



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 70.325/3
van 25 november 2021

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging
van verschillende besluiten over wonen’

Op 18 oktober 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 25 november 2021, een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van verschillende besluiten over wonen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 16 november 2021. De kamer was samengesteld uit Wilfried VAN VAERENBERGH, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

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

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 25 november 2021.

*

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

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering (hierna: de regering) strekt ertoe uitvoering te geven aan de wijzigingen van boek 4 (“Woonactoren”) van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 door het decreet van 9 juli 2021 ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’. Door die wijzigingen worden de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren tegen 1 januari 2023 samengevoegd in een woonmaatschappij per werkgebied.

Het ontwerp strekt in hoofdzaak tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 ‘tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021’ (hierna: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021) (artikelen 9 tot 234 van het ontwerp). Zo wordt, onder meer, de herinvesteringsverplichting waarin artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet, geregeld (artikel 22), ter vervanging van de regeling voor sociale huisvestingsmaatschappijen, die wordt opgeheven (artikel 152). Voorts wordt de procedure tot erkenning en tot intrekking van de erkenning van de woonmaatschappij bepaald, worden de modelstatuten van de woonmaatschappij vastgesteld, wordt de mogelijke samenwerking met en deelneming in andere rechtspersonen geregeld en wordt in een procedure voorzien om de stemverhoudingen te wijzigen (artikel 68). Ook wordt de overdracht geregeld van sociale huurwoningen en onbebouwde gronden in het kader van de vorming van woonmaatschappijen (artikel 118), evenals de subsidie die kan worden toegekend aan een woonmaatschappij voor de volledige of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële gevolgen die een woonmaatschappij ondervindt door het in overeenstemming brengen van haar rechtsvorm, organisatie, werking of vermogen met de bepalingen van het decreet van 9 juli 2021 (artikel 119). Er wordt vervolgens in een bijzondere invulling voorzien van de verplichtingen uit het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 bij de vorming van woonmaatschappijen (artikel 122) en de subsidies die aan de erkende woonmaatschappijen worden toegekend voor de uitvoering van hun opdrachten, worden geregeld (artikelen 126 tot 136). Vanaf 1 januari 2023 komen enkel nog de woonmaatschappijen in aanmerking voor een subsidie voor de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, voor de subsidies voor maatregelen ter bevordering van rationeel energiegebruik en voor de subsidies bedoeld in artikel 5.22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikelen 148, 156 tot 159, en 161). Het prijsplafond voor subsidies voor de nieuwbouw of vervangingsbouw van een of meer sociale huurwoningen of voor de investering in de renovatie, verbetering of aanpassing, wordt herrekend als tijdens de uitvoering van de werkzaamheden de investering in het aantal sociale huurwoningen naar beneden wordt bijgesteld (artikelen 149 en 150). Aan een woonmaatschappij wordt jaarlijks in de eerste vijf jaar na de erkenning een compensatie toegekend als een sociale huurwoning van een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij via een herstructurering is opgenomen in de woonmaatschappij en als de inkomsten van die sociale huisvestingsmaatschappij in een van de referentie jaren in de periode

van 2017 tot 2021 lager zijn dan de uitgaven (artikel 167). Die compensatie wordt in aanmerking genomen voor de berekening van de gewestelijke sociale correctie (artikel 165). Er wordt in de mogelijkheid voorzien om sociale koopwoningen die ondanks voldoende publiciteit niet verkocht kunnen worden aan de personen die voldoen aan de voorwaarden, als sociale huurwoningen te verhuren, waarbij de woonmaatschappij in aanmerking komt voor een lening als de woningen in overeenstemming zijn met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen (artikel 204). Ten slotte wordt artikel 7.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 gewijzigd teneinde voor gemeenten in de mogelijkheid te voorzien om een project op hun grondgebied dat is opgenomen in de projectenlijst, tijdelijk stop te zetten of om te wisselen voor een ander project (artikel 218).

Daarnaast worden ook het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 ‘tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid Wonen-Vlaanderen’ (artikel 1), het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 ‘betreffende de declaratieve attestering van het bestaan, het niet-bestaan of het verval van het woonrecht in de zin van artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening’ (artikel 2), het Energiebesluit van 19 november 2010 (artikelen 3 tot 6), het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013 (artikel 7) en het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 (artikel 8) aangepast aan de samenvoeging van sociale huisvestingmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in woonmaatschappijen.

Ten slotte wordt de inwerkingtreding van het te nemen besluit geregeld, wordt in een aantal overgangsregelingen voorzien en wordt de tijdelijke erkenning geregeld als bedoeld in artikel 205 van het decreet van 9 juli 2021 (artikelen 235 tot 261).

VOORAFGAANDE OPMERKING

3. Het voor advies voorgelegde ontwerp is met zijn 262 artikelen bijzonder omvangrijk en strekt met de samenvoeging van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren in een woonmaatschappij per werkgebied tot uitvoering van een belangrijke hervorming. Desondanks werd de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de adviesaanvrager verzocht om zijn advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen. Erop gewezen dat het niet mogelijk was het ontwerp binnen die termijn grondig te onderzoeken, werd slechts een beperkte termijnverlenging van een week toegestaan.

