



# RAAD VAN STATE

## afdeling Wetgeving

advies 60.298/3  
van 22 november 2016

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van artikel 8, 13, 14, 15, 16 en 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren’

Op 21 oktober 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 besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van artikel 8, 13, 14, 15, 16 en 17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 14 november 2106. 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 Rein THIELEMANS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 22 november 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 EN RECHTSGROND VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt tot wijziging van de in het opschrift ervan vermelde artikelen van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 ‘houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren’, die de subsidiëring van de sociale verhuurkantoren betreffen.

Zo wordt, naast de bestaande subsidies, voorzien in een subsidie bestemd voor de beheersvergoeding en, in het begrotingsjaar 2016, in een subsidie voor het aanzuiveren van het overgedragen verlies en voor het opvangen van de verliezen ingevolge het oninvorderbaar worden van huurvorderingen (artikel 2 en artikel 3, 1°, van het ontwerp). De uitbetaling van die laatste subsidie wordt geregeld (artikel 3, 2° [lees 3°]). Tevens wordt de regeling van de basissubsidie en de aanvullende subsidie (artikel 2, 4°), de uitbetaling van die subsidies (artikel 3, 1° en 2°), en de vorming van reserves (artikel 4) gewijzigd. Ten slotte wordt bepaald dat het sociaal verhuurkantoor jaarlijks een gedetailleerd overzicht bezorgt van de waardeverminderingen en terugnemingen daarvan op huurvorderingen, alsook van de minder- en meerwaarden op de realisatie van huurvorderingen (artikel 5) en wordt in een tekstcorrectie voorzien (artikel 6).

3. Het ontworpen besluit vindt rechtsgrond in artikel 58 van het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode). Luidens die bepaling kan de Vlaamse Regering, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking van de erkende huurdiensten, vermeld in artikel 56 van de Vlaamse Wooncode, zijnde de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren.

In de aanhef wordt tevens verwezen naar artikel 96 van de Huisvestingscode. Die bepaling werd evenwel opgeheven bij artikel 103 van de Vlaamse Wooncode en kan derhalve niet als rechtsgrond dienen voor het ontworpen besluit.

### VORMVEREISTEN

4. In advies 58.430/3 van 4 december 2015 over het ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2015 ‘houdende stopzetting van de subsidiëring van sociale koopwoningen en sociale kavels en houdende de aanpassing van diverse besluiten met betrekking tot het woonbeleid in Vlaanderen’, werd het volgende opgemerkt:

“4. Het ontwerp bevat bepalingen die de subsidiëring regelen van sociale huurwoningen, evenals bepalingen die werkingsubsidies verlenen aan

huurdersorganisaties, gesubsidieerde huurdiensten, de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven en sociale verhuurkantoren.

Gevraagd of de bepalingen van het ontwerp die betrekking hebben op die subsidies werden aangemeld bij de Europese Commissie, heeft de gemachtigde geantwoord dat, wat de sociale huurwoningen betreft, het gaat om niet-economische diensten van algemeen belang en dat, wat de werkingsubsidies betreft, de begunstigten geen activiteiten uitvoeren in een marktomgeving en diensten aanbieden die geen economisch karakter hebben.

Minstens ten aanzien van sociale verhuurkantoren, waaraan werkingssubsidies worden verleend, zou kunnen worden aangenomen dat het gaat om ondernemingen, zodat het wel degelijk zou kunnen gaan om een steunmaatregel in de zin van de artikelen 107 tot 109 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: het VWEU).

De stellers van het ontwerp moeten bijgevolg nagaan of, gelet op het voorgaande, een aanmelding vereist is op grond van artikel 108, lid 3, van het VWEU. Eventueel kan het nodig zijn dat de stellers van het ontwerp contact opnemen met de diensten van de Europese Commissie om uitsluitsel te verkrijgen over de vraag of aanmelding vereist is. Dit is belangrijk om de sanctie te vermijden in geval van een onterechte niet-aanmelding, namelijk dat de steun *per se* nietig is, zelfs indien ze verenigbaar verklaard zou kunnen worden met het Unierecht als ze correct werd aangemeld.”

Vermits het thans voor advies voorgelegde ontwerp eveneens in subsidies aan de sociale verhuurkantoren voorziet, zou evenzeer kunnen worden aangenomen dat het gaat om een steunmaatregel in de zin van artikel 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: VWEU). Gevraagd of, gelet op het voorgaande, het ontwerp werd aangemeld bij de Europese Commissie op grond van artikel 108, derde lid, VWEU, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“Dit voorjaar werd vanuit ons beleidsveld contact opgenomen met de bevoegde diensten van de Europese Commissie teneinde een globale en rechtszekere oplossing te vinden voor de kwalificatie en rapportering van de diensten en steunmaatregelen van het gewestelijk huisvestingsbeleid. Er vond reeds een eerste inhoudelijk overleg plaats, waarbij werd afgesproken om alle nuttige gegevens uit te wisselen teneinde, in overleg met de Commissie, tot een definitieve en duidelijke oplossing te komen, die de nodige waarborgen zal bieden inzake staatssteun- en mededingingsaspecten. De SVK-werking en subsidiëring zal in deze context eveneens aan bod komen.”

