KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 36.115/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 18 november 2003 door de Vlaamse minister van Wonen, Media en Sport verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Vlaamse regering "tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode", heeft op 25 november 2003 het volgende advies gegeven:

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, heeft de afdeling wetgeving zich in hoofdzaak beperkt tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de voorgeschreven vormvereisten is voldaan.

*
* *

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Artikel 34, § 3, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (hierna: VHM) haar onroerende goederen openbaar en, onder een aantal nader bepaalde voorwaarden, uit de hand kan verkopen. De verkoop uit de hand is o.m. mogelijk bij de verkoop aan woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen.

Artikel 45, § 1, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat op de sociale huisvestingsmaatschappijen de bepalingen van o.m. het voornoemde artikel 34, § 3, van toepassing zijn. Artikel 45, § 4, derde lid, draagt aan de Vlaamse regering op om de nadere regels vast te stellen voor de verkoop van sociale huurwoningen door sociale huisvestingsmaatschappijen. Dat lid is bij artikel 21 van het decreet van 20 december 2002 aangevuld met een bepaling volgens welke de zittende huurder het recht heeft om de gehuurde woning te verwerven, volgens de door de Vlaamse regering te bepalen voorwaarden [(1)].

Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit strekt in hoofdzaak tot de uitvoering van die laatste bepaling. Zo wordt met name voorzien in verscheidene wijzigingen van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999 betreffende de voorwaarden en modaliteiten van overdracht van onroerende goederen

---

(1) In de nota aan de Vlaamse regering wordt eraan herinnerd dat tegen artikel 21 van het decreet van 20 december 2002 een beroep bij het Arbitragehof is ingesteld. De rechtsgrond die artikel 45, § 4, derde lid, van de Vlaamse Wooncode aan de ontworpen bepalingen biedt, is op dit ogenblik dus precair.

door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en de sociale huisvestingsmaatschappijen in uitvoering van de Vlaamse Wooncode (artikelen 13 tot 20 van het ontwerp). Die bijlage bevat het reglement betreffende de verkoop van sociale huurwoningen.

Het ontwerp voorziet voorts in tal van technische aanpassingen van het bedoelde besluit van 11 mei 1999. Die aanpassingen vinden rechtsgrond in de voornoemde artikelen 34, § 3, en 45, § 1, van de Vlaamse Wooncode.

3. Het ontwerp beoogt ook nog een aantal wijzigingen in twee andere besluiten, met name het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1992 tot uitvoering van artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 (artikel 29 van het ontwerp) en het besluit van de Vlaamse regering van 19 december 1996 houdende de subsidiëring van de renovatie van woningen en gebouwen en van de bouw van nieuwe sociale woningen (artikelen 30 en 31 van het ontwerp).

Die aanpassingen hebben in hoofdzaak tot doel om de genoemde besluiten in overeenstemming te brengen met de ontworpen bepalingen i.v.m. de verkoop van sociale huurwoningen.

De rechtsgrond voor deze wijzigende bepalingen wordt geboden door de decreetsbepalingen ter uitvoering waarvan de twee genoemde besluiten zijn genomen, met name artikel 49 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992 (dat voorziet in de financiering van een urgentieplan voor de sociale huisvesting) en artikel 81, § 1, van de Vlaamse Wooncode (dat bepaalt dat de Vlaamse regering tegemoetkomingen kan verlenen om woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden in staat te stellen een woning te bouwen, te huren of te kopen, of hun woning te renoveren, te verbeteren of aan te passen).

ALGEMENE OPMERKING

4. Het voornoemde artikel 45, § 4, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij het decreet van 20 december 2002, heeft het initiatief om over te gaan tot de verkoop van een sociale huurwoning, dat toekwam aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, afgeschaft en vervangen door een recht voor de zittende huurder om de woning te verwerven. Voor het overige wordt het aan de Vlaamse regering overgelaten om de voorwaarden te bepalen waaronder dit recht kan worden uitgeoefend.

De artikelen 13 tot 18 en 20 van het ontwerp, die wijzigingen beogen aan te brengen in bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999, bepalen die voorwaarden. Nagegaan moet worden of die voorwaarden geen buitensporige aantasting inhouden van het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen [(2)], en of zij dus wel in overeenstemming zijn met artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het 1ste Protocol bij het Europees Verdrag over de rechten van de mens.

In dit verband moet met name onderzocht worden of de ontworpen regeling een billijk evenwicht bewaart tussen het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen, enerzijds, en het algemeen belang dat door de overheid wordt nagestreefd, anderzijds [(3)].

Wat het eigendomsrecht van de sociale huisvestingsmaatschappijen betreft, moet vastgesteld worden dat die maatschappijen krachtens artikel 45, § 4, derde lid, van de Vlaamse Wooncode niet langer in de mogelijkheid zijn om zelf te bepalen welke sociale huurwoningen op welk ogenblik worden verkocht. Aan die maatschappijen wordt evenwel een verkoopprijs gewaarborgd, die gelijk is aan de raming van een ontvanger der registratie of van een commissaris van het comité tot aankoop (ontworpen artikel 5, tweede lid, van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 1999; artikel 17 van het ontwerp). Bovendien moet de sociale huisvestingsmaatschappij de volledige opbrengst van de verkoop van een sociale huurwoning investeren (ontworpen artikel 6,

---

(2) De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn burgerrechtelijke rechtspersonen, die de vorm aannemen van een coöperatieve of naamloze vennootschap met een sociaal oogmerk (zie artikel 40, § 2, van de Vlaamse Wooncode).