In advies 68.995/3 van 3 mei 2021 over het voorontwerp dat tot het decreet van 9 juli 2021 heeft geleid, tot uitvoering waarvan het thans voorliggende ontwerp strekt, heeft de Raad van State reeds opgemerkt dat “[e]en dergelijke handelwijze (...) een voldoende diepgaand onderzoek van de voor advies voorgelegde tekst [bemoeilijkt], 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.”

Het valt te betreuren dat voor het thans voorliggende ontwerp, waarvoor hetzelfde geldt, geen rekening werd gehouden met die opmerking. Dat is des te meer het geval nu dezelfde adviesaanvrager ongeveer gelijktijdig met dit ontwerp een ander ontwerp ter uitvoering van het decreet van 9 juli 2021 heeft ingediend dat evenzeer omvangrijk is en waarbij eveneens werd verzocht het advies mee te delen binnen een termijn van dertig dagen.¹ Een dergelijke handelwijze maakt het de Raad van State bijzonder moeilijk haar adviserende taak op een gedegen wijze te vervullen.

Gelet hierop heeft de afdeling Wetgeving noodgedwongen moeten afzien van het onderzoek van de bepalingen van het ontwerp die – ogenschijnlijk – slechts een loutere terminologische wijziging inhouden, ook wat de rechtsgrond voor die bepalingen betreft. Voor de overige bepalingen heeft de Raad zich beperkt 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.

RECHTSGROND

4.1. Gevraagd om te preciseren in welke in de rubriek ‘Rechtsgronden’ van de aanhef vermelde bepalingen elk van de artikelen van het ontwerp rechtsgrond vindt, heeft de gemachtigde de volgende rechtsgrondtabel overgemaakt:

Artikel	Decretale rechtsgrond(en)
1	artikel III.5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018
2	artikel 5.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009
3	artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009
3/1	artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009
3/2	artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009
4	artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009
5	artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009
5/1	artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009
5/2	artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009

¹ Zie adviesaanvraag 70.293/3 over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur’.

6	artikel 8.2.1 en artikel 8.3.1/1 van het Energiedecreet van 8 mei 2009
7	artikel 3.1.0.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013
8	artikel 10.2.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013
9	artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
10	artikel 4, §1 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
11	artikel 2.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
12	artikel 2.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
13	artikel 2.4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
14	artikel 2.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
15	artikel 2.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
16	artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
17	artikel 3.12 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
18	artikel 4.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
19	artikel 4.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
20	artikel 4.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
21	artikel 4.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
22	artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
23	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
24	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
25	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
26	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
27	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
28	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
29	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
30	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
31	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
32	artikel 4.17, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
33	artikel 4.17, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
34	artikel 4.17, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
35	artikel 4.17, eerste lid, 6° en artikel 4.25, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
36	artikel 4.17, eerste lid, 6° en artikel 4.25, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

37	artikel 4.17, eerste lid, 6° en artikel 4.25, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
38	artikel 4.17, eerste lid, 6° en artikel 4.25, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
39	artikel 4.17, eerste lid, 11° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
40	artikel 4.19, eerste lid, 3° en artikel 4.40, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
41	artikel 4.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
42	artikel 4.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
43	artikel 4.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
44	artikel 4.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
45	artikel 4.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
46	artikel 4.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
47	artikel 4.27 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
48	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
49	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
50	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
51	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
52	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
53	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
54	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
55	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
56	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
57	artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
58	artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
59	artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
60	artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
61	artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
62	artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
63	artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
64	artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
65	Artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
66	Opschrift
67	artikel 72 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
68	artikel 4.36, artikel 4.39/1, artikel 4.46 en artikel 4.39/2, §2, van de Vlaamse Codex Wonen 2021
69	artikel 4.36 t/m artikel 4.47 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
70	artikel 4.46/10 en artikel 4.51, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
71	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

72	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
73	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
74	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
75	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
76	artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
77	artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
78	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
79	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
80	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
81	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
82	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
83	artikel 4.46/9 en artikel 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
84	artikel 4.46/9 en 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
85	artikel 4.46/9 en 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
86	artikel 4.46/9 en 4.46/10 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
87	artikel 4.39/5, §4 en §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
88	artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
89	artikel 4.45, §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
90	artikel 4.40, 4°,5°,6° en artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
91	artikel 4.36 en artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
92	artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
93	artikel 4.39/5, §4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
94	artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
95	artikel 4.45, §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
96	artikel 4.39/6, 4.46/7 en 4.46/11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
97	artikel 4.46/6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
98	artikel 4.46/6 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

99	artikel 4.36 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
100	artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
101	artikel 4.39/6 de Vlaamse Codex Wonen van 2021
102	artikel 4.36 en artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
103	artikel 4.39/5 Van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
104	artikel 4.39/5, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
105	artikel 4.39/5, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
106	artikel 4.39/5, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
107	artikel 4.39/5, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
108	artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
109	Artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
110	Artikel 4.39/5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
111	artikel 4.53/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
112	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
113	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
114	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
115	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
116	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
117	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
118	artikel 4.38, §4 tot en met §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209, §3 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
119	artikel 216 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
120	artikel 4.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 4.51, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
121	artikel 4.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
122	artikel 163, §1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006
123	artikel 4.51, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
124	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
125	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
126	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
127	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
128	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

