RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 68.995/3
van 3 mei 2021

over

een voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

Op 9 maart 2021 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed verzocht binnen een termijn van dertig dagen, verlengd tot 30 april 2021 ,een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’.

Het voorontwerp is door de derde kamer onderzocht op 20 en 27 april 2021. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Annemie GOOSSENS, griffier.

De verslagen zijn uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur, en Katrien DIDDEN, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 3 mei 2021.

*

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

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[1], alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET VOORONTWERP

2.1. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest strekt in hoofdzaak tot diverse wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 16 tot 193 van het voorontwerp). Daarnaast worden ook het decreet van 19 april 1995 'houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten' (artikel 2), het decreet van 29 juni 2007 'houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2007' (artikel 3), de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 (artikelen 4 tot 9) en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 (artikelen 10 tot 15) gewijzigd, worden een aantal decretale bepalingen opgeheven (artikelen 194 tot 201) en worden twee regelingen bekrachtigd (artikel 222). Ten slotte wordt in een aantal overgangsbepalingen voorzien (artikelen 202 tot 221) en wordt de inwerkingtreding van het aan te nemen decreet geregeld (artikel 223).

2.2. De voornaamste wijzigingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de volgende.

Het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 wordt, met uitzondering van artikel 22, § 2, ervan, van toepassing verklaard op de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking (artikelen 18 en 19) en een aantal bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt hieraan aangepast (artikelen 30 en 41 tot 51).

Voor domiciliekamers wordt de afgifte van een conformiteitsattest geweigerd, of het conformiteitsattest vervalt, wanneer wordt vastgesteld dat de kamer werd gecreëerd zonder de vereiste omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (artikelen 31, 2°, en 32, 2°).

In een aantal beroepsprocedures wordt de mogelijkheid opgeheven te vragen om mondeling te worden gehoord (artikelen 34, 1°, 35, 1°, 38, 1°, en 39, 1°).

Er wordt in een aantal regels voorzien voor de verwerking van persoonsgegevens (artikelen 52 tot 54, 143, 144, 150, 154 en 157).

Voor initiatiefnemers van sociale huurwoningen geldt een herinvesteringsplicht wanneer een sociale huurwoning niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 55). Wanneer die verplichting niet wordt nageleefd, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen (artikel 129).

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

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

De sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden samengevoegd in een woonmaatschappij per werkingsgebied. De erkenning en de werkingsgebieden van de woonmaatschappijen worden geregeld, evenals hun rechtsvorm en statuten, het aandeelhouderschap, hun bestuur, hun doel en bevoegdheden, hun vermogen, alsook de controle op de woonmaatschappijen, de financiering ervan en de sancties die aan die maatschappijen kunnen worden opgelegd (artikelen 69 tot 127). De regeling van het woonrecht van de sociale huurder en van de duur van de huurovereenkomsten worden hieraan aangepast (artikelen 178 tot 185).

Er wordt in een Fonds voor Wooninspectie voorzien waarvan de ontvangsten worden aangewend voor het verrichten van uitgaven die betrekking hebben op de handhaving en het toezicht op de naleving van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 131 en 132).

De mogelijkheid om een sociale woonbeleidsconvenant te sluiten wordt beperkt tot gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde plus de geplande sociale huurwoningen ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente, niet meer dan 15% bedraagt (artikel 141).

Sociale verhuurders die nagaan of aan de voorwaarden inzake onroerend bezit is voldaan, kunnen voor het onroerend bezit in het buitenland een beroep doen op private of publieke partners (artikel 158).

De Vlaamse Regering voert een centraal woningregister in met betrekking tot de sociale huurwoningen, evenals een centraal inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders (artikelen 159 en 160).

De voorwaarden waaraan een kandidaat-huurder moet voldoen worden gewijzigd teneinde te bekomen dat sociale huurders van wie de huurovereenkomst tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop ze zich willen inschrijven, beëindigd is door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning, zich niet kunnen inschrijven voor een andere sociale huurwoning (artikelen 163 en 166).

De regels inzake de toewijzing van sociale huurwoningen worden gewijzigd teneinde te komen tot één toewijzingsstelsel (artikelen 167 tot 171).

De taalvaardigheidsvereiste voor sociale huurders wordt op het niveau A2 gebracht en huurders die niet beroepsactief zijn maar arbeidspotentieel hebben, worden verplicht zich in te schrijven bij de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling (hierna: VDAB) (artikel 175).

Er wordt in de mogelijkheid voorzien om sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop, te verhuren aan openbare besturen, welzijns-- of gezondheidsvoorzieningen, organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent of aan natuurlijke personen (artikel 190).

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

VOORAFGAANDE OPMERKING

3. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet is met zijn 223 artikelen niet alleen zeer omvangrijk, maar bevat ook een aantal belangrijke hervormingen, zoals de samenvoeging van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren in een woonmaatschappij per werkgebied. Desondanks werd de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de adviesaanvragers verzocht om zijn advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen. Een dergelijke handelwijze bemoeilijkt een voldoende diepgaand onderzoek van de voor advies voorgelegde tekst, dat gezien het belang ervan nochtans noodzakelijk is. Daarbij komt nog dat de Raad van State op structurele wijze wordt geconfronteerd met een hoog aantal adviesaanvragen, onder meer ten gevolge van door de verschillende overheden genomen maatregelen in het kader van de strijd tegen de COVID-19-pandemie, waarvan een aanzienlijk aantal binnen een termijn van vijf werkdagen.

Gelet hierop heeft de afdeling Wetgeving zich noodgedwongen moeten beperken tot een summier onderzoek van de voorgelegde tekst, zelfs met betrekking tot de in artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State opgesomde punten. Uit de vaststelling dat over een bepaling in dit advies niets wordt gezegd, mag niet zonder meer worden afgeleid dat er niets over gezegd kan worden en, indien er wel iets over wordt gezegd, dat er niet méér over te zeggen valt.

VORMVEREISTEN

4. Het voorontwerp bevat bepalingen die op de verwerking van persoonsgegevens betrekking hebben. De aan de afdeling Wetgeving meegedeelde documenten doen ervan blijken dat over het voorontwerp op 26 januari 2021 advies nr. 2021/07 werd uitgebracht door de Vlaamse toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens. Zoals evenwel is uiteengezet in advies 61.267/2/AV van 27 juni 2017 over een voorontwerp dat tot de wet van 3 december 2017 ‘tot oprichting van de Gegevensbeschermingsautoriteit’ heeft geleid,[2] is de Gegevensbeschermingsautoriteit belast met het toezicht op de naleving van de “algemene” regels inzake de verwerking van persoonsgegevens, met inbegrip van de algemene regels die de federale overheid ter uitvoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)7[3] heeft vastgesteld.[4] Daaronder valt ook de bevoegdheid om, wat die regels betreft, advies te geven teneinde te voldoen aan de voormelde adviesverplichting. De conclusie is dan ook dat het advies van de Gegevensbeschermingsautoriteit alsnog zal moeten worden ingewonnen met betrekking tot de ontworpen regeling.

---

[2] *Parl.St.* Kamer 2016-17, nr. 54-2648/001, 103-132.

[3] Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 ‘betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)’.

[4] Daarnaast kunnen ook de gemeenschappen en gewesten autoriteiten oprichten die toezicht houden op de naleving van de “specifieke” regels die de deelstaten ter uitvoering van de AVG hebben vastgesteld inzake de verwerking van persoonsgegevens in het kader van activiteiten die onder hun bevoegdheid vallen. Het verlenen van de bevoegdheid aan die autoriteiten om adviezen te geven, teneinde te voldoen aan de verplichtingen die uit de desbetreffende bepalingen van de AVG voortvloeien, valt daar ook onder.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

5.1. Het voorontwerp creëert een nieuw kader voor de erkenning van woonmaatschappijen, die niet alleen de bestaande subsidies die de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren thans genieten, zullen ontvangen, maar ook nieuwe subsidievormen, zoals subsidies om woonmaatschappijen in staat te stellen om op eigen initiatief hun prestaties te verbeteren, subsidies voor het verwerven van onroerende goederen in het kader van de vorming van de woonmaatschappij en subsidies voor het in overeenstemming brengen van de rechtsvorm, de organisatie, de werking en het vermogen met het aan te nemen decreet.

Die maatregelen zouden kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen, die op grond van artikel 108, lid 3, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: het VWEU) moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. Zo heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, eerder reeds opgemerkt dat ten aanzien van sociale verhuurkantoren kan worden aangenomen dat het gaat om ondernemingen, zodat met betrekking tot die verhuurkantoren genomen regelingen wel degelijk steunmaatregelen in de zin van de artikelen 107 tot 109 van het VWEU zouden kunnen uitmaken.[5] Vermits de woonmaatschappijen de taken en bevoegdheden van de sociale verhuurkantoren overnemen, gaat voor hen hetzelfde op.

5.2. Gevraagd of in het licht hiervan het voorontwerp werd aangemeld bij de Europese Commissie, antwoordde de gemachtigde:

> "De vergoedingen die aan de sociale verhuurders kunnen worden verstrekt, vallen onder het DAEB-vrijstellingenbesluit (Besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen). De steunregeling moet dus niet op voorhand worden aangemeld (maar er zal nadien wel tweejaarlijks over gerapporteerd worden bij de Europese Commissie, zoals voorgeschreven in het DAEB-vrijstellingenbesluit)."

5.3. Los van de vraag of de ontworpen regeling kan worden beschouwd als een compensatie van een dienst van algemeen economisch belang, moet worden vastgesteld dat de ermee gepaard gaande vrijstelling van aanmelding bij de Europese Commissie enkel mogelijk is indien voldaan is aan een aantal voorwaarden, waaronder de beperking in de tijd van de periode waarvoor de onderneming met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang wordt

[5] Adv.RvS 58.430/3 van 4 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'; adv.RvS 60.298/3 van 22 november 2016 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2016 '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'; adv.RvS 60.330/3 van 5 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 28 april 2017 'houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties', *Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1081/1, 60-61 (opmerking 3); adv.RvS 63.608/3 van 28 juni 2018 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 21 december 2018 'tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode', *Parl.St.* Vl.Parl. 2017-18, nr. 1677/1, 65-66 (opmerking 4).

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

belast (artikel 2, lid 2, van het DAEB-besluit[6]), de omvang van de compensatie (artikel 5 van het DAEB-besluit) en de tweejaarlijkse verslaggeving aan de Europese Commissie (artikel 9 van het DAEB-besluit).

In zijn antwoord maakt de gemachtigde enkel gewag van de tweejaarlijkse verslaggeving aan de Europese Commissie. Dat aan de andere voorwaarden is voldaan, onder meer wat betreft de beperking in de tijd en de omvang van de compensatie, kan niet worden afgeleid uit het voorontwerp, dat ter zake geen enkele bepaling bevat.

De stellers van het voorontwerp moeten zich ervan vergewissen dat aan de voormelde voorwaarden is voldaan en eventueel bepalingen opnemen in het voorontwerp om dat te waarborgen. Indien aan de voormelde voorwaarden niet is voldaan, zal de ontworpen regeling immers moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. Die aanmelding is noodzakelijk 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 als ze correct werd aangemeld).

6. Indien de aan de Raad van State voorgelegde tekst ten gevolge van het vervullen van de voornoemde vormvereisten nog wijzigingen zou ondergaan,[7] moeten de gewijzigde of toegevoegde bepalingen, ter inachtneming van het voorschrift van artikel 3, § 1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, aan de afdeling Wetgeving worden voorgelegd.

BEVOEGDHEID

7.1. Het om advies voorgelegde voorontwerp vindt, onder voorbehoud van wat volgt, zijn bevoegdheidsrechtelijke grondslag in de gewestbevoegdheid inzake huisvesting (artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’).

7.2.1. Naar luid van het ontworpen artikel 1.8, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 19 van het voorontwerp) is het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, met uitzondering van artikel 22, § 2, van dit kaderdecreet, van toepassing op de handhaving van de woningkwaliteitsbewaking.

De Raad van State, afdeling Wetgeving, heeft ten aanzien van het voorontwerp dat tot het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 heeft geleid, opgemerkt dat voor

[6] Besluit 2012/21/EU van de Commissie van 20 december 2011 ‘betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen’.

[7] Namelijk andere wijzigingen dan diegene waarvan in dit advies melding wordt gemaakt of wijzigingen die ertoe strekken tegemoet te komen aan hetgeen in dit advies wordt opgemerkt.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

een aantal bepalingen een beroep moest worden gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden.[8]

Tevens merkte de Raad toen op dat het toepassingsgebied van de ontworpen regeling niet precies kon worden bepaald en dat slechts wanneer de decreetgever overeenkomstig artikel 3 ervan het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaart op een Vlaamse regelgeving, de precieze draagwijdte van de in dat decreet vervatte regelingen volledig duidelijk zou worden. Zo wees de Raad erop dat het beroep doen op de impliciete bevoegdheden onder meer veronderstelt dat wordt nagegaan of de weerslag van de betrokken bepalingen op de federale aangelegenheid slechts marginaal is en dat om die weerslag te kunnen bepalen, "mede rekening [moet] worden gehouden met het toepassingsgebied van die bepalingen, hetgeen pas zal kunnen gebeuren wanneer ze op een bepaalde Vlaamse regelgeving van toepassing worden verklaard". De Raad besloot dan ook:

> "Bijgevolg zal, op het ogenblik dat de decreetgever het aan te nemen decreet geheel of gedeeltelijk van toepassing verklaart op een welbepaalde Vlaamse regelgeving, de bestaanbaarheid van de ontworpen regeling met, onder meer, de bevoegdheidsverdelende regels en de grondrechten moeten worden herbeoordeeld."[9]

In het licht hiervan moet omtrent het voorontwerp het volgende worden opgemerkt.

