RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 78.673/3
van 15 januari 2026

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds’

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡

Op 16 december 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 Wonen van 2021, wat betreft de erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 6 januari 2026. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, en Yves DEPOORTER, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Katrien DIDDEN, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 15 januari 2026.

*

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡

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. Bij besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 ‘tot erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij de toekenning van bijzondere sociale leningen en tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021’ werden elf woonmaatschappijen erkend als kredietbemiddelaar voor het Vlaams Woningfonds (hierna: VWF). De Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, heeft evenwel de artikelen 1 tot 4 van dat besluit vernietigd. De gevolgen van de vernietigde artikelen werden gehandhaafd tot een jaar na de kennisgeving van het vernietigingsarrest aan het Vlaamse Gewest, tenzij eerder wordt besloten tot de opheffing of de vervanging ervan.[1]

Naar aanleiding van dit arrest strekt het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ertoe de erkenning van woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het VWF opnieuw te regelen. Hiertoe worden de artikelen 4.160/12/1 en 4.160/12/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 vervangen (artikel 1 van het ontwerp), wordt artikel 4.160/12/3 van hetzelfde besluit gewijzigd (artikel 2) en wordt aan dat besluit een artikel 4.160/12/4 toegevoegd (artikel 3). In de ontworpen regeling wordt onder meer bepaald dat in het Vlaamse Gewest ten hoogste twaalf woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar van het VWF kunnen worden erkend (ontworpen artikel 4.160/12/2, § 1). Het agentschap Wonen in Vlaanderen (hierna: het agentschap) controleert vóór 28 februari 2026 (artikel 6 van het ontwerp) alle woonmaatschappijen om na te gaan of ze voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 4.44, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan een woonmaatschappij erkend kan worden en blijven als kredietbemiddelaar als ze financieel gezond is en beschikt over personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. Als twaalf of minder woonmaatschappijen aan die voorwaarden voldoen, erkent de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid (hierna: de minister) die woonmaatschappijen. Als meer dan twaalf woonmaatschappijen aan die voorwaarden voldoen, verstrekt het VWF een advies waarin rekening wordt gehouden met de regionale spreiding van de vraag van kandidaat-ontleners en met het effect daarvan op de werking van het VWF als kredietgever. Op basis van dat advies erkent de minister twaalf woonmaatschappijen om op te treden als kredietbemiddelaar van het VWF bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen (ontworpen artikel 4.160/12/2, § 2). Ook worden de gevallen geregeld waarin de minister de erkenning kan stopzetten of opheffen (ontworpen artikel 4.160/12/4).

[1] RvS 28 maart 2025, nr. 262.785, *BV D.* Uit de bij de adviesaanvraag gevoegde stukken kan worden opgemaakt dat die termijn van een jaar verstrijkt op 28 maart 2026.

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡

De erkenningen als kredietbemiddelaar vermeld in artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023 worden opgeheven op de dag waarop het op grond van de ontworpen regeling te nemen erkenningsbesluit in werking treedt, en uiterlijk op 28 maart 2026 (artikel 4 van het ontwerp), maar er wordt in een overgangsregeling voorzien voor de (samenwerkings)overeenkomsten die het VWF in het verleden heeft gesloten (artikel 5).

Het te nemen besluit treedt in werking op (lees: heeft uitwerking met ingang van) 1 januari 2026 (artikel 7).

RECHTSGROND

3.1. Het ontwerp vindt onder voorbehoud van wat volgt rechtsgrond in artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

3.2. In zoverre het ontworpen artikel 4.160/12/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 1 van het ontwerp) en artikel 5, eerste lid, van het ontwerp betrekking hebben op woonmaatschappijen die niet erkend zijn als kredietbemiddelaar, vinden die bepalingen veeleer rechtsgrond in artikel 4.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de Vlaamse Regering de nadere regels kan vaststellen voor samenwerkingsverbanden tussen een woonmaatschappij en andere instanties en tussen woonmaatschappijen onderling.