129	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
130	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
131	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
132	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
133	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
134	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
135	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
136	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
137	artikel 4.57, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (versie tot 19/9)
138	artikel 4.40, 4°,5°,6° en 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
139	artikel 4.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
140	artikel 4.53/4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
141	Artikel 4.64 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
142	Artikel 4.64 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
143	Artikel 4.64 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
144	Artikel 4.64 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
145	artikel 4.80, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
146	artikel 4.81, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
147	artikel 4.81, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
148	artikel 4.16 en 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
149	artikel 4.16 en 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
150	artikel 4.16 en 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
151	artikel 4.16 en 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
152	artikel 4.16 en 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
153	artikel 4.16 en 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
154	artikel 4.16 en 5.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
155	artikel 4.16 en 5.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
156	artikel 4.16 en 5.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
157	artikel 4.16 en 5.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
158	artikel 4.16 en 5.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
159	artikel 4.16 en 5.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
160	artikel 4.16 en 5.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

161	artikel 5.22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
162	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
163	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
164	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
165	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
166	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
167	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
168	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
169	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
170	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
171	artikel 5.53 en artikel 5.55 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
172	artikel 5.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
173	artikel 5.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
174	artikel 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
175	artikel 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
176	artikel 5.65 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
177	artikel 5.68 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
178	artikel 5.71 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
179	artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
180	artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
181	artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
182	artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
183	artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
184	artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
185	artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
186	artikel 5.74 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
187	artikel 5.74 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
188	artikel 5.74 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
189	artikel 5.74 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
190	artikel 5.74 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
191	artikel 5.74 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
192	artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
192/1	artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
193	artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
194	artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
195	artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
196	artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
197	artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
198	artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
199	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
200	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
201	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
202	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

203	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
204	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
205	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
206	artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
207	artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
208	artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
209	artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
210	artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
211	artikel 4.42 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
212	artikel 5.106, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
213	artikel 5.106, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
214	artikel 5.106, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
215	artikel 5.106, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
216	artikel 5.106, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 4.79, 1° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
217	art. 205, §3 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
218	art. 205, §3 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
219	art. 206 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
220	art. 205, §7 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
221	art. 205, §7, derde lid van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
222	artikel 4.39/6 en artikel 4.46/9 van de Vlaamse Codex Wonen 2021
223	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
224	artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
225	artikel 2.23 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021?
226	artikel 4.2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
227	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
228	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
229	artikel 4.39/1, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
230	artikel 4.39/1, §1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
231	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
232	artikel 4.53/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
233	art. 5.58 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
234	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
235	artikel 205, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

236	artikel 205, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
237	artikel 206 decreet 9/07/2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
238	artikel 238, §2 op basis van 4.54 VCW Artikel 4.49 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
239	artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
240	artikel 4.13, §2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
241	artikel 4.50 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
242	artikel 4.17, eerste lid, 6° en artikel 4.25, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
243	artikel 4.19, 6° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 versie tot 19/09/2021
244	artikel 4.31 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
245	artikel 4.46/10 Vlaamse Codex wonen 2021
246	artikel 4.45,§5 Vlaamse Codex Wonen 2021
247	artikel 4.38, §4 tot en met §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen
248	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
249	artikel 4.48 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
250	artikel 4.53/4 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
251	artikel 4.61 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
252	artikel 4.16 en artikel 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
253	artikel 4.16 en artikel 5.21 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
254	artikel 5.33 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
255	artikel 5.73 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
256	artikel 5.75 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
257	artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
258	artikel 163, §1 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006
259	artikel 164 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006
260	artikel 4.45, §7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
261	(inwerkingtredingsbepaling)
262	(uitvoeringsbepaling)

Voor de artikelen van het ontwerp waarvan de Raad van State de rechtsgrond heeft kunnen onderzoeken (zie opmerking 3) kan worden ingestemd met de in de voormelde tabel vermelde bepalingen, onder voorbehoud van wat volgt.

4.2. In het ontworpen artikel 4.100 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 68 van het ontwerp) wordt de uiterste termijn bepaald waarbinnen de woonmaatschappij alle rechten verwerft van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting

binnen haar grondgebied. Deze bepaling vindt rechtsgrond in artikel 4.38, § 4, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

4.3. In het ontworpen artikel 4.102/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 68 van het ontwerp) worden de regels bepaald waaronder een woonmaatschappij een belang kan nemen in een andere rechtspersoon zoals vermeld in artikel 4.46/1, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Voor die bepaling kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de regering beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, in samenhang gelezen met het voormelde artikel 4.46/1.

4.4.1. In het ontworpen artikel 4.102/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 68 van het ontwerp) wordt de wijziging geregeld van de stemverhouding tussen de gemeenten en OCMW’s die aandeelhouder zijn van een woonmaatschappij.