7.2.2. Luidens het ontworpen artikel 1.8, § 2, eerste lid, tweede zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, beschikken de als wooninspecteurs aangewezen ambtenaren, die officier van gerechtelijke politie, hulpofficier van de procureur des Konings, bestuurlijke opsporingsagent en toezichthouder zijn in de zin van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 van rechtswege over de bevoegdheid vermeld in artikel 30, §§ 1 en 2, van dat decreet.

In advies 64.535/3 heeft de Raad van State opgemerkt dat het Vlaamse Gewest niet bevoegd is om de bevoegdheden van de officieren van gerechtelijke politie te regelen, maar dat "op het ogenblik dat het aan te nemen decreet op een bepaalde Vlaamse regelgeving van toepassing wordt verklaard, alsnog [zou] kunnen worden nagegaan of voor sommige van de toezichtsrechten vermeld in hoofdstuk 2 van het voorontwerp het – gelet op de aard van de materie – noodzakelijk zou zijn dat de voormelde agenten of officieren van gerechtelijke politie over die bevoegdheden beschikken naast de bevoegdheden die hen worden toegekend door hoofdstuk 3 van het voorontwerp en het Wetboek van Strafvordering".[10]

In zoverre de ontworpen regeling ertoe strekt de wooninspecteurs die officier van gerechtelijke politie zijn, het in artikel 30, § 2, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 bepaalde recht van bestuurlijke visitatie te verlenen, moet er evenwel worden aan herinnerd dat de Raad van State heeft opgemerkt dat die bepaling niet enkel betrekking heeft op

[8] Adv.RvS 64.535/3 van 10 januari 2019 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, *Parl.St.* Vl.Parl. 2018-19, nr. 1825/1, 369 e.v. (opmerkingen 5.1, 5.2, 6, 8, 9.2, 10.2, 11.4, 12.4, 14, 18 en 20.4).

[9] *Ibidem*, opmerking 3.

[10] *Ibidem*, opmerkingen 10.1 en 10.3.3.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

de gevallen, maar ook op de vorm van de huiszoeking, dat ze, wat dit laatste aspect betreft, buiten de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest valt en dat de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden niet waren vervuld.[11]

Gelet hierop kan de decreetgever thans ook niet de wooninspecteurs dat recht op bestuurlijke visitatie verlenen.

Bijgevolg kan het ontworpen artikel 1.8, § 2, eerste lid, tweede zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen doorgang vinden en moet die bepaling uit het voorontwerp worden weggelaten.

7.2.3. Naar luid van het ontworpen artikel 1.8, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de personeelsleden van de politiediensten, vermeld in artikel 26, § 3, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019, bevoegd voor de bestuurlijke opsporing van de inbreuken vermeld in (het ontworpen) artikel 3.55 van deze codex. In die laatstvermelde bepaling wordt het schenden van een verzegeling of het niet-naleven van de voorwaarden die gekoppeld zijn aan de opheffing van de verzegeling strafbaar gesteld.

In het voormelde advies 64.535/3 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, ten aanzien van wat artikel 26, § 3, van het kaderdecreet Bestuurlijke Handhaving van 22 maart 2019 is geworden opgemerkt dat, opdat die bepaling een marginale weerslag zou hebben op de bevoegdheid van de federale overheid, "vereist [is] dat de ontworpen regeling enkel van toepassing is voor zover de decreetgever op het ogenblik dat hij het aan te nemen decreet van toepassing verklaart op een Vlaamse regelgeving, dat uitdrukkelijk bepaalt, naar het voorbeeld van hetgeen het geval is voor hoofdstuk 5 van het aan te nemen decreet,[12] en dat hij bij die gelegenheid aantoont dat het voor die bepaalde aangelegenheid noodzakelijk is de politiediensten te belasten met de bestuurlijke opsporing."[13]

Gevraagd naar de noodzakelijkheid van het ontworpen artikel 1.8, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in het licht van het voorgaande, antwoordde de gemachtigde:

> "In het ontworpen art. 1.8 §2, 2de lid VCW (art. 19 ontwerp) wordt de reguliere politie bevoegd gemaakt voor de bestuurlijke opsporing van de inbreuken, vermeld in art. 3.55. Aangezien het enkel het schenden van bestuurlijke verzegelingen of de daarbij bepaalde voorwaarden betreft, is de weerslag op de bevoegdheid van de federale overheid marginaal. De bevoegdheid van de politie is tevens noodzakelijk, nu een effectieve handhaving van de verplichting tot naleving van de verzegeling staat of valt met geregelde controles via een breed netwerk van bevoegde vaststellers, door toevoeging van de reguliere politie.
>
> Daarenboven kan deze verzegeling, die enkel kan gebeuren in het geval van het bestaan van een misdrijf, enkel worden toegepast door de wooninspecteur of de verbalisant (strafrechtelijke procedure woningkwaliteit) en de burgemeester. In het geval

[11] *Ibidem*, opmerkingen 12.3 en 12.4.

[12] *Voetnoot 28 van het aangehaalde advies*: Zie artikel 31 van het voorontwerp.

[13] Adv.RvS 64.535/3 van 10 januari 2019, opmerking 11.4.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

de burgemeester tot verzegeling zou overgaan, spreekt het voor zich dat hij als hoofd van de lokale politie ook de controle ervan aan hen moet kunnen toevertrouwen.

Het aantal verzegelingen op basis van de Vlaamse Wooncode is ook zeer beperkt.”

Gelet hierop kan worden aanvaard dat is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden.

7.3.1. In het ontworpen artikel 4.1/1, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 55 van het voorontwerp) wordt bepaald dat de initiatiefnemer die voldoet aan de herinvesteringsverplichting waarin dit artikel voorziet, niet gehouden is tot terugbetaling van de subsidies die werden verleend voor de financiering van een sociale huurwoning die door de initiatiefnemer niet langer wordt verhuurd volgens de bepalingen van boek 6 van de codex.

Die regeling vormt een afwijking van artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 ‘tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof’, naar luid waarvan de begunstigde tot de onmiddellijke terugbetaling van de subsidie is gehouden wanneer de subsidievoorwaarden niet worden nageleefd.

Voor deze afwijking van de voormelde bepaling van de wet van 16 mei 2003, die is genomen ter uitvoering van artikel 50, § 2, van de bijzondere wet van 16 januari 1989 ‘betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten’, moet een beroep worden gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden.

7.3.2. In de memorie van toelichting bij het voorontwerp wordt dit erkend en wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

“Wat de vereiste van de noodzakelijkheid betreft, dient erop gewezen te worden dat een verplichte terugbetaling van de subsidie (al dan niet vermeerderd met de wettelijke interesten), in geval van de niet-naleving van een in het subsidiebesluit opgelegde verbintenissentermijn, gecombineerd met de toepassing van de herinvesteringsverplichting, manifest onbillijke financiële gevolgen zou hebben voor de betrokken sociale woonactoren, zelfs in die mate dat de werking van deze actoren (en dus ook de realisatie van bijkomende sociale huurwoningen) ernstig zou kunnen worden verstoord. Bij een strikte toepassing van de regel vervat in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 zou een sociale woonactor die beslist om een gesubsidieerde sociale huurwoning, waarop een verbintenissentermijn rust die nog niet is verstreken, niet langer te verhuren als sociale huurwoning, maar die wel de intentie heeft om de verleende subsidie aan te wenden voor de algemene doelstellingen waarvoor zij werd verleend (door de venale waarde van de sociale huurwoning te herinvesteren in de sociale huisvestingssector), en dat met toestemming van de subsidieverstrekkende overheid, er toch toe gehouden kunnen om de subsidie (al dan niet vermeerderd met de wettelijke interesten) terug te betalen, waardoor het risico ontstaat dat hij niet langer kan voldoen aan de algemene herinvesteringsverplichting (en dus ook geen nieuwe sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd). Dit zou compleet in tegenspraak zijn met de doelstellingen van dit ontwerp van decreet. Er is dus een duidelijke noodzaak om te kunnen afwijken van het principe van de verplichte terugbetaling van de subsidies. Minstens is het, gelet op wat voorafgaat, niet ‘kennelijk onjuist’ om aan te nemen dat het,

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

met het oog op realisatie van het door de decreetgever nagestreefde sociaal woonbeleid, noodzakelijk is om te voorzien in een afwijking op de verplichte terugbetaling van de subsidies, zoals die voortvloeit uit de wet van 16 mei 2003.

Wat de vereiste van de gedifferentieerde regeling betreft, kan worden gesteld dat de aangelegenheid zich uit zijn aard leent tot differentiatie tussen de verschillende overheden, gelet op de diversiteit aan subsidieregelingen.

De weerslag van de ontworpen regeling op de in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 geregelde aangelegenheid is bovendien slechts marginaal, gelet op het feit dat de voorziene afwijking op het principe van de verplichte terugbetaling van de subsidie enkel is voorzien in het kader van de uitoefening van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake sociale huur, waarvoor de decreetgever volkomen bevoegd is. Het gaat bovendien slechts om een beperkte afwijking, die is beperkt tot die gevallen waarin een initiatiefnemer de in een subsidiebesluit opgelegde verbintenissentermijn niet naleeft, maar tezelfdertijd wel voldoet aan de algemene herinvesteringsverplichting zodat het bedrag van de verleende subsidie alsnog wordt aangewend om de initiële doelstelling ervan te bereiken. De in dit ontwerp van decreet opgenomen afwijking laat voor het overige het in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 opgenomen principe van de verplichte terugbetaling van een subsidie onverlet. Het is dus geenszins de bedoeling om de algemene regel vervat in artikel 13 van de wet van 16 mei 2003 uit te hollen.”

Gelet hierop kan worden aanvaard dat is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden.

7.4.1. Naar luid van het ontworpen artikel 4.39, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 76 van het voorontwerp) nemen de woonmaatschappijen de rechtsvorm aan van een besloten vennootschap. Het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is van toepassing op de woonmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze codex.

Het voorontwerp bevat inderdaad ten aanzien van de woonmaatschappijen een aantal regelingen die afwijken van het vennootschapsrecht. Dat is met name het geval voor de regeling van de samenstelling van de raad van bestuur (artikel 84 van het voorontwerp), de uitkeringsbeperkingen voor de vermogensvoordelen die kunnen worden uitgekeerd of bezorgd aan de aandeelhouders (artikel 102 van het voorontwerp), de aanstelling door de Vlaamse Regering van een mandataris *ad hoc* die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan (artikel 119 van het voorontwerp) en de indeplaatsstelling door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bij ontbinding van de woonmaatschappij (artikel 125 van het voorontwerp).

Ook de overgangsbepalingen, die de stopzetting van de erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de overgang naar woonmaatschappijen regelen, bevatten afwijkingen van het vennootschapsrecht.

Uit artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 vloeit voort dat het vennootschapsrecht een aangelegenheid is die tot de bevoegdheid van de federale overheid behoort. In beginsel kan de decreetgever dan ook niet afwijken van de regels van het vennootschapsrecht. Voor de voormelde afwijkingen moet derhalve een beroep worden

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

gedaan op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden.

7.4.2. In het verleden heeft het Grondwettelijk Hof aanvaard dat de gewesten bij het uitwerken van hun sociale huisvestingsbeleid op grond van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 konden afwijken van het vennootschapsrecht.[14]

Daarbij hield het Hof rekening met het gegeven dat "de openbare huisvestingsmaatschappijen publiekrechtelijke rechtspersonen zijn die fundamenteel verschillen van de handelsvennootschappen, zodanig dat de vennootschapswetten slechts residueel op hen van toepassing zijn, aangezien het wezenlijke van hun organisatie, hun bestuur en hun werking door het decreet wordt bepaald".[15]

Het Hof is evenwel tot dat oordeel gekomen op grond van de bepalingen waarover het in de aangehaalde arresten uitspraak heeft gedaan en rekening houdend met de in die zaken voorliggende verantwoording. Zo beklemtoonde het Hof in arrest nr. 105/2000 van 25 oktober 2000 dat het in de aldaar voorliggende zaak enkel om coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid ging,[16] terwijl de woonmaatschappijen overeenkomstig het ontworpen artikel 4.39, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 76 van het voorontwerp) de vorm aannemen van een besloten vennootschap. Tevens was het Hof in het voormelde arrest van oordeel dat de aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leende, vermits de maatregelen in kwestie niet beoogden nieuwe afwijkingen van het vennootschapsrecht in te stellen, maar afwijkingen bevestigden die de bestaande maatschappijen reeds in hun statuten hadden ingeschreven. Dat gaat niet op voor het voorliggende voorontwerp. Op grond van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof kan dus niet zonder meer worden aangenomen dat is voldaan aan de voorwaarden van artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

7.4.3. In de memorie van toelichting bij het voorontwerp lijkt wel een beroep te worden gedaan op de impliciete bevoegdheden voor het ontworpen artikel 4.39/2, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 80 van het voorontwerp), en voor de artikelen 202, § 4, 207 en 208 van het voorontwerp. Zo zet de memorie van toelichting wat het ontworpen artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 betreft het volgende uiteen:

> "Een strikte toepassing van de regelgeving omtrent soortvorming (artikel 5:102 WVV) waarbij elke gemeente en/of OCMW omwille van het verschillend stemrecht verbonden aan haar aandelen over een eigen 'soort' aandelen zou beschikken (zie art. 5:48 WVV) holt de doelstelling van deze bepaling uit. Immers, elke gemeente of OCMW die reeds aandeelhouder van de woonmaatschappij is, zou dan over een vetorecht beschikken die de (decretaal dwingend opgelegde) toetreding van de gemeente in de weg zou staan. Om die reden wordt de toepassing van artikel 5:102 WVV voor de doeleinden van deze uitgifte uitgesloten. Voor alle duidelijkheid kan door deze gemeenten/OCMW's evenmin toepassing worden gemaakt van de zgn. theorie van de verworven rechten. Deze

[14] GwH 17 december 1997, nr. 83/97, B.5.1-B.5.7; GwH 16 september 1998, nr. 95/98, B.3.1-B.3.7; GwH 25 oktober 2000, nr. 105/2000, B.42-B.47.

