KONINKRIJK BELGIE

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, achtste kamer, op 5 februari 1997 door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Stedelijk Beleid en Huisvesting verzocht hem van advies te dienen over een voorontwerp van decreet "houdende de Vlaamse Wooncode", heeft, na de zaak te hebben onderzocht op de zittingen van 18 en 25 maart 1997, op laatstvermelde datum het volgende advies gegeven :

ALGEMENE OPMERKINGEN

1. Luidens de memorie van toelichting strekt het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet ertoe een "geïntegreerde hercodificatie van alle (1) wettelijke en decretale bepalingen tot stand te brengen die betrekking hebben op of gevolgen hebben voor het woonbeleid in Vlaanderen".

Nog volgens de memorie van toelichting (algemene toelichting, I, A, 2, en artikelsgewijze toelichting bij artikel 3) beoogt het ontwerp invulling te geven aan artikel 23 van de Grondwet, wat het recht op een behoorlijke huisvesting betreft.

De ontworpen "codificatie" heeft inzonderheid betrekking op de in het Vlaamse Gewest geldende bepalingen van de Huisvestingscode, het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en een aantal andere wets- en decreetsbepalingen in verband met de huisvesting (zie de in titel VIII van het ontwerp opgenomen opheffingsbepalingen).

---

(1) De bepalingen in verband met "de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen", opgenomen in hoofdstuk VIII, afdeling 2, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996, en de bepalingen van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers zijn niet in het ontwerp opgenomen. Zie in dat verband, infra, algemene opmerking 4.

De "codificatie" strekt er niet alleen toe de voornoemde bepalingen formeel samen te brengen in één Code, ze beoogt deze bepalingen ook inhoudelijk te wijzigen en beter op elkaar af te stemmen. Zo worden bijvoorbeeld de financierings- en subsidieregelingen of de huurstelsels die gelden voor de verschillende sociale woonorganisaties (1) zoveel mogelijk geharmoniseerd en worden ook bepalingen i.v.m. "het sociale grond- en pandenbeleid" geïntegreerd (2).

De organieke regels in verband met de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (hierna : VHM) en de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen worden geactualiseerd, inzonderheid door het invoeren van het systeem van beheersovereenkomsten (artikelen 35 en 45, § 2, van het ontwerp) en van een controle op de lokale maatschappijen door "opdrachthouders voor de sociale huisvesting" (artikel 44).

Voorts wordt een solidariteitsfonds tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen ingesteld (artikel 46).

---

(1) Volgens artikel 2, eerste lid, 26°, van het ontwerp moet onder "sociale woonorganisaties" worden verstaan : de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersorganisatie.

(2) Zie wat het grond- en pandenbeleid betreft, de artikelen 33, § 1, eerste lid, 3°, 34, § 1, 1°, 60, § 1, eerste lid, 1°, 63 en de coördinatiemachtiging vervat in artikel 112, § 1, eerste lid.

Het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen (hierna : VWF) wordt formeel "erkend" voor het uitvoeren van bepaalde opdrachten (artikel 50).

Het ontwerp bevat tevens verschillende regelingen die nieuw zijn voor het Vlaamse Gewest.

Als zodanig moeten inzonderheid worden vermeld :

1° de in titel III (artikelen 5 tot 20) van het ontwerp opgenomen bepalingen betreffende "de kwaliteitsbewaking" die in essentie hierop neerkomen :

- dat aan de Vlaamse regering machtiging wordt verleend om de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vast te stellen voor alle woningen (artikel 5);

- dat woningen die niet aan de normen voldoen, ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond kunnen worden verklaard (artikelen 6, 15 en 17);

- dat renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden worden opgelegd welke kunnen worden gesubsidieerd (artikel 18 juncto artikel 83) en dat de sloping wordt bevolen van woningen die niet in aanmerking komen voor renovatie, verbetering of aanpassing (artikel 19);

- dat, wat woningen betreft die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd, wordt voorzien in de mogelijkheid (1) om een door de gemeente af te geven conformiteits-attest aan te vragen aan de hand waarvan de naleving van de normen kan worden aangetoond (artikelen 7 tot 14);

- dat het verhuren van woningen die niet aan de normen voldoen en waarvoor geen geldig conformiteitsattest kan worden voorgelegd terwijl het attest "vereist" is, strafbaar wordt gesteld (artikel 20, § 1);

2° de erkennings- en subsidieregeling voor de sociale verhuurkantoren (artikelen 56 e.v.) (2);

3° de van het Burgerlijk Wetboek afwijkende regeling inzake het recht van wederinkoop dat wordt verleend aan de VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn met betrekking tot de sociale woningen die ze hebben verkocht aan gerechtigden, die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de

---

(1) Zie, infra, opmerking 1 bij artikel 7 van het ontwerp.

(2) Volgens de gemachtigde van de regering worden de sociale verhuurkantoren thans enkel gesubsidieerd op basis van overeenkomsten; de subsidiëring van huurdersorganisaties en van een samenwerkings- en overlegstructuur waarin het ontwerp voorziet, gebeurt thans op grond van het besluit van de Vlaamse regering van 30 november 1994 houdende de voorwaarden inzake erkenning en subsidiëring van huurdersbonden en een overleg- en ondersteuningscentrum.

ontworpen regeling en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen (artikel 84);

4° het toekennen en regelen van een recht van voorkoop ten bate van de VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de OCMW's op bepaalde woningen (artikelen 85 e.v.);

5° het instellen van een systeem van "sociaal beheer" van woningen, waarbij de gemeenten, de OCMW's, de VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF en de sociale verhuurkantoren van rechtswege, mits voldaan is aan een aantal voorwaarden, het beheersrecht verkrijgen, gedurende (in principe) negen jaar, van leegstaande of ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd en waaraan niet de voorgeschreven renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd; het beheersrecht houdt de bevoegdheid in de woning te verhuren als sociale woning en daartoe de nodige werkzaamheden uit te voeren; de eigenaar krijgt een vergoeding (artikel 90).

2.1. Luidens artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen behoort tot de bevoegdheid van de gewesten "de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid".

Uit de parlementaire voorbereiding van die bepaling blijkt dat die aan de gewesten toegewezen bevoegdheid "onder meer" omvat :

"1° De Huisvestingscode en de krotopruiming, onder meer ... de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen;

2° Wat de sociale woningbouw betreft, de wijzen van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop- en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede de infrastructuur" (1).

Volgens de rechtspraak van het Arbitragehof hebben de grondwetgever en de bijzondere wetgever, voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden en is, bij artikel 6, § 1, IV, van de voornoemde bijzondere wet van 8 augustus 1980, de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten overgeheveld (2).

Rekening houdend met die rechtspraak kan worden aangenomen dat het Vlaamse Gewest in het voornoemde arti-

---

(1) Parl. St., Senaat, 1979-80, nr. 434/1, p. 20.

(2) Zie o.m. Arbitragehof, 25 april 1995, nr. 36/95, overweging B.3.

kel 6, § 1, IV, de bevoegdheid vindt om het merendeel van de ontworpen bepalingen vast te stellen.

2.1.1. Dat is inzonderheid het geval voor de in titel VII van het ontwerp opgenomen regelen inzake de verhuring van woningen in de sociale sector, meer bepaald voor de specifieke regelingen met betrekking tot de huurovereenkomsten (artikelen 92 en 98 van het ontwerp), de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurders moeten voldoen (artikelen 95 en 96), de prioriteiten bij de toewijzing van de sociale woningen (ibidem) en de huurprijzen en de solidariteitsbijdragen (artikel 99).

In de memorie van toelichting bij de artikelen 91 en volgende wordt terzake verwezen naar het arrest nr. 49/95 van het Arbitragehof van 15 juni 1995 en naar het advies L. 21.024/9 van de Raad van State van 16 oktober 1991 over een voorontwerp van ordonnantie "houdende de wijziging van de Huisvestingscode van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest" (1).

In het voornoemde arrest nr. 49/95 heeft het Arbitragehof aanvaard "dat de bepaling en de aanpassing van de huurprijzen van sociale woningen op een volkomen verschillende wijze gebeuren dan bij private huurwoningen" en dat "bij de bepaling van het bedrag van de huurprijs ... onder meer rekening (wordt) gehouden met het inkomensniveau van de huurders van sociale woningen" (overweging B.6.8).

---

(1) Parl. St., Br. H. R., 1991-92, nr. A-167/1, p. 53.

In het voornoemde advies L. 21.024/9 heeft de Raad van State het volgende gesteld :

> "De nationale wetgever is bevoegd om een regeling te treffen voor de huurovereenkomsten van onroerende goederen in het algemeen en om specifieke regels te stellen voor sommige categorieën van huurovereenkomsten. De gewestwetgever van zijn kant is krachtens artikel 6, § 1, IV, van de voormelde bijzondere wet inzonderheid bevoegd om de regels uit te vaardigen die specifiek zijn voor de huurovereenkomsten van volkswoningen.
>
> De algemene en de bijzondere bepalingen van het Burgerlijk Wetboek blijven dus van toepassing - ofwel op dwingende, ofwel op aanvullende wijze - op de volkswoningen zolang de gewestwetgever geen specifieke regels heeft gesteld die toepasselijk zijn op die bijzondere categorie van huurovereenkomsten (...).
>
> Die specifieke regels kunnen, naargelang van het geval, de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek aanvullen of ervan afwijken. Het staat de gewestgever vrij daarover te beslissen".

2.1.2. Ook voor het vaststellen van de in artikel 5 van het ontwerp bedoelde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen, met inbegrip van de specifieke brandveiligheidsnormen, vindt het Vlaamse Gewest de vereiste bevoegdheid in het meergenoemde artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet.

