RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 65.860/3
van 6 mei 2019

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen’

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

Op 4 april 2019 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Begroting, Financiën en Energie verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 30 april 2019. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraad, voorzitter, Peter SOURBRON en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Tim CORTHAUT, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 6 mei 2019.

*

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

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 besluit van de Vlaamse Regering strekt ertoe een juridisch kader te creëren voor de lancering van een projectoproep waarbij steun wordt verleend aan openbare centra voor maatschappelijk welzijn (hierna: OCMW's) of samenwerkende OCMW's onder de vorm van een renteloze kredietlijn met het oog op het verstrekken van renteloze leningen aan de eigenaars van zogenaamde noodkoopwoningen[1] voor de energetische renovatie van hun woningen. Het maximumbedrag van de renteloze lening bedraagt 25.000 euro per woning. De lening wordt niet aan de eigenaars uitbetaald, maar rechtstreeks aan de betrokken aannemers, in functie van de oplevering van de uitgevoerde renovatiewerken.

BEVOEGDHEID

3.1. Het ontwerp is identiek aan het ontwerp dat aanleiding gaf tot advies 65.087/3 van 25 januari 2019.[2] In dat advies heeft de Raad van State omtrent de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest het volgende opgemerkt:

> "3.1. In het kader van hun bevoegdheid inzake energie zijn de gewesten niet bevoegd om de OCMW's met bepaalde opdrachten te belasten, aangezien het beleid inzake maatschappelijk welzijn, met inbegrip van de organieke regels betreffende de OCMW's, onder voorbehoud van de in artikel 5, § 1, II, 2°, a) tot d), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' opgenomen uitzonderingen, behoort tot de bevoegdheid van de gemeenschappen.
>
> 3.2. Hoewel de ontworpen regeling is geconcipieerd als een steunprogramma waarop de OCMW's vrijwillig kunnen intekenen door het indienen van een project, moet niettemin worden vastgesteld dat in verschillende ontworpen bepalingen van het Energiebesluit van 19 november 2010 concrete taken worden opgedragen aan de deelnemende OCMW's. Zo moeten de deelnemende OCMW's de toegekende renteloze leningen terugvorderen in de door het te nemen besluit bepaalde gevallen (ontworpen artikel 7.2.22, § 3, eerste lid, van

[1] Dit zijn woningen die gekenmerkt worden door "structurele problemen op het vlak van veiligheid, gezondheid en/of kwaliteit en waaraan belangrijke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd" met het oog op de "verbetering van energieprestaties, gecombineerd met structurele en bouwfysische ingrepen" die tot doel hebben om "het goed te laten beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit" (ontworpen artikel 1.1.1, § 2, 72°/1, van het Energiebesluit van 19 november 2010). Voor die kwalificatie is ook vereist dat uit een solvabiliteitsonderzoek van het OCMW blijkt dat "de financiering middels een marktconforme lening aanleiding zou geven tot afbetalingsproblemen voor de eigenaar-bewoner(s)".

[2] Adv.RvS 65.087/3 van 25 januari 2019 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering 'tot wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, wat betreft de toekenning van steun voor energetische renovatieprojecten van noodkoopwoningen'.

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

het Energiebesluit van 19 november 2010 - artikel 2 van het ontwerp), moeten zij een deel van de gerealiseerde meerwaarde opeisen (ontworpen artikel 7.2.22, § 3, derde lid), moeten zij beslissen over het voorstel van de noodkoper om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen (ontworpen artikel 7.2.22, § 4) en kunnen zij in bepaalde gevallen met de noodkoper of zijn erfgenamen een overeenkomst sluiten waarin wordt voorzien in een afbetalingsplan (ontworpen artikel 7.2.22, § 5).