[15] GwH 25 oktober 2000, nr. 105/2000, B.42.

[16] *Ibid*., B.46.1 en B.46.2.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

> uitsluiting is mede geïnspireerd door artikel 6:46, tweede lid WVV, dat bepaalt dat de specifieke rechten die aan een aandeelhouder toekomen op basis van een bepaalde hoedanigheid (zoals *in casu* de hoedanigheid van gemeente of OCMW, gelegen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij), geen aanleiding geven tot soortvorming (en dus geen aanleiding geven tot toepassing van de verstrengde procedure). De regeling leent zich dus zonder twijfel tot een gedifferentieerde regeling. Dat de impact ervan marginaal is, volgt uit het beperkt toepassingsgebied van deze uitsluiting tot de in het artikel beoogde hypothese, met name de vaststelling of wijziging van de een werkingsgebied door de Vlaamse Regering." (eigen onderlijning)

Volgens de gemachtigde was een beroep op de impliciete bevoegdheden nochtans niet nodig:

> "De stellers van de ontworpen bepaling zijn van oordeel dat met artikel 80 uitsluitend een gewestbevoegdheid wordt uitgeoefend, meer bepaald de bevoegdheid inzake 'huisvesting' in de zin van artikel 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen ('BWHI'). Een beroep op de impliciete bevoegdheden als bedoeld in artikel 10 BWHI achten zij vanuit die optiek dan ook niet nodig of noodzakelijk.
>
> Voor het geval een beroep op de impliciete bevoegdheden toch noodzakelijk zou zijn (*quod non*), en dus enkel voor zoveel als nodig en ondergeschikt, wordt daar in de memorie van toelichting alvast wel een verantwoording voor geboden. Een eventueel beroep op de impliciete bevoegdheden zou, zo nodig, immers in elk geval kunnen worden verantwoord."

7.4.4. Om de hiervoor vermelde redenen moet voor afwijkingen van het vennootschapsrecht wel degelijk een beroep worden gedaan op de impliciete bevoegdheden, al kan, met de gemachtigde, worden aangenomen dat uit de memorie van toelichting blijkt dat voor het ontworpen artikel 4.39/2, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voldaan is aan de voorwaarden hiertoe.

Evenwel zal ook voor de andere afwijkingen van het vennootschapsrecht moeten kunnen worden aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden.

7.4.5. Bovendien moet erop worden gewezen dat de Raad van State in het verleden heeft opgemerkt dat voor sommige regelingen voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren die gelijkaardige afwijkingen van het vennootschapsrecht bevatten, betwijfeld kon worden of is voldaan aan de voorwaarde van de marginale weerslag op de bevoegdheid van de federale overheid. Zo merkte de Raad ten aanzien van de bevoegdheid van de Vlaamse Regering om een bestuurder of regeringscommissaris aan te stellen die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van een sociale huisvestingsmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor, op dat "[h]et bestuur van een coöperatieve of naamloze vennootschap door de raad van bestuur en de algemene vergadering (…) tot het wezen van die vennootschapsvormen [lijkt] te behoren,[17] zodat hiervan moeilijk kan worden afgeweken".[18] Hetzelfde geldt voor de

[17] *Voetnoot 15 van het aangehaalde advies:* Zie de artikelen 378 tot 384 van het Wetboek van Vennootschappen (coöperatieve vennootschappen) en de artikelen 517 tot 524 en 521 van hetzelfde wetboek (naamloze vennootschappen).

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

aanstelling door de Vlaamse Regering van een mandataris *ad hoc* die geheel of gedeeltelijk in de plaats treedt van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij (ontworpen artikel 4.51, eerste lid, 3°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 119 van het voorontwerp).

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Inleiding

8. Voor zover het voorontwerp bepalingen herneemt van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dient in eerste instantie te worden verwezen naar de opmerkingen die de Raad van State, afdeling Wetgeving, heeft gemaakt over de ontwerpen die tot die bepalingen hebben geleid, onder meer in de adviezen 59.197/3,[19] 60.330/3[20] en 63.608/3.[21] Die opmerkingen, die nog steeds relevant zijn aangezien ze toentertijd niet werden gevolgd, worden hier in beginsel niet hernomen. Het thans voorliggende advies is toegespitst op de bepalingen die nieuw of inhoudelijk gewijzigd zijn en op de coherentie en de samenhang tussen de verschillende bepalingen van het voorontwerp.

B. Beperkingen van het eigendomsrecht

9.1. Het voorontwerp bevat verscheidene bepalingen die een inmenging inhouden in het bij artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens gewaarborgd recht op eigendom. Een dergelijke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Er moet een redelijk verband van evenredigheid bestaan tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel.[22] In geval van een onteigening vereist artikel 16 van de Grondwet bovendien een billijke en voorafgaande schadeloosstelling.

9.2.1. Ten gevolge van de samenvoeging van de sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen in een woonmaatschappij per werkgebied, waarvan alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn (OCMW's) die in dat werkgebied liggen, aandelen kunnen houden (ontworpen artikel 4.39/2, § 1,

---

[18] Adv.RvS 60.330/3 van 5 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 28 april 2017 'houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties', *Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1081/1, 63 (opmerking 3.3).

[19] Adv.RvS 59.197/3 van 13 mei 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 14 oktober 2016 'houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen', *Parl.St.* Vl.Parl. 2015-16, nr. 814/1, 153 e.v.

[20] Adv.RvS 60.330/3 van 5 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 28 april 2017 'houdende de invoering van begeleidende maatregelen ter bevordering van de performante werking van de sociale woonorganisaties', *Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1081/1, 57 e.v.

[21] Adv.RvS 63.608/3 van 28 juni 2018 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 21 december 2018 'tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode', *Parl.St.* Vl.Parl. 2017-18, nr. 1677/1, 61 e.v.

[22] Zie o.m. GwH 30 november 2017, nr. 135/2017, B.43; GwH 18 januari 2018, nr. 4/2018, B.4.4; GwH 31 mei 2018, nr. 61/2018, B.11.3; GwH 7 juni 2018, nr. 66/2018, B.7.3.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 80 van het voorontwerp) wordt bij wijze van overgangsmaatregel in de mogelijkheid voorzien voor aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij die omgevormd wordt tot woonmaatschappij, om uit te treden uit de vennootschap (artikel 202, § 4, van het voorontwerp).

9.2.2. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende gesteld:

> "Wat betreft het eigendomsrecht en de vrijheid van vereniging, is het belangrijk dat de huidige hervorming maximaal rekening houdt met de rechten van aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen. Omdat begrijpelijk is dat zij mogelijk niet langer wensen aandeelhouder te zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij, wordt hen ten volle de vrijheid gegeven (en worden die mogelijkheden zelfs versterkt) om 'uit te treden' uit de vennootschap. Voor cvba's en BV's kunnen aandeelhouders uittreden lastens het vennootschapsvermogen (zelfs in de tweede helft van het boekjaar), weliswaar tegen de voorwaarden die altijd hebben gegolden voor (destijds) vennootschappen met een sociaal oogmerk of gelden voor sociale ondernemingen, te weten tegen betaling van de nog niet terugbetaalde historische inbreng van deze leden of aandeelhouders.[23] In de naamloze vennootschappen krijgen de aandeelhouders de mogelijkheid om hun aandelen te laten inkopen door de sociale huisvestingsmaatschappij. Er dient te worden benadrukt dat met het voorzien van een algemeen 'recht op uittreding' de rechten van de aandeelhouders sterker worden beschermd dan in het gemene vennootschapsrecht is voorzien. Het gemeen vennootschapsrecht voorziet hoogstens in een minder sterk recht op uittreding ten laste van het vennootschapsvermogen. In deze situatie acht de decreetgever het evenwel aangewezen om deze mogelijkheid te voorzien."

Om nadere verduidelijking gevraagd, voegde de gemachtigde hier nog het volgende aan toe:

> "Het huidige landschap van sociale huisvestingsmaatschappijen bestaat voor de overgrote meerderheid uit coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid onder de variant van een vennootschap met een sociaal oogmerk (CVBA-VSO[24]), en verder uit een drietal naamloze vennootschappen onder de variant van een vennootschap met een sociaal oogmerk (NV-VSO)[25] en een enkele besloten vennootschap[26]. Hieronder vergelijken wij achtereenvolgend het "recht op uittreding" van de aandeelhouder in elk van die vennootschapsvormen in het gemeen vennootschapsrecht met diens positie in het

---

[23] *Voetnoot 7 van de aangehaalde memorie van toelichting*: Zie artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn. voor vennootschappen met sociaal oogmerk en artikel 8:5, § 1, eerste lid, 3° voor coöperatieve vennootschappen erkend als sociale ondernemingen. De memorie van toelichting bij het WVV bevestigt dat een uittreding een gedeeltelijke vereffening is (*Parl. St.* Kamer 54, nr. 3119/1, p. 187). Dit bevestigt de daarover bestaande rechtsleer die daarover reeds bestond m.b.t. coöperatieve vennootschappen (zie J. 'T KINT en M. GODIN, *Les sociétés coopératives*, Brussel, Larcier, 1968, p. 136, rn. 395 en p. 144, 417).

[24] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Dit zijn *oneigenlijke* CVBA's, waarvan het oneigenlijk karakter enkel maar wordt "geduld" in het kader van het overgangsrecht, maar dat heeft voor wat we hierna bespreken geen verdere relevantie.

[25] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Deze variant staat in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen enkel nog voor de CV open, en vervangt als het ware de VSO-variant van het Wetboek van vennootschappen die openstond voor alle vennootschapsvormen met rechtspersoonlijkheid, waaronder de NV. Ook deze rechtsvorm wordt enkel nog tijdelijk geduld bij wege van overgangsrecht.

[26] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Waarvan de statuten enkele bijzondere kenmerken van de variant van de sociale onderneming overnemen (zie verder voetnoot 2).

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

voorontwerp. Op de vergoeding bij uittreding ("scheidingsaandeel") wordt hierna ingegaan.

Voor de aandeelhouder van een CVBA-VSO[27]

Gemeen vennootschapsrecht. Aandeelhouders van een CVBA(-VSO) beschikken krachtens artikel 367 W.Venn. over het recht om uit de vennootschap te treden tegen uitbetaling door de vennootschap van een zgn. 'scheidingsaandeel' (waarop hierna verder wordt ingegaan). Het recht van de aandeelhouders om uit te treden recht wordt in artikel 367 W.Venn. temporeel beperkt: '*Dit recht mag enkel uitgeoefend worden tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar*'. Een uittreding die na de eerste zes maanden van het boekjaar geschiedt, heeft slechts uitwerking het jaar nadien.

Voorontwerp. Artikel 202, § 4, eerste lid van het voorontwerp breidt de rechten van de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij-CVBA uit en biedt hun daarmee een 'sterkere bescherming'. Dit artikel heft immers de temporele beperking op: zij kunnen '*op elk moment in de loop van het boekjaar uittreden vanaf de bijeenroeping van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen*'. Verder moeten de aandeelhouders aan geen andere voorwaarden voldoen. Zodoende zitten de aandeelhouders 'niet gevangen' in de vennootschap die zich omvormt naar een woonmaatschappij waarvan zij niet langer deel wensen uit te maken, als de algemene vergadering in de tweede jaarhelft wordt bijeengeroepen, wat anders zou zijn onder het gemene vennootschapsrecht.

Voor de aandeelhouder van een NV-VSO

Gemeen vennootschapsrecht. In de NV(-VSO) beschikken de aandeelhouders niet over een 'uittredingsrecht' ten laste van het vennootschapsvermogen. Die techniek was onder het W.Venn. voorbehouden voor de coöperatieve vennootschap. Onder het WVV wordt die mogelijkheid uitgebreid naar de BV mits opgenomen in de statuten (zie ook hierna), maar blijft ze onmogelijk voor de aandeelhouders van de NV. Voor NV's[28] die geen publiek beroep doen of hebben gedaan op het spaarwezen[29]) kan eventueel wel toepassing worden gemaakt van de gerechtelijke procedure tot uittreding in het kader van de wettelijke geschillenregeling (artikelen 2:68-2:69 WVV). Dit houdt in dat een aandeelhouder die wil uittreden voor de voorzitter van de ondernemingsrechtbank in rechte dient aan te tonen dat er in hoofde van één of meer andere aandeelhouders zgn. 'gegronde redenen' bestaan, die kortweg inhouden dat niet redelijkerwijs van de uittredende aandeelhouder kan worden verwacht nog langer aandeelhouder van de vennootschap te blijven (het gaat dan doorgaans om een bewijs van een duurzame onenigheid tussen de aandeelhouders, ernstige wanprestaties enz.). Als de uittredende aandeelhouder gelijk krijgt, moeten de aandeelhouders ten aanzien van wie de gegronde redenen werden aangetoond, de aandelen van de uittredende aandeelhouder overnemen. Deze regeling heeft dus een volledig andere finaliteit (er is sprake van een 'geschil' met andere aandeelhouders en ze vereist een rechterlijke tussenkomst) en andere rechtsgevolgen (de aandeelhouders nemen de aandelen over, en het vennootschapsvermogen blijft dus onaangeroerd) dan het bij de CVBA(-VSO) voorziene recht tot uittreding.