Zoals wordt aangegeven in de toelichting bij dat artikel 5, heeft de Raad van State o.m. in zijn advies L. 20.889/VR van 9 oktober 1991 over een voorontwerp van

ordonnantie "inzake verhuring van gemeubelde kamers" (1) het volgende gesteld :

> "In de (in de parlementaire voorbereiding van artikel 6, § 1, IV) omschreven bevoegdheid om maatregelen te nemen met het oog op inzonderheid "de bevordering van ... de bewoning, de gezondmaking, de verbetering (en) de aanpassing van woningen", kunnen kennelijk worden ingepast maatregelen waarbij ... kwaliteitsnormen worden vastgesteld op het vlak van de gezondheid en de hygiëne ..., de sanitaire voorzieningen ..., de verwarmingsinstallaties ..., de elektrische installaties en verlichting ..., de kookmogelijkheid en meubilering ... en het individueel karakter van de woning ...
>
> Dat die aangelegenheden zaak zijn van de Gewesten werd onder meer bevestigd tijdens de parlementaire voorbereiding van artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, waarbij in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek een afdeling II "Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder" werd ingevoegd. Uit de parlementaire voorbereiding van artikel 2, eerste lid, van die afdeling II, luidens welke bepaling "het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid", blijkt dat de nationale wetgever zich ervan onthouden heeft ter zake zelf minimale technische normen uit te vaardigen op het stuk van veiligheid, gezondheid of bewoonbaarheid van woningen - en die opdracht ook niet aan de Koning heeft toevertrouwd -, niet zozeer omdat dit moeilijk haalbaar werd geacht wegens de grote verscheidenheid van woningen, maar vooral omdat deze aangelegenheid tot de bevoegdheid van de Gewesten behoort op grond van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 (Parl. St., Kamer, 1990-1991, nr. 1357/10, pp. 46-47, en Senaat, 1990-1991, nr. 1190/2, pp. 68 en 70).

---

(1) Parl. St., Br. H. R., 1991-92, nr. A-174/1, p. 17 en volgende.

> ... Wat meer bepaald het vaststellen van (brand)veiligheidsnormen ... betreft ..., kan het volstaan te verwijzen naar de ... arresten van het Arbitragehof (nr. 25 van 26 juni 1986, nr. 40 van 15 oktober 1987 en inzonderheid nr. 49 van 10 maart 1988), waaruit blijkt dat de Gewesten, in artikel 6, § 1, I, 1° (stedebouw en ruimtelijke ordening), en IV (huisvesting), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, de bevoegdheid vinden om met betrekking tot ... woningen (brand)veiligheidsnormen op te leggen, zij het dat die normen betrekking moeten hebben op "aspecten van de (brand)veiligheid die specifiek zijn voor de gebouwen die hoofdzakelijk voor bewoning bestemd zijn", terwijl de nationale overheid bevoegd blijft om ter zake "basisnormen" uit te vaardigen, "dit wil zeggen normen die gemeen zijn aan een categorie van constructies zonder dat daarbij in acht genomen wordt welke de bestemming ervan is" (arrest nr. 49, considerans 2.B.2)".

In de memorie van toelichting bij het voorliggende ontwerp wordt er weliswaar op gewezen dat de Raad van State, in een advies L. 25.367/2 van 23 september 1996 over een voorontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten", toch de bevoegdheid van de federale wetgever heeft aanvaard om voorwaarden te bepalen waaraan moet voldaan zijn opdat een gehuurd goed beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Uit dat advies kan evenwel niet worden afgeleid dat de Raad van State in enigerlei mate is teruggekomen op zijn opvatting over de bevoegdheid van de gewesten terzake. Die bevoegdheid werd integendeel uitdrukkelijk bevestigd, doch de Raad van State voegde daaraan toe wat volgt :

> "Die gewestbevoegdheid doet evenwel geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de

verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen, ook wanneer die betrekkingen een goed betreffen dat bestemd is voor de huisvesting van de huurder. De huurovereenkomsten vormen immers een aangelegenheid die tot de restbevoegdheden van de Staat behoort.

De federale overheid is, op grond van haar bevoegdheid om de aangelegenheid van de huurovereenkomsten te regelen, bevoegd om de verhuurder verplichtingen op te leggen die verband houden met de staat van het gehuurde goed, d.w.z. met diens "verplichting om te leveren", en inzonderheid om enerzijds de regel vast te leggen die reeds vervat is in artikel 2 van afdeling II, volgens welke het gehuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, en anderzijds om de bevoegdheid van de rechter te beperken om de inhoud van zulke vereisten te beoordelen, door de minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten te bepalen.

Zulke bepalingen zijn niet strijdig met de bevoegdheid van de Gewesten op het gebied van de huisvesting, daar ze burgerrechtelijke regels bevatten die eigen zijn aan de betrekkingen tussen de verhuurder en de huurder en die los staan van de bepalingen die de Gewesten vaststellen of kunnen vaststellen om de kwaliteit van de op hun grondgebied gelegen woningen te waarborgen (...).

Bovendien bemoeilijkt de federale overheid niet de uitoefening, door de Gewesten, van hun bevoegdheden inzake huisvesting, daar ze zich enerzijds ertoe beperkt elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van de gehuurde goederen op te leggen en slechts minimumvoorwaarden van overeenstemming van een goed met die vereisten vast te stellen, en ze anderzijds niet raakt aan de regeling inzake de straffen die worden gesteld indien de gewestbepalingen worden overtreden, inzonderheid de straffen van burgerrechtelijke aard die overeenkomstig het gemene recht door de rechter moeten worden uitgesproken indien die bepalingen worden geschonden (...)".

2.1.3. Zoals in de memorie van toelichting bij de artikelen 15 tot 17 wordt gesteld, zijn de bepalingen in verband met de ongeschikt-, onbewoonbaar- en overbewoondverklaring van woningen eveneens "gegrond op artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet dat de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid aan de gewesten opdraagt" (1).

2.1.4. Wat de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest betreft om de in artikel 90 van het ontwerp opgenomen regeling inzake het "sociaal beheersrecht" vast te stellen, kan worden verwezen naar de verantwoording die terzake wordt verstrekt in de memorie van toelichting bij dat artikel.

Bovendien kan erop worden gewezen dat de Raad van State, in een advies L. 25.688/2 van 16 december 1996 over een wetsvoorstel "strekkende om leegstaande onroerende goederen op de markt van de huurwoningen te brengen ten einde te kunnen voldoen aan de vraag naar woongelegenheid", heeft geoordeeld dat "(een) regeling ... (die) ertoe (strekt) om ... «vastgoedbeheerders» ... de mogelijkheid te bieden om ... de uitoefening van het recht op wonen (te) waarborgen door de beschikbaarheid te verzekeren van de goederen die voor bewoning bestemd zijn", ressorteert onder het huisvestingsbeleid, dat een gewestelijke bevoegdheid is (2).

---

(1) Rdpl. Arbitragehof, 22 juni 1994, nr. 49/94, overw. B.11.1.

(2) Parl. St., Senaat, 1996-97, nr. 1-166/2.

2.1.5. Wat de bevoegdheid betreft om aan de sociale huisvestingsmaatschappijen (artikel 46 van het ontwerp) en aan het VWF, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de sociale verhuurkantoren (artikel 101) de verplichting op te leggen om bijdragen te betalen aan een solidariteitsfonds, wordt in de memorie van toelichting bij artikel 46 terecht verwezen naar het arrest nr. 36/95 dat het Arbitragehof op 25 april 1995 heeft gewezen inzake het beroep tot vernietiging van artikel 5, § 9, van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest van 9 september 1993 houdende de wijziging (van de Huisvestingscode) voor het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest en betreffende de sector van de sociale huisvesting.

In dat arrest overwoog het Arbitragehof :

> "Uit het geheel van de parlementaire voorbereiding blijkt dat de aangevochten bepaling beoogt een mechanisme van solidariteit onder de maatschappijen van de sector tot stand te brengen om op het vlak van de huurinkomsten van de maatschappijen de lat zo gelijk mogelijk te leggen en om te vermijden dat zij er nog toe zouden worden aangezet hun huurders te kiezen naar gelang van dezer inkomsten (Gedr. St., Brusselse Hoofdstedelijke Raad, 1992-1993, A-167/2).
>
> Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, dat bevoegd is om aan de openbare vastgoedmaatschappijen een opdracht van gewestelijk belang toe te vertrouwen en om die maatschappijen daartoe te subsidiëren, is ook bevoegd om die maatschappijen een voorwaarde op te leggen met betrekking tot de toekenning van subsidies, namelijk de verplichting de opbrengst van de maatschappelijke boni's die zij verwezenlijken aan te wenden voor het mechanisme van horizontale solidariteit. Dergelijke boni's, die overeenstemmen met het verschil tussen de theoretische huurinkomsten van de maatschappijen en hun reële huurinkomsten, zijn vanwege hun aard vreemd aan het begrip winst waarop de

inkomstenbelasting wordt gevestigd. Een dergelijke verplichting kan noch worden beschouwd als een belasting, noch als een retributie. Artikel 170, § 2, van de Grondwet is in onderhavig geval derhalve niet van toepassing".

2.2.1. Artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, gecombineerd met het voornoemde artikel 6, § 1, IV, van die wet, verleent de decreetgever de bevoegdheid tot het vaststellen van de organieke bepalingen inzake de VHM (artikelen 30 tot 39 van het ontwerp) en van de bepaling luidens welke het Vlaamse Gewest kan intekenen op ten hoogste één vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappijen (artikel 40, § 3, eerste lid, van het ontwerp).