Het overleg met de Commissie waarvan de gemachtigde gewag maakt, kan evenwel niet de aanmelding van het thans voorliggende ontwerp vervangen. Het in advies 58.430/3 gemaakte voorbehoud moet derhalve worden hernomen.

## ONDERZOEK VAN DE TEKST

### Aanhef

5. Gelet op hetgeen hierboven werd opgemerkt betreffende de rechtsgrond voor het ontworpen besluit (opmerking 3), moet het eerste lid van de aanhef worden weggelaten.

In het tweede lid van de aanhef is de verwijzing naar artikel 56 van de Vlaamse Wooncode overbodig, aangezien de machtiging aan de Vlaamse Regering vervat ligt in artikel 58 ervan.

## Artikel 2

6. In het ontworpen artikel 13, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 wordt voorzien in een subsidie van 1100 euro per woning die de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, in het begrotingsjaar 2016 kan toekennen voor het aanzuiveren van het overgedragen verlies en voor het opvangen van de verliezen ingevolge het oninvorderbaar worden van huurvorderingen. Gevraagd of die subsidie wordt toegekend zonder dat wordt nagegaan of het sociale verhuurkantoor effectief verliezen of overgedragen verliezen heeft, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

“De subsidie is opgevat als een eenmalige maatregel waarmee de sociale verhuurkantoren hun eigen vermogen kunnen opkrikken. De verbetering van de solvabiliteit moet er voor zorgen dat het vertrouwen van de (potentiële) verhuurder-eigenaars in de financiële draagkracht van SVK's kan worden vergroot. Momenteel is het zo dat SVK's slechts over beperkte mogelijkheden beschikken om op basis van de marge tussen huurkosten en huuropbrengsten en door reservering van een gedeelte van de subsidie, een buffer aan te leggen voor verliezen. De subsidie dient in eerste instantie aangewend te worden om de overgedragen verliezen aan te zuiveren, als die er zijn. Het saldo dient voor het opvangen van toekomstige verliezen door huurderving en wordt onder de vorm van een reserve overgedragen. De subsidie wordt aan alle SVK's toegekend. Het ontwerpbesluit begrenst het maximum bedrag tot 1.100 euro.”

Uit dit antwoord moet worden opgemaakt dat een sociaal verhuurkantoor niet zal moeten aantonen dat het verliezen of overgedragen verliezen heeft om de subsidie te genieten. Evenwel zal er bij de toekenning van die subsidie over moeten worden gewaakt dat artikel 58, tweede zin, van de Vlaamse Wooncode wordt nageleefd. Naar luid van die bepaling mag de subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest of de Vlaamse Gemeenschap nooit meer bedragen dan 100% van de totale kosten.

7. In het ontworpen artikel 13, vierde lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 moet worden verwezen naar “het eerste en tweede lid” (niet “de artikel 13, § 1 en § 2”). Vooreerst is artikel 13 van dat besluit niet opgedeeld in paragrafen. Vervolgens moet voor een verwijzing binnen eenzelfde indeling van een tekst niet worden herhaald dat het om dezelfde indeling gaat.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> *Beginselen van de wetgevingstechniek. Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, nr. 72, te raadplegen op de internetsite van de Raad van State ([www.raadvst-consetat.be](http://www.raadvst-consetat.be)).

Artikel 3

8. Gevraagd hoe de betaling van de voorschotten in 2016 nog in overeenstemming kan zijn met de in het ontworpen artikel 14, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 bepaalde regeling (artikel 3, 2°, van het ontwerp), antwoordde de gemachtigde:

“Er wordt door artikel 3 van het ontwerp in artikel 14 van het BVR een nieuw uitbetalingsritme voor toekomstige subsidies ingeschreven, waardoor in de toekomstige regeling de subsidie volgens een betaalritme van 40%-40%-10% zal worden uitbetaald. De ontwerptekst werd reeds opgemaakt vooraleer de voorschotten van het laatste kwartaal van 2016 werden uitgekeerd. Daar de voorschotten inmiddels werden uitgekeerd overeenkomstig de bepalingen van het BVR van 20/07/2012 (30%-30%-30%), kan artikel 3, 2° worden geschrapt.”

De bepaling moet bijgevolg worden geschrapt.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES

Jo BAERT