

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 50.043/1/V
VAN 6 SEPTEMBER 2011

VAN DE AFDELING WETGEVING
VAN DE RAAD VAN STATE

DE RAAD VAN STATE, afdeling Wetgeving, eerste vakantiekamer, op 19 juli 2011 door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verzocht haar, binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 16 september 2011, van advies te dienen over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant en tot wijziging van diverse besluiten tot uitvoering van de Vlaamse Wooncode’, 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 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.

*

* *

STREKKING EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het om advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt ertoe, in de eerste plaats, de werking en het beheer van het Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant (hierna: het Investeringsfonds) te regelen. In het ontwerp worden onder meer het takenpakket van de leidende ambtenaar van dat fonds bepaald, de wijze waarop woningen en kavels binnen een woonproject met sociaal karakter beschikbaar worden gesteld en de voorwaarden waaraan een kandidaat-huurder of kandidaat-koper moet voldoen om in aanmerking te komen voor een huurwoning die gefinancierd is door het Investeringsfonds.

Daarnaast wordt met het ontwerp beoogd de artikelen 23 tot 29 van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006¹ in te trekken en worden in dit besluit, alsook in een aantal andere besluiten van de Vlaamse Regering die uitvoering geven aan het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: de Vlaamse Wooncode), wijzigingen aangebracht.

Ten slotte wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter opgeheven.

3.1. Volgens de aanhef wordt de rechtsgrond van het ontworpen besluit geboden door de artikelen 16 tot 24 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992, door artikel 29 van het decreet van 20 december 1996 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1997 en door de artikelen 33, 51 en 79 van het voornoemde decreet van 15 juli 1997.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 30 juni 2006 tot gedeeltelijke operationalisering van het beleidsdomein ruimtelijke ordening, woonbeleid en onroerend erfgoed en houdende aanpassingen van de regelgeving inzake wonen als gevolg van het bestuurlijk beleid.

3.2. De artikelen 16 tot 24 van het voornoemde decreet van 25 juni 1992 hebben betrekking op het sociaal grond- en woonbeleid in Vlaams Brabant. Ze voorzien in de oprichting van het Investeringsfonds en regelen de werking en het beheer ervan.

Van die genoemde artikelen kan enkel artikel 24 van het decreet van 25 juni 1992 rechtsgrond bieden voor een aantal bepalingen van het ontworpen besluit. In dat artikel 24 wordt de Vlaamse Regering namelijk gemachtigd om nadere regels vast te stellen betreffende de werking en het beheer van het Investeringsfonds. Zij kan daarbij een leidend ambtenaar aanwijzen en sommige van haar bijkomstige en aanvullende bevoegdheden delegeren tot op het meest functionele niveau.

3.3. Artikel 29 van het voornoemde decreet van 20 december 1996, dat de berekening bepaalt van de erfpachtcijns voor de erfpachten toegestaan door het Investeringsfonds, kan geen rechtsgrond bieden voor het ontworpen besluit.

3.4. In het derde lid van de aanhef wordt verwezen naar de artikelen 33, 51 en 79 van de Vlaamse Wooncode.

In artikel 33 worden de opdrachten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: de VMSW) bepaald. Bij artikel 51 van de Vlaamse Wooncode wordt het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen (hierna: het VWF) toegestaan om alle onroerende en roerende verrichtingen te realiseren om zijn opdrachten uit te voeren. In artikel 79 wordt bepaald dat de Vlaamse Regering de voorwaarden vaststelt waaronder woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een bijzondere sociale lening kunnen aangaan bij de VMSW of bij het VWF.

De artikelen 33 en 51 van de Vlaamse Wooncode bieden geen rechtsgrond voor het ontworpen besluit. Artikel 79 van de Vlaamse Wooncode rechtsgrond kan enkel rechtsgrond bieden voor artikel 8 van het ontwerp.

3.5.1. Voor een aantal bepalingen van het ontwerp moet echter worden opgemerkt dat er geen rechtsgrond aanwezig is of dat die rechtsgrond in twijfel kan worden getrokken.

