KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 50.010/1/V
VAN 9 AUGUSTUS 2011

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

DE RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, eerste vakantiekamer, op 14 juli 2011 door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 'tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode en tot wijziging van artikel 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten', heeft het volgende advies gegeven:

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op 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.

*
* *

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit strekt er in hoofdzaak toe het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode te wijzigen. Die wijzigingen hebben betrekking op verscheidene technische en administratieve aspecten, waarvan de voornaamste de volgende zijn:

- het verlenen van voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen aan ontvoogde minderjarigen en aan jongeren die in het kader van de bijzondere jeugdbijstand begeleid zelfstandig wonen;

- het bevorderen van de toegang tot sociale woningen voor gezinnen die in co-ouderschap leven door het kind dat niet gedomicilieerd is bij de huurder maar er wel regelmatig verblijft, ook als persoon ten laste te erkennen;

- het nader omschrijven van de keuzevrijheid die kandidaat-huurders hebben bij de inschrijving voor een sociale woning doordat de kandidaat-huurder zijn voorkeur voor een bepaald type woning enkel nog kan beperken op grond van bepaalde criteria;

- de berekening van de nieuwe huurprijs na de overdracht van de sociale huurwoning van een bestuur aan een sociale huisvestingsmaatschappij.

3. De rechtsgrond voor het ontworpen besluit wordt geboden door verscheidene bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: de Vlaamse Wooncode).

Artikel 2 van het ontwerp, dat betrekking heeft op de inschrijvingsvoorwaarden, vindt rechtsgrond in artikel 93, § 1, tweede lid, gelezen in samenhang met artikel 91, § 2, van de Vlaamse Wooncode. Bij de eerstgenoemde bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de nadere voorwaarden te bepalen inzake de in die bepaling vastgestelde inschrijvingsvoorwaarden. De laatstgenoemde bepaling bevat een algemene machtiging aan de Vlaamse Regering om de voorwaarden voor de verhuring van sociale huurwoningen te bepalen.

De artikelen 3 en 4 van het ontwerp, die betrekking hebben op de inschrijving in het inschrijvingsregister, vinden rechtsgrond in artikel 93, § 1, tweede lid, van de Wooncode.

De artikelen 5 tot 11 van het ontwerp hebben betrekking op de regels voor de toewijzing van de sociale huurwoning. De rechtsgrond hiervoor is te vinden in artikel 95, § 1, vierde lid, van de Wooncode. Bij deze bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om prioriteiten en toewijzingsregels vast te stellen en om de nadere regels te bepalen voor de toewijzing van sociale huurwoningen.

Artikel 12 van het ontwerp, dat betrekking heeft op de verhaalmogelijkheden van de kandidaat-huurder, vindt rechtsgrond in artikel 95, § 1, vijfde lid, van de Wooncode. Naar luid van deze bepaling stelt de Vlaamse Regering een verhaalprocedure in voor kandidaat-huurders die zich benadeeld achten bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

De artikelen 13 tot 15 van het ontwerp betreffen de vaststelling van de huurprijs. De rechtsgrond hiervoor moet worden gezocht in artikel 99, § 1, van de Wooncode. Bij die bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om de wijze van berekening en aanpassing van de te betalen huurprijs te bepalen.

Artikel 16 van het ontwerp is een overgangsbepaling, waarbij wordt afgeweken van de verplichting om een toewijzingsreglement op te maken in het geval van samenwerkingsovereenkomsten tussen een welzijnsactor en een huisvestingsactor. In zoverre met deze huisvestingsactoren de sociale huisvestingsmaatschappijen worden bedoeld (hetgeen kan worden opgemaakt uit de toelichting in de nota aan de Vlaamse Regering), vindt deze bepaling rechtsgrond in artikel 42, vierde lid, van de Wooncode. Bij deze bepaling wordt de Vlaamse

Regering onder meer gemachtigd om de nadere regelen vast te stellen voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties.

Artikel 17 van het ontwerp is eveneens een overgangsbepaling die voorschrijft hoe de nieuwe huurprijs berekend moet worden indien een sociale huurwoning door een bestuur wordt overgedragen aan of in beheer gegeven van een sociale huisvestingsmaatschappij. Artikel 21 van het ontwerp van besluit bevat een hiermee samenhangende overgangsbepaling voor de woningen die op het ogenblik van het inwerkingtreden van het te nemen besluit reeds in beheer zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij. De rechtsgrond voor deze beide bepalingen kan worden gevonden in artikel 99, § 1, van de Wooncode.

De artikelen 18 en 19 van het ontwerp, die betrekking hebben op de typehuurovereenkomst, vinden rechtsgrond in artikel 92, § 1, tweede lid, van de Wooncode. Bij die bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om een typehuurovereenkomst vast te stellen.

Artikel 20 van het ontwerp bevat een wijziging van het besluit van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten en heeft betrekking op de subsidiëring van de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen door middel van de toekenning van een zgn. gewestelijke sociale correctie. De rechtsgrond hiervoor kan worden gevonden in artikel 72, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Wooncode. Naar luid van deze bepaling bepaalt de Vlaamse Regering de voorwaarden volgens dewelke een subsidie kan worden verleend om de verhuurder van sociale huurwoningen in staat te stellen huurverminderingen toe te kennen.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

4. Gelet op hetgeen zo-even werd gesteld met betrekking tot de rechtsgrond voor het te nemen besluit, dient in het eerste lid van de aanhef tevens te worden verwezen naar artikel 72, eerste lid, 3°, en artikel 99, § 1, van de Vlaamse Wooncode. De verwijzing naar artikel 97, tweede lid, moet worden weggelaten.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	M. VAN DAMME,	kamervoorzitter,
	J. VAN NIEUWENHOVE, B. THYS,	staatsraden,
	J. VELAERS,	assessor van de afdeling Wetgeving,
Mevrouw	A.-M. GOOSSENS,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de Heer W. PAS, eerste auditeur.

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

A.-M. GOOSSENS M. VAN DAMME