RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 77.443/3
van 27 februari 2025

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid’

‡LW-CHCZJEAFH-HHEEDVT‡

Op 28 januari 2025 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex van 2021, wat betreft het lokaal woonbeleid’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 18 februari 2025. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Bruno PEETERS, assessor, en Yves DEPOORTER, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 27 februari 2025.

*

‡LW-CHCZJEAFH-HHEEDVT‡

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Blijkens de nota aan de Vlaamse Regering strekt het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering er in hoofdzaak toe het regelgevend kader te bepalen van de subsidiëring van de intergemeentelijke samenwerking op het vlak van lokaal woonbeleid voor de subsidieperiode die ingaat op 1 januari 2026 en loopt tot 31 december 2031. Hiertoe wordt in boek 2 (‘Organisatie van het woonbeleid’) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 deel 2, dat betrekking heeft op het lokaal woonbeleid, gewijzigd (artikelen 1 tot 27 van het ontwerp). Zo worden nieuwe initiatieven[1] bepaald die de gemeenten moeten nemen in het kader van de Vlaamse beleidsprioriteiten op het vlak van wonen (artikel 5, 2°). Ook worden de subsidievoorwaarden gewijzigd voor de intergemeentelijke projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid (artikelen 7 tot 20), waarbij onder meer de basisinitiatieven worden vastgesteld die moeten worden uitgevoerd, maar tevens in de mogelijkheid wordt voorzien om eigen initiatieven te nemen (artikelen 8 tot 11). Voorts wordt de berekening van de subsidie gewijzigd (artikel 12) en wordt de procedure aangepast voor de aanvraag, de toekenning en de uitbetaling van de subsidie (artikelen 14 tot 18). De Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid (hierna: de minister) wordt gemachtigd om de subsidiëring van een project eenzijdig en effectief stop te zetten of te herzien als het agentschap Wonen in Vlaanderen (hierna: het agentschap) vaststelt dat de doelstellingen die met het project gerealiseerd moeten worden, in het gedrang komen; hij kan ook de subsidiëring bijstellen wegens beleidswijzigingen in het kader van het jaarlijks begrotingsbeleid of wegens besparingsmaatregelen (artikel 21). Ten slotte wordt de regeling gewijzigd voor de herziening van eigen initiatieven en wordt in de mogelijkheid voorzien om die initiatieven te vervangen door andere (artikelen 22 tot 24). Er wordt in een overgangsregeling voorzien voor de projecten waarvan de subsidiëringsperiode eindigt op 31 december 2025 (artikel 53).

Daarnaast wordt ook boek 4 (‘Woonactoren’) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd (artikelen 28 tot 32). Naast een aantal technische correcties (artikelen 29 tot 32) wordt voor woonmaatschappijen in de mogelijkheid voorzien om onroerende goederen in te brengen om te voldoen aan de herinvesteringsverplichting (artikel 28).

Ook boek 5 (‘Instrumenten van het woonbeleid’) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gewijzigd (artikelen 33 tot 42). Naast een aantal technische correcties (artikelen 37 en 38) en aanpassingen naar aanleiding van de gemeentefusies (artikelen 39 tot 42), wordt de premie waarin artikel 5.51, § 2, eerste lid, 27°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, uitgebreid tot eengezinswoningen (artikel 33), en wordt in een subsidie voorzien

[1] Er wordt te dien aanzien niet langer gewag gemaakt van “activiteiten”, maar van “initiatieven”: zie de artikelen 1, 2°, 2, 2°, 3, 4, 5, 1°, 6, 19, 1°, en 20 van het ontwerp.

‡LW-CHCZJEAFH-HHEEDVT‡

voor de reële kosten van de stockage, het transport, de installatie en de aansluiting aan de nutsvoorzieningen van mobiele woonunits (artikelen 34 en 35). Ook wordt het minimumaandeel sociale huurwoningen in een gemengd sociaal woonproject vastgesteld op 75% in plaats van de huidige 80% (artikel 36).

In boek 6 (‘Sociale huur’) van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt een bepaling geschrapt die voorziet in de overname door de bewindvoerder van de rechten van de (potentiële) kandidaat-huurder (artikel 43), wordt bepaald dat een kandidaat-huurder die tweemaal een geschikte woning weigert geen aanspraak meer kan maken op de voorrangsregel (artikel 44), en wordt de definitie van het begrip “mobiele woonunit” opgeheven (artikel 45).