Luidens voornoemd artikel 9 kunnen immers o.m. de gewesten, in de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren, gedecentraliseerde diensten, instellingen en ondernemingen oprichten of kapitaalparticipaties nemen. Het decreet kan aan die organismen rechtspersoonlijkheid toekennen, en het regelt hun oprichting, samenstelling, bevoegdheid, werking en toezicht.

In de memorie van toelichting bij artikel 30 van het ontwerp wordt er terecht op gewezen dat wordt aanvaard dat de decreetgever in het voornoemde artikel 9 de bevoegdheid vindt om, wat het statuut van een met toepassing van die bepaling opgerichte openbare instelling betreft, ter aanvulling van de in het decreet opgenomen bepalingen, te verwijzen naar de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen en inzonderheid naar de bepalingen betreffende de naamloze vennootschappen (zoals in artikel 30, § 1,

eerste en tweede lid, van het ontwerp). De decreetgever zou de hem door de bijzondere wet toegekende bevoegdheid slechts te buiten gaan (inzonderheid ook de in artikel 10 van de bijzondere wet bedoelde impliciete bevoegdheden) door te beslissen dat de op te richten onderneming in principe de vorm zal aannemen van een naamloze vennootschap en onder de toepassing zal vallen van de voornoemde gecoördineerde wetten en door terzelfder tijd een belangrijk aantal afwijkingen toe te staan van de essentiële bepalingen van die gecoördineerde wetten (1).

In casu lijkt zich op dat punt geen moeilijkheid voor te doen.

2.2.2. In plaats van openbare instellingen op te richten die belast worden met taken van algemeen belang die tot haar bevoegdheid behoren, kan de overheid dergelijke taken - op voorwaarde dat het niet gaat om essentiële overheidstaken - ook opdragen aan rechtspersonen die buiten haar toedoen om zijn tot stand gekomen of tot stand worden gebracht, en die zij, met het oog op het vervullen van die opdrachten, erkent en subsidieert.

---

(1) Zie naast het in de memorie van toelichting vermelde advies L. 19.335/2 van 2 oktober 1989 over een voorontwerp van decreet "relatif aux services de transport de personnes en Région wallonne" (Parl. St., C.R.W., 1989-90, nr. 117/1), o.m. ook het advies L. 20.841/8 van 4 juni 1991 over een voorstel van decreet "houdende oprichting van een naamloze vennootschap van publiek recht, Havenbedrijf van Antwerpen genaamd" (Parl. St., Vl. R., 1990-91, nr. 488/2).

De overheid is dan uiteraard gerechtigd om de voorwaarden te bepalen waaraan zulke rechtspersonen moeten voldoen om te kunnen worden erkend en gesubsidieerd met het oog op de uitvoering van de hun toevertrouwde taken van algemeen belang. Die erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden mogen evenwel uitsluitend betrekking hebben op de uitvoering van die taken en op de aanwending van de subsidies. De sanctie van de miskenning van die voorwaarden kan er derhalve alleen in bestaan, hetzij dat de erkenning wordt ingetrokken, hetzij dat de subsidiëring wordt stopgezet, hetzij nog dat eventueel de subsidies worden teruggevorderd die niet werden aangewend voor het doel waarvoor ze werden verleend. De erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden mogen, meer bepaald, niet erop neerkomen dat regels worden vastgesteld die op ingrijpende wijze het bestaan, de organisatie en de werking van de betrokken rechtspersonen raken of die op een algemene wijze een administratief toezicht op die rechtspersonen organiseren dat rechtens alleen toelaatbaar is ten aanzien van gedecentraliseerde overheidsdiensten.

De in het ontwerp opgenomen regelen met betrekking tot de sociale huisvestingsmaatschappijen (artikelen 40 tot 49), het VWF (artikelen 50 tot 55), de erkende huurdiensten (artikelen 56 en 58) en de samenwerkings- en overlegstructuur (artikel 57), inzonderheid de toezichtsmaatregelen, blijken grotendeels te kaderen in een aldus opgevatte erkennings- en subsidiëringsregeling (1).

---

(1) Uit de desbetreffende artikelen van het ontwerp blijkt met name dat het toezicht beperkt is tot de gesubsidieerde taken van de onderscheiden sociale woonorganisaties (zie de artikelen 43, 44 en 55 tot 57).

Er dient in dat verband evenwel voorbehoud te worden gemaakt met betrekking tot de bepalingen van de artikelen 41 en 42 van het ontwerp.

Luidens artikel 41 kan de Vlaamse regering een huisvestingsmaatschappij die de opdrachten, die haar bij decreet of besluit van de Vlaamse regering zijn opgelegd, of de verbintenissen die ze is aangegaan in het kader van een beheersovereenkomst, manifest niet of niet behoorlijk uitvoert of waarvan de werking in gebreke blijft, verplichten te fusioneren met een andere sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij door overneming, hetzij door oprichting van een nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij. Artikel 42 bepaalt dat de intrekking van een erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij van rechtswege de ontbinding ervan tot gevolg heeft en dat het vermogen van de ontbonden vennootschap, na de aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, overgaat op de VHM of een door de VHM aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.

Die bepalingen kunnen manifest niet ingepast worden in een erkennings- en subsidiëringsregeling als hiervoren bedoeld en zijn overigens niet bestaanbaar te achten met de vrijheid van vereniging.

Wat betreft het in de memorie van toelichting bij artikel 41 aangevoerde argument dat de samensmelting van huisvestingsmaatschappijen "ook al in de Huisvestingscode geregeld (is) in artikel 36", moet erop worden gewezen dat luidens het tweede lid van dat artikel 36 "de samensmelting

... alleen dan (mag) plaatshebben indien de algemene vergadering van iedere betrokken maatschappij met de bij haar statuten bepaalde meerderheid een gunstig advies heeft uitgebracht".

Met betrekking tot artikel 42 van het ontwerp wordt in de memorie van toelichting gesteld dat "dit artikel een specifiëring (is) van artikel 164bis, § 1, 9°, van de vennootschappenwet" (1) en dat de ontworpen bepaling ertoe strekt "(er) zorg voor (te dragen) dat de overheidsmiddelen, die aan de maatschappij sinds haar oprichting werden toegekend voor haar sociale activiteiten, terugvloeien naar het Gewest". In dat verband kan worden opgemerkt dat, wanneer het er alleen om gaat de toegekende subsidies te doen "terugvloeien naar het Gewest", zulks eenvoudig kan worden bereikt door de terugvordering van die subsidies.

---

(1) Uit artikel 40, § 2, van het ontwerp volgt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk zijn als bedoeld in artikel 164bis van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen. Luidens artikel 164bis, § 1, 9°, moeten de statuten van dergelijke vennootschappen "bepalen dat na de aanzuivering van het hele passief en de terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, hetgeen na de vereffening overblijft een bestemming krijgt die zo nauw mogelijk aansluit bij het sociaal oogmerk van de vennootschap".

2.3. Voor de bepalingen van het ontwerp waarbij taken worden opgedragen aan de onderscheiden overheden van de gemeenten (1), vindt de decreetgever de bevoegdheid in artikel 46 van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Luidens het eerste lid van die bepaling kunnen o.m. de gewesten aan die overheden de uitvoering van hun decreten en reglementen opdragen.

2.4. Artikel 8, § 1, derde lid, van het ontwerp bepaalt dat voor de afgifte van het conformiteitsattest een "vergoeding" zal worden geheven waarvan het bedrag zal worden vastgesteld door de Vlaamse regering.

Voor het opleggen van die vergoeding, die kennelijk moet worden aangemerkt als een retributie, vindt de decreetgever de bevoegdheid in artikel 173 van de Grondwet.

Volgens de gemachtigde van de regering wordt de bedoelde vergoeding geïnd door en ten behoeve van de gemeente welke het attest afgeeft. Zulks doet geen bevoegdheidsprobleem rijzen : op grond van de bepaling van artikel 173 van de Grondwet die voorziet in de mogelijkheid om bij decreet uitzonderingen te bepalen op de regels inzake de

---

(1) Inzonderheid de artikelen 8 en 12 waarbij aan het college van burgemeester en schepenen taken worden opgedragen in verband met het onderzoek van de aanvragen voor en de afgifte van het conformiteitsattest, de artikelen 13 en 15 tot 17 welke de burgemeester belasten met de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring van woningen, en de artikelen 21, 24, 28, 29 en 65 waarbij aan de gemeenten als zodanig opdrachten worden gegeven.

heffing van belastingen welke van overeenkomstige toepassing zijn op de retributies, kan de decreetgever immers bepalen dat de bedoelde vergoeding wordt geheven ten bate van de gemeente (1).

2.5. Artikel 20, § 1, van het ontwerp stelt straffen op de verhuring of de onderverhuring van een woning die niet beantwoordt aan de vereisten bepaald in artikel 5. Paragraaf 2 van dat artikel 20 verleent aan de gewestelijke ambtenaren bedoeld in artikel 2, eerste lid, 7°, de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie (eerste lid) en bepaalt de gevallen waarin tot een huiszoeking kan worden overgegaan (tweede lid).

Voor die bepalingen vindt de decreetgever de bevoegdheid in artikel 11, eerste en derde lid, 1° en 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

2.6. Luidens artikel 34, § 2, eerste lid, van het ontwerp kan de Vlaamse regering de VHM machtigen om onroerende goederen te onteigenen.

