

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 43.465/1/V
VAN 21 AUGUSTUS 2007

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

De RAAD VAN STATE, afdeling wetgeving, eerste vakantiekamer, op 25 juli 2007 door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering verzocht hem, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering "tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode", heeft, na de zaak te hebben onderzocht op 16 augustus 2007 en 21 augustus 2007, 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 beperkt tot het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

Het was, binnen het gegeven tijdsbestek ¹ en gelet op de intense bevraging van de afdeling wetgeving, voor deze niet mogelijk om een grondig onderzoek aan het ontwerp te wijden. Uit de vaststelling dat over een bepaling in dit advies niets wordt gezegd, mag bijgevolg niet zonder meer worden afgeleid dat er niets over gezegd kan worden en, indien er wel iets wordt gezegd, dat er niets meer over te zeggen valt.

*

* *

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerpbesluit strekt tot reglementering van het sociaal huurstelsel ter uitvoering van titel VII van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode), waarbij rekening wordt gehouden met de wijzigingen die bij het decreet van 15 december 2006² aan de Vlaamse Wooncode werden aangebracht ³.

Het ontwerp is onderverdeeld in vijftien hoofdstukken.

(1) Er werd niet ingegaan op een verzoek tot verlenging van de termijn waarbinnen het advies dient te worden gegeven.

(2) Decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

(3) Dat decreet wordt in werking gesteld bij artikel 75 van het besluit dat thans in ontwerpvorm voorligt. Bij het onderzoek naar de rechtsgrond werd bijgevolg rekening gehouden met de toekomstige versie van de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk I bevat een aantal definities. De definitie van het begrip "huurder" die is opgenomen in artikel 1, 10/, heeft ook betrekking op een voorwaarde in hoofde van de partner die feitelijk samenwoont met de persoon vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34/, a), van de Vlaamse Wooncode ⁴. Deze bepaling vindt rechtsgrond in artikel 2, § 1, eerste lid, 34/, c), van de Vlaamse Wooncode.

In hoofdstuk II wordt het toepassingsgebied van het ontworpen besluit omschreven. Daarbij wordt artikel 91, § 1, van de Vlaamse Wooncode hernomen, met dien verstande dat de bevoegdheid die in artikel 91, § 1, 3/ en 4/, van de Vlaamse Wooncode opgedragen wordt aan de Vlaamse Regering, gesubdelegeerd wordt aan de Minister (zie hierover opmerkingen 4 en 8).

Hoofdstuk III bevat de inschrijvingsvoorwaarden en geeft uitvoering aan artikel 93, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Voor wat de leeftijdsvoorwaarde en de voorwaarde inzake inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister betreft, kan de algemene machtiging, die is vervat in artikel 91, § 2, van de Vlaamse Wooncode, rechtsgrond bieden.

Hoofdstuk IV bevat de regels betreffende het inschrijvingsregister. De erin opgenomen bepalingen vinden rechtsgrond in de artikelen 93, § 1, tweede lid, en 94 van de Vlaamse Wooncode.

In hoofdstuk V worden vervolgens de toelatingsvoorwaarden en de regels voor de toewijzing van de sociale huurwoning nader bepaald. De erin vervatte bepalingen vinden rechtsgrond in artikel 95 van de Vlaamse Wooncode, onder voorbehoud van hetgeen wordt opgemerkt met betrekking tot artikel 29 van het ontwerp (zie opmerking 17).

In hoofdstuk VI worden de verhaalmogelijkheden voor de kandidaat-huurders omschreven. Voor de eerste vier beroepsmogelijkheden vermeld in artikel 30, kan rechtsgrond worden gevonden in artikel 95, § 1, laatste lid, van de Vlaamse Wooncode aangezien zij betrekking hebben op de toewijzing van sociale huurwoningen. Voor de beroepsmogelijkheden vermeld in artikel 30, § 4 (lees: § 5 - zie opmerking 18),

⁽⁴⁾ Het is evenwel af te raden een normatieve bepaling in een definitie op te nemen.

is geen specifieke rechtsgrond voorhanden. Gelet op de verplichtingen die aan derden worden opgelegd, kan worden betwijfeld of die bepaling kan worden genomen op grond van de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering, bedoeld in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gelezen in samenhang met titel VII van de Vlaamse Wooncode. Artikel 30, § 5 (lees: § 6), ontbeert in ieder geval rechtsgrond (zie opmerking 22).