---

[27] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde*: Zoals onder voetnoot 1 opgemerkt is dit vandaag niet meer het gemeen vennootschapsrecht, maar blijft het in het kader van de overgang van huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij nog even bestaan.

[28] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Ongeacht of ze de variante van een VSO aannemen, want die variant heeft voor wat hier wordt besproken geen relevantie.

[29] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Onder het WVV: de niet-genoteerde vennootschappen.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

Voorontwerp. Artikel 202, § 4, tweede lid van het voorontwerp breidt de rechten van de aandeelhouder van de sociale huisvestingsmaatschappij-NV-VSO uit, en biedt hen dus opnieuw een ‘sterkere bescherming’, door hen de zekerheid te bieden zijn aandelen van de hand te kunnen doen, die past binnen de rechtsvorm van de NV, maar een gelijkaardig resultaat biedt als een uittreding. Om dit in de vennootschapsrechtelijke structuur van de NV op een met het WVV conforme wijze vorm te geven, wordt dit ingevuld als het recht van elke aandeelhouder om zijn/haar aandelen door de NV te laten inkopen (toepassing van de techniek van ‘inkoop van eigen aandelen’ als geregeld in 7:215 e.v. WVV). Die techniek laat toe dat de NV met uitkeerbare middelen haar eigen aandelen verwerft. De beslissing daartoe wordt genomen door de algemene vergadering volgens het quorum en de versterkte meerderheid van artikel 2:153 WVV. De regeling in het voorontwerp geeft de aandeelhouder die binnen de in de regeling bepaalde grenzen wenst uit te treden het recht om zulke beslissing te bekomen. Het eindresultaat is dus gelijk met het uittredingsrecht van een aandeelhouder in een CVBA(-VSO): de vennootschap neemt zijn aandelen over. Ook hier wordt bepaald dat dit recht kan worden uitgeoefend vanaf de uitnodiging van de algemene vergadering die de statuten in overeenstemming moet brengen met de erkenningsvoorwaarden voor woonmaatschappijen.

Voor de aandeelhouder van een BV (met statutaire verankering van de kenmerken van een SO)

Gemeen vennootschapsrecht. Naast de gerechtelijke uittreding in het kader van de wettelijke geschillenregeling (die een andere finaliteit heeft dan het uittredingsrecht waarin het voorontwerp voorziet), voorziet het gemeen vennootschapsrecht voor de BV erin dat de statuten kunnen bepalen dat de aandeelhouders lastens het vennootschapsvermogen kunnen uittreden (artikel 5:154, §1, eerste lid WVV). Dat de uittreding ten laste van het vennootschapsvermogen (naar model van de CV) thans in de BV ook mogelijk is via een statutaire bepaling, naast de uittreding in het kader van de wettelijke geschillenregeling, is een vernieuwing van het WVV. De regeling inzake de uittreding ten laste van het vennootschapsvermogen van de BV kent twee temporele beperkingen: een dwingende temporele beperking die inhoudt dat de uittreding van oprichters pas met de ingang van het derde boekjaar na de oprichting is toegelaten (artikel 5:154, §1, tweede lid, 1° WVV) en de (default) regel dat de aandeelhouders slechts kunnen uittreden gedurende de eerste zes maanden van het boekjaar, waarvan in de statuten kan worden afgeweken (artikel 5:154, §1, tweede lid, 2° WVV). Voor zover de statuten al voorzien in de mogelijkheid tot uittreding, maar geen gebruik maken van de door uit artikel 5:154, §1, tweede lid, 2° WVV geboden mogelijkheid om de uittreding ook toe te laten buiten de eerste zes maanden van het boekjaar, wordt de aandeelhouder met eenzelfde problematiek geconfronteerd als een aandeelhouder van een CVBA-VSO (zie boven).

Voorontwerp. Artikel 202, § 4, eerste lid van het voorontwerp breidt de rechten van de aandeelhouders van de sociale huisvestingsmaatschappij-BV nogmaals uit. Naast de mogelijkheid ook in de tweede helft van het boekjaar uit te treden (zie *mutatis mutandis* wat hierboven voor de SHM-CVBA werd gezegd), kunnen in het kader van het voorontwerp ook oprichters binnen drie jaar na de oprichting van de SHM-BV van het voorgesteld decretaal uittredingsrecht gebruik maken.”

9.2.3. Gevraagd naar de vergoeding van de aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen die van het voormelde recht op uittreding gebruik maken, verklaarde de gemachtigde:

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

"De vergoeding volgt de regels van het gemeen recht. De regeling is dus noch gunstiger, noch ongunstiger. We brengen deze hierna kort in herinnering en kaderen deze in het bredere rechtskader voor (V)SO's.

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn volgens de – vandaag van kracht zijnde – Vlaamse Codex Wonen verplicht de vorm aan van coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk aan te nemen. Dat heeft de hierna opgesomde gevolgen voor het winst(verdelings)oogmerk van de vennootschap en haar vennoten:

- De vennootschap '*[mag] niet gericht zijn op de verrijking van [haar aandeelhouders]*' (art. 661 W.Venn.), gelet op de doelstelling van algemeen belang en op artikel 23, derde lid 3° Gw. dat het recht op huisvesting waarborgt (en de daarin vervatte standstill).
- De statuten van de vennootschap bepalen dat de aandeelhouders geen of een beperkte winst nastreven (art. 661, eerste lid 1° W.Venn.);
- De statuten moeten bepalen dat het beperkte rechtstreeks vermogensvoordeel dat de vennootschap aan de aandeelhouders uitkeert niet hoger mag zijn dan een door de Koning vastgestelde rentevoet (zgn. dividenden-cap) (artikel 661, eerste lid, 5° W.Venn.)
- De statuten moeten bepalen dat de aandeelhouders bij de vereffening van de vennootschap, en na de aanzuivering van het hele passief, enkel hun (historische) inbreng kunnen terugkrijgen. Het eventuele saldo moet '*een bestemming [krijgen] die zo nauw mogelijk aansluit bij het sociaal oogmerk van de vennootschap*' (artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn.).

Het WVV heeft de variant van de VSO afgeschaft. In de plaats daarvan kwam de erkenning als sociale onderneming (SO), weliswaar enkel voor de CV. Daarvoor gelden dezelfde beperkingen als voor de VSO. De rechtsvorm van de CV staat echter niet open voor de sociale huisvestingsmaatschappij. Omdat het 'sociaal oogmerk' toch een wezenskenmerk is van de sociale huisvestingsmaatschappij, moeten de voornaamste kenmerken van de sociale onderneming worden opgenomen in de statuten van de BV, wat aanleiding geeft tot nagenoeg identieke beperkingen als hiervoor opgesomd.

De vergoedingsregeling waarin de stellers van het voorontwerp voorzien moet dus worden getoetst met aan 'gemene vennootschapsrecht' dat van toepassing is op deze bijzondere vennootschapsvarianten (VSO en SO).

Dit gegeven straalt af op het 'scheidingsaandeel' en de 'vergoeding' die de aandeelhouders ontvangen, als zij ervoor kiezen gebruik te maken van de facultatieve decretaal mogelijk gemaakte uittredingsmogelijkheden. Nu een uittreding wordt beschouwd als een partiële ontbinding van de vennootschap (en dus een partiële vereffening in hoofde van de uittredende aandeelhouder)[30], en de vergoeding wordt gedragen door de SHM-VSO of SHM met dwingende kenmerken van de SO die is onderworpen aan wettelijke, decretale en statutaire beperkingen inzake uitkeringen aan de aandeelhouders, is het evident dat het voorontwerp op dit punt niet in 'ruimere' vergoedingen voorziet.

[30] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Zie artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn. voor vennootschappen met een sociaal oogmerk en artikel 8:5, § 1, eerste lid, 3° voor coöperatieve vennootschappen erkend als sociale ondernemingen. De memorie van toelichting bij het WVV bevestigt dat een uittreding een gedeeltelijke vereffening is (*Parl. St.* Kamer 54, nr. 3119/1, p. 187), in lijn met bestaande rechtsleer in het kader van coöperatieve vennootschappen (zie J. 'T KINT en M. GODIN, *Les sociétés coopératives*, Brussel, Larcier, 1968, p. 136, rn. 395 en p. 144, 417).

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

In lijn met wat geldt voor VSO's voor sociale ondernemingen in het gemeen vennootschapsrecht, kan een aandeelhouder die van het decretaal voorziene facultatieve uittredingsrecht[31] gebruik maakt enkel aanspraak maken op 'maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de SHM, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng'.

Daarenboven dient vastgesteld dat zelfs voor niet erkende sociale ondernemingen het gemeen vennootschapsrecht het scheidingsaandeel op deze manier invult. Zo is de *default*-regel voor de bepaling van het bedrag van het scheidingsaandeel voor een aandeelhouder die een in BV (met 'klassiek' winstverdelingsoogmerk, waarvoor de beperkingen van de (V)SO niet gelden) uittreedt lastens het vennootschapsvermogen '*het bedrag van de voor deze aandelen werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng*' (artikel 5:154, §1, tweede lid, 5° WVV). Een dergelijke invulling van het scheidingsaandeel is *in casu* voor sociale ondernemingen en VSO's dus *a fortiori* de enige gerechtvaardigde uitkomst.

Uit het bovenstaande volgt dat de vergoeding dus niet 'gunstiger' noch 'ongunstiger' is dan wat geldt in het gemeen vennootschapsrecht is. Er kan worden benadrukt dat er noch vanuit juridisch noch vanuit beleidsmatig oogpunt een reden zou zijn om in de context van vennootschappen actief in het in overwegende mate publiek gefinancierd sociaal woonbeleid in een gunstiger vergoedingsregel te voorzien."

Wat de bestaanbaarheid van die vergoedingsregeling met het recht op eigendom betreft, voegde hij daar nog het volgende aan toe:

"Het voorontwerp eerbiedigt het eigendomsrecht van de bestaande aandeelhouders van een sociale huisvestingsmaatschappij ten volle.

Zo is (…) de vergoeding van de aandeelhouder 'integraal' in geval van uittreding. Zo is de vergoeding niet anders dan de vergoeding die naar gemeen vennootschapsrecht zou toekomen aan aandeelhouders van een VSO of een sociale onderneming.

Bij de beoordeling van de inmenging met het eigendomsrecht van de bestaande aandeelhouders, gaat het bovendien niet op om énkel daarnaar te kijken maar dient bovendien rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- Er wordt aan de aandeelhouder de keuzevrijheid gewaarborgd of hij in de vennootschap wil blijven dan wel of hij wil 'uittreden'.
    - Voor de bestaande aandeelhouders, wordt immers voorzien dat zij, in afwijking van de regel in artikel 4.39/2 van het voorontwerp, indien zij dat wensen, aandeelhouder kunnen blijven van de vennootschap (weliswaar rekening houdend met een aantal regels gelet op het aangepaste erkenningskader voor de toekomstige woonmaatschappijen), zonder dat deze maatregel zelfs wordt beperkt in de tijd.
    - De uittredingsrechten van de aandeelhouders worden versterkt (…) zodat zij gewaarborgd zijn dat zij, ongeacht het tijdstip wanneer de omvorming naar de woonmaatschappij plaatsvindt, met zekerheid uit de vennootschap kunnen treden, zonder dat zij zelf op zoek zouden moeten gaan naar een eventuele koper van hun aandelen, die mogelijk niet voorhanden zou zijn dan wel dat zij daarvoor een onzekere

[31] *Voetnoot uit het citaat van de gemachtigde:* Daaronder eveneens begrepen de aandeelhouder van de SHM-NV die gebruik maakt van het recht om zijn aandelen door de vennootschap te laten inkopen.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

juridische procedure moeten aanknopen, of nog eerst 6 maanden zouden moeten wachten.

- En tot slot, maar niet in het minst: er moet in dit geval een evenwicht worden gevonden tussen conflicterende grondrechten, te weten enerzijds het eigendomsrecht van de bestaande aandeelhouders, maar anderzijds het positieve grondrecht op behoorlijke huisvesting zoals beschermd door artikel 23 Gw.

Om af te sluiten past het erop te wijzen dat de aandeelhouder van een VSO of een BV met de kenmerken van een SO weet dat zijn aandeelhouderschap slechts een beperkt vermogensvoordeel kan opleveren (artikel 661, eerste lid 5° W.Venn - 8:5, § 1, 2° WVV), en dat hij/zij bij gehele of gedeeltelijke vereffening maximaal zijn initiële inbreng kan terugkrijgen, en het eventueel surplus na volledige ontbinding en vereffening naar een andere entiteit gaat met gelijkaardig doel (en dus niet naar de aandeelhouders zoals in een vennootschap die geen (V)SO is; artikel 661, eerste lid, 9° W.Venn. – 8:5, § 1, 3° WVV). Het voorontwerp sluit hier aan bij het gemeen vennootschapsrecht dat voor deze bijzondere vennootschapsvarianten van toepassing is."