Overeenkomstig de rechtspraak van het Arbitragehof is de decreetgever bevoegd de gewestregering te machtigen om

---

(1) Zie in dat verband B. PEETERS, "De begrippen belasting, last en retributie in de artikelen 110 en 113 van de Grondwet", R.W., 1987-88, pp. 247-248, nr. 25.

publiekrechtelijke rechtspersonen toe te staan over te gaan tot onteigeningen (1) (2).

Onder meer in het arrest nr. 3/89 van 2 februari 1989 heeft het Arbitragehof in dat verband overwogen :

> "(dat) hoewel artikel 79, § 1, van de bijzondere wet enkel de door de Executieven benaarstigde onteigeningen ten algemenen nutte voorziet, ... uit de economie van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 en uit de algemene opzet van de staatshervorming (volgt) dat die bepaling zo moet worden begrepen dat de Executieven tevens gerechtigd zijn - en de decreetgever dus ook gerechtigd is de Executieven daartoe te machtigen - andere rechtspersonen tot onteigening inzake gewest- of gemeenschapsaangelegenheden te machtigen; (doch dat) in elke hypothese ... het verlenen van de machtiging afhankelijk (wordt) gesteld van het vermogen van de Executieve om, geval per geval, de noodzakelijkheid te beoordelen van de verkrijging door de ondergeschikte besturen van de onroerende goederen waarvan de onteigening wordt beoogd" (overw. 2.B.5).

Overeenkomstig die rechtspraak behoort artikel 34, § 2, eerste lid, te worden aangepast in die zin dat de regering de VHM kan machtigen tot onteigening "in de

---

(1) Arbitragehof, 2 februari 1989, nr. 3/89, overw. 2.B.5; 31 mei 1989, nrs. 13/89, overw. 2.B.3, en 14/89, overw. 2.B.3; 16 december 1993, nr. 85/93, overw. B.7.2; 16 mei 1995, nr. 38/95, overw. B.4.1.

(2) Zie overigens ook het decreet van 13 april 1988 tot bepaling van de gevallen en de modaliteiten waarbij de Vlaamse regering kan overgaan tot onteigeningen ten algemenen nutte inzake de gewestelijke aangelegenheden, inzonderheid artikel 2.

gevallen waarin zij oordeelt dat de verkrijging van de betrokken goederen noodzakelijk is in het algemeen belang".

2.7. Artikel 84 van het ontwerp verleent een recht van wederinkoop aan de VHM, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het VWF, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn met betrekking tot de sociale woningen die ze hebben verkocht aan gerechtigden, die de voorwaarden en verbintenissen als koper die voortvloeien uit de ontworpen regeling en de besluiten ter uitvoering ervan niet nakomen.

In verband met die regeling wordt in de memorie van toelichting bij dat artikel terecht aangevoerd dat, "in zoverre hiervoor artikel 6, § 1, IV van de bijzondere wet ... onvoldoende rechtsgrond zou bieden, ... het Vlaamse Gewest zich (kan) beroepen op zijn impliciete bevoegdheden (artikel 10 bijzondere wet)".

2.8. Zoals in de memorie van toelichting wordt gesteld, vindt het Vlaamse Gewest de bevoegdheid om het in titel VI, hoofdstuk VI, afdeling 1 (artikelen 85 tot 89) bedoelde recht van voorkoop te regelen in artikel 14, eerste lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

3. Het ontwerp bevat een opvallend groot aantal delegaties van verordenende bevoegdheid aan de Vlaamse regering (artikelen 2, eerste lid, 6°, 9°, 17°, 27°, en tweede lid, 5, §§ 1 en 2, 14, §§ 1 en 2, 18, § 2, 21, 23,

§ 1, 24, § 1, 26, 29, 32, § 1, 33, § 1, tweede lid, 5°, 34, § 3, eerste lid, 2°, en tweede lid, 37, eerste lid, 38, § 1, derde en vijfde lid, 40, § 1, eerste lid, 42, zesde lid, 43, § 1, 44, § 1, tweede en derde lid, 45, § 4, derde lid, 46, 49, 52, 53, 56, § 1, tweede lid, 57, § 1, derde lid, 60, § 1, tweede lid, en § 3, 61, eerste lid, 65, vierde lid, 66, §§ 1 en 2, eerste en tweede lid, 72, eerste lid, 3°, 74, eerste lid, 75, § 4, 76, tweede lid, 78, 79, 80, 81, § 1, 82, derde lid, 83, tweede lid, 84, § 2, 86, § 2, derde lid, 88, § 2, 91, § 2, 95, eerste, tweede en derde lid, 96, § 1, 97, 99, 100, 101 en 113, tweede lid).

In de memorie van toelichting (algemene toelichting, A, 1.2, in fine) wordt in dat verband het volgende gesteld :

> "Om te beantwoorden aan de normen van de Raad van State, werden de bepalingen van het ontwerp doelbewust voldoende precies geformuleerd. De Raad van State adviseert dat de essentiële elementen van een regeling zoveel mogelijk in het betrokken decreet zelf moeten opgenomen worden. Deze manier van werken vormt een toepassing van de beginselen inzake de bevoegdheidsverdeling tussen de decreetgever en de gewestregering".

Niettemin moet worden vastgesteld dat een aantal van de hiervoren vermelde delegaties betrekking hebben op als essentieel aan te merken onderdelen van de ontworpen regeling en aan de regering een vrij ruime beoordelingsmarge lijken te laten. Terzake kan o.m. gewezen worden op de verordenende bevoegdheid bedoeld in :

- artikel 2, tweede lid : nader omschrijven van de in het eerste lid gedefinieerde begrippen en het opleggen van "bijkomende voorwaarden";

- artikel 5, § 1 : bepalen van de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten waaraan woningen moeten voldoen, van de specifieke en aanvullende brand-veiligheidsnormen en van de criteria inzake woonbezet-ting;

- artikel 14, § 2 : categorieën van woningen en woningen die bestemd zijn om verhuurd te worden aan bepaalde categorieën van bewoners uitsluiten van de regeling inzake het conformiteitsattest;

- artikel 26 : bepalen van de voorwaarden waaronder de woonorganisaties verplicht zijn de bewoners van ontruimde woningen te herhuisvesten en bepalen van de voorwaarden waaraan die bewoners moeten voldoen;

- artikel 37, eerste lid : vaststellen van de voorwaarden waaronder de VHM leningen kan aangaan en kredieten kan opnemen;

- artikel 40, § 1, eerste lid : vaststellen van de voor-waarden waaronder de VHM vennootschappen kan erkennen als sociale huisvestingsmaatschappij;

- artikel 43, § 1 : vaststellen van de regeling inzake het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen;

- artikel 56, § 1, tweede lid : bepalen van de voorwaarden voor erkenning van "huurdiensten";

- artikel 57, § 1, derde lid : bepalen van de voorwaarden voor erkenning van de samenwerkings- en overlegstructuur van de huurdiensten;

- artikel 60, § 1, tweede lid : vaststellen van de voorwaarden waaronder overheidsinitiatieven worden gesubsidieerd;

- artikel 60, § 3 : bepalen van de voorwaarden waaronder de initiatiefnemers verplicht zijn de bewoners van ontruimde woningen te herhuisvesten en bepalen van de voorwaarden waaraan die bewoners moeten voldoen;

- artikel 61, eerste lid : bepalen van het bedrag van de subsidies voor overheidsinitiatieven;

- artikel 75, § 4 : bepalen van de voorwaarden voor de subsidiëring van woonprojecten in de privé-sector;

- artikelen 81, § 1, 82, derde lid, en 83, tweede lid : bepalen van de voorwaarden waaronder tegemoetkomingen kunnen worden verleend om gerechtigden in staat te stellen een woning te bouwen, te huren of te kopen of hun woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen;

- artikelen 95, eerste lid, en 96, § 1 : vaststellen van de voorwaarden waaraan de kandidaat-huurders van sociale woningen moeten voldoen.

Om in overeenstemming te zijn met de "bevoegdheidsverdeling tussen de decreetgever en de gewestregering" zouden in het ontwerp de criteria bepaald moeten worden, op grond waarvan de regering verordenend kan optreden.

4. In een aantal bepalingen van het ontwerp wordt verwezen naar het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting (1). In dat verband moet worden opgemerkt dat de in dat decreet gebruikte begripsomschrijvingen verschillen van die welke in het ontwerp zijn opgenomen.

Volgens de gemachtigde van de regering ligt het in de bedoeling om de bepalingen van dat decreet te integreren in de Vlaamse Wooncode op grond van de in artikel 112, § 1, van het ontwerp verleende machtiging tot coördinatie. Aangezien die bepaling de regering enkel toestaat "de terminologie te wijzigen", evenwel "zonder de draagwijdte van ... (de) bepalingen te veranderen", rijst de vraag of de machtiging tot coördinatie volstaat om het bedoelde decreet in de Vlaamse Wooncode te integreren.

Een analoog probleem rijst met betrekking tot het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers : in de

---

(1) Zie inzonderheid de artikelen 2, eerste lid, 14°, 10, 1°, 14, § 1, 2°, 15, § 1, eerste lid, 71, 85, § 1, tweede lid, 1°, en 90, § 1, eerste lid, 1°, en tweede lid, 1°; artikel 111 van het ontwerp wijzigt artikel 34 van het decreet.

memorie van toelichting bij artikel 5, § 3, van het ontwerp wordt gesteld dat ook die bepalingen in de Vlaamse Wooncode zullen worden ingepast op grond van de in artikel 112, § 1, bedoelde coördinatiemachtiging.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Artikel 2

1. In de definitie van "aanpassing" in het eerste lid, 1°, van dit artikel is sprake van het doen beantwoorden van de woning aan "de fysieke mogelijkheden van bijzondere bewonerscategorieën". In de omschrijving van "onaangepaste woning" in het eerste lid, 11°, worden de termen "fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap" gebruikt. Ook in artikel 83, eerste lid, 4°, en tweede lid, van het ontwerp is sprake van het aanpassen van woningen aan de fysieke mogelijkheden van "bejaarden en personen met een handicap". Het lijkt derhalve de voorkeur te verdienen duidelijkheidshalve de woorden "bijzondere bewonerscategorieën" in het eerste lid, 1°, te vervangen door "bejaarden en personen met een handicap".

