

KONINKRIJK BELGIE

ADVIES 30.725/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 26 september 2000 door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Ambtenarenzaken en Sport verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering "tot reglementering van het sociale huurstelsel voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van titel VII van de Vlaamse Wooncode", heeft op 29 september 2000 het volgende advies gegeven :

Volgens artikel 84, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State moeten in de adviesaanvraag de redenen worden opgegeven tot staving van het spoedeisend karakter ervan.

In het onderhavige geval wordt ter verantwoording van het verzoek om spoedbehandeling aangevoerd :

"... dat de wachtlijsten voor de toewijzing van een sociale huurwoning bijzonder lang zijn en de nood aan sociale woningen bijzonder groot is en dat de inwerkingtreding van dit besluit een eerste stap zal zijn om deze problematiek op te lossen. De voorgestelde wijzigingen (bijvoorbeeld door de versoepeling van de eigendomsvoorwaarde voor oudere kandidaat-huurders) willen hieraan verhelpen en moeten daarom zo snel mogelijk kunnen in werking treden.

... dat het voorontwerp de verbetering van de leefbaarheid van het sociaal woningpatrimonium in het algemeen en van bepaalde wooncomplexen in het bijzonder wil ondersteunen en dat maatregelen hier dringend noodzakelijk zijn. Daarom voorziet het voorontwerp in een algemene maar beperkte verhoging van de inkomensgrenzen en in een bijkomende verhoging in welbepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen die een grote concentratie van lage inkomens hebben. Deze moeten zo snel mogelijk in werking treden. De sector moet ook hier de mogelijkheid hebben om deze aanpassingen voor te bereiden en aan de (kandidaat)huurders te communiceren.

De zorg voor de leefbaarheid vertaalt zich ook in de wijziging van de toewijzingsregels : elke sociale huisvestingsmaatschappij moet bij de toewijzing rekening houden met de leefbaarheid en de rationele bezetting en zal deze regels moeten neerleggen in een aan haar specifieke situatie aangepast toewijzingsreglement. De sociale huisvestingsmaatschappijen met een grote concentratie lage inkomens die van de verhoogde inkomensgrens willen genieten zullen daarenboven een leefbaarheidsplan moeten voorleggen. Ook dat moet kunnen worden voorbereid. Elke vertraging in de inwerkingtreding van het nieuwe sociale huurstelsel zou een en ander hypothekeren.

.../...

... dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de kans moeten krijgen om een aantal wijzigingen zoals deze betreffende de huurprijsberekening voor te bereiden, onder meer door de aanpassing van de informatica-toepassingen. De nieuwe huurprijsberekening treedt in werking op 1.1.2000 (lees : 2001), datum van de jaarlijkse huurprijsberekening.

... dat het huidige sociaal huurbesluit onvoldoende een antwoord kan bieden op deze maatschappelijke problematiek".

*

* *

Gelet op de korte termijn welke hem voor het geven van zijn advies wordt toegemeten, heeft de Raad van State zich moeten bepalen tot het maken van de hiernavolgende opmerkingen.

*

* *

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

1. Zoals in het opschrift ervan wordt aangegeven, strekt het voor advies voorgelegde ontwerpbesluit ertoe het huurstelsel vast te stellen voor sociale huurwoningen die worden verhuurd of onderverhuurd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of een sociale huisvestingsmaatschappij.

.../...

Hiertoe regelt het ontwerp inzonderheid de inschrijving van de kandidaat-huurders, de toelatingsvoorwaarden, de toewijzing van de woning en de controle op die toewijzing, de beroepsmogelijkheden en de huurovereenkomst (hoofdstuk II).

Voorts bevat het ontwerp nadere regels i.v.m. de vaststelling van de huurprijs (hoofdstuk III), het onderzoek naar het inkomen, de gezinssamenstelling en de patrimoniale voorwaarden (hoofdstuk IV), de voorwaarden om huurder te blijven (hoofdstuk V), de sancties en de waarborg (hoofdstuk VI).

Ten slotte bevat het ontwerp een aantal wijzigingsbepalingen (hoofdstuk VII) en slotbepalingen (hoofdstuk VIII).