3.5.2. In de artikelen 4 en 5 van het ontworpen besluit worden de voorwaarden bepaald waaraan respectievelijk de kandidaat-huurder en de kandidaat-koper moeten voldoen om in aanmerking te komen om een koopwoning of kavel die is gefinancierd met middelen van het Investeringsfonds, te kopen, in erfpacht te nemen of te huren. In artikel 7 wordt geregeld op welke manier de woningen en kavels deel uitmaken van een woonproject met sociaal karakter, verhuurd, verkocht of in erfpacht worden gegeven.

In het voornoemde decreet van 20 december 1996 en in de Vlaamse Wooncode lijkt hiervoor echter geen uitdrukkelijke rechtsgrond te kunnen worden gevonden, terwijl het zeer de vraag is of de genoemde artikelen van het ontwerp kunnen worden gesteund op artikel 24 van het decreet van 25 juni 1992, dat eerder beperkt is geformuleerd. Gelet op het ingrijpende karakter van de genoemde artikelen uit het ontwerp is het ook betwistbaar of ze kunnen worden gesteund op 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 hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992.

3.5.3. In artikel 6 wordt bepaald dat als de kandidaat-koper of erfpachtnemer van een koopwoning of kavel niet voldoet aan de inkomensvoorwaarden, het bedrag van de eventueel verkregen tenlasteneming of subsidie voor de aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur verrekend moet worden in de verkoopprijs van de woning of kavels of in de erfpachtcanon.

Daargelaten hetgeen is opgemerkt *sub* 3.5.2 en of artikel 6 een strengere regeling inhoudt dan de terugvorderingsregeling bedoeld in de (momenteel nog op het Vlaamse Gewest van toepassing zijnde) artikelen 55 tot 58 van de wetten op de Rijkscomptabiliteit, gecoördineerd op 17 juli 1991, waarbij dient te worden opgemerkt dat dergelijke regeling enkel door de decreetgever kan worden vastgesteld op voorwaarde dat het effectief gaat om een strengere regeling of, onder dezelfde voorwaarde, door Vlaamse Regering op grond van een uitdrukkelijke machtiging daartoe bij decreet, moet worden vastgesteld dat de voornoemde decreten van 25 juni 1992 en 20 december 1996 en de Vlaamse Wooncode geen delegatie aan de Vlaamse Regering bevatten om af te wijken van de terugvorderingsregeling zoals vervat in de artikelen 55 tot 58 van de gecoördineerde wetten op de Rijkscomptabiliteit.

Artikel 6 van het ontworpen besluit ontbeert dan ook de noodzakelijke rechtsgrond.

3.5.4. Luidens artikel 9 wordt voor de toepassing van artikel 52 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten de particulier die voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 5, beschouwd als de persoon die recht heeft op de aankooppremie, als hij overgaat tot de aankoop van een woning die gefinancierd is met middelen van het Investeringsfonds.

Artikel 9 dient te worden beschouwd als een impliciete wijziging van het voornoemde artikel 52.

Hoewel het registratierecht op de overdrachten ten bezwarende titel van in België gelegen onroerende goederen een gewestelijke belasting is in de zin van artikel 3, eerste lid, 6°,

van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten, en de gewesten met toepassing van artikel 4, § 1, van diezelfde wet bevoegd zijn om de aanslagvoet, de heffingsgrondslag en de vrijstellingen ervan te wijzigen, kan die wijziging enkel gebeuren door de decreetgever.

Artikel 9 dient dan ook uit het ontwerp te worden weggelaten.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

4. De aanhef dient te worden aangepast gelet op hetgeen werd opgemerkt omtrent de rechtsgrond voor het ontworpen besluit.

De kamer was samengesteld uit

de Heren	J. SMETS,	staatsraad, voorzitter,
	B. SEUTIN,	
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraden,
	M. RIGAUX,	assessor van de afdeling Wetgeving,
Mevrouw	G. VERBERCKMOES,	griffier.

Het verslag werd uitgebracht door de Heer F. VANNESTE, auditeur.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

G. VERBERCKMOES

J. SMETS