbehoefte, wel acht wordt geslagen op het inkomen en (de beschikbaarheid van) de spaargelden, maar geen rekening wordt gehouden met de mate waarin het gedeeltelijk onroerend zakelijk recht voor de woonbehoefte kan worden ingezet.

Een dergelijke verantwoording kan ook niet gevonden worden in het gegeven dat het allicht eenvoudiger is om het inkomen en het bedrag van de saldi vast te stellen, dan de waarde van een gedeeltelijk zakelijk recht en de eventuele moeilijkheden om die te realiseren.

54. Het voorgaande doet besluiten dat de bestreden bepalingen een schending inhouden van het gelijkheidsbeginsel in de mate dat bij de toepassing van de voorwaarde inzake onroerend bezit geen rekening wordt gehouden met de mate waarin het gedeeltelijk zakelijk recht voor de woonbehoefte kan worden ingezet.

55. Het zesde middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. Handhaving van de gevolgen

56. Artikel 14^{ter} van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de Raad van State in uitzonderlijke gevallen kan beslissen om bij wege van algemene beschikking te bepalen welke gevolgen van de vernietigde reglementen gehandhaafd worden, en voor welke termijn.

57. Zowel de verzoekende als de verwerende partij hebben ter zitting bevestigd dat de rechtszekerheid, zowel in hoofde van de verhuurders als in hoofde van de huurders, vergt dat de bestaande regeling – die slechts op een beperkt punt het gelijkheidsbeginsel schendt – tijdelijk in stand wordt gehouden. De Raad van State treedt dit standpunt bij.

58. Een vernietiging van de hiervoor onwettig bevonden bepalingen zou bovendien tot gevolg hebben dat aan de decretaal gestelde vereiste inzake onroerend bezit geen enkele invulling meer zou kunnen worden toegekend.

Een dergelijk rechtsgevolg is disproportioneel in het licht van de vastgestelde onwettigheid.

59. Gelet op de complexiteit van de regelgeving ter zake is het verantwoord om de gevolgen van de hierna te vernietigen bepalingen in stand te houden tot 31 december 2025.

60. Het komt de verwerende partij toe om tijdig een aangepaste regeling uit te werken.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt de artikelen 6.12, eerste lid, 6.14, eerste lid, en 6.40 van het Besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen met dien verstande dat de gevolgen ervan worden

gehandhaafd tot 31 december 2025, tenzij eerder wordt besloten tot de opheffing of de vervanging ervan.

2. De Raad van State verwerpt het beroep voor het overige.

3. Dit arrest dient bij uittreksel te worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het gedeeltelijk vernietigde besluit.

4. De verwerende 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 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op zeventien september tweeduizend vierentwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Johan Lust