Hierover ondervraagd verklaarde de gemachtigde:

> ‘Het ontwerp heeft (…) niet de bedoeling om nieuwe taken verplicht aan de OCMW’s op te leggen. Het ontwerpbesluit betreft strictu sensu dan ook geen toewijzing van taken aan de OCMW die zij verplicht moeten uitvoeren, maar wel de instelling van een subsidiesysteem onder toepassing van artikel 8.4.1 Energiedecreet waarbij onder de in het ontwerpbesluit vervatte voorwaarden een financiering/subsidie wordt voorzien voor een door een OCMW ingediend project, en waarbij gebruik wordt gemaakt van een wedstrijdformule (call, ranking).
>
> De OCMW’s zijn dan ook in tegenstelling tot hun algemene taakstelling die een wettelijke verplichting om iets te doen in hun hoofde vastlegt, nooit verplicht om een dergelijk rollend fonds op te richten en dergelijke taak uit te voeren – dat blijft steeds hun vrije keuze – maar zij kunnen dergelijke projecten bij de Vlaamse overheid vrijwillig indienen en hiervoor een financiering van de overheid krijgen. Dit valt onder toepassing van het voormelde artikel 8.4.1. Het ontwerp legt verder de subsidiabele voorwaarden vast: de overheid mag immers steeds voorwaarden koppelen aan door haar verleende subsidies. De subsidievoorwaarde hier is dat men projecten m.b.t. zo een rollend fonds, zoals omschreven in het ontwerp, uitvoert.
>
> Tot slot in ondergeschikte orde: artikel 9.1.3 van het Energiedecreet, ingevoegd bij decreet van 16 november 2018, stelt « De Vlaamse Regering kan de medewerking van de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn opleggen voor taken die door of krachtens dit decreet aan de energiehuizen zijn opgedragen. De Vlaamse Regering bepaalt de vorm waarin die medewerking bestaat. » Een van de subsidiabele voorwaarden van het ontwerp is dat de energiehuizen een aantal taken toebedeeld krijgen. Die taken van de energiehuizen vallen dan wel degelijk onder toepassing van artikel 9.1.1 Energiedecreet.’

Gevraagd waarom de ontworpen steunregeling wordt opgezet via de OCMW’s en niet door de bestaande energiehuizen kan worden georganiseerd, verklaarde de gemachtigde dat ‘een gedegen aanpak van dit project niet enkel een goede kennis van de lokale sociale kaart en een bekendheid met de doelgroep [vergt], doch (…) tevens een veelheid aan kennis en expertise [dient] gecombineerd te worden’ en dat ‘de OCMW’s hiertoe het meest geschikt [zijn], en (…) zij eerder [voldoen] aan deze vereisten dan de energiehuizen, wiens opdracht er tot eind 2018 louter uit bestond energieleningen te verstrekken’.

3.3. De verklaringen van de gemachtigde nemen niet weg dat de taken van de OCMW’s geen rechtstreeks verband vertonen met het energiebeleid en dat ze enkel bij de ontworpen steunregeling worden betrokken omwille van hun specifieke relatie met de doelgroep van eigenaars van een noodkoopwoning. Dat hun betrokkenheid gericht is op de verbetering van de energieprestaties van de woningen van die doelgroep, neemt niet weg dat het gaat om activiteiten die tot de gemeenschapsbevoegdheden op het gebied van bijstand aan personen behoren.

3.4. Aangezien, zoals zal blijken uit wat volgt, een decretale regeling is vereist, gelet op het gebrek aan rechtsgrond voor het ontworpen besluit in het Energiedecreet, is het

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

aangewezen dat bij die gelegenheid – maar dan op grond van de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap – in een betrokkenheid van de OCMW's wordt voorzien."

3.2. In reactie op dit advies heeft de decreetgever het decreet 'houdende wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009, wat betreft het OCMW als promotor van het rationeel energiegebruik en het gebruik van de hernieuwbare energiebronnen' aangenomen.[3] Bij artikel 4 van dat decreet wordt aan titel VII, hoofdstuk IX, van het Energiedecreet van 8 mei 2009 een artikel 7.9.1 toegevoegd dat luidt als volgt:

"De Vlaamse Regering kan aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn rechtstreeks of onrechtstreeks taken opdragen ter stimulering van:

1° de toepassing van energiezuinige producten, technieken en systemen;

2° een rationeel energiebeheer;

3° de toepassing van hernieuwbare energietechnologieën."

