



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 53.685/1/V
van 1 augustus 2013

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan’

Op 9 juli 2013 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan’.

Het ontwerp is door de eerste vakantiekamer onderzocht op 18 juli 2013. De kamer was samengesteld uit Jan CLEMENT, staatsraad, voorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Pierre BARRA, staatsraden, en Marleen VERSCHRAEGHEN, toegevoegd griffier.

Het verslag is uitgebracht door Frédéric VANNESTE, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 1 augustus 2013.

*

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 strekt ertoe de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: de VMSW) en het Vlaams Woningfonds (hierna: het VWF) bijzondere leningen aan particulieren kunnen toestaan, te harmoniseren in één enkel leningenbesluit. Daartoe wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 1999 ‘houdende de voorwaarden voor het toestaan van leningen aan particulieren door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode’ opgeheven en worden de meeste bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 ‘betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode’ opgeheven voor wat betreft de toepassing ervan op de kredietverstrekking (artikel 17 van het ontwerp). De te belenen verrichtingen worden gelijkgesteld. Er wordt voorzien in een eenvormige berekening van de sociale rentevoet (artikel 8) en de leningen zullen bij het VMSW en VWF onder dezelfde voorwaarden verlopen (zie onder meer de artikelen 3, 5, 6 en 7). Er worden tevens maximale verkoopwaarden voor de te belenen goederen vastgesteld. Een bouwgrond mag maximaal 50.000 euro waard zijn, een woning maximaal 200.000 euro, te verhogen met 10.000 euro vanaf de derde persoon ten laste. Als op de referentiedatum een kind ten laste van de ontlener minder dan zes jaar oud is, wordt dit bedrag nogmaals één keer verhoogd met 10.000 euro. In de kernsteden en in de Vlaamse rand worden deze bedragen verhoogd met 10 procent (artikel 2).

Het te nemen besluit treedt in werking op 1 januari 2014 (artikel 19).

3. Het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 79 van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode), zoals deze bepaling zal worden gewijzigd bij artikel 42 van het decreet van 31 mei 2013 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’. De laatstgenoemde wijzigingsbepaling treedt overeenkomstig artikel 74 van hetzelfde decreet in werking op een door de Vlaamse Regering vast te stellen datum.

Er zal op moeten worden toegezien dat het ontworpen besluit niet in werking treedt voordat de laatstgenoemde wijzigingsbepaling in werking is getreden, aangezien de ontworpen regeling is afgestemd op de toekomstige versie van de rechtsgrond biedende bepaling. Desgevallend kan in het ontwerp een bepaling worden opgenomen waarbij artikel 42 van het decreet van 31 mei 2013 alvast in werking wordt gesteld.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

AANHEF

4. Gelet op hetgeen *sub* 3 is uiteengezet aangaande de rechtsgrond voor het ontworpen besluit, moet in het eerste lid van de aanhef tevens worden verwezen naar de wijziging die bij het decreet van 31 mei 2013 zal worden aangebracht in artikel 79 van de Vlaamse Wooncode. De verwijzing naar het decreet van 29 april 2011 moet dan weer worden weggelaten, aangezien dat decreet geen wijziging heeft aangebracht in artikel 79.

DISPOSITIEF

Artikel 2

5. In artikel 2, derde lid, van het ontwerp wordt verwezen naar de “oppervlaktenorm, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009”. In die bepaling wordt evenwel geen gewag gemaakt van een oppervlaktenorm. De gemachtigde verklaarde in dat verband het volgende aan de auditeur-verslaggever:

“Het aangehaalde decreet verwijst naar ‘overdracht van onroerende goederen door VMSW en de SHM ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode’ en hiermee wordt concreet verwezen naar het desbetreffende uitvoeringsbesluit, met name 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. De bedoelde oppervlaktenormen voor sociale kavels zijn dan terug te vinden in artikel 1, 5°, van dit besluit.

Uw opmerking is evenwel terecht: in de kwestieuze bepaling wordt immers deels verwezen naar oppervlaktenormen van een sociale kavel en naar de volumennormen van bescheiden woonaanbod. Dit is niet consequent.

Het gaat immers om een lening voor de aankoop van “een sociale kavel of een bouwgrond die daarmee wordt gelijkgesteld volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt”. Zo blijkt uit artikel 79, § 2, van de Vlaamse Wooncode (laatste versie zie BS 11/07/2013). Een sociale kavel is gedefinieerd in het Overdrachtenbesluit. Een met een sociale kavel gelijkgestelde bouwgrond dient dan te voldoen aan de oppervlaktenorm die geldt voor sociale kavels, m.n. 500 m² en aan de volumennorm voor de op een sociale kavel op te richten woning, m.n. 550 m³, te verhogen met 25m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met de nuancerings op het vlak van de berekening van het volume van de woning. Het gaat dus niet om normen m.b.t. bescheiden woonaanbod, zoals huidig derde lid van artikel 2 doet uitschijnen, ook al zijn dit deels dezelfde.