Hoofdstuk VII heeft betrekking op de huurovereenkomst, de huurlasten en de waarborg. Artikel 31 inzake de opstelling van een typehuurovereenkomst geeft uitvoering aan artikel 92, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat de bevoegdheid om typeovereenkomsten op te stellen wordt gesubdelegeerd aan de minister, bevoegd voor de huisvesting (zie hierover opmerking 4). Artikel 32 handelt over de proefperiode en vindt rechtsgrond in artikel 92, § 1, tweede lid, 3/, van de Vlaamse Wooncode. Artikel 33 betreft de opzegging van de overeenkomst tijdens en na de proefperiode en vindt rechtsgrond in artikel 92, § 1, eerste lid, 3/, van de Vlaamse Wooncode, in de algemene machtiging opgenomen in artikel 91, § 2, ervan en eveneens in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, gelezen in samenhang met artikel 98, § 3, van de Vlaamse Wooncode. De regeling inzake de waarborg, de huurlasten, de kosten en de vergoedingen (artikelen 34 tot 37), vindt rechtsgrond in artikel 97 van de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk VIII bevat de nieuwe regeling omtrent de vaststelling van de huurprijs en geeft daarbij uitvoering aan artikel 99, §1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk IX regelt het onderzoek naar het voldoen aan de voorwaarden en de verplichtingen met betrekking tot de huur van de sociale huurwoning. Daartoe is geen specifieke machtiging voorhanden. Er zou kunnen worden voorgehouden dat de rechtsgrond hiertoe wordt geboden door artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980, gelezen in samenhang met de algemene machtiging opgenomen in artikel 91, § 2, van de Vlaamse Wooncode, maar zulks is niet evident gelet op de mogelijke weerslag van de betrokken bepalingen op de persoonlijke levenssfeer. Hoe dan ook verdient het aanbeveling decretaal op te treden om een meer zekere rechtsgrond te creëren.

Hoofdstuk X bevat de sanctieregeling en geeft aldus, onder voorbehoud van de opmerkingen 25 en 27, uitvoering aan artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode, al dan niet gelezen in samenhang met artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Hoofdstuk XI, dat slechts één algemene bepaling omvat, regelt de indexatie van de bedragen vermeld in het ontworpen besluit. De rechtsgrond hiertoe is de rechtsgrond van de bepalingen waarin die bedragen voorkomen.

De hoofdstukken XII en XIII bevatten de wijzigings- en opheffingsbepalingen. Hier moet worden verwezen naar de rechtsgrond voor de bepalingen die worden gewijzigd of opgeheven.

Hoofdstuk XIV bevat een aantal overgangsbepalingen inzake de berekening van de huurprijs voor de jaren 2008 tot 2010, waarvoor rechtsgrond kan worden gevonden in artikel 99 van de Vlaamse Wooncode. Voor de overige bepalingen kan een beroep gedaan worden op de algemene machtiging vervat in artikel 91, § 2, van de Vlaamse Wooncode.

Hoofdstuk XV bevat de slotbepalingen.

Krachtens artikel 75 van het ontworpen besluit treedt het decreet van 15 december 2006 in werking. Deze bepaling vindt rechtsgrond in artikel 17 van dat decreet.

Tot slot wordt de inwerkingtreding geregeld van het besluit dat thans in ontwerpvorm voorligt. De artikelen 38 tot 50 treden slechts in werking wat betreft de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW).

VORMVEREISTEN

3. Krachtens artikel 21, § 2, tweede lid, 2/, van de Vlaamse Wooncode, zoals het thans luidt, is de Vlaamse Regering verplicht om advies te vragen over de ontwerpen van reglementaire of organieke besluiten die zij beschouwt als basisuitvoeringsbesluiten inzake woonbeleid, en die daarom van strategisch belang zijn.

Al is het in de eerste plaats de Vlaamse Regering die dient te oordelen welke besluiten kunnen worden beschouwd als "basisuitvoeringsbesluiten inzake woonbeleid", toch kan bezwaarlijk worden ontkend dat het voorliggende ontwerpbesluit een dergelijk karakter heeft ⁵. Erover diende dus het advies te worden ingewonnen van de Vlaamse Woonraad, wat niet is gebeurd.

Aan dit vormvereiste zal alsnog dienen te worden voldaan. Zo het vervullen ervan nog aanleiding zou geven tot wijzigingen aan het ontworpen besluit, zullen die wijzigingen alsnog om advies aan de Raad van State, afdeling wetgeving, dienen te worden voorgelegd.