3.3. Naar luid van artikel 1 van het voormelde decreet, regelt het een gewestaangelegenheid, terwijl uit het aangehaalde advies 65.087/3 voortvloeit dat het opleggen van taken aan de OCMW's in beginsel een gemeenschapsbevoegdheid is.

Uit de toelichting bij het voorstel dat tot dat decreet heeft geleid, blijkt echter dat de decreetgever zich ook heeft beroepen op de impliciete bevoegdheden (artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980):

"In ondergeschikte orde kan worden gewezen op het feit dat als dit artikel toch de gemeenschapsbevoegdheden zou betreden, quod non, dat gerechtvaardigd is op grond van impliciete bevoegdheden. Volgens artikel 10 van de BWHI kan de bevoegdheid van een ander niveau alleen betreden worden als:

1° dat noodzakelijk is om de eigen bevoegdheden uit te oefenen;

2° de toepassing van de impliciete bevoegdheden maar een marginale weerslag hebben op die andere bevoegdheid;

3° de materie zich leent tot een gedifferentieerde regeling.

Dat is hier het geval:

1° om bepaalde segmenten van de samenleving te bereiken en die aan te zetten tot energie-efficiënte investeringen is immers de medewerking van de OCMW's noodzakelijk. De OCMW's hebben bij uitstek een goede kennis van de lokale sociale kaart, en van de mensen die tot de doelgroep behoren en die meestal in energetisch slechte huizen wonen. Ze combineren bovendien een veelheid aan kennis en expertise;

2° als accessorium bij die bevoegdheden is de invloed op de gemeenschapsbevoegdheden maar marginaal;

3° de aard van de bevoegdheden die aan de gewesten zijn toegewezen, laat precies een regeling toe die voor differentiatie vatbaar is: de gewesten, en niet de federale overheid of de gemeenschappen, zijn exclusief bevoegd voor enerzijds het rationeel

[3] Aangenomen door het Vlaams Parlement op 3 april 2019: zie *Parl.St.* Vl.Parl. 2018-19, nr. 1917/3. Op het moment dat dit advies wordt gegeven, is het decreet nog niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

energiegebruik, en anderzijds de bevordering van de nieuwe energiebronnen, inclusief de hernieuwbare energie.”[4]

Gelet hierop lijkt op het eerste gezicht te kunnen worden aanvaard dat voldaan is aan de voorwaarden voor de toepassing van de impliciete bevoegdheden. Het komt evenwel aan het Grondwettelijk Hof toe om hieromtrent een definitief oordeel te vellen.

RECHTSGROND

4.1. Uit het eerste lid van de aanhef blijkt dat de rechtsgrond voor het ontworpen besluit wordt gezocht in de artikelen 8.4.1, 1°, 2° en 3°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009. In het reeds vermelde advies 65.087/3 van 25 januari 2019 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, dienaangaande evenwel het volgende opgemerkt:

> “4.1. Volgens de aanhef ervan, biedt artikel 8.4.1, 1° tot 3°, van het Energiedecreet rechtsgrond voor het ontworpen besluit. Artikel 8.4.1 van het Energiedecreet machtigt de Vlaamse Regering om een steunprogramma op te stellen met tegemoetkomingen ten voordele van niet-commerciële instellingen, publiekrechtelijke rechtspersonen, de netbeheerders en de beheerders van het transmissienet en het vervoersnet voor onder meer: 1° ‘de toepassing van energiezuinige producten, technieken en systemen’, 2° ‘een rationeel energiebeheer’ en 3° ‘de toepassing van hernieuwbare energietechnologieën’.
>
> In de memorie van toelichting bij het ontwerp dat aanleiding heeft gegeven tot het Energiedecreet, wordt met betrekking tot de voornoemde bepaling het volgende gesteld:
>
> > ‘Het zal voor de Vlaamse overheid mogelijk zijn om een programma uit te werken dat financiële steun zal geven aan niet-commerciële instellingen of verenigingen voor het voeren van bepaalde projecten rond rationeel energiegebruik, rationeel energiebeheer en het gebruik van hernieuwbare energietechnologieën.
> >
> > Dit artikel voorziet bijvoorbeeld dat subsidieprogramma’s kunnen uitgewerkt worden voor de aankoop van energiezuinige producten, technieken en systemen, rationeel energiebeheer, de toepassing van hernieuwbare energietechnologieën en het ondernemen van haalbaarheidsstudies voor deze investeringen in hernieuwbare energietechnologieën.
> >
> > Voor de programma’s ter ondersteuning van het voeren van sensibiliserings- en communicatieacties zullen in de eerste plaats de verenigingen die zich bezighouden met de promotie van rationeel energiegebruik, rationeel energiebeheer en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen zich kandidaat kunnen stellen. Maar ook verenigingen die het bestrijden van sociale uitsluiting tot doel hebben, zullen kunnen gebruikmaken van deze tegemoetkomingen om sensibiliserings- en communicatieacties inzake rationeel energiegebruik op te starten die specifiek naar gezinnen met een bescheiden inkomen zijn gericht.
> >
> > Bij de uitvoering van dit artikel zou kunnen geopteerd worden om te werken met een jaarlijkse oproep voor projectvoorstellen of ‘call for proposals’. De Vlaamse Regering kan dan elk jaar bepalen wat de prioritaire doelgroepen en doelstellingen zullen zijn die aan bod dienen te komen. Elke niet-commerciële

[4] *Parl.St.* Vl.Parl. 2018-19, nr. 1917/1, 5.

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

instelling of publiekrechtelijke persoon kan dan een voorstel indienen voor een sensibiliserings- of communicatieactie, bijvoorbeeld rond rationeel energiegebruik. De Vlaamse Regering zal uit de verschillende voorstellen de besten qua prijs/kwaliteitverhouding kiezen. Bij de beoordeling kan de voorkeur gegeven worden aan voorstellen die de algemene koepelcampagne rond rationeel energiegebruik van de Vlaamse Regering versterken.

Een voorbeeld van een mogelijk subsidieprogramma ten voordele van publiekrechtelijke rechtspersonen ter bevordering van het gebruik van hernieuwbare energietechnologieën is: een tegemoetkoming voor gemeenten voor het installeren van zonnepanelen op gemeentelijke gebouwen of het voeren van informatiecampagnes in verband met rationeel energiegebruik met als doelgroep de inwoners van de gemeente.

Het organiseren van opleidingen en vorming rond rationeel energiegebruik, rationeel energiebeheer en hernieuwbare energiebronnen kan eveneens gesubsidieerd worden. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het subsidiëren van opleidingen voor architecten in verband met energiezuinige bouwtechnieken en materialen en de regelgeving inzake energieprestaties van woningen, opleidingen voor energie- of REG-coördinatoren,…

Om goede statistieken en gegevens te bekomen rond rationeel energiegebruik, rationeel energiebeheer en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, kan de Vlaamse Regering toelagen geven aan niet-commerciële instellingen die zich toeleggen op het verzamelen en het verstrekken van deze gegevens, zowel aan de Vlaamse overheid als aan de Vlaamse bevolking. Cumul van deze tegemoetkoming met de subsidies voor informatie- en sensibiliseringsacties blijft mogelijk.

Wanneer een energiebeleidsovereenkomst gesloten wordt met bijvoorbeeld een organisatie van ondernemingen, van niet-commerciële instellingen of van publiekrechtelijke rechtspersonen, maakt 8° van dit artikel het mogelijk om financiële steun te verlenen voor bijvoorbeeld de monitoring van de energie beleidsovereenkomst, de administratieve kosten bij het opmaken van de overeenkomst, de studiekosten ter voorbereiding van de energiebeleidsovereenkomst, de kosten voor de sensibilisering van de ondernemingen in de sector, enzovoort.’[5]

4.2. Blijkens de duidelijke tekst van artikel 8.4.1 van het Energiedecreet kunnen de bedoelde steunprogramma’s enkel tegemoetkomingen inhouden ‘ten voordele van niet-commerciële instellingen, publiekrechtelijke rechtspersonen, de netbeheerders en de beheerders van het transmissienet en het vervoersnet’. In de met het ontwerp uitgewerkte regeling is de eindbegunstigde van de tegemoetkoming echter niet het OCMW dat deelneemt aan een project voor de energetische renovatie van noodkoopwoningen, maar wel de eigenaar van de noodkoopwoning aan wie een renteloze lening van maximaal 25.000 euro wordt toegekend.[6]”

[5] *Voetnoot 2 van het aangehaalde advies : Parl.St.* Vl.Parl. 2008-09, nr. 2165/1, 76-77.