3.3.1. In het ontworpen artikel 4.160/12/2, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt het aantal woonmaatschappijen die kunnen worden erkend als kredietbemiddelaar van het VWF, beperkt tot twaalf. In dat opzicht verschilt de ontworpen regeling van die in het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023. Weliswaar werden in artikel 1 van dat besluit elf woonmaatschappijen erkend als kredietbemiddelaar voor het VWF, maar de minister werd gemachtigd om bijkomend woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar te erkennen.[2]

Indien bij de controle die het agentschap voor 28 februari 2026 uitvoert zou blijken dat meer dan twaalf woonmaatschappijen voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 4.44, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, vloeit uit het ontworpen artikel 4.160/12/2, § 2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voort dat de minister twaalf woonmaatschappijen erkent op basis van een advies van het VWF waarin rekening wordt gehouden met de regionale spreiding van de vraag van kandidaat-ontleners en met het effect daarvan op de werking van het VWF als kredietgever. Die criteria vertonen gelijkenissen met deze die blijkbaar werden gehanteerd bij de erkenning van elf woonmaatschappijen als kredietbemiddelaar door artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023. De Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, stelde omtrent die bepaling op grond van de toelichting in de nota aan de Vlaamse Regering vast dat de selectie van de elf erkende woonmaatschappijen gebeurde “op basis van drie criteria: 1° ‘zowel het aantal aanvragen als het aantal leningsaktes in de

[2] Zie artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 31 augustus 2023.

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡

periode 2018-2022 per werkingsgebied', 2° de geografische spreiding, en 3° de mate van activiteit als kredietbemiddelaar voor de VMSW".[3] De Raad oordeelde evenwel:

> "15. Afgezien van de vraag of het te dezen kan gaan om 'aanvullende voorwaarden' in de zin van de artikel 4.44. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden de kwestieuze criteria in elk geval niet in enig reglementair besluit als 'aanvullende voorwaarden' vermeld.
>
> Er is dan ook geen decretale of reglementaire basis om van dergelijke 'aanvullende voorwaarden' toepassing te maken, teneinde te komen tot de in artikel 1 van het bestreden besluit vermelde werkingsgebieden."

In het licht hiervan moet het volgende worden opgemerkt over de rechtsgrond voor de ontworpen regeling.

3.3.2. In artikel 4.44, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om woonmaatschappijen te erkennen om op te treden als kredietbemiddelaar van het VWF bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen. Uit het tweede lid van die bepaling vloeit voort dat om erkend te worden en te blijven, de woonmaatschappij in kwestie financieel gezond moet zijn en over personeel moet beschikken dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. Nog luidens dat tweede lid kan de Vlaamse Regering aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden.

3.3.3. Uit de tekst van die bepaling blijkt echter niet dat de Vlaamse Regering op grond van die machtigingen het aantal woonmaatschappijen kan beperken dat erkend wordt als kredietbemiddelaar.

Ook uit de parlementaire voorbereiding ervan kan niet worden afgeleid dat het de bedoeling was van de decreetgever om de Vlaamse Regering een dergelijke bevoegdheid toe te kennen. Artikel 4.44, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 was een overname van artikel 41, § 4, van het decreet van 15 juli 1997 'houdende de Vlaamse Wooncode'. Zoals ingevoegd bij artikel 5 van het decreet van 21 december 2018 'tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode' luidde die bepaling:

> "De VMSW kan de sociale huisvestingsmaatschappijen die daar om verzoeken, machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen, vermeld in artikel 79. De Vlaamse Regering legt de voorwaarden vast waaronder de VMSW die machtiging verleent."

Uit de parlementaire voorbereiding van het voormelde decreet van 21 december 2018 kan worden opgemaakt dat met die bepaling werd beoogd een decretale basis te verlenen aan "een sinds lang gegroeide praktijk" waarbij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (hierna: VMSW) niet zelf bijzondere sociale leningen verstrekte, maar een beroep deed op de sociale huisvestingsmaatschappijen die optraden als kredietbemiddelaar.[4]

[3] RvS 28 maart 2025, nr. 262.785, *BV D.*, punt 14.

[4] *Parl.St.* Vl.Parl. 2017-18, nr. 1677/1, 23.

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡

Die bepaling werd hernomen in artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Ze werd een eerste keer vervangen bij artikel 16 van het programmadecreet van 18 december 2020 'bij de begroting 2021'. Bij die gelegenheid werd bepaald dat de Vlaamse Regering (en niet langer de kredietverstrekker) de sociale huisvestingsmaatschappijen erkent om op te treden als kredietbemiddelaar van het VWF (in plaats van de VMSW) bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen. In de parlementaire voorbereiding werd dienaangaande het volgende uiteengezet:

> "Momenteel worden de bijzondere sociale leningen verstrekt door twee kredietgevers: enerzijds het Vlaams Woningfonds, anderzijds de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Het Vlaams Woningfonds verstrekt de leningen via haar eigen provinciale diensten, terwijl de VMSW een beroep doet op sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die optreden als kredietbemiddelaar.
>
> De Vlaamse Regering heeft het voornemen geuit in het regeerakkoord 2019-2024 om het verstrekken van de bijzondere sociale leningen te concentreren bij één speler, met name het Vlaams Woningfonds. Vanaf 1 januari 2021 zal het Vlaams Woningfonds alle nieuwe bijzondere sociale leningen verstrekken. Op dit punt rijst er geen probleem: het Vlaams Woningfonds is momenteel al aangeduid als kredietverstrekker en kan dus bijzondere sociale leningen verstrekken. Bij de begrotingsopmaak 2021 is met deze gewenste situatie al rekening gehouden: de leningsmachtiging van het Vlaams Woningfonds werd verhoogd, ten nadele van de VMSW. De VMSW behoudt enkel een leningsmachtiging van 5 miljoen euro om wederopnames te kunnen toestaan.
>
> Wel is het belangrijk dat de rol van de SHM's bij het verstrekken van de bijzondere sociale leningen behouden blijft.
>
> – In de eerste plaats omdat de SHM's sociale koopwoningen verkopen en tegelijkertijd aan sociale kopers een bijzondere sociale lening kunnen aanbieden (de aankoop van een sociale koopwoning geeft immers rechtstreeks recht op een bijzondere sociale lening).
>
> – Daarnaast ook omdat het provinciale netwerk van het Vlaams Woningfonds dan kan worden versterkt via de kantoren van de SHM's, wat de toegang tot het instrument van de bijzondere sociale lening verbetert tegenover de situatie waarin kandidaat-ontleners enkel bij de provinciale kantoren van het Vlaams Woningfonds terecht kunnen. Momenteel zijn 24 SHM's gemachtigd door de VMSW om op te treden als kredietbemiddelaar, wat het aantal kanalen waarlangs de bijzondere sociale lening kan aangevraagd worden, toch sterk verruimt. SHM's hebben ervaring in het werken met een afgelijnde doelgroep, het controleren van inkomens- en bezitsvoorwaarden enzovoort, en zijn dus de ideale instantie om bijzondere sociale leningen te bemiddelen.
>
> Het is daarom van belang om de SHM's de rol van kredietbemiddelaar van bijzondere sociale leningen te kunnen laten behouden wanneer de bijzondere sociale leningen in de toekomst enkel via het Vlaams Woningfonds verstrekt zullen worden. Via het ontworpen artikel 13 wordt dit geregeld."[5]

[5] *Parl.St.* Vl.Parl. 2020-21, nr. 513/1, 7.

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡

Daar werd nog het volgende aan toegevoegd:

> "Er wordt voor geopteerd dat de SHM's erkend worden als kredietbemiddelaar door de Vlaamse Regering. Momenteel worden de SHM's gemachtigd om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW door de VMSW zelf. De VMSW is een publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap en behoort dus tot de overheid sensu stricto. Het is niet aangewezen om een private instantie zoals het Vlaams Woningfonds SHM's te laten machtigen of erkennen als kredietbemiddelaar. De erkenning zal daarom gebeuren door de Vlaamse Regering op basis van erkenningsvoorwaarden die de Vlaamse Regering zal vaststellen in een uitvoeringsbesluit. Om deze uitwerking door de Vlaamse Regering voldoende te sturen wordt alvast decretaal bepaald dat om als kredietbemiddelaar erkend te kunnen worden en te blijven de SHM's financieel gezond moeten zijn en moeten beschikken over personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. De Vlaamse Regering moet deze voorwaarden verder specifiëren (aangeven wanneer een SHM financieel gezond is en wat onder de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en financiële betrouwbaarheid wordt verstaan) en kan aanvullende voorwaarden opleggen om erkend te worden."[6]

Artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werd nogmaals vervangen bij artikel 98 van het decreet van 9 juli 2021 'houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen'. Die vervanging was het gevolg van de samenvoeging van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tot één woonmaatschappij per werkingsgebied. Uit niets blijkt dat de decreetgever bij die gelegenheid afbreuk heeft willen doen aan het uitgangspunt van het programmadecreet van 18 december 2020, namelijk dat het belangrijk was om de rol van de sociale huisvestingsmaatschappijen – thans de woonmaatschappijen – bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen te behouden.

De beperking van het aantal woonmaatschappijen dat kan worden erkend als kredietbemiddelaar van het VWF staat hiermee op gespannen voet.

3.3.4. Daarbij komt nog dat de criteria waarmee het VWF overeenkomstig het ontworpen artikel 4.160/12/2, § 2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 rekening houdt bij het verstrekken van zijn advies wanneer meer dan twaalf woonmaatschappijen voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 4.44, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, namelijk "de regionale spreiding van de vraag van kandidaat-ontleners" en "het effect daarvan op de werking van het VWF als kredietgever", bezwaarlijk kunnen worden beschouwd als "aanvullende voorwaarden" die de Vlaamse Regering overeenkomstig die bepaling van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermag op te leggen.