ALGEMENE OPMERKING

4. Het ontworpen besluit bevat tal van delegaties van reglementaire bevoegdheid aan de minister, bevoegd voor de huisvesting. Dergelijke delegaties zijn slechts aanvaardbaar voor zover ze betrekking hebben op aangelegenheden van bijkomstige of detailmatige aard. Zulks is niet het geval met de delegaties vervat in de artikelen 2, 3/ en 4/, 31, 34 en 35. De aangelegenheden waarop die delegaties betrekking hebben, dienen in het ontwerp zelf te worden geregeld of minstens dienen die delegaties aan duidelijke en nauwkeurig afgebakende criteria te worden verbonden.

BIJZONDERE OPMERKINGEN

Aanhef

5. Overeenkomstig hetgeen is opgemerkt betreffende de rechtsgrond van het ontworpen besluit, dient aan de aanhef een lid te worden toegevoegd waarin wordt verwezen naar artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, dient in het huidige eerste lid van de aanhef (dat het tweede lid wordt) de rechtsgrond voor het ontworpen besluit te worden gespecificeerd en moet aan de aanhef een lid worden toegevoegd waarin wordt verwezen naar artikel 17 van het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

⁽⁵⁾ Zie ook Verslag GENNEZ, *Parl. St.*, Vl. Parl., 2005-06, nr. 641/3, p. 10.

Tevens dienen, in voorkomend geval, aan de aanhef één of meer leden te worden toegevoegd waarin gewag wordt gemaakt van de rechtsgrond van de besluiten die bij de artikelen 57 tot 68 worden gewijzigd of opgeheven, zo die rechtsgrond niet te vinden is in de Vlaamse Wooncode ⁶.

Artikel 1

6. In artikel 1, 16/, van het ontworpen besluit wordt het begrip "intergemeentelijk samenwerkingsverband" gedefinieerd als een "feitelijk samenwerkingsverband tussen minstens twee gemeenten". In artikel 25 wordt bepaald dat voor de toepassing van afdeling V, die betrekking heeft op het toewijzingsreglement, onder "de gemeente" wordt verstaan: "de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband".

Overeenkomstig artikel 95, § 2, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode komt het toewijzingsreglement tot stand in overleg met de gemeente of binnen een intergemeentelijk samenwerkingsverband en legt de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband de procedure van totstandkoming vast.

Noch uit artikel 95, § 2, van de Vlaamse Wooncode, noch uit de parlementaire voorbereiding ervan, blijkt dat met het begrip "intergemeentelijk samenwerkingsverband" naar iets anders wordt verwezen dan naar de mogelijke vormen van intergemeentelijke samenwerking overeenkomstig het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking. Uit artikel 162, vierde lid, van de Grondwet en artikel 6, § 1, VIII, eerste lid, 8/, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 volgt overigens dat gemeenten zich enkel kunnen verenigen op de wijze die door de decreetgever is bepaald. Dit betekent dat, bij gebreke van een andersluidende decretale bepaling, de samenwerking tussen gemeenten enkel een vorm zal kunnen aannemen die geregeld is in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking.

⁽⁶⁾ Binnen het hem toegemeten tijdsbestek heeft de Raad van State hiernaar geen onderzoek kunnen verrichten.

Het is dan ook niet toelaatbaar om dit begrip anders te definiëren in het ontworpen besluit, te meer daar aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband eveneens een verordenende bevoegdheid wordt opgedragen, waarbij zelfs afgeweken kan worden van de toewijzingsregels die in hoofdstuk V, afdeling IV, worden bepaald.

7. In artikel 1, 18/, worden twee definities van het begrip "kandidaat-huurder" weergegeven die gelden al naar gelang het artikel waarop ze betrekking hebben.

Nog afgezien van het gegeven dat het omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer geen aanbeveling verdient om aan eenzelfde begrip twee verschillende definities te geven, moet worden vastgesteld dat het gemaakte onderscheid niet altijd consistent wordt gehanteerd en tot verwarring - en bijgevolg tot rechtsonzekerheid - aanleiding kan geven. Zo worden beide definities op artikel 20 toepasselijk gemaakt, wat uiteraard onmogelijk is. Voorts wordt in artikel 1, 18/, a), verwezen naar artikel 70, terwijl het begrip "kandidaat-huurder" niet in dat artikel voorkomt ⁷. Ook lijkt het niet consistent om met betrekking tot de toepassing van artikel 22 de (ruimere) definitie vermeld in artikel 1, 18/, b), te hanteren, en voor de toepassing van artikel 30 de (engere) definitie vermeld in artikel 1, 18/, a).