9.2.4. In het licht van het voorgaande kan worden aangenomen dat, ook al is de vergoeding bij uittreding beperkt tot de nominale waarde van de werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng, de ontworpen uittredingsregeling bestaanbaar is met het recht op eigendom. Het strekt evenwel tot aanbeveling de memorie van toelichting op dit punt aan te vullen, waarbij een duidelijker onderscheid zou moeten worden gemaakt tussen het recht op uittreding en het recht op vergoeding, en waarbij ook de omvang van de vergoeding voor de uittredende aandeelhouders wordt verantwoord in het licht van artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

9.3.1. Luidens het ontworpen artikel 4.38, §§ 4 en 5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 74 van het voorontwerp) neemt een woonmaatschappij de rechten met betrekking onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor sociale huisvesting, over van, enerzijds, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en andere woonmaatschappijen en van, anderzijds, gemeenten en OCMW's. De Vlaamse Regering wordt gemachtigd om bijzondere regels vast te stellen om de subsidies die de overdrager heeft ontvangen, geheel of gedeeltelijk te verrekenen in de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen. Na die eventuele verrekening mag de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen niet hoger liggen dan de niet-afgeschreven nettoboekwaarde (ontworpen artikel 4.38, § 6, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Artikel 213 van het voorontwerp voorziet bij wijze van overgangsmaatregel in een gelijkaardige regeling als een sociale huisvestingsmaatschappij, een sociaal verhuurkantoor, een woonmaatschappij, een gemeente, een OCMW of het Vlaams Woningfonds zakelijke rechten op woningen of percelen overdraagt aan, onder meer, een woonmaatschappij, tegen een vergoeding anders dan in aandelen.

9.3.2. In zoverre volgens de ontworpen regeling de woonmaatschappijen verplicht worden de rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen, over te nemen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen, lijkt ze in hoofde van de overdragers eveneens een verplichting in te houden.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

Maar zelfs al gebeurt die overdracht vrijwillig,[32] dan nog wordt de te betalen prijs beperkt tot de niet-afgeschreven nettoboekwaarde, na eventuele verrekening van de subsidies.

9.3.3. In de memorie van toelichting wordt erkend dat de niet-afgeschreven nettoboekwaarde sterk kan afwijken van de venale waarde van vastgoed op de vrije markt, maar wordt aangevoerd dat "die boekhoudkundige waarde toch als een billijke vergoeding [kan] worden beschouwd in de specifieke context waarbinnen huisvestingsmaatschappijen opereren. Zoals het Grondwettelijk Hof reeds eerder heeft geoordeeld, moet bij de beoordeling of aan het vereiste van de billijke schadeloosstelling is voldaan, rekening worden gehouden met de 'bijzondere karakteristieken' van de huisvestingsmaatschappijen.[33] De huisvestingsmaatschappijen staan immers in een fundamenteel andere verhouding tot hun woningen dan een particuliere eigenaar. Zij zijn immers belast met de uitoefening van een openbare dienst: de sociale huisvesting in het algemeen en de verkoop en verhuring van woningen in het bijzonder."

De gemachtigde voegde daar nog het volgende aan toe:

> "Een eventuele vergelijking met de waarde van een goed bij een vervreemding buiten de sociale huisvestingssector gaat niet op omwille van de specifieke reglementering die op sociale huisvestingsmaatschappijen van toepassing is en de verbintenissen die aan het vastgoed zijn verbonden. Uit het arrest nr. 33/2007 van het Grondwettelijk Hof kan ook niet worden afgeleid dat een billijke vergoeding noodzakelijk zou moeten overeenstemmen met de venale waarde van het goed, maar dat daaruit integendeel blijkt dat de vergoeding in beginsel billijk is als zij een integraal herstel van het geleden nadeel oplevert, wat niet noodzakelijk neerkomt op de integrale vergoeding van de 'reële waarde' van het goed, wat daar ook onder moet worden begrepen.
>
> Uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof blijkt dat in het kader van de onteigening van huisvestingsmaatschappijen rekening moet worden gehouden met de 'bijzondere karakteristieken' van de huisvestingsmaatschappijen. Het Grondwettelijk Hof heeft bovendien aangegeven dat de SHM's een instrument zijn van de Vlaamse Gemeenschap en 'dat zij, op voorwaarde dat dit niet kennelijk onredelijk is, de gevolgen - ook financieel - van de beleidskeuze van de decreetgever dienaangaande dienen te dragen'.
>
> In de memorie van toelichting komt tot uiting waarom de regeling toch billijk is en zeker niet kennelijk onredelijk is, ook al wordt opgelegd om het goed over te dragen tegen maximaal de niet-afgeschreven netto-boekwaarde.
>
> In die context en rekening houdend met de opzet van het decreet is het billijk dat wordt voorgeschreven dat een goed wordt overgedragen van een sociale huisvestingsmaatschappij naar een woonmaatschappij tegen de niet-afgeschreven netto-boekwaarde. Immers, in het algemeen weerspiegelt de boekhoudkundige netto-boekwaarde de effectieve kosten (uitgaven, verminderd met subsidies) die een vennootschap heeft gemaakt, zonder dat ze daarvan al het genot (nl. huurinkomsten) heeft

[32] Vermits in het ontworpen artikel 4.38, § 5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewag wordt gemaakt van de onroerende goederen die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCWM worden *aangeboden*, kan worden aangenomen dat die gemeenten en OCMW's niet verplicht zijn die goederen aan de woonmaatschappij over te dragen.

[33] *Voetnoot 27 van de aangehaalde memorie van toelichting*: Grondwettelijk Hof nr. 33/2007 van 7 maart 2007, B.4.4.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

gehad. Wat de gronden betreft, moet worden opgemerkt dat zij hun aanschaffingswaarde behouden omdat zij niet worden afgeschreven.

In het kader van de vooropgestelde bestuurlijke hervorming is het niet aangewezen om sociale huisvestingsmaatschappijen meerwaarden te laten boeken. Gelet op het feit dat de overdrager zelf heeft kunnen genieten van financiële gunstmaatregelen, zoals subsidies, tenlastenemingen of tussenkomsten in de leningslasten (gefinancierd met publieke middelen) is het niet meer dan logisch dat wordt vereist dat de overdrager deze gunstmaatregelen in rekening dient te brengen bij de vaststelling van de kostprijs voor de overdracht.

De doelstelling van de decreetgever is te komen tot een bestuurlijke optimalisatie voor de sector in zijn geheel die uitgaat van boekhoudkundige en fiscale neutraliteit.

Bij een overdracht tegen niet-afgeschreven netto-boekwaarde gebeurt er in principe een boekhoudkundig neutrale operatie met de minste impact op de financiële leefbaarheid van de sociale woonactoren. Elke andere waarde kan m.a.w. onevenwichten veroorzaken in de boekhouding van zowel overdragende als verkrijgende vennootschap, wat risico's meebrengt of kan meebrengen voor het Vlaams Gewest, zowel op financieel als beleidsmatig vlak, waardoor de continuïteit van de openbare dienst waarmee de huisvestingsmaatschappijen zijn belast in het gedrang zou kunnen komen.

Ten slotte wordt eraan herinnerd dat deze regeling niet geldt bij overdrachten tegen een vergoeding in aandelen van goederen van de bestaande woonactoren naar de woonmaatschappijen."

9.3.4. In het in de memorie van toelichting en door de gemachtigde aangehaalde arrest nr. 33/2007 heeft het Grondwettelijk Hof inderdaad geoordeeld dat het bij de beoordeling of aan het vereiste van billijke en voorafgaande schadeloosstelling is voldaan rekening kan houden met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het Hof herhaalde evenwel in hetzelfde arrest het beginsel dat een billijke schadevergoeding in de zin van artikel 16 van de Grondwet een integraal herstel van het geleden nadeel vereist en voegde eraan toe:

"Een vergoeding gelijk aan de venale waarde, die gelijk is aan de verkoop- of de marktwaarde van een onroerend goed, kan worden beschouwd als een billijke schadeloosstelling."[34]

Het Grondwettelijk Hof aanvaardde wel dat geen rekening wordt gehouden met andere kosten en andere aspecten, maar dat bleek te zijn verantwoord doordat "bepaalde schadeposten, zoals geschiktheidswaarden, sentimentele waarden, verhuizingskosten en dergelijke, voor [sociale huisvestingmaatschappijen] als niet relevant kunnen worden beschouwd" en doordat "de problematiek van de verarming van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de decreetgever op een andere manier wordt verholpen".[35]

[34] GwH 7 maart 2007, nr. 33/2007, B.4.6.

[35] *Ibidem.*

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

9.3.5 In het licht hiervan kan worden aanvaard dat bij het bepalen van de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen, rekening wordt gehouden met subsidies die de overdrager heeft ontvangen, voor zover die subsidies hebben gediend tot financiering van uitgaven die relevant zijn om de marktwaarde van de woningen of percelen in kwestie te bepalen. Men denke bijvoorbeeld aan subsidies waarmee het goed in kwestie is aangekocht of gebouwd, of waarmee het is gerenoveerd.

Het is echter veel minder evident om rekening te houden met subsidies die louter dienen ter compensatie van de lagere huurinkomsten die de overdrager heeft ontvangen of voor andere specifieke uitgaven die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van de woningen of percelen in kwestie.

9.3.6. De ontworpen regeling beperkt zich er evenwel niet toe te bepalen dat bij het vaststellen van de kostprijs van de over te dragen woningen of percelen, rekening moet worden gehouden met de ontvangen subsidies. Na die eventuele verrekening mag de kostprijs van de woningen of percelen die worden overgedragen in ieder geval niet hoger liggen dan de niet-afgeschreven nettoboekwaarde. Bijgevolg lijkt dit in te houden dat indien de venale waarde van de over te dragen woning of perceel, verminderd met de ontvangen subsidies, hoger ligt dan de niet-afgeschreven nettoboekwaarde, de prijs van het goed wordt teruggebracht tot de niet-afgeschreven nettoboekwaarde.

Zoals in de memorie van toelichting wordt toegegeven kan de venale waarde van het over te dragen goed sterk verschillen van de niet-afgeschreven nettoboekwaarde ervan. In dat geval lijkt de beperking van de kostprijs van de over te dragen woningen of percelen tot de niet-afgeschreven nettoboekwaarde niet in overeenstemming met de vereiste van een integraal herstel van het geleden nadeel. In tegenstelling tot de verrekening van (sommige) subsidies, kan die beperking ook niet worden verantwoord aan de hand van de bijzondere kenmerken van de overdragers.

Bijgevolg moet worden besloten dat de ontworpen regeling, wat betreft de beperking van de kostprijs van de over te dragen woningen en percelen tot de niet-afgeschreven nettoboekwaarde, niet lijkt te waarborgen dat wordt voldaan aan de vereiste dat in een billijke schadeloosstelling wordt voorzien en dat ze derhalve niet bestaanbaar is met artikel 16 van de Grondwet en met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

C. De in het voorontwerp bepaalde bijkomende voorwaarden of verplichtingen voor (kandidaat-)huurders

10.1. Het voorontwerp voorziet in een aantal bijkomende voorwaarden of verplichtingen waaraan hetzij kandidaat-huurders van sociale woningen, hetzij huurders van diezelfde woningen moeten voldoen. Zo mag een kandidaat-huurder geen huurovereenkomst hebben gehad met een verhuurder van sociale woningen die tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop hij zich wil inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning (ontworpen artikel 6.8, § 1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 163 van het voorontwerp). Een huurder moet over een taalvaardigheidsvereiste beschikken die overeenstemt met het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen, en huurders die niet beroepsactief zijn maar arbeidspotentieel hebben, worden verplicht zich in te schrijven bij de VDAB (ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 5°, 6° en 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; artikel 175 van het voorontwerp).

Hieromtrent kan het volgende worden opgemerkt.

10.2.1. In de memorie van toelichting wordt het vereiste dat de kandidaat-huurder geen huurovereenkomst mag hebben gehad met een verhuurder van sociale woningen die tijdens de drie jaar voorafgaand aan de inschrijvingsdatum is beëindigd door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing, als volgt verantwoord:

> “Met deze beleidsmaatregel wil de Vlaamse Regering verhinderen dat sociale huurders die in het verleden voor ernstige overlast hebben gezorgd (ernstige verwaarlozing van het gehuurde goed, overlast bij omwonenden door asociaal gedrag, enz.) zich onmiddellijk opnieuw zouden kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning.
>
> Volgens de huidige regelgeving kan een huurder van wie de huurovereenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast, zich de dag van de beëindiging bij manier van spreken al opnieuw inschrijven voor een andere sociale huurwoning. Dat wordt als zeer onrechtvaardig aangevoeld door de sociale verhuurder en andere sociale huurders. Het kan daardoor demotiverend werken voor andere huurders die geen leefbaarheidsproblemen of ernstige overlast veroorzaken. Deze maatregel kan tenslotte ook preventief werken en huurders behoeden voor asociaal gedrag en aansporen tot goed gedrag, wat het woongenot van alle huurders zal verbeteren.
>
> In de praktijk zal dit gaan om een kleine hardleerse groep van huurders waarvoor begeleiding, ondersteuning en doorverwijzing naar welzijnsvoorzieningen niet hebben geleid tot oplossingen en van wie ook de rechter oordeelde dat ze niet langer in de sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Er dient te worden benadrukt dat er steeds een rechterlijke toets moet hebben plaatsgevonden. De rechtsbescherming van de huurder is op die manier gegarandeerd. Aangezien het grondrecht op behoorlijke huisvesting van de huurder geraakt kan worden, zal de rechter bovendien een volle toetsing doorvoeren en kan hij zich niet beperken tot een marginale toetsing.[36] De beëindiging van de huurovereenkomst zal ook voldoen aan de vereiste redelijkheid (bv. geen opzegging bij eenmalig overlast).

