



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 64.866/3
van 4 januari 2019

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot
wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’

Op 3 december 2018 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 voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 18 december 2018. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Peter SOURBRON, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 4 januari 2019.

*

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 rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest strekt er hoofdzakelijk toe het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: Vlaamse Wooncode) te wijzigen. De ontworpen wijzigingen bestaan er concreet in dat:

- sociale huurwoningen voortaan worden onderscheiden van het bescheiden huuraanbod (artikel 2, 1° en 3°);
- het begrip “OCMW-vereniging” wordt afgestemd op de terminologie van het decreet van 22 december 2017 ‘over het lokaal bestuur’ en in diverse bepalingen wordt vervangen door het begrip “welzijnsvereniging” (artikelen 2, 2°, 5°, 3, 5, 6, 4°, 12, 16, 3°, en 18, 6°);
- de begrippen “gemengd project” (artikel 2, 3°), “huurder” (artikelen 2, 4°, en 16) worden geherdefinieerd en het begrip “gemeenschappelijk wonen” (artikel 2, 6°) wordt gedefinieerd;
- het “bescheiden huuraanbod” wordt omschreven overeenkomstig artikel 1.2, eerste lid, 1°, van het decreet van 27 maart 2009 ‘betreffende het grond- en pandenbeleid’ (artikel 2, 7°);
- de verwijzingen naar het “bescheiden woonaanbod” worden vervangen door verwijzingen naar het “bescheiden huuraanbod” (artikel 6, 1°, 2° en 4°);
- de bescheiden huurwoningen bij voorrang worden toegewezen aan kandidaten die zich tijdelijk in een bijzondere en/of moeilijke situatie bevinden (zogenaamde doorstroomwoningen), de toewijzing van een dergelijke woning kan worden geweigerd wanneer het inkomen van de kandidaat niet in verhouding staat tot de hoogte van de huurprijs, de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om de nadere regels voor de toepassing ervan door de sociale huisvestingsmaatschappijen te bepalen en zij tevens wordt gemachtigd om de woonbehoeftevoorwaarde af te bakenen op basis van het inkomen en het onroerend bezit van de gezinnen en alleenstaanden (artikel 10);
- de gezinnen of alleenstaanden die een sociale koopwoning binnen een termijn van twintig jaar na de aankoop, verhuren, er een zakelijk recht op afstaan of de sociale koopwoning gedurende die termijn niet zelf bewonen, gehouden zijn tot betaling van een vergoeding in verhouding tot “de toegestane korting” die de Vlaamse Regering vaststelt (artikel 14);
- het voorkooprecht niet geldt voor staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen (artikel 15);

¹ Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

- de begrippen “huurder”, “rationele bezetting” en “welzijns- of gezondheidsvoorziening” worden gedefinieerd (artikel 16);
- de gegevens die de schriftelijke huurovereenkomst moet bevatten, worden opgesomd, een typehuurovereenkomst wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering en zij ook een toelichting op maat van de huurder zal maken over de regelgevende bepalingen die gelden voor de verhouding tussen de verhuurder en de huurder (artikel 17, 1°);
- de verhuurder en huurder een aantal verplichtingen moeten naleven die gelden naast de verplichtingen op grond van het decreet van 9 november 2018 ‘houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan’ (Vlaams Woninghuurdecreet) (artikel 17, 1° tot 3°);
- de gevallen waarin de huurder moet instemmen met een verhuis naar een andere sociale huurwoning worden aangepast (artikel 17, 6°);
- het “kandidatenregister” wordt vervangen door een “inschrijvingsregister” (artikel 18, 1°);
- de inschrijvingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning worden geherformuleerd en aangepast (artikel 18, 3° en 4°);
- de bewaartermijn van individuele inschrijvingsdossiers wordt vastgesteld op dertig maanden (artikel 19);
- de voorwaarden om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning worden geherformuleerd en aangepast, de Vlaamse Regering het lokaal toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk kan vernietigen en in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen de verhuurder een toewijzing afhankelijk kan maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening (artikel 20);
- de huurder principieel niet mag onderverhuren (artikel 21);
- de gevallen worden bepaald waarbij de huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd (artikel 24);
- de bepalingen van hoofdstuk II van het decreet van 25 juni 1992 ‘houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992’ en het decreet van 28 maart 2014 ‘houdende een subsidie voor investeringen in residentiële woonwagenterreinen en doortrekkersterreinen voor woonwagengewoners’, kunnen worden betrokken in een codificatie van het Vlaamse woonbeleid (artikel 26);
- in artikel 4.2.10. van het decreet van 27 maart 2009 ‘betreffende het grond- en pandenbeleid’ de verwijzingen naar het bescheiden koopaanbod worden geschrapt.