Artikel 1, 18/, dient dan ook grondig te worden herzien.

Artikel 2

8. Artikel 2 is een overname van artikel 91, § 1, van de Vlaamse Wooncode, met dien verstande dat de delegatie aan de Vlaamse Regering is vervangen door een delegatie aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting.

Met betrekking tot die delegatie wordt verwezen naar opmerking 4.

⁽⁷⁾ Wellicht wordt beoogd te verwijzen naar artikel 72.

Voorts moet worden opgemerkt dat het overnemen in een lagere regeling van bepalingen van een hogere regeling dient te worden vermeden. Niet alleen is een dergelijke werkwijze op het normatieve vlak overbodig aangezien ze geen nieuwe norm tot stand brengt, maar bovendien kan ze tot verwarring leiden over de precieze aard van het in de lagere regeling opgenomen voorschrift en kan ze inzonderheid aanleiding ertoe zijn dat later uit het oog verloren wordt dat alleen de hogere regelgever het betrokken voorschrift kan wijzigen.

Het overnemen van decretale bepalingen in een uitvoeringsbesluit kan dan ook alleen maar worden gebillijkt in zoverre zulks noodzakelijk is voor de leesbaarheid van het besluit, in welk geval een uitdrukkelijke verwijzing naar de betrokken wetsbepaling het aangewezen middel zal zijn om de aard van de betrokken bepaling herkenbaar te houden ("overeenkomstig"). Bovendien moet de overname in dat geval volledig zijn.

Artikel 3

9. Krachtens artikel 3, § 1, eerste lid, 3/, kan een persoon zich slechts in het in artikel 7 bedoelde register laten inschrijven wanneer hij, en in voorkomend geval zijn minderjarige kinderen, geen woning of perceel dat bestemd is voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik in binnen- of buitenland hebben.

Vraag is waarom geen gewag wordt gemaakt van andere rechtsfiguren als het erfpachtrecht, het recht van opstal of het aandeelhouderschap van een patrimoniumvennootschap, en hoe zulks in overeenstemming te brengen valt met het grondwettelijke beginsel van de gelijkheid en de niet-discriminatie.

Voorts moet worden verduidelijkt of de mede-eigendom al dan niet begrepen is onder het begrip "volle eigendom". Zo niet, rijzen dezelfde vragen als zo-even gesteld.

Eenzelfde opmerking geldt ten aanzien van de artikelen 33, § 1, en 52, § 3.

10. De draagwijdte van artikel 3, § 2, tweede lid, is niet duidelijk. Hierover door het met het dossier belaste lid van het auditoraat om toelichting gevraagd, stelde de gemachtigde de volgende redactie voor die bepaling voor:

"Als een persoon beantwoordt aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, 22/, a), en aan de definitie van persoon ten laste, als gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, 22/, b), telt die persoon voor twee personen ten laste".

Die formulering, die duidelijker is, dient ook te worden gebruikt in artikel 29, § 4, tweede lid.

11. Het bepaalde in artikel 3, § 4, 5/, is enkel zinvol indien mede-eigendom wordt beschouwd als volle eigendom in de zin van artikel 3, § 1, eerste lid, 3/. Indien mede-eigendom volgens de stellers van het ontwerp niet valt onder het begrip "volle eigendom" in de zin van die laatste bepaling, is artikel 3, § 4, 5/, overbodig, en dient ze te worden weggelaten.

Artikelen 4, 5, 15 en 16

12.1. In de artikelen 4, 5, 15 en 16 wordt het vereiste tot het aantonen van de bereidheid om Nederlands aan te leren als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde voor de huur van een sociale huurwoning, opgenomen in de artikelen 92, § 3, eerste lid, 6/, en 7/, en 95, § 1, eerste lid, 2/ en 3/, van de Vlaamse Wooncode, nader geconcretiseerd.

De conformiteit van die laatste bepalingen met de bevoegdheidverdelende regels en een aantal grondwettelijk en internationaalrechtelijk beschermde grondrechten werd uitgebreid onderzocht in advies 39.536/VR/3 van 24 januari 2006⁸, waarnaar hier dan ook wordt verwezen. De grondwettigheid van die bepalingen ligt thans het Grondwettelijk Hof ter beoordeling voor⁹. De hierna volgende opmerkingen hebben dan

⁽⁸⁾ Advies over een voorontwerp van decreet "houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode", *Parl. St.*, Vl. Parl., 2005-06, nr. 824/1.