[6] *Voetnoot 3 van het aangehaalde advies :* Zoals al in opmerking 3.2 werd aangegeven, bepaalt het ontworpen artikel 7.2.22 van het Energiebesluit van 19 november 2010 ook in welke gevallen de renteloze lening vervroegd kan worden opgeëist en door de noodkoper vervroegd kan worden terugbetaald.

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

4.2. Vermits de artikelen 8.4.1, 1° tot 3°, van het Energiedecreet van 8 mei 2009 sindsdien ongewijzigd zijn gebleven, biedt die bepaling nog steeds geen rechtsgrond voor het ontworpen besluit. Hierop gewezen, verklaarde de gemachtigde:

> "De rechtsgrond voor zowel artikel 1 als artikel 2 van het ontwerpbesluit betreft artikel 7.9.1 *juncto* artikel 8.4.1, 1°, 2° en 3° van het Energiedecreet van 8 mei 2009. Wat de rol voor het energiehuis, als vermeld in het ontworpen artikel 7.2.22, § 1 betreft, is ook bijkomende rechtsgrond voorhanden in artikel 9.1.1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009."

4.3. Voor de bepalingen van het ontworpen besluit die voorzien in de betrokkenheid van de OCMW's bij het verstrekken van renteloze leningen voor de energetische renovatie van noodkoopwoningen, kan inderdaad rechtsgrond worden gezocht in het voormelde artikel 7.9.1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Voor de bepaling naar luid waarvan de gemeente een beroep kan doen op het voor de gemeente waar de noodkoopwoning zich bevindt aangestelde energiehuis (ontworpen artikel 7.2.22, § 1, eerste lid, van het Energiebesluit van 19 november 2010), biedt artikel 9.1.1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009, ingevoegd bij artikel 35 van het decreet van 16 november 2018 'houdende diverse bepalingen inzake energie', rechtsgrond. Uit die bepaling vloeit voort dat de Vlaamse Regering de energiehuizen onder meer taken kan opdragen ter bevordering van het gebruik van energiezuinige producten, technieken, systemen of hernieuwbare energietechnologieën.

Vermits, zoals uit het aangehaalde advies 65.087/3 van 25 januari 2019 voortvloeit, de eigenaar van de noodkoopwoning de eindbegunstigde van de tegemoetkoming is, moet het ontworpen besluit als een steunprogramma voor natuurlijke personen[7] worden beschouwd, en vindt het voor het overige rechtsgrond in artikel 8.2.1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009. Naar luid van die bepaling kan de Vlaamse Regering een steunprogramma opstellen met tegemoetkomingen ten voordele van natuurlijke personen die niet in aanmerking komen voor een tegemoetkoming als onderneming, voor 1°) de toepassing van energiezuinige producten, 2°) technieken en systemen, een rationeel energiebeheer en 3°) de toepassing van hernieuwbare energietechnologieën.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

5.1. Gelet op hetgeen hiervoor over de rechtsgrond van het ontworpen besluit is opgemerkt, moet in het eerste lid van de aanhef worden verwezen naar de artikelen 7.9.1, 8.2.1 en 9.1.1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009 (in plaats van naar artikel 8.4.1, 1°, 2° en 3°).

5.2. In het vierde lid van de aanhef moet niet alleen naar het thans voorliggende advies worden verwezen, maar ook naar advies 65.087/3 van 25 januari 2019.

[7] Uit het ontworpen artikel 1.1.1, § 2, 72°/1/1 van het Energiebesluit van 19 november 2010 (artikel 1, 1°, van het ontworpen besluit) vloeit voort dat de noodkoper een natuurlijke persoon moet zijn.