Hiervoor wordt rechtsgrond gezocht in artikel 4.39/2, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In het tweede lid van die bepaling wordt de regering gemachtigd om de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW’s vast te stellen aan de hand van objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid. Noch de vaststelling, noch de wijziging van die verhouding geeft aanleiding tot de toepassing van artikel 5:102 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

4.4.2. Voor een regeling van de wijziging van de stemverhouding tussen de gemeenten en OCMW’s die aandeelhouder zijn van een woonmaatschappij, zou een beroep kunnen worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de regering, in samenhang gelezen met het voormelde artikel 4.39/2, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin immers gewag wordt gemaakt van de wijziging van de stemverhouding.

Uit die bepaling vloeit evenwel voort dat voorafgaandelijk de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW’s moet worden vastgesteld aan de hand van de objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid. Een wijziging van de stemverhouding is vervolgens verantwoord wanneer wordt vastgesteld dat de stemverhouding zoals die in een woonmaatschappij bestaat, ten gevolge van gewijzigde omstandigheden niet langer overeenstemt met wat aan de hand van die objectieve criteria is vereist.

4.4.3. Gevraagd naar die objectieve criteria, verklaarde de gemachtigde het volgende:

“Art. 4.102/2 vloeit voort uit het beleidsvoornemen om de regierol vanuit de publieke overheden die actief zijn in het kader van sociaal wonen te versterken (MvT Decreet 9/07/2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (St. Vl. Parl. 2020-2021, 828 nr.1, p. 10). Lokale besturen spelen een cruciale rol bij de opstelling en uitvoering van het woonbeleid. Daarvan maakt de betrokkenheid van die lokale besturen bij het bepalen door de Vlaamse Regering van hun onderlinge stemverhouding binnen de algemene vergadering, deel uit.

De onderlinge stemverhouding tussen de gemeenten en ocmw’s kan enkel vastgesteld worden door de Vlaamse Regering aan de hand van objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid. Als ‘objectieve criteria’ kunnen o.m. de respectievelijke wensen van de betrokken lokale besturen worden beschouwd. De gemeenten wordt immers een sturende taak en regierol opgedragen inzake het lokaal

woonbeleid (art 2.2- en art. 2.3VCW 2021). De gemeenten zal bij de vorming van de werkingsgebieden om advies worden gevraagd en dat zal o.m. op basis van de op dat ogenblik voorhanden zijnde objectieve gegevens mee bepalend zijn voor de vaststelling van de onderlinge stemverhoudingen van de lokale besturen binnen de algemene vergaderingen van de woonmaatschappijen. (zie ook MvT bij artikel 83 decreet 9/07/2021, p. 95, vierde alinea.).

Deze objectieve criteria zijn geen constanten, maar aan evolutie onderhevig. Dat heeft tot gevolg dat lokale besturen op basis van die gewijzigde criteria periodiek ook om aanpassingen kunnen vragen waardoor de stemverhouding binnen de groep van lokale besturen onderling aan de nieuwe objectieve realiteit kan worden aangepast. In de memorie van toelichting bij art. 83 van het decreet van 9/07/2021 waarbij art. 4.39/2, §2 werd ingevoegd wordt het voorbeeld aangehaald van een werkingsgebied dat gewijzigd wordt (vb door toekomstige fusies WM's of toetreding/uittrekking van gemeenten als aandeelhouders).

Het artikel 4.102/2 bevat m.a.w. een procedure om én de doelstellingen van het decreet van 9/07/2021 in te vullen en uitvoering en invulling te geven aan het begrip 'objectieve criteria' – die uit hun aard aan evolutie onderhevig zijn.”

4.4.4. Hiermee kan niet worden ingestemd. In de memorie van toelichting bij het ontwerp dat tot het decreet van 9 juli 2021 heeft geleid, wordt omtrent wat artikel 4.39/2, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is geworden immers het volgende uiteengezet:

“Het tweede lid van de tweede paragraaf kadert in ditzelfde kernaspect van de hervorming. Binnen de controlerende aandeelhoudersgroep die de lokale besturen vormen, dient de onderlinge verdeling van de zeggenschap niet zozeer te worden gekoppeld aan de (historische) inbreng van die lokale besturen in de woonmaatschappij, maar des te zeer aan hun respectieve betrokkenheid bij (en relevantie voor) het sociale woonbeleid. De Vlaamse Regering zal daarom de onderlinge stemverhouding van de lokale besturen vaststellen op het moment van de goedkeuring van de werkingsgebieden. In het aan de gemeenten gevraagde advies en voorstel tot samenstelling van het werkingsgebied (zie de toelichting bij artikel 76), zal hen tevens worden gevraagd om een voorstel van deze onderlinge stemverhouding te formuleren. De in dat voorstel gehanteerde onderlinge stemverhouding zal moeten steunen op objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid, waaronder minstens het aantal sociale huurwoningen per gemeente en het aantal huishoudens per gemeente. De Vlaamse Regering kan bepalen welk gewicht minimaal aan elk van die objectieve criteria moet worden gegeven.

