

KONINKRIJK BELGIË

ADVIES 50.044/1/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 ‘tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode en van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma’s in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten’, 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 strekt ertoe een aantal wijzigingen van uiteenlopende aard aan te brengen in het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode en in het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten

3.1. Voor de artikelen 1 tot 48 van het ontworpen besluit, die ertoe strekken het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 te wijzigen, en voor de artikelen 54 en 55 van het ontworpen besluit wordt de rechtsgrond geboden door de artikelen 2, §§ 1, tweede lid, en 2, 34, §§ 1 en 3, 42, 43 en 66 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: de Vlaamse Wooncode).

3.2. De artikelen 49 tot 53 strekken ertoe wijzigingen aan te brengen in bijlage I van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008.

In bijlage I van dat besluit worden de prijsnormen vastgesteld waaraan de door de private bouwheren en verkavelaars verwezenlijkte sociale woningen en sociale kavels opgericht ter uitvoering van een sociale last als vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, moeten voldoen.

In zijn advies nr. 46.477/3 van 7 mei 2009 over een ontwerp van besluit dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009¹ en waarbij onder meer die bijlage I is ingevoegd in het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008, heeft de Raad van State het volgende opgemerkt:

“Vooreerst wordt in het decreet van 27 maart 2009 voor het aspect van de prijsnorm bij privé-initiatief uitdrukkelijk verwezen naar ‘de reglementaire normen die gelden in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappijen’ (artikel 4.1.20, § 3), naar ‘de door de Vlaamse Regering vastgestelde voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen’ (artikel 4.1.22 - sociale koopwoningen en sociale kavels) en naar ‘de verkoopprijs’ die ‘ten hoogste gelijk [is] aan de subsidiabele prijsplafonds die worden bepaald in de reglementering betreffende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor de realisatie van sociale huurwoningen, zoals bepaald krachtens artikel 38 van de Vlaamse Wooncode’ (artikel 4.1.21, § 1, tweede lid).

In acht genomen de opmerkingen sub 3.2.2 inzake de rechtsgrond voor wat de publieke sector betreft, verdient het aanbeveling ook hier in een duidelijkere decretale rechtsgrond voor de vaststelling van prijsnormen in de private sector te voorzien.

Bovendien lijkt geen rekening te worden gehouden met de verwijzing naar de regels die gelden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het vaststellen van een bijlage I waarbij de prijsnormen worden bepaald van de private sector, lijkt de bedoeling van de decreetgever om de algemene regels die gelden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen ook in de private sector toe te passen, te omzeilen. De stellers van het ontwerp interpreteren de genoemde artikelen 4.1.21 en 4.1.22 zo dat de Vlaamse Regering hierbij gemachtigd wordt om de prijszetting te bepalen in de private sector en daarbij af te wijken van de algemene regels zoals vastgelegd in de ontworpen bijlage V. Nochtans lijkt het erop dat de decreetgever met artikel 4.1.20, § 4, van het decreet van 27 maart 2009 net een specifieke regeling onmogelijk beoogde te maken.

Ook is het onduidelijk hoe de artikelen 4.1.20 en 4.1.21 van het decreet van 27 maart 2009 de berekening van de pre-financiering voor de bouw van de sociale huurwoningen kunnen gronden. Deze artikelen verwijzen niet naar het in de ontworpen bijlage I bedoelde systeem van pre-financiering.”

Uit het hiervóór geciteerde advies blijkt dat een uitdrukkelijke rechtsgrond voor die bijlage I ontbrak. Ook nu dient De Raad van State vast te stellen dat een specifieke rechtsgrond om deze bijlage I te wijzigen, ontbreekt.

Bijgevolg moeten de artikelen 49 tot 53 uit het ontwerp worden weggelaten.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de procedure voor de planning, de vaststelling en de goedkeuring van de uitvoeringsprogramma's in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten en tot wijziging van diverse bepalingen op het vlak van wonen als gevolg van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

4. Het eerste lid van de aanhef dient te worden aangepast gelet op hetgeen werd opgemerkt omtrent de rechtsgrond voor het ontworpen besluit (opmerking 3.1).

5. Rekening houdend met wat hiervóór (*sub* 3.2) werd opgemerkt in verband met de rechtsgrond van het ontworpen besluit, dient het derde lid van de aanhef, waarin verwezen wordt naar het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008, te worden weggelaten.

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	A. BECKERS,	griffier.

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

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

A. BECKERS

J. SMETS