2. De rechtsgrond voor de ontworpen regeling wordt geboden door de bepalingen inzake "de verhuring van woningen in de sociale sector", opgenomen in titel VII (artikelen 91 tot 102) van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

Het ontwerpbesluit wordt voor advies voorgelegd met toepassing van artikel 84, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. Luidens die

.../...

bepaling moet de in de adviesaanvraag opgegeven motivering met betrekking tot het spoedeisend karakter ervan overgenomen worden in de aanhef van de verordening.

Ter inachtneming van dat voorschrift dienen het negende en het tiende lid van de aanhef te worden vervangen door volgende leden :

"Gelet op het verzoek om spoedbehandeling gemotiveerd door de omstandigheid dat ... (verder woordelijk zoals in de adviesaanvraag);

Gelet op advies 30.725/3 van de Raad van State, gegeven op 29 september 2000, met toepassing van artikel 84, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;".

Artikel 2

Luidens paragraaf 1 van dit artikel kan iedere meerderjarige natuurlijke persoon van wie het inkomen van het referentiejaar de in paragraaf 2, respectievelijk paragraaf 3, vermelde grenzen niet overschrijdt, zich laten inschrijven in het in artikel 3 bedoelde register. Luidens paragraaf 4 zijn de paragrafen 2 en 3 niet van toepassing op de personen die tot de bemanning van Belgische vissersvaartuigen behoren. Bedoeld wordt blijkbaar dat het voorschrift van paragraaf 1 in verband met de inkomensgrenzen niet geldt voor de in paragraaf 4 vermelde personen.

Die bepaling van paragraaf 4, die voorziet in een voorkeursbehandeling voor de bemanningsleden van Belgische

.../...

visserstvaartuigen, kan slechts in het ontworpen besluit behouden blijven indien daarvoor een in rechte aanvaardbare verantwoording kan worden gegeven ten aanzien van het gelijkheidsbeginsel. Het is de Raad van State niet duidelijk of zulke verantwoording voorhanden is.

Artikel 5

Volgens het tweede lid kan de toewijzing door een verhuurder geweigerd worden, o.m. als de kandidaat huurder geweest is van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of van een sociale huisvestingsmaatschappij, en zijn contract "door de vrederechter werd verbroken".

De Vlaamse Wooncode voorziet niet in een mogelijkheid van "verbreking" van de huurovereenkomst, zeker niet door de vrederechter. Het is wel mogelijk dat de rechter (vrederechter of rechtbank van eerste aanleg), op grond van het gemeen recht inzake huurovereenkomsten (artikel 1741 van het Burgerlijk Wetboek), in geval van niet-nakoming van de verplichtingen door de huurder, op verzoek van de verhuurder de "ontbinding" toestaat.

De tekst van het ontwerp dient in het licht van het voorgaande te worden aangepast.

Artikel 8

Luidens paragraaf 2 van dit artikel bepaalt de minister, "op voorstel van de VHM", de procedure voor het in paragraaf 1 bedoelde beroep en hoger beroep.

In zoverre die bepaling het optreden van de minister afhankelijk maakt van een "voorstel" van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij - in plaats van bijvoorbeeld voor te schrijven dat de minister het "advies" van de VHM moet inwinnen (1) - kan ze niet worden geacht in overeenstemming te zijn met artikel 95, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode, luidens welke bepaling de Vlaamse regering de verhaalprocedure voor kandidaat-huurders vaststelt die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

Artikel 9

1. Luidens paragraaf 1 van dit artikel verhuurt de verhuurder zijn woningen "op grond van een typehuurovereenkomst die op voorstel van de VHM ter goedkeuring aan de Vlaamse regering wordt voorgelegd".

(1) Met het gebruikelijke voorbehoud dat dit advies moet worden verstrekt binnen een bepaalde termijn en dat, indien het advies niet is gegeven binnen die termijn, aan de consultatieverplichting mag worden voorbijgegaan.

De aangehaalde bepaling is niet in overeenstemming met artikel 100, § 1, van de Vlaamse Wooncode, luidens hetwelk de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij een typehuurovereenkomst "vaststelt", die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de Vlaamse regering. De aangehaalde woorden zouden derhalve beter worden vervangen door "op grond van een typehuurovereenkomst die overeenkomstig artikel 100, § 1, van de Vlaamse Wooncode is vastgesteld door de VHM en goedgekeurd door de Vlaamse regering".

2. Luidens de tweede volzin van paragraaf 1 gelden de bepalingen van de bedoelde typehuurovereenkomst betreffende het beëindigen van de huur ook "voor de lopende huurovereenkomsten".