Volgens de memorie van toelichting bij artikel 45, § 4, tweede lid, van het ontwerp, wordt in die bepaling met de term "bijzondere bewonerscategorieën" overigens gedoeld op "grote gezinnen en bejaarden". Ook in die bepaling lijken de woorden "bijzondere bewonerscategorieën" beter te worden vervangen, in dit geval door de in de memorie van toelichting gebruikte woorden.

2. Volgens het eerste lid, 3°, dient onder "bestaande woonkern" te worden verstaan, een gebied met dichte bebouwing, bestemd voor bewoning, waar gemakkelijk een nauwe aansluiting op bestaande "gemeenschappelijke voorzieningen" kan worden gerealiseerd. In het eerste lid, 5°, wordt de begripsomschrijving van "gemeenschapsvoorzieningen" gegeven. Het is kennelijk niet dat begrip dat in de bepaling sub 3° is bedoeld (1).

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat de omschrijving van het begrip "bestaande woonkern" aanleunt bij de definitie ervan o.m. in het besluit van de Vlaamse regering van 7 maart 1990 houdende uitvoering van artikel 80 van de Huisvestingscode. In artikel 1, d, van dat besluit is evenwel sprake van "nauw aansluiten op de bestaande bebouwing" en van "de afstand ten opzichte van de aanwezige voorzieningen in de kern".

In het licht van wat voorafgaat dient hetzij de definitie sub 3° te worden aangepast, hetzij de term "gemeenschappelijke voorzieningen" te worden gepreciseerd.

3.1. Luidens het eerste lid, 6°, moet onder "gerechtigd" worden verstaan "verkerend in een feitelijke economische en maatschappelijke situatie waarin een behoorlijke huisvesting slechts kan worden verworven of behouden met extra of

---

(1) De term "gemeenschappelijke voorzieningen" komt ook voor in artikel 2, eerste lid, 32°, en in artikel 33, § 1, eerste lid, 1°, van het ontwerp.

omvattende steun". Zoals in de memorie van toelichting bij de bepaling sub 6° wordt gesteld, wordt derhalve met "gerechtigde" eigenlijk bedoeld iemand "die het op de woningmarkt moeilijk heeft" of die "woonbehoeftig" is (memorie van toelichting bij artikel 56). Voor de omschrijving van dergelijke personen of gezinnen is de term "gerechtigde", die volgens het normale spraakgebruik betekent "recht hebbend op", weinig adequaat. Het verdient geen aanbeveling in een normatieve tekst aan een term een betekenis te geven die zich te ver van het normale spraakgebruik verwijdert.

3.2. Nog in het eerste lid, 6°, wordt aan de Vlaamse regering een verordenende bevoegdheid opgedragen. Dergelijke normatieve bepalingen horen niet thuis in een begripsomschrijving. De bedoelde delegatie zou best in een afzonderlijk artikel worden opgenomen.

Dezelfde opmerking geldt voor de opdrachten van bevoegdheid in het eerste lid, 9° en 17°.

4. De in het eerste lid, 11°, 12°, 14° en 16°, opgenomen definities van respectievelijk "onaangepaste woning", "onbewoonbare woning", "ongeschikte woning" en "overbewoonde woning" dupliceren - althans gedeeltelijk - de bepalingen van artikel 6 van het ontwerp.

Er zijn evenwel een aantal discrepanties :

- luidens artikel 6, derde lid, is een woning alleen "onaangepast" als ze niet beantwoordt aan de normen inzake woningbezetting en gezinssamenstelling, terwijl volgens artikel 2, eerste lid, 11°, bovendien het niet afgestemd zijn op de fysieke mogelijkheden van bejaarden of personen met een handicap tot gevolg heeft dat de woning "onaangepast" is;

- luidens artikel 6, eerste lid, is een woning "ongeschikt" als ze niet beantwoordt aan de in artikel 5, § 1, eerste en tweede lid, bedoelde veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten en brandveiligheidsnormen, terwijl volgens artikel 2, eerste lid, 14°, het niet-beantwoorden aan de normen bepaald in het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting meebrengt dat de woning "ongeschikt" is.

Die onderscheiden bepalingen zouden beter op elkaar afgestemd moeten zijn. Indien artikel 6 in die zin zou worden aangepast, kan men zich overigens afvragen of de definities in artikel 2, eerste lid, 11°, 12°, 14° en 16°, nog zin hebben.

5. In de bepaling van artikel 2, eerste lid, 26°, moeten, volgens de gemachtigde van de regering, de woorden "de bepalingen van titel VI" worden vervangen door "de bepalingen van titel V".

Artikel 5

Luidens het tweede lid van paragraaf 1 van dit artikel moet de woning voldoen aan "alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld", m.a.w. ook aan de door de federale overheid vastgestelde "algemene" vereisten inzake brandveiligheid.

Hoewel het de decreetgever, overeenkomstig de rechtspraak van het Arbitragehof (1), niet toegestaan is de geldigheid te bevestigen van normen die door de federale overheid in het raam van de haar voorbehouden bevoegdheden zijn vastgesteld, kan in casu worden aangenomen dat het geenszins de bedoeling van de decreetgever is om het federale bevoegdheidsdomein te betreden, doch dat alleen volledigheidshalve wordt verwezen naar de terzake geldende federale normen.

Artikel 6

Men vervange, in het derde lid van dit artikel, de vermelding "artikel 5, § 1, laatste lid" door "artikel 5, § 1, derde lid,".

---

(1) Arbitragehof, 23 december 1987, nr. 44, overw. B.15.

Artikel 7

1. Wat het in dit artikel bedoelde conformiteitsattest betreft, moet erop worden gewezen dat het ontwerp niet uitdrukkelijk de verplichting oplegt om dat attest aan te vragen. In de toelichting bij de artikelen 7 tot 14 wordt in dat verband het volgende gesteld :

> "De verhuurder is het niet verboden om ... woningen te verhuren zonder attest, maar hij stelt zich wel bloot aan een strafrechtelijke vervolging wanneer ... de woningen niet beantwoorden aan de opgelegde normen ... Het ontbreken van een attest is op zich onvoldoende om te spreken van een overtreding; ... de aanvraag van het attest (is) niet verplicht om de handelingen te verrichten en ... de eigenaar (zal) in de praktijk slechts dan een aanvraag indienen wanneer hij twijfelt over de conformiteit van de ... woning en het risico te groot acht om «gepakt» te worden".

Het enige nut van het conformiteitsattest voor de verhuurder is volgens de memorie van toelichting dat het bezit ervan "door de «beklaagde» (kan) worden ingeroepen te zijner ontlasting in een strafrechtelijke procedure, waarin hij wordt aangeklaagd voor het verhuren van niet-conforme ... woningen".

Dat het aanvragen van het conformiteitsattest slechts een faculteit is en geen verplichting, lijkt echter weinig consistent met de in de artikelen 18 en 19 van het ontwerp opgenomen regeling krachtens welke o.m. voor woningen "waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd" de verplichting wordt opgelegd, hetzij om

renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uit te voeren, hetzij om de woning te slopen.

2. Volgens de memorie van toelichting "(kleeft) het attest ... aan de woning, niet aan de huurovereenkomst" en "moet dan ook geen nieuw attest worden aangevraagd telkens een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten".

Vermits het attest, luidens artikel 7, eerste lid, ook betrekking heeft op de conformiteit met de in artikel 5, § 1, derde lid, gestelde normen inzake de omvang van de woning in relatie tot de gezinssamenstelling, rijst de vraag hoe, abstractie makend van de huurovereenkomst, omtrent dat vereiste inzake de woningbezetting uitspraak zal worden gedaan. Wellicht wordt bedoeld dat in het attest de "maximaal toegestane bezetting van de woning" zal worden vermeld.

Artikel 8

1. In fine van paragraaf 1, eerste lid, van dit artikel schrijve men duidelijkheidshalve "... bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is".

2. In het tweede lid van paragraaf 1 vervange men de woorden "volgens de bepalingen van artikel 5, § 2" door "volgens de bepalingen vastgesteld op grond van artikel 5, § 2".

3. Luidens de tweede volzin van paragraaf 1, tweede lid, "krijgt de aanvrager een conformiteitsattest met de vermelding «impliciete inwilliging»" als er binnen 60 dagen volgend op de aanvraag geen beslissing valt.

De zin van die bepaling is de Raad van State niet duidelijk. Het lijkt meer bepaald onredelijk dat aan een dergelijk attest (dat zou worden afgegeven door het college van burgemeester en schepenen (?) zonder dat een onderzoek werd ingesteld naar de conformiteit van de woning) de waarde zou worden toegekend van een bewijsstuk "à décharge" in een eventueel strafproces, wat - zoals hiervoren is aangegeven - het enige nut van het attest zou zijn (opmerking 1 bij artikel 7).

Artikel 13

Luidens het eerste lid van dit artikel "(hebben) de burgemeester, de door hem aangestelde technische ambtenaren van de gemeente en de gewestelijke ambtenaren ... het recht de woning tussen acht uur en twintig uur te bezoeken om de conformiteit ervan met de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen vast te stellen en de naleving ervan te controleren".