Ten slotte worden een aantal bijlagen bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd (artikelen 46 tot 52), onder meer om rekening te houden met de gemeentefusies (artikelen 46, 47 en 52).

De bepalingen van het te nemen besluit die het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aanpassen aan de gemeentefusies hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2025 (artikel 54, eerste lid). Voor de overige bepalingen gelden de normale regels van inwerkingtreding, met uitzondering van artikel 5, 2°, dat in werking treedt op 1 januari 2027 (artikel 54, tweede lid).

RECHTSGROND

3.1. Blijkens de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef wordt voor het ontwerp rechtsgrond gezocht in artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, artikel 4 van het decreet van 15 juli 2011 ‘houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd’ en de artikelen 2.3, 2.4, 3.1, § 3, tweede lid, 4.1/1, tweede lid, 4.17, eerste lid, 5°, 4.31, tweede lid, 4.39/5, § 7, tweede lid, 4.48, derde lid, 4.49, 5.20, 5.21, 5.22, tweede en derde lid, 5.33, 5.52/1, derde lid, 5.65, 5.68, 5.71, 5.71/1, § 1, tweede lid, 5.72, § 1, tweede lid, 5.91, 6.5, derde lid, 6.12, eerste lid, 3°, 6.16, tweede lid, en 6.24 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bij de adviesaanvraag werd ook de volgende rechtsgrondentabel gevoegd.

Ontwerp	*Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021*	*Rechtsgrond*
Art. 1	Art. 2.2, 5°	Definities
Art. 2	Art. 2.6, eerste en tweede lid	Decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd, artikel 4

‡LW-CHCZJEAFH-HHEEDVT‡

Art. 3	Art. 2.7	Decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd, artikel 4
Art. 4	Art. 2.8	Decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd, artikel 4
Art. 5	Art. 2.9	Decreet van 15 juli 2011 houdende vaststelling van de algemene regels waaronder in de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest periodieke plan- en rapporteringsverplichtingen aan lokale besturen kunnen worden opgelegd, artikel 4
Art. 6	Art. 2.10	VCW, artikel 2.3 en artikel 2.4
Art. 7	Art. 2.11	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 8	Art. 2.13, §2 en §3	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 9	Art. 2.14	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 10	Art. 2.15	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 11	Art. 2.16	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 12	Art. 2.19	VCW, artikel 2.4, tweede lid
Art. 13	Art. 2.20, eerste en tweede lid	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 14	Art. 2.21, eerste lid	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 15	Art. 2.22, eerste en derde lid	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 16	Art. 2.23, eerste lid 5° en 6°	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 17	Art. 2.24, tweede lid	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 18	Art. 2.25, §1, derde lid en §2	VCW, artikel 2.4, tweede lid
Art. 19	Art. 2.26	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 20	Art. 2.27	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 21	Art. 2.29	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 22	Opschrift boek 2, deel 2, titel 4, hoofdstuk 5	/
Art. 23	Art. 2.30	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 24	Art. 2.30/1	VCW, artikel 2.4, eerste lid

‡LW-CHCZJEAFH-HHEEDVT‡

Art. 25	Art. 2.31	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 26	Art. 2.32	VCW, artikel 2.4, eerste lid
Art. 27	Art. 2.33	VCW, artikel 2.4, eerste en tweede lid
Art. 28	Art. 4.4/4	VCW, art. 4.1/1, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021, gewijzigd bij de decreten van 21 april 2023 en 22 december 2023
Art. 29	Art. 4.76	VCW, art. 4.31, tweede lid, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022
Art. 30	Art. 4.139	VCW, art. 4.39/5, §7, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 31	Art. 4.160	VCW, art. 4.49, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 32	Art. 4.160/4	VCW, art. 4.48, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 33	Art. 5.51, §2	VCW, art. 5.21, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023
Art. 34	Opschrift boek 5, deel 2, titel 3	/
Art. 35	Art. 5.56/2	VCW, art. 5.22, derde lid, ingevoegd bij het programmadecreet bij de begroting 2025
Art. 36	Art. 5.60	VCW, art. 5.22, tweede lid
Art. 37	Art. 5.74	VCW, art. 5.33, gewijzigd bij het decreet van 22 december 2023
Art. 38	Art. 5.140	VCW, art. 5.68
Art. 39	Art. 5.144, §2, derde lid	VCW, art. 5.68
Art. 40	Art. 5.162/2, §1, zesde lid	VCW, art. 5.71/1, §1, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 6 mei 2022 en gewijzigd bij het decreet van 21 april 2023
Art. 41	Art. 5.166, §1, vijfde lid	VCW, art. 5.72, §1, tweede lid
Art. 42	Art. 5.258, derde lid	VCW, art. 5.52/1, derde lid, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023
Art. 43	Art. 6.6, §1, vierde lid	VCW, art. 6.5, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 44	Art. 6.28	VCW, art. 6.12, eerste lid, 3°, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 45	Art. 6.43	VCW, art. 3.1, §3, tweede lid en de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 20, gewijzigd bij de bijzondere wet van 16 juli 1993