[36] *Voetnoot 42 van de aangehaalde memorie van toelichting:* Vandromme, T. (2019). *Sociale huur*. Brugge: Die Keure. nr. 755.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

De verhuurder zal de beëindiging van de huurovereenkomst om die reden moeten registreren in het centraal inschrijvingsregister. Als de ex-huurder zich opnieuw wil inschrijven voor een sociale huurwoning, zal er drie jaar moeten verstreken zijn alvorens dat opnieuw kan. De ex-huurder kan wel verhaal instellen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder als hij van oordeel is dat de beëindiging van de huurovereenkomst niet gebeurd is op de vereiste motieven."

10.2.2. Het Grondwettelijk Hof heeft in verband met de in artikel 23 van de Grondwet vermelde rechten, waaronder het recht op behoorlijke huisvesting, het volgende geoordeeld:

"B.33.1. Uit de parlementaire voorbereiding die betrekking heeft op artikel 23 van de Grondwet blijkt dat de Grondwetgever 'de burgers [niet] in een passieve rol [wilde dwingen] of tot een passieve houding [aanzetten]', maar dat hij daarentegen wilde bevestigen dat 'wie rechten heeft, […] ook plichten [heeft]', vanuit de idee dat 'het de plicht van de burger is om mee te werken aan de sociale en economische vooruitgang van de maatschappij waarin hij leeft' (Parl. St., Senaat, B.Z. 1991-1992, nr. 100-2/4°, pp. 16-17). Daarom heeft hij het de wetgevers die hij belast met het waarborgen van de economische, sociale en culturele rechten, mogelijk gemaakt rekening te houden met de 'overeenkomstige plichten', zoals verwoord in het tweede lid van artikel 23.

B.33.2. Aan de burgers die de in artikel 23 van de Grondwet vermelde economische, sociale en culturele rechten genieten, kunnen dus verplichtingen worden opgelegd om toegang te verkrijgen tot die rechten. Het woord 'daartoe', aan het begin van dat tweede lid, geeft niettemin aan dat die verplichtingen moeten zijn verbonden met de algemene doelstelling die is ingeschreven in het eerste lid van artikel 23, namelijk eenieder in staat te stellen een menswaardig leven te leiden door het genot van de rechten die zijn opgesomd in het derde lid van hetzelfde artikel. Die verplichtingen moeten de personen aan wie zij worden opgelegd, in staat stellen bij te dragen tot de effectieve verwezenlijking van die doelstelling voor henzelf, alsook voor de andere personen die de in artikel 23 opgesomde rechten genieten, en moeten evenredig zijn met de aldus bepaalde doelstelling."[37]

10.2.3. De ontworpen regeling kan als een dergelijke verplichting worden opgevat. Ze betreft immers kandidaat-huurders die als sociale huurders hun verplichtingen niet zijn nakomen, aangezien ze zich schuldig hebben gemaakt aan ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Artikel 6.20, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat de huurder, naast de verplichtingen van de huurder vermeld in het Vlaams Woninghuurdecreet, de sociale huurwoning op zodanige wijze moet bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de buren en de naaste omgeving. Die verplichtingen zijn inherent verbonden met de doelstelling om niet alleen de betrokkene, maar ook de overige sociale huurders, in staat te stellen van een behoorlijke huisvesting te genieten.

De decreetgever vermag redelijkerwijs aan te nemen dat het, om de naleving van die verplichtingen te waarborgen, niet volstaat de huurovereenkomst te beëindigen van een sociale huurder die ze niet naleeft door zich schuldig te maken aan ernstige overlast of ernstige verwaarlozing, maar dat de betrokkene ook tijdens de drie daaropvolgende jaren niet langer in aanmerking komt voor een sociale huurwoning. Indien de betrokkene immers onmiddellijk een

[37] GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.33.1 en B.33.2. Zie ook GwH 27 juli 2011, nr. 135/2011, B.8.3.1 en B.8.3.2; GwH 18 januari 2012, nr. 7/2012, B.19.1 en B.19.2; GwH 21 mei 2015, nr. 67/2015, B.10.1 en B.10.2; GwH 1 oktober 2015, nr. 132/2015, B.12.1.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

andere sociale huurwoning zou kunnen huren, kan het zijn dat de ernst van die verplichtingen bij hem niet doordringen en kan worden gevreesd dat hij zich aan gelijkaardige feiten schuldig maakt.

In zoverre met de ontworpen regeling wordt beoogd te vermijden dat gelijkaardige problemen zich ook zouden voordoen in een andere sociale huurwoning, wordt bovendien ook het recht op behoorlijke huisvesting gewaarborgd van andere sociale huurders en van buren die in hetzelfde gebouw zouden verblijven.

10.2.4. Er kan ook worden aangenomen dat de verplichting die aan de kandidaat-huurder wordt opgelegd, evenredig is met de door de decreetgever nagestreefde doelstelling.

De ontworpen regeling leidt er immers toe dat een kandidaat-huurder enkel tijdelijk niet kan worden ingeschreven, namelijk voor een periode van drie jaar.

Bovendien is het toepassingsgebied ervan beperkt tot kandidaat-huurders waarvan de sociale huurovereenkomst is beëindigd door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. Het gaat derhalve om gevallen waarin de sociale huurder zich schuldig heeft gemaakt aan grove tekortkomingen, die ook rechtstreeks verband houden met zijn persoonlijk gedrag. Weliswaar wordt in het ontworpen artikel 6.8, § 1, eerste lid, 4°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaald dat de beëindiging van de huurovereenkomst niet uitsluitend te wijten hoeft te zijn aan die wanprestatie, maar uit de memorie van toelichting blijkt dat hiermee enkel het geval wordt beoogd waarin de rechter nog andere tekortkomingen, zoals wanbetaling, vaststelt *naast* ernstige overlast of ernstige verwaarlozing. Die andere tekortkomingen volstaan op zich echter niet voor de toepassing van de ontworpen regeling.

Daarbij komt nog dat luidens het ontworpen artikel 6.8, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 om billijkheidsredenen kan worden afgezien van deze inschrijvingsvoorwaarde, in welk geval de inschrijving afhankelijk kan worden gemaakt van een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

10.2.5. Gelet op wat voorafgaat kan de ontworpen regeling worden aanvaard.

10.3.1. In het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de taalvaardigheidsvereiste voor sociale verhuurders van niveau A1 op niveau A2 gebracht.

In de memorie van toelichting wordt die regeling onder meer als volgt verantwoord:

> “De basiskennis A1 wordt op het terrein echter als onvoldoende aangevoeld om een minimale basiscommunicatie tussen verhuurder en huurder tot stand te brengen. Om een vlottere communicatie mogelijk te maken, werd dan ook beslist in het Vlaams

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

Regeerakkoord om 1 niveau hoger te schakelen. Dat niveau is nog steeds het niveau van een basisgebruiker.[38]"

Daar wordt ook nog het volgende aan toegevoegd:

"De nieuwe beleidsmaatregel om naar een hoger taalniveau te schakelen, houdt geen vermindering van de bescherming van het recht op huisvesting in. De wettelijke context zoals hierboven geschetst, is niet veranderd. Belangrijk is dat het niveau A2 eveneens gekwalificeerd moet worden als een basisniveau dat een minimale conversatie tussen sociale verhuurder en huurder moet mogelijk maken en dat kan bijgevolg niet als een onevenredige eis worden gezien. Integendeel, de beleidsmaatregel is pertinenter om het legitieme doel (betere communicatie tussen huurder en verhuurder, huurders onderling en het verbeteren van de veiligheid en leefbaarheid van de wooncomplexen) te bereiken. De termijn waarbinnen het niveau A2 dient te worden behaald, wordt vastgesteld door de Vlaamse Regering. Voor het huidige A1-niveau is de termijn vastgesteld op 1 jaar nadat men huurder is geworden. Voor het behalen van het niveau A2 zal de termijn worden afgestemd op de duurtijd van het volgen van de Nederlandse lessen om dat niveau te halen."

10.3.2. In advies 60.388/3 heeft de Raad van State, afdeling Wetgeving, opgemerkt dat de taalkennisvereiste waarin thans artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, een inmenging zou kunnen inhouden in het door artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet gewaarborgde recht op een behoorlijke huisvesting, vermits ze ertoe kan leiden dat een kandidaat-huurder die op de hoogte wordt gebracht van die huurdersverplichting, afziet van zijn inschrijving in het kandidatenregister of dat een huurder van een sociale huurwoning die niet aan die huurdersverplichting voldoet, afziet van zijn woning teneinde te vermijden dat hem administratieve geldboeten worden opgelegd.[39] Hetzelfde gaat op voor de ontworpen regeling.

Bijgevolg moet worden onderzocht of de ontworpen regeling bestaanbaar is met de voormelde grondwetsbepaling die, volgens het Grondwettelijk Hof, een *standstill*-verplichting bevat die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving, in aanzienlijke mate vermindert zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.[40]

10.3.3. In de memorie van toelichting wordt erop gewezen dat het Grondwettelijk Hof in arrest nr. 136/2019 van 17 oktober 2019 heeft geoordeeld dat de huidige taalkennisvereiste geen vermindering van het niveau van bescherming van het recht op huisvesting met zich meebrengt, rekening houdend met de wettelijke context van die bepalingen.

In dat geval kon de omzetting van een inspanningsverbintenis om Nederlands te leren in een resultaatsverbintenis afgezet worden tegen het gegeven dat die verplichting niet

[38] *Voetnoot 33 van de aangehaalde memorie van toelichting:* A1 en A2 zijn de niveaus van "basisgebruikers", B1 en B2 zijn de niveaus van "onafhankelijke gebruikers" en C1 en C2 zijn de niveaus van "vaardige gebruikers".

[39] Adv.RvS 60.388/3 van 9 december 2016 over een voorontwerp dat heeft geleid tot het decreet van 10 maart 2017 'tot wijziging van artikel 92, 93, 95, 98 en 102bis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode', *Parl.St.* Vl.Parl. 2016-17, nr. 1045/1, 39 (opmerking 6.1).

[40] Zie o.m. GwH 19 juli 2018, nr. 104/2018, B.6.1; GwH 17 oktober 2019, nr. 136/2019, B.23; GwH 12 maart 2020, nr. 39/2020, B.12.1.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

langer een inschrijvings- of toewijzingsvoorwaarde is en dat de niet-naleving ervan niet langer aanleiding kan geven tot de opzegging van de huurovereenkomst. Dit is thans niet het geval.

10.3.4. Het voorgaande neemt niet weg dat de verhoging van de taalvaardigheidsvereiste waarin de ontworpen regeling voorziet beperkt is, namelijk van niveau A1 naar niveau A2. Zoals in de memorie van toelichting terecht wordt beklemtoond, gaat het in beide gevallen om het niveau van een basisgebruiker.

Bovendien moet er ook rekening mee worden gehouden dat wanneer de huurder die verplichting niet naleeft, de huurovereenkomst niet kan worden beëindigd; er kan enkel een administratieve geldboete worden opgelegd, die evenwel niet in kennelijke wanverhouding mag staan tot de feiten die aan die geldboete ten grondslag liggen.[41] Ofschoon, zoals vermeld (opmerking 10.3.2) hierdoor een inmenging zou kunnen ontstaan in het recht op een behoorlijke huisvesting, is de aantasting van het recht op een behoorlijke huisvesting daardoor veel minder groot. Dat is ook het geval voor de weerslag van de verhoging van de taalvaardigheidsvereiste op dat recht.

Ten slotte blijkt uit de memorie van toelichting dat de termijn van een jaar waarover de huurder thans beschikt om aan die verplichting te voldoen,[42] zal worden verlengd om die termijn af te stemmen op de duurtijd van het volgen van Nederlandse lessen om niveau A2 te halen. Ofschoon die versoepeling niet uit het voorontwerp zelf blijkt, maar uit een nog te nemen besluit van de Vlaamse Regering, kan er wel rekening mee worden gehouden om de weerslag te bepalen van de verhoging van de taalvaardigheidsvereiste waarin de ontworpen regeling voorziet. Dat besluit zal immers, als een compenserende maatregel, mee deel uitmaken van de context waarbinnen de ontworpen bepaling moet worden beoordeeld. Er zal dan wel moeten worden op toegezien dat het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 in de aangegeven zin wordt gewijzigd en dat die wijziging samen met de ontworpen bepalingen in werking treedt.

10.3.5. Zelfs indien zou worden aangenomen dat er gewag kan worden gemaakt van een aanzienlijke vermindering van het niveau van bescherming van het recht op huisvesting, dan nog lijkt die verantwoord door redenen die verband houden met het algemeen belang. Uit de memorie van toelichting blijkt dat het bestaande niveau A1 “op het terrein (…) als onvoldoende [wordt] aangevoeld om een minimale basiscommunicatie tussen verhuurder en huurder tot stand te brengen”. In zoverre met de ontworpen taalvaardigheidsvereiste wordt beoogd de communicatie tussen de sociale huurder en de verhuurder en tussen de sociale huurders onderling te bevorderen en de veiligheid en de leefbaarheid van de wooncomplexen te waarborgen, kan de vaststelling dat het niveau A1 niet volstaat om die doelstelling te bereiken, de verhoging van de taalvaardigheidsvereiste naar het niveau A2 verantwoorden.