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

Artikel 2

6.1. Naar luid van het ontworpen artikel 7.2.22, § 2, van het Energiebesluit van 19 november 2010 beschikken de noodkopers op het ogenblik van de ondertekening van de leningovereenkomst noch voor de geheelheid, noch in onverdeeldheid, over een zakelijk recht op onroerende goederen, andere dan de noodkoopwoning.

6.2. Opdat er sprake kan zijn van een noodkoopwoning is onder meer vereist dat er belangrijke werkzaamheden worden uitgevoerd "waarvan de financiering middels een marktconforme lening aanleiding zou geven tot afbetalingsproblemen voor de eigenaar-bewoner(s), zoals blijkt uit een solvabiliteitsonderzoek door het OCMW".[8]

Een natuurlijke persoon die over voldoende financiële middelen beschikt om de werkzaamheden middels een marktconforme lening te financieren, komt derhalve niet in aanmerking voor de renteloze lening waarin de ontworpen regeling voorziet. Bij de beoordeling van die voorwaarde zou nochtans rekening kunnen worden gehouden met het gegeven dat de eigenaar-bewoner in kwestie over zakelijke rechten op andere onroerende goederen beschikt, die desgevallend te gelde kunnen worden gemaakt.

6.3. Door evenwel de noodkoper die geheel of gedeeltelijk beschikt over een zakelijk recht op onroerende goederen, andere dan de noodkoopwoning, op absolute wijze uit te sluiten van de mogelijkheid een renteloze lening aan te gaan, leidt het ontwerp tot de gelijke behandeling van twee categorieën van personen die zich in verschillende situaties bevinden: enerzijds, de noodkopers die over een dergelijk zakelijk recht beschikken en die een marktconforme lening kunnen aangaan en, anderzijds, de noodkopers die over een dergelijk zakelijk recht beschikken, maar die desondanks geen marktconforme lening kunnen aangaan.[9]

Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, verzet het grondwettelijk beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie zich er evenwel tegen dat categorieën van personen die zich ten aanzien van een maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.[10]

Gevraagd naar een dergelijke verantwoording, antwoordde de gemachtigde het volgende:

> "Er is inderdaad een veelheid aan situaties denkbaar waardoor het risico bestaat te vervallen in casuïstiek, hetgeen de transparantie van de regeling riskeert te hypothekeren. Met het oog op eenvoud en eenduidigheid inzake de toekenningsvoorwaarden van de noodkooplening, is er derhalve voor geopteerd om deze enkel toe te kennen indien de noodkoper over geen andere zakelijke rechten dan op de noodkoopwoning beschikt."

[8] Ontworpen artikel 1.1.1, § 2, 72/1°, b), van het Energiebesluit van 19 november 2010 (artikel 1, 2°, van het ontwerp).

[9] Bijvoorbeeld omdat het gaat over een onroerend goed van geringe waarde, omdat het aandeel van de noodkoper in het goed beperkt is, of omdat het onroerend goed in kwestie om redenen onafhankelijk van de wil van de noodkoper niet te gelde kan worden gemaakt.

[10] Zie bv. GwH 14 mei 2003, nr. 63/2003, B.5.

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

6.4. Ook al zou de "eenvoud en de eenduidigheid" van de ontworpen regeling als een wettig doel kunnen worden beschouwd, door het voor de houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, anders dan de noodkoopwoning, op absolute wijze onmogelijk te maken de renteloze lening aan te gaan waarin wordt voorzien, heeft die regeling gevolgen die onevenredig zijn met dat doel. Er valt immers niet uit te sluiten dat de eigenaar in kwestie, ondanks het gegeven dat hij houder is van dat zakelijk recht, niet in staat is om de werkzaamheden middels een marktconforme lening te financieren.

Zoals vermeld kan ermee worden volstaan te bepalen dat het OCMW, bij het solvabiliteitsonderzoek dat het uitvoert om na te gaan of een woning als een noodkoopwoning kan worden beschouwd, *rekening houdt* met de zakelijke rechten die de eigenaar-bewoner heeft op andere onroerende goederen dan de noodkoopwoning. Het OCMW kan dan geval per geval nagaan of dat zakelijk recht van die aard is dat het die eigenaar mogelijk maakt om een marktconforme lening aan te gaan.