Indien bij de vaststelling of de latere wijziging van het werkingsgebied een gemeente aan het werkingsgebied wordt toegevoegd (waarbij zulke gemeente en/of OCMW, indien nog geen aandeelhouder, op grond van artikel 4.39/2, §1, tweede lid op minstens één aandeel van de woonmaatschappij zal kunnen inschrijven), zal de onderlinge stemverhouding worden bepaald aan de hand van dezelfde objectieve criteria, onverminderd de mogelijkheid voor de betrokken gemeenten om een nieuw voorstel van onderlinge stemverhouding in te dienen (rekening houdend met de voornoemde objectieve criteria die verband houden met het woonbeleid, waaronder minstens het aantal sociale woningen in een gemeente en het aantal huishoudens per gemeente).

De betrokken gemeenten behouden overigens ook buiten de hypothese van de vaststelling of wijziging van het werkingsgebied de mogelijkheid om zulk nieuw voorstel in te dienen, bijvoorbeeld naar aanleiding van gemeenteraadsverkiezingen, mits het voorstel rekening houdt met de voornoemde objectieve criteria die verband houden met het

woonbeleid, waaronder minstens het aantal sociale woningen in een gemeente en het aantal huishoudens per gemeente.”²

Weliswaar vloeit uit de aangehaalde parlementaire voorbereiding voort dat de gemeenten een voorstel kunnen doen omtrent de stemverhouding tussen de gemeenten en de OCMW's in een woonmaatschappij, maar bij het maken van dat voorstel moeten ze de door de regering bepaalde objectieve criteria in acht nemen. De wensen van de gemeenten die uit dat voorstel blijken kunnen derhalve niet zelf als objectieve criteria worden beschouwd.

Bijgevolg kan de ontworpen regeling enkel doorgang vinden wanneer aan het ontwerp een bepaling wordt toegevoegd waarin de regering de objectieve criteria vaststelt aan de hand waarvan de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's wordt bepaald. Uit de aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt dat die criteria *minstens* het aantal sociale huurwoningen per gemeente en het aantal huishoudens per gemeente betreffen.

Bovendien zal uit het ontworpen artikel 4.102/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 duidelijker moeten blijken dat ook bij de wijziging van de stemverhouding overeenkomstig die bepaling de door de regering bepaalde objectieve criteria in acht moeten worden genomen.

4.5. Naar luid van het ontworpen artikel 4.127/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 90 van het ontwerp) kan, als binnen het werkingsgebied van een gemeente het aantal woningen dat de woonmaatschappij inhuurt, gedurende twee opeenvolgende jaren niet toeneemt, de Vlaamse minister bevoegd voor het woonbeleid (hierna: de minister) een termijngebonden groeipad opleggen.

Op de vraag of hiermee de sanctie bepaald in artikel 4.51, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bedoeld en of de ontworpen bepaling bijgevolg rechtsgrond vindt in dit artikel, antwoordde de gemachtigde bevestigend:

“De geformuleerde bedenking is volkomen terecht. Artikel 4.51, eerste lid, 7° VCW is de rechtsgrond voor het opleggen van een groeipad. De tekst zelf zal worden aangepast zodat geen begripsverwarring mogelijk is. Deze zal dan luiden: ‘Als binnen een gemeente van het werkingsgebied van een woonmaatschappij het aantal woningen dat die woonmaatschappij inhuurt gedurende twee opeenvolgende jaren niet toeneemt, kan ...’.”

Onder voorbehoud van hetgeen hieronder wordt opgemerkt,³ kan hiermee worden ingestemd.

4.6.1. In het ontworpen artikel 4.132/2, *tweede lid*, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 99 van het ontwerp) wordt de minister gemachtigd om de rubrieken die minstens in het jaarverslag worden opgenomen, nader te bepalen. Die bepaling vindt rechtsgrond in artikel 4.46/7, 4° van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, waarin de regering wordt gemachtigd om de rubrieken te bepalen die minstens in het jaarverslag worden opgenomen.

² *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 828/1, 95-96.

³ Zie opmerking 11.

4.6.2. Naar luid van het ontworpen artikel 4.132/2, *eerste lid*, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, stelt het bestuursorgaan van de woonmaatschappij een jaarverslag op waarin minstens de gegevens vermeld in artikel 4.46/1, § 2, artikel 4.46/3, 2°, en artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden opgenomen.

Het vereiste dat het jaarverslag de in de aangehaalde bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde gegevens moet bevatten, vloeit evenwel al uit die bepalingen zelf voort. Bijgevolg is het ontworpen artikel 4.132/2, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 overbodig. Bovendien bevat artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geen andere machtiging aan de regering dan die vermeld in opmerking 4.6.1, zodat die bepaling ook geen rechtsgrond kan bieden voor het ontworpen artikel 4.132/2, eerste lid.

Bijgevolg moet die bepaling worden weggelaten uit het ontwerp.