De artikelen 28 en 29 van het voorontwerp bevatten overgangsbepalingen.

Artikel 30 van het voorontwerp machtigt de Vlaamse Regering om de inwerkingtreding te bepalen van de artikelen 2, 3°, 4° en 7°, 6, 10, 16, 1° en 2°, 17, 18, 1° tot 5°, 19 tot 25 en 27 van het aan te nemen decreet.

VORMVEREISTEN

3. Op het ogenblik van de adviesaanvraag had de Gegevensbeschermingsautoriteit nog geen advies uitgebracht over het voorontwerp.

Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het vervullen van deze vormvereiste nog wijzigingen zou ondergaan, moeten de gewijzigde of de toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, alsnog om advies aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 17

4.1. Gevraagd naar de juridische waarde van de “toelichting op maat” in het ontworpen artikel 92, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, verklaarde de gemachtigde:

“De toelichting op maat van de huurder is een vulgariserende tekst over de regelgeving die van toepassing is op de verhouding tussen de huurder van een sociale huurwoning en de sociale verhuurder (cfr. Vlaams Woninghuurdecreet).

De toelichting heeft op zichzelf dus geen normatieve of juridische waarde, maar heeft als doel de toepasselijke regelgeving bevattelijk uit te leggen.

Het ontwerpdecreet bepaalt dat de toelichting aan de huurder moet bezorgd worden bij de ondertekening van de huurovereenkomst en dat in de huurovereenkomst een verwijzing moet worden opgenomen naar die toelichting. Als de regelgeving wijzigt, wordt de toelichting aangepast en de verhuurder moet de gewijzigde toelichting kenbaar maken aan de huurders.”

Aangezien het niet de bedoeling is om aan de “toelichting op maat” enige juridische waarde toe te kennen, rijst de vraag waarom specifiek de Vlaamse Regering de tekst ervan moet opmaken en aanpassen als de regelgeving wijzigt. Om elke mogelijke verwarring over het normatief karakter te vermijden, volstaat het in de ontworpen bepalingen te schrijven dat er een “toelichting op maat” wordt opgemaakt en dat die toelichting aangepast wordt als de regelgeving wijzigt, zonder dat uitdrukkelijk wordt bepaald dat dit moet gebeuren door de Vlaamse Regering zelf.

Artikel 20

4.2. Het ontworpen artikel 95, § 3, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat “in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen” een verhuurder de toewijzing afhankelijk kan maken

van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening. Over de aan de Vlaamse Regering verleende machtiging, verklaarde de gemachtigde het volgende:

“Voorafgaand kan gemeld worden dat die bepaling onder iets andere vorm reeds was opgenomen in de VWC.

Het huidige artikel 95, § 1, vijfde lid, VWC bepaalt:

‘De Vlaamse Regering kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst die gesloten wordt tussen de kandidaat-huurder en een welzijnsorganisatie.’

In het ontworpen artikel 95, § 3, VWC wordt nu bepaald:

‘Een verhuurder kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen als hij in overleg met de welzijns- of gezondheidsvoorziening op basis van persoonsgegevens, verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening, dat noodzakelijk acht.’

In het huidige KSH^[2] heeft de Vlaamse Regering op basis van het huidige artikel 95, § 1, vijfde lid, VWC de delegatie als volgt ingevuld.

* Artikel 22 KSH

‘In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.’

* Artikel 24, § 2 KSH: dit betreft de versnelde toewijzing aan bepaalde ‘welzijnsdoelgroepen’ met name daklozen, personen met een geestelijk gezondheidsprobleem en jongeren die zelfstandig gaan wonen.

‘De verhuurder kan als voorwaarde voor een toewijzing stellen dat andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis, aangeboden worden door de aanvragers, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid, of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. De begeleidende maatregelen worden opgenomen in een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en de aanvragers of andere welzijns- of gezondheidsvoorziening, op initiatief van de aanvragers. Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.’

² Bedoeld wordt het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 ‘tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode’ (Kaderbesluit Sociale Huur).

* Artikel 28, § 3 KSH: dit betreft het lokaal toewijzingsreglement dat een gemeente kan opmaken als ze rekening wil houden met de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

‘§ 3. De verhuurder kan voor bepaalde doelgroepen als voorwaarde stellen het aanbieden van andere begeleidende maatregelen dan de basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29*bis*, door een welzijns- of gezondheidsvoorziening. In dat geval sluit de welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.’

De delegatie zal op een zelfde manier in het KSH ingevuld worden op basis van het ontworpen artikel.”

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS

Jo BAERT