‡LW-CHCZJEAFH-HHEEDVT‡

Art. 46	Bijlage 8	VCW, art. 4.17, eerste lid, 5°, vervangen bij het decreet van 3 juni 2022
Art. 47	Bijlage 19	VCW, art. 5.65, gewijzigd bij het decreet van 3 juni 2022, art. 5.71, vervangen bij het decreet van 3 juni 2022, art. 5.91, gewijzigd bij de decreten van 9 juli 2021 en 3 juni 2022
Art. 48	Bijlage 25	VCW, art. 6.16, tweede lid
Art. 49	Bijlage 26	VCW, art. 6.16, tweede lid
Art. 50	Bijlage 26	VCW, art. 6.16, tweede lid
Art. 51	Bijlage 27	VCW, art. 6.24, gewijzigd bij het decreet van 6 mei 2022
Art. 52	Bijlage 33	VCW, art. 5.20
Art. 53	Overgangsbepaling	/
Art. 54	inwerkingtredingsbepaling	/
Art. 55	Uitvoeringsbepaling	/

Met de in deze rechtsgrondentabel aangevoerde rechtsgronden kan worden ingestemd, onder voorbehoud van wat volgt.

3.2. In zoverre in het ontworpen artikel 2.20, eerste en tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de toekenning van de subsidie wordt geregeld, vindt artikel 13 van het ontwerp rechtsgrond in artikel 2.4, *tweede* (in plaats van “eerste”) lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In die bepaling wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om bijzondere regels vast te stellen voor de toekenning en de verdeling van de subsidies.

3.3. Artikel 43 van het ontwerp strekt tot opheffing van artikel 6.6, § 1, vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de bewindvoerder de rechten overneemt van de potentiële kandidaat-huurder of van de kandidaat-huurder in het kader van boek 6 als de betrokkene onder bewind is geplaatst. Die bepaling heeft geen betrekking op de werking van het centraal inschrijvingsregister of op de in artikel 6.5, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde regels, maar op de rechten van een (potentiële) kandidaat-huurder. Ze vindt dan ook veeleer rechtsgrond in artikel 6.2, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Bijgevolg moet die bepaling in de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef worden vermeld, in plaats van artikel 6.5, derde lid, van diezelfde codex.

VORMVEREISTEN

4. Blijkens de aangehaalde rechtsgrondentabel wordt voor artikel 29 van het ontwerp rechtsgrond gezocht in artikel 4.31, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Luidens de eerste zin van die bepaling stelt de Vlaamse Regering nadere regels vast voor de betaling van de bijdragen van de woonmaatschappijen *na een overlegprocedure die de inbreng van de woonmaatschappijen en van de VMSW waarborgt*.

‡LW-CHCZJEAFH-HHEEDVT‡

Hieromtrent om toelichting gevraagd verklaarde de gemachtigde dat de ontworpen regeling niet voor advies werd voorgelegd aan de woonmaatschappijen.

Bij de vervanging van artikel 4.76 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bij artikel 52 van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022 ‘tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld Wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen’ werd de in artikel 4.31, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorgeschreven overlegprocedure evenwel gevolgd.[2] Vermits uit artikel 4.76, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 blijkt dat het basisbedrag en het richtcijfer van de beheersvergoeding die de woonmaatschappijen betalen, worden aangepast aan de evolutie van de gezondheidsindex, en artikel 29 van het ontwerp ertoe is beperkt het correcte cijfer van de gezondheidsindex te vermelden dat als basis wordt gebruikt, kan in dit geval worden aangenomen dat aan het in artikel 4.31, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde vormvereiste is voldaan.