De oppervlakte- en volumennormen voor sociale kavels staan niet in de Vlaamse Wooncode, maar in het Overdrachtenbesluit. Het volstaat wellicht dan ook daarnaar te verwijzen. Voorstel tot aanpassing van artikel 2, derde lid zou dan ook kunnen zijn:

“Als de lening aangegaan wordt voor de aankoop van een bouwgrond of kavel, kan slechts een lening worden toegestaan als het gaat om een sociale kavel als vermeld in artikel 1, eerste lid, 5°, 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, of om een bouwgrond waarvan het grondaandeel voldoet aan de oppervlaktenorm voor voornoemde sociale kavel en waarvan het volume van de op die bouwgrond op te richten woning voldoet aan de volumenorm voor de op voornoemde sociale kavel op te richten woning. Het volume van de woning boven het maaiveld wordt voor 100 % meegerekend en het volume onder het maaiveld voor 50 %. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.”

Met dit tekstvoorstel kan worden ingestemd.

6. Uit artikel 2, zesde lid, van het ontwerp vloeit voort dat een aanvrager die een tweede lening aangaat voor het behoud van zijn woning niet meer onderworpen is aan de grenzen inzake de verkoopwaarde van de woning, bedoeld in artikel 2, vijfde lid, van het ontwerp, terwijl die grenzen wel van toepassing zijn op een aanvrager die een eerste lening aangaat voor het behoud van zijn woning. De vraag rijst of deze verschillende behandeling strookt met het gelijkheidsbeginsel. De gemachtigde verklaarde in dat verband het volgende:

“Dit zesde lid betekent dat de maximumverkoopwaarde van ‘200.000 euro’ inderdaad niet geldt bij een lening voor de aankoop van een sociale koopwoning, of voor een lening voor het behouden van de woning op voorwaarde dat de kredietgever voor deze woning al eens een lening heeft toegestaan. In de praktijk gaat dit tweede luik vooral over leningen in het kader van een echtscheiding waarbij één van de twee partners de gezinswoning wenst over te nemen. Eventueel zou dit kunnen verduidelijkt worden door toe te voegen dat het hier enkel gaat om leningen die afgesloten worden om het eigendomsaandeel van een partner in de gezinswoning over te nemen ingeval van echtscheiding of ontbinding van de wettelijke gemeenschap¹.”

De Raad van State kan deze verantwoording bijtreden, maar het door de gemachtigde geschetste geval is in die mate specifiek dat de uitzondering in artikel 2, zesde lid, (en bijgevolg ook de verschillende behandeling die eruit voortvloeit) uitdrukkelijk op dit geval moet worden toegespitst.

7. De ABEX-index, waaraan wordt gerefereerd in artikel 2, zevende lid, van het ontwerp, wordt gepubliceerd op de website van de Associatie van Belgische Experts (www.abex.be). Indien het niet mogelijk blijkt om deze index geregeld in het Belgisch Staatsblad bekend te laten maken, moet op zijn minst de vindplaats op de voornoemde website worden vermeld in de ontworpen bepaling.

Artikel 8

8. In artikel 8, § 2, eerste lid, 1°, van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel 5, derde lid (niet: tweede lid).

¹ Wellicht wordt door de gemachtigde bedoeld: samenwoning (in plaats van gemeenschap).

Artikel 16

9. Het staat niet aan de Vlaamse Regering om te bepalen dat de toepassing van de wet van 8 december 1992 ‘tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens’ behouden blijft. De woorden “, met behoud van de toepassing van (...) en haar uitvoeringsbesluiten” moeten dan ook worden weggelaten uit het ontwerp.

10. De mogelijkheid van de kredietgever om informatie die betrekking heeft op aanvragers, ter beschikking te stellen van de minister en van diens overheidsdiensten, overeenkomstig artikel 16, derde lid, van het ontwerp is, mede in het licht van het legaliteitsbeginsel bedoeld in artikel 22 van de Grondwet, enkel aanvaardbaar indien deze informatie geen persoonsgegevens behelst en enkel statistische gegevens bevat. Dit laatste wordt door de gemachtigde bevestigd, maar het kan beter in de ontworpen bepaling worden verduidelijkt.

Artikel 17

11. Bij artikel 17, tweede lid, van het ontwerp wordt een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 opgeheven “voor wat betreft de toepassing ervan op de kredietverstrekking”. Deze werkwijze creëert rechtsonzekerheid en wordt daarom ook volgens de regels van de wetgevingstechniek afgeraden². De ontwerpers dienen de relevante bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 te wijzigen, zodat daarin tot uiting komt dat de betrokken regeling niet meer van toepassing is op de kredietverstrekking.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Marleen VERSCHRAEGHEN

Jan CLEMENT

² Zie omzendbrief VR/2009/4 van de Vlaamse Regering, aanbeveling 208, laatste alinea.