4.7. Het ontworpen artikel 4.160/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 122 van het ontwerp) voorziet in een afwijking van artikel 102 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 door te bepalen dat risicogronden die worden overgedragen in uitvoering van artikel 4.38, §§ 4 of 5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of van artikel 209, § 3, van het decreet van 9 juli 2019 (lees: 2021), niet het voorwerp moeten uitmaken van een oriënterend bodemonderzoek en een verslag aan de OVAM.

Hiervoor wordt rechtsgrond gezocht in artikel 164 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, waarvan het eerste lid bepaalt:

“In verband met de toepassing van de bepalingen van artikelen 9 tot en met 135 en artikel 160 kan de Vlaamse Regering alle schikkingen, voorstellen tot concordaat inbegrepen, aannemen, dadingen sluiten, schuldvorderingen en zekerheden overdragen, derden in haar rechten subrogeren, van verhaal afzien, afwijkingen toestaan en overeenkomsten sluiten.”

In de memorie van toelichting bij het ontwerp dat tot die bepaling heeft geleid, wordt evenwel het volgende gesteld:

“Op grond van artikel 164 van voorliggend voorstel kan de Vlaamse Regering ook afwijkingen toestaan in verband met de toepassing van de bepalingen van artikelen 9 tot en met 135 (hoofdstukken III tot en met XII van de titel Bodemsanering) en artikel 160 (kostenverhaal ten aanzien van de ingebrekeblijvende plichtige en de aansprakelijke). Deze afwijkingsmogelijkheid kan door de Vlaamse Regering enkel worden toegepast in uitzonderlijke gevallen waar de toepassing van de bodemsaneringsregeling als onredelijk of onbillijk zou worden geoordeeld en waarbij de Vlaamse Regering uiteraard gehouden is om de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en grondwettelijk beschermd gelijkheidsbeginsel te eerbiedigen. Uitsluitend binnen deze beperkende condities kan in individuele gevallen toepassing gemaakt worden van deze afwijkingsmogelijkheid.”⁴

Hieruit vloeit voort dat de afwijkingsmogelijkheid waarin die bepaling voorziet niet alleen beperkt is tot uitzonderlijke gevallen, maar dat het bovendien om individuele afwijkingen moet gaan. Bijgevolg kan artikel 164, eerste lid, van het Bodemdecreet van

⁴ *Parl.St.* VI.Parl. 2005-06, nr. 867/1, 75.

27 oktober 2006 geen rechtsgrond bieden voor een reglementaire afwijking, zoals die bepaald in het ontworpen artikel 4.160/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Voor die regeling kan ook geen beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid van de regering, vermits ze neerkomt op een (gedeeltelijke) vrijstelling van de bepalingen van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

Er moet derhalve worden besloten dat het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 eerst zal moeten worden aangepast, vooraleer de ontworpen regeling doorgang kan vinden. In afwachting hiervan moet het ontworpen artikel 4.160/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 uit het ontwerp worden weggelaten.

4.8. Voor het ontworpen artikel 5.225 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 204 van het ontwerp) wordt rechtsgrond gezocht in artikel 4.45 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Paragraaf 7 van die bepaling biedt inderdaad rechtsgrond voor het eerste lid van het ontworpen artikel 5.225, naar luid waarvan sociale koopwoningen die ondanks voldoende publiciteit niet verkocht kunnen worden aan de personen die voldoen aan de voorwaarden, verhuurd kunnen worden als sociale huurwoningen.

Voor het tweede lid van die bepaling, dat in een marktconforme lening voorziet als de voormelde woningen in overeenstemming zijn met de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen, moet, zoals de gemachtigde zelf aangaf, de rechtsgrond echter worden gezocht in de artikelen 4.16 en 5.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

4.9. Het ontworpen artikel 7.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 218 van het ontwerp) strekt ertoe voor gemeenten in de mogelijkheid te voorzien om een project op hun grondgebied dat is opgenomen in de projectenlijst, tijdelijk stop te zetten of om te wisselen voor een ander project. Hiervoor moet, zoals de gemachtigde erkende, de rechtsgrond niet worden gezocht in artikel 205, § 3 van het decreet van 9 juli 2021, maar in artikel 4.13 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Naar luid van het tweede lid van paragraaf 2 van die bepaling stelt de regering een procedure vast voor de goedkeuring van de meerjarenplanning en de kortetermijnplanning van het investeringsprogramma waarmee de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen wordt belast, waarbij de betrokkenheid van de sociale woonorganisaties, de gemeenten en de entiteit die door de regering belast wordt met de ondersteuning van het lokale woonbeleid, als uitgangspunt geldt. De mogelijkheid voor gemeenten om projecten stop te zetten of te ruilen maakt deel uit van de regeling van de planning.

4.10. Artikel 237 van het ontwerp, dat de erkenning van erkende sociale huisvestingsmaatschappijen als woonmaatschappijen regelt, vindt rechtsgrond in artikel 205, § 2, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, naar luid waarvan de regering de procedure bepaalt volgens dewelke een erkende sociale huisvestingsmaatschappij kan worden erkend als woonmaatschappij.