In de memorie van toelichting wordt met betrekking tot die bepaling verduidelijkt dat het gaat om "administratieve controlebezoeken, die buiten de sfeer van de strafrechtelijke opsporing liggen".

Die toelichting verliest uit het oog dat de gewestelijke ambtenaren bekleed zijn met de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie (artikel 20, § 2, eerste lid, van het ontwerp). In die hoedanigheid kunnen en moeten zij misdrijven opsporen en in een proces-verbaal vaststellen (zelfde bepaling). Aldus zouden zij ertoe gebracht kunnen worden om, naar aanleiding van een administratief controle-bezoek, een document op te stellen dat behoort tot de "sfeer van de strafrechtelijke opsporing".

Door zulk optreden mogelijk te maken, zou de decreetgever zich bewegen op het terrein van de regeling van de procedure in verband met huiszoekingen. Die aangelegenheid behoort evenwel niet tot de bevoegdheid van de gewesten (zie artikel 11, derde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

Artikel 13 zou zo herwerkt moeten worden dat het in overeenstemming is met de bevoegdheidsbepalende regels, en meteen meer zou aansluiten met de memorie van toelichting.

Artikel 15

1. Paragraaf 1, eerste lid, van dit artikel verleent aan de burgemeester de bevoegdheid om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, "onverminderd de toepassing van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet".

In de memorie van toelichting wordt verduidelijkt dat, naar de bedoeling van de stellers van het ontwerp, beide regelingen (die een verschillende finaliteit hebben en volgens een verschillende procedure verlopen) naast elkaar moeten blijven bestaan. De vraag rijst of dit stelsel in de praktijk niet tot problemen aanleiding zal geven.

2. Luidens paragraaf 1, eerste lid, kan de beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring slechts worden genomen "na overeenkomstig advies van de gewestelijk ambtenaar".

In de memorie van toelichting wordt in verband met die bepaling het volgende gesteld :

> "De burgemeester heeft een eigen appreciatierecht t.o.v. de gewestelijke ambtenaar, in die zin dat hij niet verplicht is de woning ongeschikt te verklaren wanneer het advies dat suggereert. Daarentegen kan hij ze niet ongeschikt verklaren wanneer de woning volgens het advies van de gewestelijke ambtenaar wel degelijk geschikt is".

Die draagwijdte van de aangehaalde bepaling van het ontwerp behoort duidelijker uit de tekst te blijken.

Dezelfde opmerking geldt voor de analoge bepaling van artikel 17, eerste lid, van het ontwerp.

Artikel 17

1. Luidens het eerste lid van dit artikel kan de burgemeester een woning overbewoond verklaren als ze, na onderzoek, "onmiskenbaar" overbewoond blijkt te zijn.

Omtrent de precieze draagwijdte van de term "onmiskenbaar" wordt in de memorie van toelichting geen verduidelijking gegeven. Er wordt alleen herhaald wat reeds blijkt uit de definitie van "overbewoonde woning" in artikel 2, eerste lid, 16°, en uit artikel 6, derde lid, met name dat verdere bewoning een veiligheids- of gezondheids-risico moet inhouden voor de bewoners. Tenzij het de bedoeling zou zijn om aan de burgemeester een appreciatie-marge toe te kennen ten opzichte van de normen welke de regering terzake zal vaststellen - in welk geval die bedoeling duidelijker tot uiting moet worden gebracht in de tekst -, kan de aangehaalde term beter worden weggelaten.

2. Luidens de laatste volzin van het eerste lid "(neemt) de burgemeester ... de nodige maatregelen om de overtallige bewoners te herhuisvesten".

De draagwijdte van die bepaling moet worden verduidelijkt. Meer bepaald moet worden gepreciseerd hoe ver die maatregelen tot herhuisvesting reiken, ten laste van wie ze vallen, of ze alleen betrekking hebben op de "overtal-lige" bewoners, enz. ...

3. In het vijfde lid vervange men de vermelding "artikel 15, § 3, laatste lid" door "artikel 15, § 3, vierde lid,".

Artikelen 18 en 19

1. Er wordt verwezen naar opmerking 1 bij artikel 7.

2. Uit artikel 18, § 1, eerste lid, volgt dat wanneer een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning "in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden", die werken moeten worden uitgevoerd. Een woning die "niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden" moet krachtens artikel 19 worden gesloopt.

Uit het ontwerp kan niet worden opgemaakt hoe en door wie wordt beslist of een woning al dan niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden. De tekst behoeft op dat punt verduidelijking en aanvulling.

Artikel 20

Rekening houdend met de toelichting omtrent de rol van "bewijsstuk à décharge" van het conformiteitsattest (zie supra, opmerking 1 bij artikel 7), dient artikel 20, § 1, in die zin te worden aangepast dat duidelijk wordt dat alleen

het verhuren van een woning die niet beantwoordt aan de vereisten van artikel 5 in beginsel strafbaar is (1), en niet het al dan niet beschikken over een conformiteitsattest.

Artikel 24

Luidens paragraaf 2, eerste lid, van dit artikel "(richt) de Vlaamse regering ... binnen de afdeling Woonbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap een onderzoekscel in die verantwoordelijk is voor het wetenschappelijk onderzoek inzake wonen en woonbeleid en verzekert (zij) de deskundigheid en onafhankelijkheid van de onderzoekers van deze cel".

Er dient met betrekking tot deze bepaling te worden opgemerkt dat uit artikel 87, § 1, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 volgt dat het uitsluitend aan de Vlaamse regering toekomt de organisatie en de werking van haar diensten te regelen. Die bepaling van de bijzondere wet staat eraan in de weg dat de decreetgever zich inlaat met de organisatie en de werking van de diensten van de regering. Het volstaat dat bepaald wordt dat de Vlaamse regering binnen haar diensten een onderzoekscel opricht.

Volgens de gemachtigde van de regering zal eventueel een "statuut sui generis" gecreëerd worden voor de

---

(1) Met dien verstande dat er geen strafbaarheid is als de verhuurder een geldig conformiteitsattest kan voorleggen.

leden van de onderzoekscel. Indien het de bedoeling is dat de decreetgever de regering daartoe opdracht zou geven, dan zou zulks duidelijker uit de tekst moeten blijken. Overigens moet worden opgemerkt dat, bij de eventuele vaststelling van dat statuut, rekening zal moeten worden gehouden met de in artikel 87, § 4, van de bijzondere wet bedoelde "algemene principes van het administratief en geldelijk statuut van het rijkspersoneel", welke van rechtswege van toepassing zijn op het personeel van de gemeenschappen en de gewesten.

Artikel 27

Luidens het tweede lid van dit artikel "(zijn) de sociale woonorganisaties ... onderworpen aan de wettelijke en decretale bepalingen, genomen ter uitvoering van artikel 32 van de Grondwet, die in het Vlaamse Gewest van toepassing zijn".

Volgens de memorie van toelichting (algemene toelichting, A, 6) wordt met deze bepaling bedoeld "de actoren op het terrein (te onderwerpen) ... in eerste instantie (aan) het decreet betreffende de openbaarheid van bestuur" en "zal het principe van de openbaarheid en de participatie verder concreet moeten worden uitgewerkt" in de uitvoeringsbesluiten.

Wat de VHM betreft is de ontworpen bepaling overbodig : de VHM is immers een van het Vlaamse Gewest afhangende instelling, als bedoeld in artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, en valt derhalve op

grond van artikel 2, 2°, b, van het decreet van 23 oktober 1991 betreffende de openbaarheid van bestuursdocumenten in de diensten en instellingen van de Vlaamse regering onder de geldende openbaarheidsregeling.

Wat de andere sociale woonorganisaties betreft, moet de ontworpen bepaling allicht in die zin worden begrepen dat het ontwerp, in plaats van een specifieke openbaarheidsregeling uit te werken welke deel uitmaakt van de erkenningsregeling van de betrokken woonorganisaties, die openbaarheidsregeling oplegt via een zgn. "regeling door verwijzing".

Er moet in dat verband worden opgemerkt dat, vanuit legistiek oogpunt, de techniek van de "regeling door verwijzing" principieel af te raden is. Het van overeenkomstige toepassing verklaren van de bedoelde regelen kan slechts worden aanvaard indien met de vereiste nauwkeurigheid de modaliteiten van die "overeenkomstige toepassing" in de verwijzingsregeling worden aangegeven. Bij ontstentenis daarvan zal die toepassing onvermijdelijk aanleiding geven tot (interpretatie)problemen.

Artikel 33

1. In paragraaf 1, eerste lid, 1°, vervange men duidelijkheidshalve de zinsnede "inzonderheid van de gezinnen en alleenstaanden zoals bedoeld in artikel 4, § 1, laatste lid" door "inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden".

2. Volgens de gemachtigde van de regering is het de bedoeling dat het uitvoeringsprogramma, waarvan sprake in paragraaf 3 van dit artikel, door de minister bevoegd voor huisvesting (lees : door de Vlaamse regering) wordt goedgekeurd. Het ontwerp behoort in die zin te worden aangevuld.

Artikel 34

Luidens het eerste lid van paragraaf 2 van dit artikel kan de Vlaamse regering de VHM machtigen om onroerende goederen te onteigenen.

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat een analoge regeling reeds voorkwam in de Huisvestingscode en in het decreet van 21 december 1988, doch dat "nu een onderscheid (wordt) ingevoerd naargelang de onteigening betrekking heeft op de verwerving van bebouwde en onbebouwde onroerende goederen, (en dat) in het tweede geval ... de machtiging (wordt) beperkt tot de prioritaire gebieden". Uit de tekst van de ontworpen bepaling blijkt dat onderscheid niet.