Dat niveau is bovendien niet van dien aard dat het overdreven moeilijk zou zijn aan die verplichting te voldoen of dat die vereiste niet in verhouding zou staan met de door de

[41] Zie de artikelen 6.43, § 1, en 6.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

[42] Zie artikel 6.38, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

stellers van het voorontwerp nagestreefde doelstelling.[43] Zoals vermeld blijft het immers gaan om een niveau van basisgebruiker.

Wel lijkt het aangewezen om in de memorie van toelichting nader te verduidelijken waaruit blijkt dat het bestaande niveau A1 niet volstaat, zodat die verantwoording ook feitelijk kan worden gestaafd.

10.4.1. Naar luid van het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet, voor zover hij een niet-beroepsactieve burger is met arbeidspotentieel, de sociale huurder zich inschrijven bij de VDAB.

In de memorie van toelichting wordt die maatregel als volgt verantwoord:

> "De verplichting zal gelden voor de niet-beroepsactieve huurder met arbeidspotentieel. Er wordt gedacht aan bijvoorbeeld de personen die leefloon ontvangen, die zelf ontslag hebben genomen en bijgevolg geen recht hebben op werkloosheidsvergoeding, de NEET-jongeren[44], … Er wordt hiermee een minimale inspanning van inactieve sociale huurders gevraagd om aan het werk te geraken en op die manier hun (maatschappelijke) bijdrage te vergroten.
>
> Veel inactieve sociale huurders worden ook via andere kanalen verplicht of gestimuleerd tot inschrijving bij de VDAB (bijvoorbeeld in het kader van het verkrijgen van een leefloon via het OCMW of als voorwaarde tot het behouden van een werkloosheidsuitkering). VDAB stelt echter vast dat er in de praktijk een variëteit is met betrekking tot het aantal inschrijvingen in bepaalde regio's. Om die reden maakt de VDAB een versterkt werkingskader op voor deze legislatuur, om bijkomende inspanningen te kunnen leveren en ervoor te zorgen dat meer leefloongerechtigden zich daadwerkelijk inschrijven bij VDAB. VDAB kiest voor de uitbouw van formele samenwerkingsovereenkomsten met de lokale besturen. In 2020 wil VDAB met elk van de 13 centrumsteden in Vlaanderen dergelijke samenwerkingsovereenkomst afsluiten, waarin acties worden afgesproken die bijdragen aan de overkoepelende doelstelling om in Vlaanderen 120 000 mensen extra aan het werk te krijgen. Tegen 2025 wil men met elke gemeente een versterkte samenwerking aangaan. Het verhogen van de kansen van alle werkzoekenden en niet-beroepsactieven is één van de doelstellingen binnen deze versterkte samenwerkingen, onder meer middels het verhogen van het aantal inschrijvingen bij VDAB.
>
> De huurdersverplichting streeft er dan ook naar complementair te zijn aan de versterkte inspanningen die VDAB zal leveren om deze regionale verschillen weg te werken. Als de huurder deze huurdersverplichting niet naleeft, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen. Een opzegging van de huurovereenkomst louter en alleen wegens deze reden, wordt uitgesloten.
>
> Door deze maatregel zullen tenslotte de huurinkomsten voor de verhuurders stijgen. Die extra-inkomsten kunnen dan weer worden geïnvesteerd in meer sociale

[43] Zie wat niveau B.1 en B.2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen betreft: GwH 18 januari 2012, nr. 7/2012, B.14.4 en GwH 30 juni 2014, nr. 97/2014, B.8.4.

[44] *Voetnoot 41 van de aangehaalde memorie van toelichting:* NEET-jongeren (not in education, employment or training) zijn jongeren tussen 15 en 24 jaar die:
- Geen opleiding volgden in een referentieperiode van 4 weken;
- Geen regulier onderwijs volgen;
- Geen opleiding volgen buiten het regulier onderwijs;
- Niet aan het werk zijn (ook niet als jobstudent).

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

huisvesting om zo het grondrecht op behoorlijke huisvesting voor anderen nog beter te kunnen realiseren.”

10.4.2. Uit de memorie van toelichting blijkt dat met die huurdersverplichting vooral wordt beoogd het aantal ingeschrevenen bij de VDAB te verhogen. Het is slechts in secundaire orde dat een doelstelling wordt nagestreefd die verband houdt met de sociale huisvesting, namelijk de verhoging van de huurinkomsten van de verhuurders. Bovendien zal de ontworpen regeling slechts onrechtstreeks bijdragen tot de realisatie van de doelstelling, vermits enkel wanneer de inschrijving bij de VDAB ertoe leidt dat de sociale huurder werk vindt, en zijn loon aanleiding geeft tot hogere huurgelden, dit zich zal vertalen in een dergelijke verhoging van de huurinkomsten van de verhuurders.

In het licht hiervan valt te betwijfelen of de verplichting waarin het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, de sociale huurders die niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zijn, in staat stellen om, zoals het Grondwettelijk Hof vereist (opmerking 10.2.2) bij te dragen tot het recht op behoorlijke huisvesting voor henzelf, alsook voor de andere personen die dat recht genieten.

10.4.3. Het Vlaamse Gewest vermag weliswaar op grond van de bevoegdheid inzake arbeidsbemiddeling[45] te bepalen welke personen zich moeten inschrijven bij de VDAB. Wanneer de decreetgever in een dergelijke inschrijvingsplicht voorziet die beperkt is tot sociale huurders, moet hij evenwel het grondwettelijke beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie in acht nemen.

De ontworpen regeling doet een verschil in behandeling ontstaan tussen, enerzijds, een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die sociaal huurder is en, anderzijds, een niet-beroepsactief persoon met arbeidspotentieel die dat niet is. De Raad van State ziet vooralsnog niet in hoe dit verschil in behandeling kan worden verantwoord. Dit is des te meer het geval omdat volgens de memorie van toelichting met het verhogen van het aantal inschrijvingen bij de VDAB beoogd wordt “de kansen van alle werkzoekenden en niet-beroepsactieven” te verhogen. Gelet op die doelstelling lijkt er geen reden voorhanden te zijn om de inschrijvingsverplichting waarin de ontworpen regeling voorziet te beperken tot niet-beroepsactieve personen die sociale huurders zijn.

Behoudens indien voor het voormelde verschil in behandeling alsnog een redelijke verantwoording kan worden gegeven, kan het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 12°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen doorgang vinden.

[45] Artikel 6, § 1, IX, 1°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 2

11. Artikel 2 van het voorontwerp strekt ertoe in artikel 42, § 1, van het decreet van 19 april 1995 ‘houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten’ de zinsnede “sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode” te vervangen door de zinsnede “woonmaatschappijen als vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021”.

Sinds de inwerkingtreding, op 1 januari 2021,[46] van artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 ‘tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid’ wordt in artikel 42, § 1, van het decreet van 19 april 1995 evenwel gewag gemaakt van “sociale huisvestingsmaatschappijen als vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021”. Bijgevolg kan artikel 2 van het voorontwerp zich ertoe beperken in die bepaling de woorden “sociale huisvestingsmaatschappijen” te vervangen door “woonmaatschappijen”.

Een gelijkaardige opmerking geldt voor artikel 8 van het voorontwerp.[47]

Artikel 10

12. Artikel 10, 3°, van het voorontwerp moet worden aangepast om rekening te houden met de wijziging van artikel 2.1.4.0.1, § 2/1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 bij artikel 4, 2°, van het decreet van 2 april 2021 ‘houdende diverse technische wijzigingen van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 en gerelateerde bepalingen’, dat in werking is getreden op 25 april 2021.

Hetzelfde geldt voor artikel 14, 1°, van het voorontwerp.[48]

Artikel 16

13. Vermits de zinsnede tot opheffing waarvan artikel 16, 4°, van het voorontwerp strekt, overeenstemt met de (volledige) inhoud van artikel 1.3, § 1, 48°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, strekt het tot aanbeveling dat punt volledig op te heffen.

[46] Zie artikel 88 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 ‘tot wijziging van diverse decreten en besluiten van de Vlaamse Regering naar aanleiding van de codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid’.

[47] Zie artikel 21 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020.

[48] Zie artikel 39 van het decreet van 2 april 2021.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

Artikel 46

14. Gelet op de definitie van het begrip “algemene verordening gegevensbescherming” waarin het ontworpen artikel 1.3, § 1, 1°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet (artikel 16, 1°, van het voorontwerp), zou in artikel 3.42, eerste lid, van diezelfde codex bijkomend de verwijzing naar de AVG moeten worden aangepast.

Artikel 50

15. Uit het ontworpen artikel 3.54, tweede lid, vijfde zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vloeit voort dat het verzoek tot opheffing van de verzegeling geacht wordt afgewezen te zijn als er geen tijdige beslissing wordt genomen.

Aldus wordt een beroep gedaan op de techniek van de impliciete verwerpingsbeslissing.

Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, er reeds meermaals op gewezen heeft, zijn aan dergelijke stilzwijgende beslissingen evenwel een aantal nadelen verbonden. In de eerste plaats houdt dergelijk procedé het risico in dat de administratie zich systematisch of willekeurig onttrekt aan het reële onderzoek van de betrokken verzoeken. Daarenboven worden impliciete beslissingen gekenmerkt door het ontbreken van een formele motivering en het uitblijven van een bekendmaking. Het hoeft geen betoog dat een expliciete, tijdige beslissing zowel vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid, als vanuit het oogpunt van de bewijsvoering (o.m. inzake de termijnregeling), de voorkeur verdient boven een impliciete beslissing. De voorafgaande bezwaren wegen trouwens nog zwaarder door indien, zoals in het ontworpen artikel 3.54, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 het geval is, de impliciete beslissing neerkomt op de weigering van een verzoek.

Gelet hierop zou de vijfde zin van het ontworpen artikel 3.54, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beter worden weggelaten.

Artikel 67

16. In artikel 67 van het voorontwerp schrijve men “en worden de woorden ‘sociale huisvestingsmaatschappij’ telkens vervangen door het woord ‘woonmaatschappij’”.

Artikel 96

17. In de inleidende zin van het ontworpen artikel 4.45, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 schrijve men “Om de doeleinden *te realiseren* die te maken hebben met …”.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

Artikel 99

18.1. In het ontworpen artikel 4.46/1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt in de mogelijkheid voorzien voor woonmaatschappijen om na goedkeuring door of krachtens de Vlaamse Regering rechtstreeks of onrechtstreeks belangen te nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande onder meer het volgende gesteld:

> "Dit artikel bepaalt de voorwaarden waaronder woonmaatschappijen kunnen deelnemen in andere rechtspersonen. Daarover bevat de bestaande Vlaamse Codex Wonen bepalingen in artikel 4.37, derde en vierde lid. Daarnaast golden praktijkregels, die nu worden vertaald in het decreet. Nieuw is de vereiste dat de woonmaatschappijen de goedkeuring nodig hebben van de Vlaamse Regering om in andere rechtspersonen te participeren. Deze bepaling geldt niet alleen om belangen te nemen in bestaande rechtspersonen, maar ook in geval van de oprichting van een nieuwe rechtspersoon. Die voorafgaande goedkeuring is noodzakelijk omwille van de hoge risico's die met het nemen van participaties kunnen gepaard gaan en die het met sociale huisvestingsmiddelen opgebouwde vermogen kunnen aantasten. Het spreekt vanzelf dat woonmaatschappijen geen participatie kunnen nemen in andere woonmaatschappijen. Dat volgt immers uit voorgesteld artikel 4.39/2.
>
> Indien de participatie een gebiedoverschrijdend karakter heeft, moet bovendien rekening worden gehouden met de voorwaarden van het voorgestelde artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen. Een woonmaatschappij die overeenkomstig voorgesteld artikel 4.46/1 een belang neemt in een rechtspersoon met werkelijke of statutaire zetel buiten het werkingsgebied waarvoor zij erkend is, ontwikkelt daardoor geen *per se* verboden werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten. Dergelijke participatie nemen is toegelaten indien dat kan worden ingepast in de eerder geschetste voorwaarden voor werkingsgebied-overschrijdende activiteiten. Als voorbeelden van gebiedsoverschrijdende participaties kan bv. worden verwezen naar samenwerking die niet aan een werkingsgebied is gebonden is (bv. de eventuele participatie van de woonmaatschappij in een belangenorganisatie (zoals VVH of Europese belangenorganisaties, de participatie in een aankoopcentrale van alle of een aantal woonmaatschappijen, samenwerkingsakkoorden tussen sociale organisaties, CAW's, enz. Uiteraard moet ook steeds voldaan zijn aan de voorwaarden van voorgesteld artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen).
>
> Het tweede en derde lid van het bestaande artikel 4.27 van de Vlaamse Codex Wonen werden niet hernomen. De machtiging van de Vlaamse Regering om de voorwaarden vast te stellen waaronder woonmaatschappijen rechtstreeks of onrechtstreeks een belang kunnen nemen in andere sociale woonorganisaties, vennootschappen die zijn erkend bij of krachtens deze Codex, of verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 5, 20°, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, is immers overbodig, nu voortaan altijd een voorafgaande goedkeuring van de Vlaamse Regering vereist is om een participatie te nemen.
>
> Om op passende wijze toezicht te houden over de participaties van de woonmaatschappijen, voorziet de tweede paragraaf in een rapporteringsverplichting van het bestuursorgaan in het jaarverslag."

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

18.2. In het huidige artikel 4.37, derde en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarnaar de memorie van toelichting verwijst, is de mogelijkheid tot participatie evenwel beperkt tot het intekenen op het maatschappelijk kapitaal van "andere sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens deze codex, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen".