⁽⁹⁾ Zaken ingeschreven onder rolnrs. 4199 en 4274.

ook enkel betrekking op de manier waarop de Vlaamse Regering van de haar bij de uitvoering van de genoemde bepalingen toekomstige beleidsvrijheid gebruik heeft gemaakt, en niet op de manier waarop de decreetgever gevolg heeft gegeven aan het genoemde advies 39.536/VR.

12.2. In het zo-even genoemde advies werd onder meer opgemerkt dat de verplichting tot het aantonen van de bereidheid om Nederlands te leren, niet verder mag reiken dan nodig om de beoogde doelstelling van het tot stand brengen van een goede communicatie tussen verhuurder en huurder te realiseren, en dat ze voor de betrokkenen of voor bepaalde categorieën ervan geen onevenredig zware gevolgen mag hebben.

Te dien aanzien kan het volgende worden opgemerkt.

12.2.1. In artikel 4, eerste lid, 1/, waaraan in artikel 15, § 1, eerste lid, wordt gerefereerd met betrekking tot de toelatingsvereisten, wordt om het voldoen aan die inschrijvingsvoorwaarden aan te tonen vooreerst een getuigschrift in aanmerking genomen van het basisonderwijs, of een getuigschrift of een diploma van het secundair onderwijs, of een diploma van het hoger onderwijs in een door de Vlaamse Gemeenschap of het Koninkrijk der Nederlanden (niet: Koninkrijk Nederland) erkende, georganiseerde of gesubsidieerde onderwijsinstelling, met uitzondering van, naargelang het geval, een getuigschrift of een diploma van het basisonderwijs, het secundair of het hoger onderwijs in een onderwijsinstelling in Aruba of de Nederlandse Antillen en in de Franstalige onderwijsinstellingen in de rand- of taalgrensgemeenten. Worden eveneens geacht die bereidheid aan te tonen, de houders van een vrijstelling voor het niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen op basis van een toelatingsproef georganiseerd door een Centrum voor Basiseducatie of een Centrum voor Volwassenenonderwijs (artikel 4, eerste lid, 3/) en de houders van een erkend studiebewijs Nederlands tweede taal van het niveau A.1 Breakthrough (artikel 4, eerste lid, 2/). Wat dit laatste begrip betreft, verduidelijkt de gemachtigde dat wordt verwezen naar de studiebewijzen zoals gedefinieerd in artikel X.32 van het decreet van 14 februari 2003 betreffende het onderwijs XIV.

Nochtans zijn er ook andere diploma's, getuigschriften of studiebewijzen dan de genoemde waaruit onmiskenbaar een kennis blijkt van het Nederlands van het vereiste niveau A.1 Breakthrough van het Europees referentiekader, en die bijgevolg ook in

.../...

aanmerking moeten kunnen worden genomen. Er kan weliswaar, gelet op de veelheid van mogelijke situaties, worden aanvaard dat het moeilijk is om een volledige lijst van deze diploma's, getuigschriften of studiebewijzen in het ontworpen besluit op te nemen, zodat *in concreto* moet worden beoordeeld of het voorgelegde diploma, getuigschrift of studiebewijs in aanmerking kan worden genomen. Wanneer een persoon evenwel een diploma, getuigschrift of studiebewijs kan voorleggen waaruit onmiskenbaar blijkt dat hij een voldoende hoog taalniveau bezit, mag die toetsing evenwel geen verdergaande draagwijdte hebben dan het vaststellen dat het voorgelegde diploma, getuigschrift of studiebewijs daarvan blijk geeft. *In casu* is aan deze voorwaarde niet voldaan nu, volgens de toelichting van de gemachtigde, de in artikel 4, tweede lid, 1/, bedoelde verklaring van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat de kandidaat welke die andere diploma's, getuigschriften of studiebewijzen bezit, het vereiste taalniveau behaalt, pas kan worden verleend na een intake en het testen van de betrokkene. Aldus wordt aan de betrokkene een last opgelegd die verder gaat dan noodzakelijk om na te gaan dat hij aan de opgelegde voorwaarde voldoet, zodat de ontworpen regeling op dit vlak onevenredig is en daarom op gespannen voet komt te staan met de in het advies 39.536/VR/3 in herinnering gebrachte grondwettelijk en internationaalrechtelijk beschermde grondrechten. De ontworpen regeling dient bijgevolg op dit vlak te worden herzien.

12.2.2. In de artikelen 4, vierde lid, en 15, § 2, eerste lid, wordt een vrijstelling van, respectievelijk de inschrijvingsvoorwaarde en de toelatingsvoorwaarde betreffende de bereidheid Nederlands aan te leren verleend aan personen van wie de gezondheidstoestand de deelname of de verdere deelname aan een cursus Nederlands tweede taal blijvend onmogelijk maakt.