4.11. In artikel 260 van het ontwerp wordt de mogelijkheid om verhuurbare sociale woningen te verkopen na 15 jaar, vermeld in hoofdstuk 2 van bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, opgeschort tot 1 januari 2028.

Hiervoor wordt rechtsgrond gezocht in artikel 4.45, § 7, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. In die bepaling wordt de regering gemachtigd om nadere regels vast te stellen voor de onroerende transacties, inbegrepen de vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen, door woonmaatschappijen.

Het komt de Raad van State voor dat de opschorting van de mogelijkheid om verhuurbare sociale woningen te verkopen bezwaarlijk kan worden beschouwd als een nadere regel voor een onroerende transactie. Door dat verbod zal er immers helemaal geen onroerende transactie kunnen worden tot stand gebracht.

Tenzij een andere rechtsgrond kan worden gevonden voor de ontworpen regeling, moet artikel 260 van het ontwerp worden weggelaten.

VORMVEREISTEN

5.1. Het ontwerp voorziet in de mogelijkheid om een renteloze lening aan te gaan bij de overdracht van sociale huurwoningen en onbebouwde gronden in het kader van vorming van woonmaatschappijen (artikel 118), evenals in een toelage voor de volledige of gedeeltelijke compensatie van de eventuele nadelige financiële gevolgen die een woonmaatschappij ondervindt bij het in overeenstemming brengen van haar rechtsvorm, organisatie, werking en vermogen met het decreet van 9 juli 2021 (artikel 119). Voorts worden een aantal bestaande subsidieregelingen aangepast aan de vorming van de woonmaatschappijen (artikelen 126 tot 136).

Bij de totstandkoming van het decreet van 9 juli 2021, dat als rechtsgrond dient voor deze bepalingen, werd reeds aangevoerd dat voor die subsidieregelingen een beroep wordt gedaan op het zogenaamde DAEB-besluit.⁵ In advies 68.995/3 van 3 mei 2021 over het voorontwerp dat tot dat decreet heeft geleid heeft de Raad van State dienaangaande het volgende opgemerkt:

“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 belast (artikel 2, lid 2, van het DAEB-besluit), 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).

⁵ 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’.

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. (...)”⁶

5.2. In de memorie van toelichting bij het ontwerp dat tot het decreet van 9 juli 2021 heeft geleid werd in antwoord hierop gesteld dat “[d]e steunmaatregelen werden *of worden* zo uitgewerkt dat aan de inhoudelijke voorwaarden van het DAEB-vrijstellingenbesluit is voldaan en er zal tweejaarlijks over worden gerapporteerd.”⁷

Gevraagd in welke mate het ontwerp ertoe strekt aan de voorwaarden van het DAEB-besluit te voldoen, antwoordde de gemachtigde:

“De in het ontwerpbesluit voorziene renteloze leningen (artikel 118), toelage compensatie herstructureringskosten bij de vorming van woonmaatschappijen (artikel 119) en basis-, aanvullende en groeiusubsidie hebben betrekking op maatregelen die kunnen worden beschouwd als steunmaatregelen die moeten worden aangemeld bij de Europese Commissie. Aangezien de activiteiten van woonmaatschappijen beperkt worden tot de huidige activiteiten van de SHM’s en SVK’s, waarvan reeds eerder werd aangetoond dat ze beide – als sociale huisvestingsdienst - onder de kwalificatie van een dienst van algemeen economisch belang vallen, bestaat er geen twijfel dat ook de activiteiten van de woonmaatschappij onder dezelfde kwalificatie ressorteren. De staatssteun kan wel verenigbaar zijn met de interne markt. Het DAEB-besluit merkt staatssteun ten behoeve van sociale huisvesting aan als een compensatie voor een DAEB. Op grond van het DAEB-besluit zijn we van oordeel dat de steunmaatregel niet moet aangemeld worden. Artikel 2, 1. C van het DAEB-besluit schrijft immers voor dat staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst die wordt verleend aan ondernemingen ten behoeve van het verrichten van diensten van algemeen economisch belang waarmee wordt voldaan aan sociale behoeften wat betreft gezondheidszorg en langdurige zorg, kinderopvang, toegang tot de arbeidsmarkt en herintreding, sociale huisvesting en de zorg voor en sociale inclusie van kwetsbare groepen niet moet worden aangemeld.

Opdat de steun vrijgesteld zou zijn van aanmelding moet volgens het DAEB-besluit wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden:

De subsidiërende overheid moet in een besluit de onderneming met het beheer van de dienst van algemeen economisch belang belasten (DAEB-besluit, artikel 4). Die toewijzingsbesluiten moeten bovendien een aantal vermeldingen bevatten, met name:

- De inhoud van de openbare dienstverplichtingen;
- De duur van de openbare dienstverplichtingen;
- De betrokken onderneming;
- Het betrokken grondgebied;

⁶ Adv.RvS 68.995/3 van 3 mei 2021, opmerking 5.3 (voetnoot weggelaten).

⁷ Parl.St. VI.Parl. 2020-2021, nr. 828, 63.