Bij ontstentenis van een uitdrukkelijke machtiging terzake in de Vlaamse Wooncode of in een andere decretale bepaling, kan bij besluit van de Vlaamse regering niet worden ingegrepen in lopende overeenkomsten. De tweede volzin van paragraaf 1 moet derhalve worden weggelaten.

3. Luidens de tweede volzin van het derde lid van paragraaf 2 "(moet) de verhuurder ... aantonen dat hij een beroep heeft gedaan op de bemiddeling van het OCMW wanneer hij opzeg betekent aan een huurder, van wie het inkomen in het referentiejaar dat als basis diende voor de huurprijsberekening, minder bedraagt dan 540.100 frank".

.../...

Gelet op de plaats van die volzin, wordt de indruk gewekt dat de erin bedoelde verplichting enkel betrekking heeft op het geval bedoeld in paragraaf 2, tweede lid, 1°. Dit is volgens de gemachtigde ambtenaar echter niet het geval.

Het is derhalve beter de bedoelde volzin om te vormen tot een afzonderlijk vierde lid van paragraaf 2 of tot een afzonderlijke paragraaf 3.

Artikel 13

In paragraaf 4, tweede lid, van dit artikel moeten de woorden "Onverminderd het bepaalde in artikel 1, 24°" kennelijk worden vervangen door "Onverminderd het bepaalde in artikel 1, 22°".

Artikel 21

Luidens dit artikel zal het solidariteitsfonds uiterlijk op 1 april 2001 in werking treden, wordt het ingesteld krachtens artikel 46 van de Vlaamse Wooncode, en heeft het uitsluitend betrekking op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Artikel 46 van de Vlaamse Wooncode draagt de Vlaamse regering op de vereiste uitvoeringsmaatregelen betreffende het solidariteitsfonds te nemen. Behoudens de intentieverklaring om het fonds in werking te stellen

.../...

uiterlijk op 1 april 2001 - een verklaring waarop de Vlaamse regering altijd kan terugkomen - voegt de ontworpen bepaling niets toe aan de decretale regeling. Artikel 21 zou derhalve beter uit het ontwerp worden weggelaten.

Artikel 22

Dit artikel parafraseert grotendeels de bepalingen van artikel 97, tweede en derde lid, van de Vlaamse Wooncode. In zoverre ze niet meer is dan een herhaling van die decretale regeling, dient de ontworpen bepaling uit het ontwerp te worden weggelaten.

Artikel 25

1. Luidens paragraaf 1, eerste lid, van dit artikel moeten de huurder en de leden van zijn gezin gedurende heel de huurtijd blijven voldoen aan de patrimoniale voorwaarde bepaald in artikel 4, § 1, 3°, van het ontworpen besluit. Indien de huurder of een lid van zijn gezin een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft, moet hij deze woning verkopen binnen het jaar vanaf de verwerving; zo niet is de verhuurder verplicht de huur op te zeggen.

Artikel 4, § 1, 3°, van het ontwerp bepaalt dat een kandidaat-huurder enkel tot een voor verhuring beschikbare woning kan worden toegelaten voorzover hij en de leden van zijn gezin op het ogenblik van de toewijzing geen woning

.../...

volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. Luidens artikel 4, § 2, eerste lid, 3°, wordt van de bepaling van paragraaf 1, 3°, afgeweken indien de woning in kwestie "onaangepast" is.

Gelet op die laatste bepaling moeten in artikel 25, § 1, eerste lid, tweede volzin, de woorden "Indien de huurder of een lid van zijn gezin een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft" allicht worden vervangen door "Indien de huurder of een lid van zijn gezin een voor de huurder en zijn gezin aangepaste woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft".

2. In de inleidende zin van paragraaf 1, tweede lid, moet logischerwijze ook worden bepaald dat de opzegging vervalt wanneer afstand wordt gedaan van het vruchtgebruik bedoeld in het eerste lid.

Artikel 36

De correcte datum van het in het tweede lid, 4°, bedoelde besluit is "6 april 1995", niet "9 april 1995".

De kamer was samengesteld uit

de Heren	W. DEROOVER,	voorzitter,
	D. ALBRECHT,	staatsraden,
	P. LEMMENS,	
Mevrouw	F. LIEVENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. B. SEUTIN, auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de H. L. VAN CALENBERGH, adjunct-referendaris.

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

F. LIEVENS

W. DEROOVER