Het is evenwel ook mogelijk dat de gezondheidstoestand van de betrokkene het voldoen aan die voorwaarde tijdelijk onmogelijk maakt. Voor die situatie is evenwel in niets voorzien, wat onevenredig is wanneer daardoor de inschrijving of toelating niet mogelijk zou zijn. Hieraan dient te worden verholpen.

13. Er dient, eventueel in een definitiebepaling op te nemen in artikel 1, te worden gespecificeerd wat juist wordt bedoeld met "het niveau A.1. Breakthrough van het Europees referentiekader voor vreemde talen".

.../...

Artikel 26

14. Overeenkomstig artikel 26, §§ 2 en 3, dient het toewijzingsreglement en elke wijziging ervan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan "het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed" ¹⁰. Die bevoegdheidstoewijzing strijdt met artikel 95, § 2, van de Vlaamse Wooncode, waarin deze bevoegdheid wordt opgedragen aan de Vlaamse Regering.

15. In artikel 26, § 3, wordt bepaald dat de beslissing tot goedkeuring of tot weigering van goedkeuring van het toewijzingsreglement gemotiveerd dient te zijn.

In zoverre hiermee wordt bedoeld op de verplichting tot formele motivering van de betrokken beslissing, is dergelijke bepaling tegelijk overbodig en misleidend. Zij is overbodig omdat dergelijke beslissingen onder de toepassing vallen van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de verplichting tot formele motivering reeds uit die wet voortvloeit. Zij is misleidend omdat door dergelijke bepaling ten onrechte de indruk wordt gewekt dat de formele motiveringsverplichting niet bestaat zonder dat zulks uitdrukkelijk wordt voorgeschreven.

Tenzij een verdergaande motiveringsplicht dan diegene die voortvloeit uit de wet van 29 juli 1991 wordt beoogd, in welk geval de draagwijdte ervan dient te worden omschreven, dient het woord "gemotiveerde" in artikel 26, § 3, te vervallen.

Artikel 27

16. Aangezien een voorrangsregeling ingrijpt op de mogelijkheid tot het bekomen van een sociale huurwoning in hoofde van personen die zich niet kunnen beroepen op zulke regeling - en bijgevolg raakt aan hun recht op een behoorlijke huisvesting - dienen alle voorrangsregels uitdrukkelijk te worden bepaald of dienen minstens criteria te worden aangegeven op grond waarvan een voorrang kan worden verleend. Gelet hierop kan artikel 27, tweede lid, naar luid waarvan criteria die gebaseerd

⁽¹⁰⁾ Het is niet duidelijk welke instantie binnen dit departement wordt bedoeld.

zijn op andere lokale bindingsfactoren dan die vermeld in artikel 27, eerste lid, ook in aanmerking kunnen worden genomen, zonder dat enige indicatie wordt gegeven over de aard van deze criteria, niet behouden blijven.

Artikel 29

17. Krachtens artikel 29, § 1, kunnen "preventieve en curatieve" maatregelen worden genomen wanneer is aangetoond dat de leefbaarheid van één of meer wijken of gebouwen ernstig bedreigd of verstoord is. In artikel 29, § 3, worden een aantal voorbeelden gegeven van wat die maatregelen kunnen inhouden.

Al wordt bepaald dat wanneer die maatregelen worden genomen, het toewijzingsreglement een leefbaarheidsplan moet bevatten en al kunnen ze aanleiding geven tot afwijkende toewijzingsregels, toch overstijgt de in artikel 29 vervatte regeling een regeling betreffende de voorwaarden voor de verhuring van sociale huurwoningen, te meer daar door geen enkele van de opgesomde maatregelen enige verplichting wordt ingesteld ten aanzien van de huurders, zodat artikel 95, § 1, derde lid, 2/, en vierde lid, van de Vlaamse Wooncode geen rechtsgrond kan bieden aan dat artikel. Ook kan het voorts door de gemachtigde ingeroepen artikel 4, § 3, van de Vlaamse Wooncode niet als rechtsgrond worden beschouwd, omdat de daarin vervatte delegatie om maatregelen te nemen die zijn gericht op de kwaliteit van de woonomgeving en het samenleven van de bewoners in de wijk, erin wordt gebonden aan "de concretisering van de door bij andere bepalingen uit de Vlaamse Wooncode toegestane delegaties".