Het ontworpen artikel 7.2.22, § 2, van het Energiebesluit van 19 november 2010 moet dan ook worden weggelaten.

7.1. In het ontworpen artikel 7.2.22, § 3, van het Energiebesluit van 19 november 2010 worden een aantal gevallen opgesomd waarin het OCMW de renteloze lening terugeist ten aanzien van de noodkoper.

7.2.1. Gevraagd of die bepaling ertoe strekt de voorwaarden te bepalen waaraan de leningsovereenkomst tussen het OCMW en de noodkoper moet voldoen opdat het OCMW in aanmerking zou kunnen komen voor de steun waarin de ontworpen regeling voorziet, dan wel of beoogd wordt de terugbetaling van de lening uit te sluiten in andere gevallen, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "De bepalingen in dit artikel lijsten de gevallen op waarin het OCMW gerechtigd is de lening op te eisen ten aanzien van de noodkoper, en stelt dus de voorwaarden waaraan deze laatste moet (blijven) voldoen om te kunnen blijven genieten van de noodkooplening. De lening wordt sowieso opeisbaar 20 jaar na ondertekening."

7.2.2. In zoverre het de bedoeling lijkt te zijn de voorwaarden te bepalen waaraan de noodkoper moet blijven voldoen gedurende de duurtijd van de lening, moet de ontworpen regeling in die zin worden geherformuleerd.[11]

De gevallen waarin de lening kan worden teruggevorderd omdat niet aan die voorwaarden is voldaan, zullen dan in de leningsovereenkomst tussen het OCMW en de noodkopers moeten worden ingeschreven.

7.2.3. Twee van die gevallen zijn de "overdracht onder de levenden van zakelijke rechten op de noodkoopwoning door de noodkoper in het voordeel van derde personen" en "de vestiging onder de levenden door de noodkoper of de noodkopers van zakelijke rechten op de

[11] Waarbij het ontworpen artikel 7.2.2, § 3, eerste lid, 2°, van het Energiedecreet van 19 november 2010 moet worden weggelaten, gelet op hetgeen hiervoor is opgemerkt over het hebben van zakelijke rechten op onroerende goederen, andere dan de noodkoopwoning (opmerkingen 6.1 tot 6.4).

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

noodkoopwoning in het voordeel van derde personen".[12] Volgens het derde lid van die bepaling vordert het OCMW in die gevallen tevens een deel op van de door de noodkoper of door de noodkopers gerealiseerde meerwaarde.

Te dien aanzien rijst de vraag of het OCMW die meerwaarde enkel kan opeisen voor zover de overdracht of vestiging vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, zich voordoet vóór de termijn van 20 jaar waarin het ontworpen artikel 7.2.22, § 3, eerste lid, 5° voorziet, is verstreken (of de lening met toepassing van het ontworpen artikel 7.2.22, § 5, al na (maximaal) vijftien jaar is afgelost).

Hieromtrent om uitleg gevraagd, antwoordde de gemachtigde:

> "Het ontworpen artikel 7.2.22, § 3 lijst de voorwaarden op waaraan de noodkoper moet voldoen om te kunnen blijven genieten van de lening. Indien hij niet meer aan die voorwaarden voldoet, kan het OCMW de lening opeisen. Sowieso is de lening opeisbaar 20 jaar na ondertekening, en kan die op 15 jaar terugbetaald worden. Enkel in geval er een overdracht van zakelijk recht is, kan er ook een gedeelte van de meerwaarde opgeëist worden."

Het lijkt de bedoeling van de stellers van de ontworpen regeling te zijn dat enkel indien tijdens de duurtijd van de lening zakelijke rechten op de noodkoopwoning worden overgedragen of gevestigd in het voordeel van derden, een meerwaarde kan worden gevraagd. Dit moet worden verduidelijkt.