Hoewel in de memorie van toelichting wordt gewezen op de "hoge risico's die met het nemen van participaties kunnen gepaard gaan en die het met sociale huisvestingsmiddelen opgebouwde vermogen kunnen aantasten", lijken de participatiemogelijkheden waarin het voorontwerp voorziet dan ook veel uitgebreider dan de bestaande participatiemogelijkheden.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

"Het huidig artikel 4.37, derde lid VCW verwijst inderdaad enkel naar het intekenen van sociale huisvestingsmaatschappijen op 'het maatschappelijk kapitaal' van een aantal welbepaalde (categorieën van) rechtspersonen (zijnde 'andere sociale woonorganisaties, van vennootschappen die erkend zijn bij of krachtens deze codex, en van verzekeringstussenpersonen als vermeld in artikel 1, 3°, van de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekerings- en herverzekeringsbemiddeling en de distributie van [verzekeringen]').

Art.4.37 VCW voorziet dat het 'Wetboek van vennootschappen' van toepassing is op de sociale huisvestingsmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode (diende eigenlijk te zijn Vlaamse Codex Wonen) of in de statuten. De sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen m.a.w. als 'autonome' vennootschappen (art. 4.36, §1, eerste lid) participaties nemen in andere vennootschappen, zoals dit mogelijk is voor alle andere coöperatieve of naamloze vennootschappen met een sociaal oogmerk.

Daarbij moet worden vastgesteld dat het huidige decreet over de participaties van sociale huisvestingsmaatschappijen in andere rechtspersonen dan deze opgesomd in het artikel 4.37, derde lid VCW niets bepaalt. Dergelijke participaties worden noch verboden, noch omkaderd of aan goedkeuring onderworpen. Wel voorziet art. 4.37 VCW dat participaties in andere sociale woonorganisaties, bij of krachtens de VCW erkende vennootschappen en in verzekeringstussenpersonen enkel mogelijk zijn nadat de Vlaamse Regering hiervoor de voorwaarden heeft bepaald. In de praktijk kwam het voor dat sociale huisvestingsmaatschappijen in andere rechtspersonen dan deze opgesomd in huidig artikel 4.37, derde lid VCW participaties namen. Bij gebrek aan een uitgewerkte regeling, werden dergelijke participaties enkel onderworpen aan het algemeen toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen, waarbij o.m. oog werd gehad voor de verenigbaarheid van de participatie met het doel van de sociale huisvestingsmaatschappij en haar karakter als vennootschap met een sociaal oogmerk.

Het ontwerpartikel 4.46/1 van het KT-decreet zorgt thans voor die omkadering, wat de rechtszekerheid ten goede komt. Het artikel betreft dus geen verruiming maar continuïteit in de toepassing van het huidige art. 4.37 VCW. Om eventueel moeilijk omkeerbare situaties en discussies te vermijden en rechtszekerheid te bieden aan initiatiefnemers worden participaties door woonmaatschappijen in andere rechtspersonen voortaan onderworpen aan een voorafgaande ministeriële goedkeuring.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡

Voor de volledigheid merken wij nog op dat de aanpassing van het ‘intekenen op het maatschappelijk kapitaal’, naar ‘het nemen van een belang’ voornamelijk kadert in de recente hervorming van het Belgisch vennootschapsrecht, die ook voorziet in kapitaalloze vennootschappen waarin kan worden geparticipeerd. Het nemen van rechtstreekse of onrechtstreekse belangen dient begrepen als elke deelname aan een externe rechtspersoon, vennootschap, vereniging of stichting die een impact kan hebben op het functioneren of de financiën van de participerende woonmaatschappij. Het kan gaan om aandeelhouderschap rechtstreeks of via een dochter holding structuur (onrechtstreeks), opnemen van bestuurdersbevoegdheden in andere rechtspersonen enz.

Onder ‘rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp’ wordt begrepen dat de woonmaatschappij enkel rechtsreeks of onrechtstreeks belangen kan nemen in rechtspersonen die een activiteit uitoefenen die in het (decretaal en in de modelstatuten bepaald) doel en voorwerp van de woonmaatschappijen past. Dit is enkel een explicitering van een regel die naar gemeen vennootschapsrecht ook geldt, nl. dat de handelingen die een vennootschap stelt moeten kaderen binnen het doel en het voorwerp van die vennootschap. De Memorie van toelichting wijst onder meer op de volgende (werkingsgebiedsoverschrijdende) voorbeelden: Europese belangenorganisaties, de participatie in een aankoopcentrale van alle of een aantal woonmaatschappijen, samenwerkingsakkoorden tussen sociale organisaties, enz.

‘hun’ doel en voorwerp slaat idd. op de woonmaatschappijen.

De voorziene formulering van de rechtspersonen waarin belangen kunnen genomen worden laat toe een geïntegreerd beleid te voeren waarbij samenwerking of gezamenlijke initiatieven mogelijk blijven met belendende beleidsdomeinen zoals welzijn, migratie, binnenlands bestuur en lokale besturen, energie…

De formulering laat ook initiatieven toe inzake gezamenlijke belangenbehartiging of de oprichting van aankoopcentrales in de zin van de wet overheidsopdrachten. Dit alles steeds onder voorafgaandelijk toezicht en goedkeuring door de minister van Wonen als vertegenwoordiger van de Vlaamse Regering; m.a.w. door of krachtens besluit van de Vlaamse Regering. Zoals hierboven toegelicht kan het voorgesteld artikel niet als een verruiming worden beschouwd ten aanzien van de huidige praktijk die participaties in andere rechtspersonen dan vermeld in huidig artikel 4.37, derde lid VCW toelaat, maar als een nadere omkadering ervan in het belang van de rechtszekerheid. Voorts bevat de voorgestelde bepaling een aantal elementen die ‘beperkend’ werken, met name de voorafgaande goedkeuring van de participatie door of krachtens de Vlaamse Regering en de rapporteringsplicht in het jaarverslag, waar bijzondere melding moet worden gemaakt van de mate waarin de participatie bijdraagt aan de verwezenlijking van het voorwerp van de woonmaatschappijen (het is immers van belang dat de controlerende en subsidiërende overheid inspraak en inzage heeft in de (voorgenomen) participaties van de woonmaatschappij, die inherent een risicovol karakter hebben die het opgebouwde vermogen van de woonmaatschappij kunnen aantasten).”

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

18.3. De ruime mogelijkheid om participaties te nemen waarin het ontworpen artikel 4.46, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet mag dan wel in overeenstemming zijn met het vennootschapsrecht, die mogelijkheid lijkt op gespannen voet te staan met de aan het voorontwerp ten grondslag liggende beleidskeuze om te komen tot een versterkt publiek aandeelhouderschap van de woonmaatschappijen.[49] In de memorie van toelichting wordt dienaangaande immers het volgende uiteengezet:

> "De sterkere regie van de publieke overheden moet er bovendien toe leiden dat het beleid en de strategie van de woonmaatschappij beter is afgestemd op het beleid en de strategie van de lokale besturen waar de woonmaatschappij actief is. In sommige gevallen kan de zeggenschap van private aandeelhouders in sociale huisvestingsmaatschappijen ertoe leiden dat de gemeentelijke doelstellingen inzake sociaal woonbeleid afhankelijk zijn van de goodwill van die private partijen. Omdat woonmaatschappijen een instrument vormen voor het Vlaams en lokaal bestuursniveau om het grondrecht op behoorlijke huisvesting te helpen realiseren, is een dergelijke afhankelijkheid niet wenselijk. De sterkere regie van de publieke overheden moet er bovendien toe leiden dat de publieke middelen efficiënter en rationeler worden besteed, op een manier die complementair is met het lokale sociale (woon)beleid dat door de gemeenten wordt uitgestippeld".

Door het voor woonmaatschappijen mogelijk te maken belangen te nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met hun doel en voorwerp, maakt het ontworpen artikel 4.46/1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 het opnieuw mogelijk dat woonmaatschappijen afhankelijk worden van private partijen voor de realisatie van activiteiten die verband houden met hun doel of voorwerp.

18.4. Weliswaar is voor dergelijke participaties de goedkeuring van de Vlaamse Regering vereist. Dit neemt niet weg dat de mogelijkheid om belangen te nemen in rechtspersonen bijzonder ruim is geformuleerd. Ook al zullen de activiteiten van die rechtspersonen *in overeenstemming* moeten zijn met het doel en het voorwerp van de woonmaatschappijen, dat betekent niet dat die rechtspersonen zelf het in het ontworpen artikel 4.39/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalde doel moeten nastreven of dat hun opdrachten beperkt zijn tot de activiteiten bepaald in het ontworpen artikel 4.40 van diezelfde codex. Zo lijkt het niet uitgesloten dat een woonmaatschappij een belang zou nemen in een bouwonderneming, die dan sociale huur- of koopwoningen zou bouwen of renoveren.

Gelet op wat voorafgaat (opmerking 18.3), zou minstens nader moeten worden bepaald in welke rechtspersonen en met welk doel belangen kunnen worden genomen en welke criteria de Vlaamse Regering bij het uitoefenen van haar toezicht in acht moet nemen.

[49] Naar luid van het ontworpen artikel 4.39/2, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 80 van het voorontwerp) kunnen alleen het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, aandelen houden van een woonmaatschappij.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

Artikel 144

19. In het ontworpen artikel 5.68/1, § 3, tweede lid, tweede zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om aanvullende categorieën van persoonsgegevens te bepalen die, onder meer, met toepassing van paragraaf 1 kunnen worden verwerkt.

Krachtens artikel 22 van de Grondwet geldt voor elke verwerking van persoonsgegevens en, meer in het algemeen, voor elke schending van het recht op het privéleven, dat het formeel legaliteitsbeginsel dient te worden nageleefd. Doordat artikel 22 van de Grondwet aan de bevoegde wetgever de bevoegdheid voorbehoudt om vast te stellen in welke gevallen en onder welke voorwaarden afbreuk kan worden gedaan aan het recht op eerbiediging van het privéleven, waarborgt het aan elke burger dat geen enkele inmenging in dat recht kan plaatsvinden dan krachtens regels die zijn aangenomen door een democratisch verkozen beraadslagende vergadering. Een delegatie aan een andere macht is evenwel niet in strijd met het wettelijkheidsbeginsel voor zover de machtiging voldoende nauwkeurig is omschreven en betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de "essentiële elementen" voorafgaandelijk door de wetgever vastgesteld zijn.[50]

Bijgevolg moeten de "essentiële elementen" van de verwerking van persoonsgegevens, waaronder de categorieën van verwerkte gegevens, in het voorontwerp zelf worden vastgelegd.

In het ontworpen artikel 5.68/1, § 3, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de categorieën van persoonsgegevens die verwerkt worden weliswaar vermeld, maar door de machtiging aan de Vlaamse Regering in het tweede lid van die paragraaf om aanvullende categorieën van persoonsgegevens te bepalen, is die opsomming niet limitatief. Een dergelijke machtiging is niet bestaanbaar met het voormelde legaliteitsbeginsel. Bijgevolg moet de voormelde machtiging aan de Vlaamse Regering worden weggelaten.

Hetzelfde geldt voor het ontworpen artikel 5.92/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 150 van het voorontwerp) en het ontworpen artikel 6.3/1, § 3, tweede lid, van diezelfde codex (artikel 157 van het voorontwerp).

Artikel 186

20. In artikel 186, 2°, van het voorontwerp moet worden verwezen naar "het eerste lid, 2°" (in plaats van "1°").

[50] Vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof: zie inzonderheid GwH 18 maart 2010, nr. 29/2010, B.16.1; GwH 20 februari 2020, nr. 27/2020, B.17.

‡LW-AEFVHDDAG-GIJJFVT‡

Artikel 189

21. Artikel 189, 2° en 3°, van het voorontwerp strekken er allebei toe aan artikel 6.35, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 een zin toe te voegen. Vermits die twee zinnen niet op elkaar aansluiten, lijkt te moeten worden aangenomen dat punt 3° veeleer betrekking heeft op het vierde dan op het derde lid van dat artikel.

Artikel 223

22. In artikel 223, 1°, van het voorontwerp wordt bepaald dat, onder meer, de artikelen 73, 74, 78 en 79 van het aan te nemen decreet in werking treden op 1 januari 2023.

Gevraagd waarom alleen voor deze artikelen die betrekking hebben op boek 4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de inwerkingtreding wordt uitgesteld tot die datum, antwoordde de gemachtigde:

> "We stellen vast dat er op dit vlak een technische vergissing is gebeurd. Het is geenszins de bedoeling om de artikelen 73, 74, 78 en 79 pas op 1 januari 2023 in werking te laten treden, maar binnen de gebruikelijke termijn van 10 dagen na publicatie. De onmiddellijke inwerkingtreding van de betreffende artikelen is immers essentieel om de doelstellingen omtrent de vorming van woonmaatschappijen tijdig te kunnen realiseren. Deze vergissing zal worden gecorrigeerd bij definitieve beslissing van de Vlaamse Regering."

Bijgevolg moet in het ontworpen artikel 223, 1°, van het voorontwerp de verwijzing naar de artikelen 73, 74, 78 en 79 ervan worden weggelaten. Bovendien is het overbodig te bepalen dat het aan te nemen decreet in werking treedt op de tiende dag na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. Dat vloeit immers reeds voort uit artikel 56 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Annemie GOOSSENS Wilfried VAN VAERENBERGH

‡LW-AEFVHDDAG-GIJFVT‡