Artikel 44

In het tweede lid van paragraaf 4 van dit artikel moeten, volgens de gemachtigde van de regering, de woorden "de personen die door de Vlaamse regering met bijzondere financiële en budgettaire controlebevoegdheden over de sociale huisvestingsmaatschappijen worden belast" worden

vervangen door "de ambtenaren van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap die door de Vlaamse regering met bijzondere financiële en budgettaire controlebevoegdheden over de sociale huisvestingsmaatschappijen worden belast".

Artikel 56

1. Volgens de gemachtigde van de regering is de erkenning als huurdersorganisatie of als sociaal verhuurkantoor enkel voorwaarde om voor subsidiëring in aanmerking te komen. Dit zou uitdrukkelijk in de tekst bepaald moeten worden.

2. Luidens het derde lid van paragraaf 2 van dit artikel "(hebben) de sociale verhuurkantoren ... als taak het inschakelen van privé-huurwoningen voor de huisvesting van gerechtigde gezinnen en alleenstaanden. In het bijzonder huren ze met dit doel woningen op de private huurwoningmarkt en ontwikkelen ze initiatieven op het vlak van de woonbegeleiding, die tot doel hebben de huurders in de praktijk vertrouwd te maken met hun rechten en plichten".

Die bepaling geeft onvoldoende duidelijk de taak van de sociale verhuurkantoren weer zoals ze door de gemachtigde van de regering werd omschreven : volgens hem treden zij ofwel op als "begeleider" van de huurder (zij verlenen hem o.m. bijstand bij de onderhandelingen over de huurovereenkomst en zien erop toe dat hij zijn contractuele verplichtingen, zoals het betalen van de huur, nakomt ...),

.../...

in welk geval zij geen partij zijn bij de huurovereenkomst, ofwel nemen zij zelf woningen in huur, die ze onderverhuren aan "gerechtigden". De ontworpen bepaling zou in die zin moeten worden gepreciseerd.

Artikel 57

Luidens het bepaalde sub 5° van paragraaf 3 bestaat een van de opdrachten van de erkende samenwerkings- en overlegstructuur erin "vragen en klachten (te) behandelen betreffende de activiteiten van de erkende huurdiensten, «rekening houdend met de specifieke voorwaarden, vastgesteld overeenkomstig artikel 27, tweede lid»".

Die verwijzing naar het bepaalde in artikel 27, tweede lid, van het ontwerp, dat op zijn beurt verwijst naar een openbaarheidsregeling die van overeenkomstige toepassing wordt verklaard op de sociale woonorganisaties (zie de opmerking bij artikel 27 hiervoren), is uitermate onduidelijk.

Volgens de gemachtigde van de regering moet die verwijzing in die zin worden begrepen dat het behandelen van de bedoelde vragen en klachten door de erkende samenwerkings- en overlegstructuur, dient te gebeuren volgens een procedure die analoog is aan de beroepsprocedure van de openbaarheidsregeling in de diensten en instellingen van de

.../...

Vlaamse regering (1) en aan die welke geldt voor de klachtenbehandeling door de ombudsman van de Vlaamse Gemeenschap (2).

Omwille van de rechtszekerheid moet de ontworpen bepaling volledig worden omgewerkt in die zin dat uitdrukkelijk moet worden bepaald hoe de procedures voor de behandeling van de vragen en klachten door de erkende samenwerkings- en overlegstructuur precies verlopen, of dat althans aan de Vlaamse regering de opdracht wordt gegeven om die procedures te regelen.

Artikel 59

Luidens het eerste lid van dit artikel worden de eventuele terugbetalingen van subsidies en tegemoetkomingen toegewezen aan "een begrotingsfonds, Fonds voor de Huisvesting te noemen".

In de memorie van toelichting wordt verduidelijkt dat het gaat om het Fonds voor de huisvesting opgericht bij

---

(1) Zie artikel 8 van het besluit van de Vlaamse regering van 9 december 1992 tot uitvoering van de passieve openbaarheid zoals bepaald in het decreet van 23 oktober 1991 betreffende de openbaarheid van bestuursdocumenten in de diensten en instellingen van de Vlaamse regering.

(2) Zie artikel 12 van het decreet van 23 oktober 1991 betreffende de openbaarheid van bestuursdocumenten in de diensten en instellingen van de Vlaamse regering.

artikel 26, § 1, van het decreet van 21 december 1990 houdende begrotingstechnische bepalingen alsmede bepalingen tot begeleiding van de begroting 1991.

De in artikel 59 van het ontwerp opgenomen bepalingen zijn kennelijk bedoeld om in de plaats te komen van de paragrafen 2 en 3 van het voornoemde artikel 26 : die paragrafen 2 en 3 worden opgeheven door artikel 105, 2°, van het ontwerp.

Aangezien het derhalve de bedoeling van de stellers van het ontwerp blijkt te zijn artikel 26, § 1, van het voornoemde decreet van 21 december 1990 te behouden, verdient het aanbeveling in het ontworpen artikel 59 uitdrukkelijk te schrijven "het Fonds voor de huisvesting bedoeld in artikel 26, § 1, ..." in plaats van "een begrotingsfonds, Fonds voor de Huisvesting te noemen" (1).

Artikel 74

Men verwijze in het eerste lid van dit artikel naar "artikel 72, eerste lid, 3°" in plaats van naar "artikel 72, 3°".

Artikel 90

---

(1) Een andere oplossing zou erin bestaan de regeling van het ontwerp ongewijzigd te handhaven, in welk geval voornoemd artikel 26 in zijn geheel opgeheven moet worden.

1. Luidens het tweede lid van paragraaf 2 beschikt de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of de woonorganisatie gedurende negen jaar over de bevoegdheid om de woning voorlopig te beheren, met inbegrip van de bevoegdheid om de woning "te verhuren als sociale huurwoning en alle werkzaamheden uit te voeren met het oog op deze verhuring.

Indien met de aangehaalde bepaling wordt bedoeld dat de woning onder het huurstelsel van titel VII van het ontwerp valt, dient dat met zoveel woorden te worden bepaald.

2. Luidens paragraaf 2, derde lid, "is" (lees : "zijn") de eigenaar, de houder van het recht van opstal of erfpacht en de vruchtgebruiker verplicht de huurovereenkomsten die door de houder van het sociaal beheersrecht werden afgesloten "na te leven" (lees, zoals in de memorie van toelichting wordt gesteld : "te gedogen").

Blijkens de memorie van toelichting "(behoudt) de eigenaar ... het recht zijn goed te verkopen enz. ... Hij moet enkel gedogen dat het goed wordt gerenoveerd en voor een periode van (minstens) 9 jaar wordt verhuurd. Ook in de tijd is de eigendomsbeperking dus gelimiteerd. ...".

Die toelichting doet de vraag rijzen wat, in geval van vervreemding van de woning, het gevolg is voor de huurder, en of terzake het gemeen recht geldt dan wel of het sociaal beheer en de huurovereenkomst minstens voor de

genoemde termijn van kracht blijven, ook ten aanzien van de overnemer van het goed.

3. In paragraaf 3, tweede lid, dienen de woorden "de houder van het zakelijk recht" te worden vervangen door "de houder van het sociaal beheersrecht". De gemachtigde van de regering is het daarmee eens.

4. Paragraaf 4 bepaalt dat de verkrijging en de uitoefening van het sociaal beheersrecht kunnen worden "betwist" bij de Vlaamse regering.

Die bepaling is uitermate summier en vaag. Ze dient te worden gepreciseerd (inzonderheid met betrekking tot het al dan niet opschortend karakter van het beroep en de gevolgen ervan voor de eventueel reeds gesloten huurovereenkomsten) en zou best worden vervolledigd met een machtiging aan de Vlaamse regering om de procedure nader te regelen.

Artikel 92

Volgens de gemachtigde van de regering moet in het eerste lid, 4°, van dit artikel worden geschreven "de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil" in plaats van "de bevoegde rechtbank bij geschil".

Artikel 94

De gemachtigde van de regering heeft verklaard dat met het in het tweede lid bedoelde inzagerecht een specifieke, ruime regeling ten behoeve van de huurders en de kandidaat-huurders wordt bedoeld, die geldt naast de in artikel 27, tweede lid, bedoelde openbaarheidsregeling.

Artikel 95

Luidens de tweede volzin van het eerste lid "(verleent) de verhuurder ... voorrang aan diegenen die hij moet «herhuisvesten» overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 18, § 2, laatste lid, 26, 60, § 4, en 90, § 1, laatste lid".

In die bepaling moeten de vermeldingen "18, § 2, laatste lid" en "60, § 4" worden vervangen door respectievelijk "18, § 2, tweede lid" en "60, § 3". Bovendien moet erop worden gewezen dat artikel 90, § 1, vierde lid (niet : laatste lid) weliswaar voorziet in een prioriteit bij de toewijzing van een woning waarop een sociaal beheersrecht van toepassing is, doch dat die bepaling niet met zoveel woorden handelt over het "herhuisvesten".

Artikelen 100 en 102

1. Met betrekking tot de in de artikelen 100, § 2, en 102 bedoelde registers heeft de gemachtigde van de regering de volgende toelichting verstrekt :

"Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen voorziet de VWC (Vlaamse Wooncode) in de mogelijkheid om een centraal toewijzingsregister aan te leggen voor het gehele Vlaamse grondgebied of voor nader te omschrijven gebieden, bv. een stad als Antwerpen heeft meerdere maatschappijen, waarvoor een centraal register zou kunnen worden opgelegd. De kandidaat-huurder heeft het recht om op het ogenblik van zijn inschrijving zijn keuze qua type en ligging van (de) woning te bepalen. Deze mogelijkheid is niet voorzien voor de SVK's (sociale verhuurkantoren)".

