



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 59.324/3
van 23 mei 2016

over

een ontwerp van ministerieel besluit ‘houdende wijziging van diverse bepalingen van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen, voor wat de ruil van onroerende goederen betreft’

Op 22 april 2016 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van ministerieel besluit ‘houdende wijziging van diverse bepalingen van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen, voor wat de ruil van onroerende goederen betreft’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 17 mei 2016. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jan SMETS en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Johan PUT, assessoren, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T’KINDT, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 23 mei 2016.

*

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 VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van ministerieel besluit strekt ertoe het ministerieel besluit van 27 mei 2014 ‘houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen’ te wijzigen teneinde de ruil van zakelijke rechten op al dan niet bebouwde onroerende goederen door sociale huisvestingmaatschappijen (hierna: SHM’s) of door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: de VMSW) te regelen.

Het opschrift van hoofdstuk 4 van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 wordt gewijzigd (artikel 1 van het ontwerp). Er wordt bepaald onder welke voorwaarden de SHM’s en de VMSW zakelijke rechten op onroerende goederen kunnen ruilen (artikel 2). De SHM’s en de VMSW kunnen onderling of met andere sociale woonorganisaties of openbare besturen zakelijke rechten op onroerende goederen ruilen op voorwaarde dat die handeling wordt gesteld ter vervulling van hun doelstellingen (ontworpen artikel 13, § 1, van het ministerieel besluit van 27 mei 2014). Voor de ruil door de SHM’s met natuurlijke personen of andere dan de voornoemde rechtspersonen, worden bijkomende voorwaarden bepaald (ontworpen artikel 13, § 2, van hetzelfde ministerieel besluit). De SHM’s moeten de VMSW binnen een maand op de hoogte brengen van een door hen gesloten ruilovereenkomst (ontworpen artikel 13, § 3, van hetzelfde ministerieel besluit).

RECHTSGROND

3.1. Het in het tweede lid van de aanhef vermelde artikel 12, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 ‘houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode’ bepaalt:

“De minister is ertoe gemachtigd om nadere regels uit te werken voor:

(...)

3° de onroerende transacties, vermeld in artikel 34, § 3, eerste lid, 1°, 3°, en 4°, en artikel 42 van de Vlaamse Wooncode, in het kader van de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij;

(...).”

Artikel 42 van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode), waarnaar die bepaling verwijst, luidt:

“De bepalingen van artikel 34, § 1, met uitzondering van het eerste lid, 2° en 6°, § 3, eerste en tweede lid, en § 5, en van artikel 37, tweede lid, zijn van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

(...).”

Op grond hiervan kunnen de SHM’s onder meer zakelijke rechten verwerven op alle onroerende goederen die nodig zijn voor de sociale huisvesting en voor de verwerving van onroerende goederen, en zakelijke rechten afstaan op gebouwen waarop ze een zakelijk recht bezitten (artikel 34, § 1, eerste lid, 1° en 4°, van de Vlaamse Wooncode). Er kan worden aangenomen dat zodoende ook een ruil mogelijk is.¹

Het ontworpen besluit vindt dan ook rechtsgrond in het voormelde artikel 12, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 in zoverre de ruil van zakelijke rechten op onroerende goederen door de SHM’s wordt geregeld. Dit geldt ook voor de ruil tussen een SHM en de VMSW.

3.2.1. Het voorgaande gaat evenwel niet op in zoverre in het ontworpen artikel 13, § 1, van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 de ruil van zakelijke rechten op onroerende goederen wordt geregeld tussen, enerzijds, de VMSW en, anderzijds, “andere sociale woonorganisaties of openbare besturen als vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode”. De onroerende transacties vermeld in artikel 42 van de Vlaamse Wooncode, waarvan in artikel 12, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 gewag wordt gemaakt, hebben immers betrekking op transacties van de SHM’s, niet van de VMSW.

Artikel 34, § 3, eerste lid, 1°, 3°, en 4°, van de Vlaamse Wooncode, waarvan eveneens gewag wordt gemaakt in artikel 12, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011, heeft wel betrekking op transacties van de VMSW. Die bepaling betreft evenwel de onderhandse verkoop van onroerende goederen, niet de ruil ervan. Bovendien vloeit uit artikel 12, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 voort dat de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid enkel gemachtigd wordt om nadere regels uit te werken voor, onder meer, de transacties vermeld in artikel 34, § 3, eerste lid, 1°, 3°, en 4°, van de Vlaamse Wooncode “in het kader van de erkenning van een sociale huisvestingsmaatschappij”.

Er dient te worden besloten dat artikel 12, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 geen rechtsgrond biedt voor het ontworpen artikel 13, § 1, van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 in zoverre die bepaling van toepassing is op de ruil van zakelijke rechten op onroerende goederen door de VMSW met andere sociale woonorganisaties dan SHM’s of met openbare besturen als vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

¹ Zie reeds adv.RvS 55.963/3 van 5 mei 2014 over een ontwerp dat heeft geleid tot het ministerieel besluit van 27 mei 2014 ‘houdende de uitvoering van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen’.

3.2.2. Er is in het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011, of in enig ander besluit van de Vlaamse Regering, ook geen andere bepaling die rechtsgrond biedt voor de ontworpen regeling van de ruil van zakelijke rechten op onroerende goederen door de VMSW.

Het voorgaande betekent niet dat de VMSW geen zakelijke rechten op onroerende goederen zou kunnen ruilen. Uit artikel 34, § 1, eerste lid, 1° en 4°, en tweede lid, 1° en 3°, van de Vlaamse Wooncode en uit artikel 3, tweede lid, 1° en 2°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 maart 2012 ‘tot bepaling van de nadere regeling met betrekking tot het Rollend Grondfonds’ vloeit immers voort dat de VMSW onder meer zakelijke rechten op onroerende goederen kan verwerven en afstaan. Zoals vermeld in opmerking 3.1, kan worden aangenomen dat zodoende ook een ruil mogelijk is. Vermits de voormelde bepalingen evenwel geen machtiging aan de minister bevatten, bieden ze echter geen rechtsgrond om bij ministerieel besluit die ruil nader te regelen.

3.3. Artikel 12, eerste lid, 3°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 vindt op zijn beurt rechtsgrond in artikel 42, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, waarbij de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om nadere regelen vast te stellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door sociale huisvestingsmaatschappijen.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

4. De aanhef moet worden aangepast aan wat hiervoor werd uiteengezet in verband met de rechtsgrond. Bijgevolg moet in het eerste lid ervan enkel worden verwezen naar artikel 42, derde lid, van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 2

5. Vermits er geen rechtsgrond is voor de regeling van de ruil van zakelijke rechten op onroerende goederen tussen, enerzijds, de VMSW en, anderzijds, “andere sociale woonorganisaties of openbare besturen als vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode”, moet in het ontworpen artikel 13, § 1, van het ministerieel besluit van 27 mei 2014 hetzij de verwijzing naar de VMSW worden weggelaten, hetzij de ontworpen regeling, wat de VMSW betreft, beperkt blijven tot de ruil van zakelijke rechten op onroerende goederen met SHM’s.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES

Jo BAERT