Zoals vermeld stelde de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van gelijkaardige criteria vast dat ze "niet in enig reglementair besluit als 'aanvullende voorwaarden' [worden] vermeld", zonder uitspraak te moeten doen over "de vraag of het te dezen kan gaan om 'aanvullende voorwaarden' in de zin van de artikel 4.44. van de Vlaamse Codex Wonen van 2021".[7]

[6] *Ibid.*, 8.

[7] RvS 28 maart 2025, nr. 262.785, *BV D.*, punt 15.

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡

Thans worden die criteria weliswaar wel vermeld in de tekst van het ontwerp, maar ze nemen nog steeds niet de vorm aan van aanvullende voorwaarden waaraan woonmaatschappijen moeten voldoen om erkend te kunnen worden als kredietbemiddelaar. Het gaat in de ontworpen regeling immers om elementen waarmee *het VWF rekening* moet houden bij het verstrekken van het advies op basis waarvan de minister twaalf woonmaatschappijen erkent. Wat dat concreet inhoudt voor zowel het VWF als de minister, blijkt overigens noch uit de tekst van de ontworpen regeling, noch uit de nota aan de Vlaamse Regering.

3.3.5. Maar zelfs indien de ontworpen regeling op dit punt zou worden geherformuleerd, dan nog lijken de voormelde criteria niet te kunnen worden beschouwd als aanvullende voorwaarden waaraan woonmaatschappijen moeten voldoen om erkend te kunnen worden als kredietbemiddelaar.

Te dien aanzien moet vooreerst worden vastgesteld dat wanneer er twaalf of minder woonmaatschappijen zouden zijn die voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 4.44, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de voormelde criteria niet zouden worden toegepast: in dat geval erkent de minister zonder meer de woonmaatschappijen in kwestie. Met de machtiging aan de Vlaamse Regering om aanvullende voorwaarden te bepalen, lijkt de decreetgever echter veeleer voorwaarden op het oog te hebben die zouden gelden voor alle woonmaatschappijen die erkend worden als kredietbemiddelaar, ongeacht of er meer of minder dan twaalf zijn.

Voorts zijn die criteria thans op een dergelijke wijze geformuleerd (“de regionale spreiding van de vraag van kandidaat-ontleners” en “het effect daarvan op de werking van het VWF als kredietgever”) dat elke woonmaatschappij op zich genomen niet aan die voorwaarden kan voldoen. Nog los van de vraag wat wordt bedoeld met “de regionale spreiding van de vraag van kandidaat-ontleners” en het effect daarvan op de werking van het VWF,[8] gaat het om elementen die een vergelijking tussen woonmaatschappijen lijken te impliceren. Ze hebben ook veeleer betrekking op de kandidaat-ontleners en het VWF en zijn geen vereisten waaraan een woonmaatschappij kan voldoen.

3.3.6. Er moet dan ook worden besloten dat er geen rechtsgrond is om het aantal woonmaatschappijen die worden erkend als kredietbemiddelaar voor het VWF, te beperken tot twaalf en om de woonmaatschappijen in kwestie te selecteren aan de hand van de criteria “de regionale spreiding van de vraag van kandidaat-ontleners” en “het effect daarvan op de werking van het VWF als kredietgever”.

De ontworpen regeling moet dan ook grondig worden herwerkt in het licht van het voorgaande. Indien de stellers van het ontwerp vasthouden aan de beperking van het aantal te erkennen woonmaatschappijen aan de hand van de voormelde criteria, moet eerst artikel 4.44 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden gewijzigd.

[8] Uit de nota aan de Vlaamse Regering kan worden opgemaakt dat het *niet* gaat om het aantal leningsaanvragen of -akten per woonmaatschappij.

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡

3.4. Luidens artikel 5, derde lid, van het ontwerp worden de overeenkomsten die het VWF voor inwerkingtreding van het te nemen besluit heeft gesloten met derden voor de organisatie van zitdagen, van rechtswege beëindigd op 31 december 2026. Vermits die bepaling geen betrekking heeft op woonmaatschappijen die al dan niet erkend zijn als kredietbemiddelaar, kunnen de voormelde artikelen 4.44 en 4.46 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 er geen rechtsgrond voor bieden. De Raad van State, afdeling Wetgeving, ziet ook geen andere bepaling op grond waarvan een dergelijke ingreep in een bestaande overeenkomst tot stand kan komen.