ALGEMENE OPMERKINGEN

5. De artikelen 1, 1°, 16, 3°, 23, 6°, 26, 1°, en 27 van het ontwerp strekken ertoe om in de artikelen 2.2, 1°, 2.23, eerste lid, 9°, 2.30, § 2, eerste lid, 4°, e), 2.32, § 1, eerste lid, en 2.33, § 1, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 na de zinsnede “decreet van 22 december 2017” de woorden “over het lokaal bestuur” in te voegen. Die toevoeging is echter overbodig. Uit de definitie van het begrip “decreet van 22 december 2017” in artikel 1.2, eerste lid, 34°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 blijkt immers dat hiermee het decreet van 22 december 2017 ‘over het lokaal bestuur’ wordt bedoeld.

De artikelen 1, 1°, 16, 3°, 23, 6°, 26, 1°, en 27 moeten dan ook worden weggelaten uit het ontwerp.

6. De artikelen 15, 2°, 23, 8°, 24, 26, 9°, en 31 van het ontwerp strekken ertoe in de artikelen 2.22, tweede lid, 2.30, § 2, derde lid, 2.30/1, tweede lid, 2.32, § 7, en 4.160, § 2, en § 3, tweede en vierde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de vermelding van een e-mailadres te vervangen. Door evenwel in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 zelf de e-mailadressen te vermelden waarop een (herzienings)aanvraag aan het agentschap moet worden bezorgd, moet dat besluit worden aangepast telkens een e-mailadres wordt gewijzigd. Om de toekomstbestendigheid van de regelgeving te waarborgen, wordt dan ook ter overweging meegegeven om niet langer e-mailadressen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 op te nemen, maar enkel te bepalen dat een aanvraag via e-mail aan het agentschap moet worden

[2] In antwoord op de opmerking van de Raad van State dat uit de bij de adviesaanvraag gevoegde stukken niet kon worden opgemaakt of al dan niet aan dit vormvereiste was voldaan (adv.RvS 72.231/3 van 25 oktober 2022 over een ontwerp dat heeft geleid tot het besluit van de Vlaamse Regering van 10 november 2022, opmerking 5.2), werd in de nota aan de Vlaamse Regering (VR 2022 1011 DOC.1208/1BIS) bevestigd “dat aan de vormvereisten is voldaan. Het overleg heeft plaatsgehad op 19 oktober 2022 met vertegenwoordigers van de VMSW en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen alsook op 25 oktober 2022 in het overlegplatform sociaal wonen, zoals blijkt uit de notulen”.

‡LW-CHCZJEAFH-HHEEDVT‡

bezorgd. Het agentschap kan dan het e-mailadres waarop dit moet gebeuren op zijn website vermelden.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Opschrift

7. In het opschrift schrijve men “Vlaamse Codex *Wonen* van 2021”.

Artikel 5

8. Om verwarring te vermijden moeten in het ontworpen artikel 2.9, 2°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voor de nummering van de onderdelen letters (a), b), c), …) worden gebruikt in plaats van cijfers (1°, 2°, 3°, …), zoals overigens het geval is in het bestaande artikel 2.9, 2°, tot vervanging waarvan artikel 5, 2°, van het ontwerp strekt.

Artikel 9

9. In het ontworpen artikel 2.14, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt gewag gemaakt van “de basisinitiatieven, vermeld in artikel 2.7”. In tegenstelling tot wat het geval is in de inleidende zin van het ontworpen artikel 2.14, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt in het ontworpen artikel 2.7 van hetzelfde besluit gewag gemaakt van “initiatieven” in plaats van “basisinitiatieven”. Uit het ontworpen artikel 2.14, eerste lid, kan overigens worden opgemaakt dat met het begrip “basisinitiatieven” de initiatieven vermeld in artikel 2.7 worden bedoeld en de in de punten 2° en 3° van die bepaling vermelde initiatieven. Bijgevolg schrijve men in het ontworpen artikel 2.14, eerste lid, 1°, “initiatieven” (in plaats van “basisinitiatieven”).

Hetzelfde geldt voor de ontworpen artikelen 2.15, eerste lid, 1°, en 2.16, eerste lid, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 10 en 11 van het ontwerp).

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Yves DEPOORTER Jeroen VAN NIEUWENHOVE

‡LW-CHCZJEAFH-HHEEDVT‡