(3) Rdpl. E.H.R.M., 21 februari 1986, James/Verenigd Koninkrijk, Publ. Court, reeks A, vol. 98-B, p. 34, § 50.

§ 1, eerste lid, 2°, van de voornoemde bijlage III; artikel 18 van het ontwerp), hetgeen betekent dat de maatschappij niet hoeft achter te blijven met alleen maar onaantrekkelijke woningen.

Daartegenover staat dat de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf een instrument zijn voor de verwezenlijking van het woonbeleid van het Vlaamse Gewest, waarvan de financiering in belangrijke mate gedragen wordt door het gewest en de VHM. De ontworpen bepalingen passen in dat woonbeleid. Ze beogen een gelijkheid tussen woonbehoeftige sociale huurders te waarborgen. Het recht van de huurder om een sociale woning te verwerven wordt bovendien aan een aantal beperkende voorwaarden onderworpen. Zo geldt dat recht enkel voor de zittende huurder zelf, moet de woning gedurende minstens tien jaar als sociale huurwoning beschikbaar zijn gesteld, en moet de betrokken huurder die woning gedurende minstens vijf jaar zelf als huurder betrokken hebben (ontworpen artikel 3, derde lid, van de voornoemde bijlage III; artikel 15, 2°, van het ontwerp). Zoals in de nota aan de Vlaamse regering wordt uiteengezet, blijft voorts de voorwaarde bestaan dat de koper de woning gedurende minstens 20 jaar in volle eigendom dient te houden, en heeft de sociale huisvestingsmaatschappij, in geval van niet-naleving van die voorwaarde, het recht om een schadevergoeding te vorderen of zelfs om de verkochte woning weder in te kopen (artikel 84 van de Vlaamse Wooncode).

Gelet op het geheel van de bepalingen i.v.m. het sociale woonbeleid, lijkt de conclusie te zijn dat de artikelen 13 tot 18 en 20 van het ontwerp, in zoverre ze de voorwaarden bepalen waaronder het recht van de sociale huurder op de verwerving van de door hem gehuurde woning kan worden uitgeoefend, geen onevenredige aantasting inhouden van het recht van de sociale huisvestingsmaatschappijen op eerbiediging van hun eigendomsrecht. De Raad van State meent in dit verband een bijzonder gewicht te moeten toekennen aan het feit dat het eigendomsrecht zelf van de sociale huisvestings-maatschappijen samenhangt met de doelstellingen van het woonbeleid van de Vlaamse overheid.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

5. Gelet op opmerking 3, schrijve men in fine van het eerste lid van de aanhef: "... begroting 1992, inzonderheid op artikel 49, gewijzigd bij de decreten van 18 december 1992, 22 december 1993 en 8 juli 1997;".

6. Mede gelet op de opmerkingen 2 en 3, schrijve men in fine van het tweede lid van de aanhef: "... inzonderheid op artikel 34, § 3, op artikel 45, § 1, en § 4, gewijzigd bij het decreet van 20 december 2002, en op artikel 81, § 1, gewijzigd bij het decreet van 8 december 2000;".

7. In het derde lid van de aanhef wordt naar een louter wijzigende bepaling verwezen (artikel 21 van het decreet van 20 december 2002). Een dergelijke verwijzing strookt niet met de regels van de wetgevingstechniek. Het derde lid dient dus weggelaten te worden.

8. Het vierde lid van de aanhef dient in fine te worden geredigeerd als volgt: "..., gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 3 februari 1993, 7 september 1994, 29 september 1994, 12 juni 1995, 10 december 1996, 11 mei 1999 en 19 november 1999;".

9. In fine van het vijfde lid schrijve men: "..., inzonderheid op artikel 9, § 1, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse regering van 19 november 1999, en op artikel 11;".

10. Het zevende lid van de aanhef dient te worden geschrapt, omdat het besluit van de Vlaamse regering van 8 juni 1999 geen rechtsgrond biedt voor het ontworpen besluit, en het er ook niet door gewijzigd of opgeheven wordt.

11. In het tiende lid van de aanhef kan het nummer (36.115/3) van het voorliggende advies vermeld worden. Men vervange voorts de verwijzing naar "artikel 84, § 1, 1°", van de gecoördineerde wetten op de Raad van State door een verwijzing naar "artikel 84, § 1, eerste lid, 1°", van die wetten.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	W. DEROOVER,	eerste voorzitter,
	D. ALBRECHT, P. LEMMENS,	staatsraden,
	H. COUSY, J. VELAERS,	assessoren van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de H. W. PAS, auditeur.

DE GRIFFIER, DE EERSTE VOORZITTER,

A.-M. GOOSSENS W. DEROOVER