De betrokken bepalingen van het ontwerp behoren in die zin te worden verduidelijkt.

2. Men vervange in artikel 102 de zinsnede "Met toepassing van artikel 57 houdt de erkende samenwerkings- en overlegstructuur een register bij ..." door "De erkende samenwerkings- en overlegstructuur, bedoeld in artikel 57, houdt een register bij ...".

Artikel 103

1. Zoals in de memorie van toelichting wordt aangegeven, strekt paragraaf 1 van dit artikel ertoe te voorzien in "de opheffing van de bestaande bepalingen van de Huisvestingscode voor het Vlaamse Gewest"; paragraaf 2 "bevestigt dat een aantal bepalingen waarvoor de federale overheid bevoegd is, blijven gelden zolang ze door de federale overheid niet worden opgeheven"; paragraaf 3 "regelt de uitwerking van een aantal op te heffen bepalingen op de

situaties die ontstaan zijn vóór de inwerkingtreding van het ontwerp".

2. In de inleidende zin van paragraaf 1 dienen de wijzigende wet van 19 juli 1976 en het wijzigende decreet van 8 juli 1996 te worden vermeld.

3. Wat de artikelen van de Huisvestingscode betreft die sub 1° van paragraaf 1 worden vermeld en die volgens de memorie van toelichting "betrekking (hebben) op de instellingen (1)", moet erop worden gewezen dat, overeenkomstig artikel 2, § 2, van de wet betreffende de afschaffing of de herstructurering van instellingen van openbaar nut en andere overheidsdiensten, gecoördineerd op 13 maart 1991, de bepalingen waarbij die instellingen zijn opgericht, "vanaf hun afschaffing ... (zijn) opgeheven" (2).

---

(1) Bedoeld zijn het Nationaal Instituut voor de Huisvesting (hoofdstuk I van titel I van de Huisvestingscode), de Nationale Maatschappij voor de huisvesting (afdeling 1 van hoofdstuk II van dezelfde titel I) en de Nationale Landmaatschappij (afdeling 2 van hetzelfde hoofdstuk II).

(2) De bepaling tot afschaffing van het Nationaal Instituut voor de Huisvesting is in werking getreden op 1 maart 1987 (artikel 1 van het koninklijk besluit van 23 februari 1987), die tot afschaffing van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de Nationale Landmaatschappij op 31 december 1990 (artikel 2, § 2, van de koninklijke besluiten van 18 december 1990).

De door artikel 103, § 1, 1°, van het ontwerp beoogde opheffing heeft derhalve grotendeels geen voorwerp meer. Het behoud van die opheffingsbepaling kan evenwel worden verantwoord door de omstandigheid dat de hiervoren bedoelde "impliciete" opheffing onduidelijk is en dus onvoldoende rechtszekerheid biedt.

4. Met betrekking tot artikel 103, § 2, van het ontwerp, dat ertoe strekt de gelding te bevestigen van een aantal bepalingen waarvan in de memorie van toelichting wordt gesteld dat ze tot de bevoegdheid van de federale overheid behoren (1), moet eveneens worden verwezen naar de voormelde gecoördineerde wet van 13 maart 1991.

Luidens artikel 4, § 1, van die gecoördineerde wet regelt de Koning, met het oog op de afschaffing van de instellingen bedoeld in artikel 2 van die wet, bij in Ministerraad overlegde besluiten, de ontbinding en alle aangelegenheden waartoe deze aanleiding geeft, onder meer "4° het behoud van de voordelen, meer bepaald fiscale voordelen, die de instellingen bedoeld in artikel 2,

---

(1) Het gaat inzonderheid om bepalingen van de Huisvestingscode waarbij vrijstelling wordt verleend van provinciale en gemeentelijke belastingen (artikel 9, tweede lid), waarbij de kosteloze medewerking van de rijksdiensten wordt geregeld bij de verwerving van onroerende goederen (artikel 20, tweede lid) of bij bekendmakingen in het Belgisch Staatsblad (artikel 23), en waarbij wordt voorzien in de tussenkomst van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas (artikel 89). Over artikel 82ter wordt verder gehandeld.

enerzijds, en hun erkende maatschappijen, anderzijds, genieten".

Wat de huisvestingsinstellingen en hun erkende maatschappijen betreft, werden de ontbinding en de daarbij horende aangelegenheden geregeld bij het koninklijk besluit van 27 juli 1990 betreffende de ontbinding van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de overdracht van haar taken, goederen, rechten en verplichtingen naar het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en naar de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, enerzijds, en bij het koninklijk besluit van 27 juli 1990 betreffende de ontbinding van de Nationale Landmaatschappij en de overdracht van haar taken, goederen, rechten en verplichtingen naar het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en naar de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, anderzijds.

In die koninklijke besluiten wordt weliswaar alleen uitdrukkelijk voorzien in het behoud van "dezelfde fiscale voordelen en vrijstellingen als die welke aan de ... Nationale Maatschappij(en) en (hun) erkende vennootschappen waren toegekend" (artikel 12). Uit het voornoemde artikel 4, § 1, van de gecoördineerde wet van 13 maart 1991 moet evenwel worden afgeleid dat ook de andere "voordelen" door de gewesten en hun huisvestingsinstellingen zijn behouden. Tegen het in stand houden van de in artikel 103, § 2, van het ontwerp bedoelde bepalingen blijkt dus geen bevoegdheidsbezwaar te moeten worden aangevoerd.

Artikel 82ter van de Huisvestingscode is een loutere wijzigingsbepaling, die "uitgewerkt" is. Er bestaat geen reden om die bepaling in stand te houden. In artikel 103, § 2, van het ontwerp schrappe men dan ook 4°.

.../...

Artikel 104

Luidens de memorie van toelichting strekt dit artikel ertoe, wat het Vlaamse Gewest betreft, een aantal bepalingen op te heffen "die in 1970, bij de totstandkoming van de Huisvestingscode, daarin niet werden geïntegreerd en die hetzij overbodig geworden zijn (1° en 3°), hetzij onder een of andere vorm worden geïntegreerd in het ontwerp (2° en 4°)".

Wat het sub 3° vermelde artikel 10 van de wet van 27 juni 1956 tot wijziging en aanvulling van de wetgeving betreffende de huisvesting betreft, moet worden opgemerkt dat dit artikel 10 reeds is opgeheven bij het koninklijk besluit nr. 431 van 5 augustus 1986. De vermelding van dat artikel 10 dient derhalve uit de opheffingsbepaling sub 3° te worden weggelaten.

Artikel 112

1. De machtiging tot coördinatie vervat in paragraaf 1 dient te worden geredigeerd overeenkomstig de gebruikelijke formule. Men schrijve dus :

"De Vlaamse regering kan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode en alle decretale bepalingen die betrekking hebben op het woonbeleid en het sociale grond- en panden-beleid, en op de instellingen en besturen die daarbij betrokken zijn, coördineren, met inachtneming van de

wijzigingen die daarin uitdrukkelijk of stilzwijgend zijn aangebracht tot het tijdstip van de coördinatie.

Te dien einde kan zij :

1° de te coördineren bepalingen anders inrichten, inzonderheid opnieuw ordenen en vernummeren;

2° de verwijzingen in de te coördineren bepalingen dienovereenkomstig vernummeren;

3° de te coördineren bepalingen met het oog op onderlinge overeenstemming en eenheid van terminologie herschrijven, zonder te raken aan de erin neergelegde beginselen;

4° in de bepalingen die niet in de coördinatie worden opgenomen, de verwijzingen naar de gecoördineerde bepalingen aanpassen".

2. Volgens de memorie van toelichting legt paragraaf 2 de verplichting op aan de Vlaamse regering "om bij elke wijziging van de uitvoeringsbesluiten van het (ontworpen decreet) een officiële gecoördineerde versie op te maken".

Mocht zulks inderdaad de bedoeling zijn, dan zou de ontworpen bepaling erop neerkomen dat bij iedere (zelfs minieme) wijziging van het ene (gecoördineerde en dus zeer

omvangrijke (1)) uitvoeringsbesluit een volledig nieuw besluit moet worden vastgesteld. De daaraan verbonden materiële problemen nog buiten beschouwing gelaten, zou zulks o.m. betekenen dat ieder nieuw (gecoördineerd) besluit als een nieuwe wilsuiting van de verordenende overheid zou worden aangemerkt en dat daartegen derhalve telkens een annulatieberoep zou kunnen worden ingesteld, enz. ...

De gemachtigde van de regering heeft evenwel verklaard dat alleen bedoeld is dat per uitvoeringsbesluit een officieuze coördinatie zou worden opgesteld. Daartoe hoeft de decreetgever geen machtiging te geven. Paragraaf 2 van artikel 112 kan derhalve beter uit het ontwerp worden weggelaten.

---

(1) Gelet op het aantal delegaties van verordenende bevoegdheid opgesomd in de algemene opmerking 3.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	W. DEROOVER,	kamervoorzitter,
	P. LEMMENS, L. HELLIN,	staatsraden,
	A. ALEN, H. COUSY,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	F. LIEVENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door Mevr. R. THIELEMANS, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. J. DRIJKONINGEN, referendaris.

DE GRIFFIER, DE VOORZITTER,

F. LIEVENS W. DEROOVER