Bijgevolg kan artikel 5, derde lid, van het ontwerp geen doorgang vinden. Het VWF zal de met derden gesloten overeenkomsten moeten beëindigen overeenkomstig het gemeen recht.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Artikel 1

4. Luidens het ontworpen artikel 4.160/12/1, § 2, laatste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 sluit het VWF een samenwerkingsovereenkomst met de woonmaatschappij, *vermeld in het eerste en tweede lid*, waarin de wederzijdse rechten en plichten worden vastgelegd en werkafspraken worden gemaakt.

In zoverre die bepaling betrekking zou hebben op woonmaatschappijen die erkend zijn als kredietbemiddelaar,[9] is de erin vervatte machtiging dubbelop met het ontworpen artikel 4.160/12/2, § 4, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. In ieder geval strekt het tot aanbeveling om de regeling voor de erkende woonmaatschappijen onder te brengen in de laatstvermelde ontworpen bepaling.

Artikel 3

5. In het ontworpen artikel 4.160/12/4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt verwezen naar het koninklijk besluit van 31 mei 1933 ‘betreffende de verklaring af te leggen in verband met subsidies, vergoedingen en toelagen’. Te dien aanzien moet worden opgemerkt dat dit koninklijk besluit buiten werking treedt op 8 april 2026.[10]

[9] Het is niet duidelijk of de zin “Die woonmaatschappij stelt een lokaal en faciliteiten, eventueel tegen een vergoeding, ter beschikking in haar kantoor om de zitdag te organiseren” een afzonderlijk (tweede) lid uitmaakt, dan wel of het deel uitmaakt van het eerste lid. In het tweede geval is het lid naar luid waarvan “Een woonmaatschappij die erkend is als kredietbemiddelaar, (…) aan het VWF de toestemming [kan] verlenen om in haar werkingsgebied een zitdag te organiseren bij een derde” het tweede lid, zodat het laatste lid ook betrekking heeft op die woonmaatschappijen.

[10] Zie immers de artikelen 118, 9°, en 119 van de wet van 29 februari 2024 ‘tot invoering van boek II van het Strafwetboek’.

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡

Artikel 7

6.1. Luidens artikel 7 van het ontwerp treedt het te nemen besluit in werking op (lees: heeft het uitwerking met ingang van) 1 januari 2026. De ontworpen regeling werkt dus terug tot die datum.

Het verlenen van terugwerkende kracht aan besluiten kan slechts onder bepaalde voorwaarden toelaatbaar worden geacht, namelijk wanneer ofwel voor de retroactiviteit een wettelijke grondslag bestaat, ofwel de retroactiviteit betrekking heeft op een regeling waarbij, met inachtneming van het gelijkheidsbeginsel, voordelen worden toegekend ofwel de retroactiviteit noodzakelijk is voor de continuïteit of de goede werking van het bestuur en daardoor, in beginsel, geen verkregen situaties worden aangetast.

Enkel indien de retroactiviteit van de ontworpen regeling in één van de opgesomde gevallen valt in te passen, kan deze worden gebillijkt.

6.2. Om een verantwoording gevraagd in het licht van het voorgaande, verklaarde de gemachtigde:

> "De terugwerkende kracht naar 1 januari 2026 is ingegeven vanuit een streven naar continuïteit van het bestuur, met het oog op een tijdige afhandeling van het proces beschreven in het ontworpen artikel 4.160/12/2, §2 (met name vóór 28 maart 2026)."

6.3. Er kan bezwaarlijk worden aangenomen dat de ontworpen regeling enkel voordelen toekent.

Voorts moet, gelet op de datum waarop dit advies wordt gegeven, worden vastgesteld dat een uitwerking met terugwerkende kracht tot 1 januari 2026 niet noodzakelijk is opdat de erkenningsbesluiten waarin het ontworpen artikel 4.160/12/2, § 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, in werking zouden kunnen treden voor 28 maart 2026 en opdat het agentschap overeenkomstig artikel 6 van het te nemen besluit voor 28 februari 2026 zou kunnen nagaan of al dan niet meer dan twaalf woonmaatschappijen voldoen aan de voorwaarden vermeld in artikel 4.44, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Bovendien heeft de ontworpen regeling ook betrekking op feitelijke handelingen en gebeurtenissen waarvoor de fictie van de terugwerkende kracht niet werkzaam is.

Bijgevolg moet worden afgezien van de terugwerkende kracht. Wel zou kunnen worden gebillijkt dat wordt afgeweken van de gebruikelijke termijn van inwerkingtreding van besluiten en dat wordt bepaald dat het te nemen besluit in werking treedt op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Yves DEPOORTER Jeroen VAN NIEUWENHOVE

‡LW-BFBJCJEF-HIGHDVT‡