8. In het ontworpen artikel 7.2.22, § 5, eerste lid, van het Energiebesluit van 19 november 2010 wordt bepaald dat "in de gevallen, vermeld in paragraaf 3", het OCMW met de noodkoper of de erfgenamen een overeenkomst kan sluiten waarin wordt voorzien in een afbetalingsplan met vaste maandelijkse schijven waarvan de duur, behoudens in uitzonderlijke gevallen en op gemotiveerd verzoek aan het OCMW, 15 jaar niet mag overschrijden.

In paragraaf 3, waarnaar die bepaling verwijst, worden evenwel de gevallen bepaald waarin het OCMW de renteloze lening opeist.[13] Het is allicht niet de bedoeling dat in die gevallen alsnog een overeenkomst kan worden gesloten waarbij in een afbetalingsplan wordt voorzien. Bovendien is het voorkooprecht en het recht tot het nemen van een wettelijke hypotheek, waarvan gewag wordt gemaakt in het ontworpen artikel 7.2.22, § 5, tweede lid, van het Energiebesluit van 19 november 2010, moeilijk bestaanbaar met een aantal in het ontworpen artikel 7.2.22, § 3, 1° tot 5°, van hetzelfde besluit vermelde gevallen. Zo kan moeilijk nog in een voorkooprecht worden voorzien als de noodkoopwoning reeds is verkocht.

Gelet hierop moet die verwijzing naar paragraaf 3 allicht worden weggelaten.

[12] Ontworpen artikel 7.2.22, § 3, eerste lid, 3° en 4°, van het Energiedecreet van 19 november 2010.

[13] Maar zie daarover de opmerkingen 7.2.1 en 7.2.2.

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡

9.1. Het ontworpen artikel 7.2.22, § 5, tweede lid, van het Energiebesluit luidt:

> "Het OCMW bedingt *hierbij* altijd het voorrecht tot de terugvordering van het bedrag van de renteloze lening, ongeacht of er een meerwaarde is en hoe groot die is, alsmede een conventioneel voorkooprecht, toepasbaar in geval een overdracht of vestiging, onder de levenden en ten bezwarende titel, van zakelijke rechten op de noodkoopwoning plaatsvindt. Als zekerheid past het OCMW zijn recht tot het nemen van een wettelijke hypotheek toe."

9.2. In de nota aan de Vlaamse Regering wordt dienaangaande het volgende gesteld:

> "het OCMW bedingt *altijd* het voorrecht tot de terugvordering van het bedrag van de renteloze lening, ongeacht of er een meerwaarde is en hoe groot die is, alsmede een conventioneel voorkooprecht dat wordt uitgeoefend bij de overdracht van het voormelde zakelijk recht. Als zekerheid past het OCMW per woning zijn recht tot het nemen van een wettelijke hypotheek toe."

9.3. Door het woord "hierbij" sluit het ontworpen artikel 7.2.22, § 5, tweede lid, van het Energiebesluit echter aan bij het eerste lid van dat artikel. Dat betekent dat niet altijd, maar enkel "in de gevallen, vermeld in paragraaf 3"[14] wanneer het OCMW met de noodkoper of de erfgenamen een overeenkomst heeft gesloten waarin wordt voorzien in een afbetalingsplan, het OCMW het voorrecht tot de terugvordering en een conventioneel voorkooprecht bedingt en zijn recht tot het nemen van een wettelijke hypotheek toepast. Wat betreft daarentegen het geval dat de lening in een keer moet worden terugbetaald op het einde van de termijn, dat nochtans een groter risico op gebrekkige terugbetaling inhoudt, wordt niets bepaald.

Vermits uit de nota van de Vlaamse Regering blijkt dit niet de bedoeling is, moet het ontwerp worden aangepast.[15]

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS Jeroen VAN NIEUWENHOVE

[14] Maar zie hieromtrent opmerking 8.

[15] Zo kan in het ontworpen artikel 7.2.22, § 5, tweede lid, van het Energiedecreet van 19 november 2019 het woord "hierbij" worden weggelaten, zodat die bepaling een algemene draagwijdte krijgt. In dat geval kan dat lid echter beter in een afzonderlijke paragraaf worden ondergebracht.

‡LW-AGFTPBAAB-GFIGAXV‡