

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 36.362/3

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, derde kamer, op 24 december 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 "houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren", heeft op 20 januari 2004 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 toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de te vervullen vormvereisten.

Daarnaast bevat dit advies ook een opmerking over een ander punt. Daaruit mag echter niet worden afgeleid dat de afdeling wetgeving binnen de haar toegemeten termijn een exhaustief onderzoek van het ontwerp heeft kunnen verrichten.

*
* *

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit beoogt de vervanging van het besluit van de Vlaamse regering van 21 oktober 1997 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

Het ontwerp bepaalt de opdrachten van het sociaal verhuurkantoor (artikel 2), en stelt de voorwaarden vast waaronder het sociaal verhuurkantoor zijn woningen dient te verhuren (artikelen 3 tot 5). Voorts bevat het bepalingen i.v.m. de erkenningsvoorwaarden en de procedure voor de erkenning (artikelen 6 tot 9), en i.v.m. de subsidievoorwaarden en de procedure voor de aanvraag en de uitbetaling van subsidies (artikelen 10 tot 18). Ten slotte worden het toezicht (artikelen 19 en 20) en de sancties (artikel 21) geregeld.

RECHTSGROND

3.1. Artikel 56 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse regering o.m. sociale verhuurkantoren kan erkennen als huurdiensten. Deze sociale verhuurkantoren hebben krachtens het decreet de taak om privé-huurwoningen in te schakelen voor de huisvesting van woonbehoeftige gezinnen

.../...

en alleenstaanden. De Vlaamse regering wordt gemachtigd om de bijzondere voorwaarden vast stellen voor de erkenning, en om het toezicht te regelen op de naleving ervan.

Artikel 58 van de Vlaamse Wooncode machtigt de Vlaamse regering om o.m. aan de bedoelde sociale verhuurkantoren salariskosten- en werkingssubsidies toe te kennen, om de werking van deze huurdiensten in te passen in het Vlaamse en het gemeentelijke woonbeleid. De Vlaamse regering wordt ook gemachtigd de subsidievoorwaarden te bepalen.

De voornoemde decreetsbepalingen bieden rechtsgrond voor de ontworpen regeling.

3.2. Wat het vaststellen van de erkenningsvoorwaarden betreft, moet evenwel opgemerkt worden dat het voornoemde artikel 56 bepaalt dat die voorwaarden o.m. betrekking hebben op "representativiteit, schaalgrootte en regionale spreiding", hetgeen neerkomt op een verplichting voor de Vlaamse regering om met deze elementen rekening te houden.

Het ontwerp houdt weliswaar rekening met deze elementen, doch enkel bij het bepalen van de subsidievoorwaarden (artikel 11), niet bij het bepalen van de erkenningsvoorwaarden (artikel 6). Aldus voldoet het ontwerp niet aan hetgeen thans in artikel 56 van de Vlaamse Wooncode is bepaald.

De Raad van State is zich ervan bewust dat een voorontwerp van decreet o.m. de vervanging van het voornoemde artikel 56 beoogt. Volgens het ontworpen artikel 56 zouden de drie genoemde elementen niet langer worden beschouwd als verplichte onderdelen van de erkenningsvoorwaarden, en zou nog enkel bepaald worden dat de Vlaamse regering daarmee rekening kán houden bij het vaststellen van eventueel

bijkomende erkenningsvoorwaarden ¹. Zolang dat ontwerp geen decreet is geworden, moet het thans voor advies voorgelegde ontwerp zich echter richten naar de vigerende tekst van artikel 56.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 3

4. Het eerste lid van dit artikel luidt als volgt:

"Op de woningen die niet onder het toepassingsgebied vallen van het sociaal huurstelsel, zijn niettegenstaande de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, de bepalingen over het inzagerecht van de kandidaat-huurders in het inschrijvingsregister, de toewijzing van de woning en de controle op de toewijzing, van het sociaal huurstelsel van toepassing. Voor de andere aspecten van verhuring van deze woningen gelden de bepalingen van afdeling 1 en 2 van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek."

Deze bepaling dient anders geredigeerd te worden, rekening houdend met hetgeen de stellers van het ontwerp in werkelijkheid voor ogen hebben.

De bedoeling blijkt immers te zijn om een aantal bepalingen van het sociaal huurstelsel van toepassing te maken op het verhuren van bepaalde woningen door het sociale verhuurkantoor. Het gaat met name om woningen die door derden (particulieren) aan het sociale verhuurkantoor worden verhuurd. De verhuur van die woningen door derden valt niet onder de toepassing van het stelsel van de sociale huisvesting, en het is niet de bedoeling om de betrokken verhuurovereenkomsten te onttrekken aan de toepassing van het gemeen huurrecht. Zodra het sociale verhuurkantoor de woningen echter verder verhuurt, waardoor ze wel onder de toepassing van het stelsel van de sociale huisvesting vallen, zouden op die nieuwe overeenkomsten bepaalde aspecten van de regeling inzake sociale huurwoningen van toepassing zijn.

¹Zie het ontworpen artikel 56, zoals het zou worden vervangen bij artikel 18 van een ontworpen decreet "tot wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers", waarover de Raad van State op 14 oktober 2003 advies 35.913/3 heeft gegeven.

Rekening houdend met de vigerende (en de toekomstige) tekst van artikel 56 van de Vlaamse Wooncode, kan artikel 3, eerste lid, van het ontwerp beter geredigeerd worden als volgt:

"Op de privé-woningen die een sociaal verhuurkantoor huurt op de private huurwoningmarkt, zijn bij het onderverhuren ervan door dat sociaal verhuurkantoor de bepalingen van het sociaal huurstelsel inzake de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, het inzagerecht van de kandidaat-huurders in het inschrijvingsregister, de toewijzing van de woning en de controle op de toewijzing van toepassing. Voor de andere aspecten van de verhuring van deze woningen gelden de bepalingen van de afdelingen 1 en 2 van hoofdstuk II, titel VIII, boek III van het Burgerlijk Wetboek."

De kamer was samengesteld uit

de Heren	D. ALBRECHT,	staatsraad, voorzitter,
	P. LEMMENS, B. SEUTIN,	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 VOORZITTER,

A.-M. GOOSSENS

D. ALBRECHT