Artikel 29, §§ 1 tot 3, dient derhalve grondig te worden herwerkt.

Artikel 30

18. Artikel 30 bevat tweemaal een paragraaf 2. De in dat artikel voorkomende paragrafen dienen derhalve te worden vernummerd ¹¹.

⁽¹¹⁾ In de volgende twee opmerkingen wordt reeds uitgegaan van die vernummering.

19. Artikel 30 bevat sterk uiteenlopende regelingen op het vlak van het vertrekpunt van de termijn voor de verhaalmogelijkheid, de aanwezigheid van een eventuele verhaalmogelijkheid bij de verhuurder zelf en de termijn waarbinnen de toezichthouder de gegrondheid dient te beoordelen. De stellers van het ontwerp dienen na te gaan of met het oog op de interne coherentie van de ontworpen regeling en de rechtszekerheid geen grotere eenvormigheid op dat vlak aangewezen is. Bovendien zal, indien die onderling verschillende regelingen toch worden behouden, voor het bestaan ervan in elk geval een deugdelijke verantwoording in het licht van de grondwettelijke beginselen van de gelijkheid en de niet-discriminatie voorhanden moeten zijn.

Zo vormt in paragraaf 1 de datum van beslissing het vertrekpunt van de termijn, terwijl elders de termijn aanvangt na de datum van melding van de schrapping (§ 4) of na de datum van de mededeling van de beslissing tot beëindiging (§ 5). In paragraaf 3 wordt de verhaalmogelijkheid in geval geen afwijking wordt toegestaan als vermeld in artikel 3, § 1, derde lid, of in geval van een versnelde toewijzing als vermeld in artikel 24, zelfs aan geen termijn gebonden. De regeling heeft als gevolg dat de kandidaat-huurder aan wie de toewijzing van een woning wordt geweigerd overeenkomstig artikel 22, over een kortere verhaaltermijn beschikt, te meer daar artikel 22 aan de verhuurder de verplichting oplegt om de beslissing binnen veertien dagen na de beslissing te betekenen. Indien het einde van deze termijn wordt afgewacht, beschikt de betrokkene over een manifest kortere termijn voor het verhaal.

Voorts wordt enkel in paragraaf 4 in een mogelijkheid tot verhaal bij de verhuurder zelf voorzien, waarna men zich pas kan wenden tot de toezichthouder. Hierover om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde dat hiermee beoogd wordt om de verhuurder de mogelijkheid te geven bij een eventuele onterechte schrapping deze fout recht te zetten. Het is evenwel niet duidelijk waarom zulks ook niet het geval zou moeten zijn bij andere verhaalmogelijkheden.

Conclusie is dat artikel 30 aan een grondig heronderzoek dient te worden onderworpen.

20. De gemachtigde is het ermee eens dat in artikel 30, § 5, eerste lid, best ook gewag wordt gemaakt van artikel 32, §§ 2 en 4, waar ook in gevallen van beëindiging van de huurovereenkomst wordt voorzien.

21. In artikel 30, § 5 - en in artikel 32 - wordt gewag gemaakt van een "ontbinding" van de huurovereenkomst, terwijl in artikel 98 van de Vlaamse Wooncode gewag wordt gemaakt van "beëindiging" en "opzegging(stermijn)".

In een uitvoeringsbesluit dient te worden aangesloten op de terminologie die in de rechtsgrond biedende bepalingen wordt gebruikt. Men schrijve derhalve in de genoemde bepalingen "beëindiging" in plaats van "ontbinding", dat overigens een specifieke juridische betekenis heeft en in beginsel duidt op een gerechtelijke beëindiging van de overeenkomst en retroactief werkt.

22. In artikel 30, § 6, wordt bepaald dat het decreet van 1 juni 2001 houdende toekenning van een klachtrecht van bestuursinstellingen van toepassing is op de beslissingen tot toewijzing door een verhuurder. Krachtens artikel 2 van dat decreet is het evenwel slechts van toepassing op de diensten van de Vlaamse Regering en op de instellingen, bedoeld in artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980. De Raad van State ziet geen rechtsgrond om het toepassingsgebied van dit decreet uit te breiden naar andere sociale verhuurders dan de VMSW, die geen openbare instellingen in de zin van artikel 9 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 zijn ¹². Daarenboven is het in het decreet van 1 juni 2001 bedoelde klachtrecht op grond van dat decreet zelf van toepassing op de VMSW. Het is niet noodzakelijk om dat recht nogmaals in het ontworpen besluit te bevestigen ¹³.

(12) De algemene uitvoeringsbevoegdheid van de Vlaamse Regering bedoeld in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 kan daartoe niet worden ingeroepen nu op grond ervan de toepassingsfeer van een decreet niet kan worden uitgebreid.

(13) Indien men zulks omwille van de duidelijkheid toch wenst te doen, moet duidelijk de decretale oorsprong van de bepaling worden aangegeven ("overeenkomstig ...").

Artikel 32

23. Krachtens artikel 32, § 1, tweede lid, kan de huurovereenkomst tijdens de proefperiode of aan het einde ervan worden beëindigd (niet: ontbonden) als de verhuurder de huurder negatief heeft geëvalueerd. In artikel 32, § 1, vijfde lid, wordt evenwel bepaald dat wanneer de verhuurder tot beëindiging beslist, hij hiervan de huurder drie maanden vóór het einde van de proefperiode op de hoogte brengt, waaruit dan weer moet worden afgeleid dat de in artikel 32, § 1, bedoelde beëindiging van de overeenkomst slechts bij het einde van de proefperiode kan plaatsvinden.

De verhouding tussen de twee eerstgenoemde bepalingen dient te worden uitgeklaard.

Artikel 37

24. Krachtens artikel 37, § 2, tweede lid, wordt de gestorte waarborg verhoogd met de in de loop van de huurovereenkomst gekapitaliseerde interesten tegen een interestvoet die minimaal gelijk moet zijn aan "de interestvoet voor een spaarrekening, zoals vastgesteld door de Nationale Bank van België". Een dergelijke interestvoet bestaat evenwel niet. De Nationale Bank van België stelt overigens geen rentevoeten meer vast, wel de Europese Centrale Bank¹⁴. Ook die bank stelt evenwel geen "interestvoet voor een spaarrekening" vast.

De stellers van het ontwerp dienen na te gaan naar welke referentierentevoet dient te worden verwezen en dienen artikel 37, § 2, tweede lid, in het licht daarvan aan te passen.

⁽¹⁴⁾ De vervanging van verwijzingen naar referentierentevoeten die voorkomen in vroegere regelgeving door referentierentevoeten vastgesteld door de Europese Centrale Bank wordt op federaal vlak geregeld bij het koninklijk besluit van 26 november 1998 tot vaststelling van de referentierentevoeten.

Artikel 53

25. Krachtens artikel 53, vijfde lid, kan de erin bedoelde administratieve maatregel inhouden dat gebouwen, terreinen en materiaal of materieel waarmee de inbreuk wordt gepleegd, kunnen worden verzegeld of dat materiaal of materieel kan worden meegevoerd en op een andere plaats kan worden opgeslagen. Aldus worden nieuwe administratieve maatregelen toegevoegd aan die opgesomd in artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode, waarvoor evenwel geen rechtsgrond bestaat. De genoemde bepaling dient derhalve te worden weggelaten.

26. In de opsomming die is opgenomen in artikel 53, laatste lid, wordt best ook, naar analogie van artikel 54, §§ 2 en 3, de beroepsmogelijkheid vermeld.

Artikel 54

27. In artikel 54, § 2, wordt bepaald dat de erin bedoelde administratieve geldboete niet meer kan worden opgelegd na het verstrijken van een termijn van zes maanden vanaf de datum van de ingebrekestelling, bedoeld in artikel 54, § 1, tweede lid. De Raad van State ziet niet welke de rechtsgrond voor deze bepaling is.

Artikelen 71, 73 en 74

28. Overeenkomstig artikel 71 gelden de bepalingen van de typehuurovereenkomsten, vast te stellen door de Minister, inzonderheid wat betreft de kosten en vergoedingen ten laste van de verhuurder en de huurlasten van de huurder, het bedrag van de huurlasten, de wijze van aanrekening en de voorwaarden van de uitoefening van het inzagerecht, eveneens voor de huurovereenkomsten die zijn gesloten voor de inwerkingtreding van het ontworpen besluit. 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. Artikel 71 dient dan ook te worden weggelaten.

Een gelijkaardige opmerking geldt ten aanzien van de artikelen 73 en 74.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	J. BAERT,	staatsraad, voorzitter,
	J. SMETS, E. BREWAEYS,	staatsraden,
	M. TISON,	assessor van de afdeling wetgeving,
Mevrouw	G. VERBERCKMOES,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door Mevr. I. VOS, adjunct-auditeur.

DE GRIFFIER,

DE VOORZITTER,

G. VERBERCKMOES

J. BAERT