- De aard van alle uitsluitende of bijzondere rechten die de onderneming door het toewijzende overheidsorgaan zijn verleend;
- Een beschrijving van het compensatiemechanisme en de parameters voor berekening, monitoring en herziening van de compensatie;
- De regelingen om eventuele overcompensatie te vermijden en terug te vorderen;
- Een verwijzing naar het DAEB-besluit.

De toewijzingsbesluiten t.a.v. woonmaatschappijen gebeuren steeds met uitdrukkelijke toepassing van de regelgevende bepalingen die voorzien in de noodzakelijke vermeldingen om te voldoen aan de vrijstellingsvereisten in het kader van het DAEB-besluit. De VCW van 2021 bevat bepalingen die het maatschappelijk doel van de woonmaatschappijen beperkt tot de DAEB-activiteit sociale huisvesting. De gesubsidieerde opdrachten zijn omschreven (art. 4.40 VCW van 2021), de werkingsgebieden worden (naar verwachting eind december 2021) vastgelegd door de Vlaamse Regering (art. 4.37 VCW van 2021). De erkenning van de woonmaatschappijen is in de tijd beperkt door het nieuwe artikel 4.99 BVCW. De motivatie van deze erkenningsperiode kan worden teruggevonden in de toelichting bij artikel 68 in de nota aan de Vlaamse regering.

Het betaalde compensatiebedrag mag verder niet hoger zijn dan hetgeen nodig is ter dekking van de netto-kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichting, met inbegrip van een redelijke winst. Aan deze voorwaarde is voldaan wat de basis-, aanvullende en groeisubsidie betreft omdat in de subsidie-afrekening enkel wordt rekening gehouden met de netto werkings- en personeelskosten verbonden aan de doorverhuringsactiviteit van de woonmaatschappij. Kosten die gerecupereerd worden bij de huurder en/of eigenaar en diverse bedrijfsopbrengsten worden afgetrokken van de subsidiabele kosten. Dubbele subsidiëring ten laste van de Vlaamse begroting wordt uitgesloten door artikel 4.48, derde lid VCW. De subsidie voor personeels- en werkingskosten verbonden aan de doorverhuringsactiviteit kan nooit hoger zijn dan de werkelijk gemaakte netto-kosten. De vermelde begrenzingen laten toe om te stellen dat wanneer de volgens de parameters berekende subsidie niet kan verantwoord worden door er gedragen kosten tegenover te stellen, bij de saldobepaling het betaalde compensatiebedrag nooit hoger zal zijn dan de netto-kosten.

Ook de subsidie die wordt toegekend voor de compensatie van herstructureringskosten (artikel 119) in het kader van de vorming van woonmaatschappijen wordt beperkt tot de reële kosten die worden gemaakt door de woonmaatschappij. Bij de berekening van de subsidie wordt ook rekening gehouden met eventuele andere ondersteuningsmaatregelen waarvan de woonmaatschappij heeft kunnen genieten. Verder zal bij de aanvraag van de subsidie de woonmaatschappij de reële kosten moeten aantonen aan de hand van de nodige bewijsstukken. Op die manier zal er altijd overcompensatie vermeden worden. Ten slotte kan de woonmaatschappij beroep doen op renteloze leningen (artikel 118) in het kader van de overname van onroerende goederen bij de vorming van woonmaatschappijen. Het rentevoordeel waarvan de woonmaatschappij kan genieten gaat daarbij volledig op in de operationele verliezen van de woonmaatschappij. Zij bieden immers sociale huurwoningen aan een sociale huurprijs die afhankelijk is van het inkomen en aantal personen ten laste van de sociale huurder. Daarnaast zal conform artikel 9 van het DAEB-besluit om de twee jaar verslag worden uitgebracht aan de commissie. Ook worden alle gegevens gaande van het toekenningsbesluit tot de afrekeningen van subsidies conform met het archiveringsplan van het agentschap Wonen-Vlaanderen gedurende een periode van 10 jaar na iedere betaling bewaard. Ten slotte zal naar aanleiding van uw vraag aanvullend in het BVCW een bepaling worden opgenomen die luidt als volgt: ‘Het 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 staatsteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen is van toepassing op de toelage, vermeld in artikel 119 en de subsidie, vermeld in artikel 118, XXX, XXX.”

5.3. Op het eerste gezicht lijkt op grond hiervan te kunnen worden aangenomen dat inderdaad aan de in het DAEB-besluit bepaalde voorwaarden is voldaan. Vermits de vraag rijst of het ontwerp, mede gelet op de mogelijkheid om meerdere subsidies te combineren, geen overcompensatie mogelijk maakt, moet de Raad van State, afdeling Wetgeving dienaangaande evenwel een voorbehoud maken. Bovendien vloeit uit het antwoord van de gemachtigde voort dat bij de toekenning van individuele subsidies erop zal moeten worden toegezien dat de in het DAEB-besluit bepaalde voorwaarden worden in acht genomen.

ALGEMENE OPMERKINGEN

6.1. Verschillende bepalingen van het ontwerp bevatten een delegatie aan de minister om bepaalde aangelegenheden nader te regelen. Volgens de vaste adviespraktijk van de Raad van State kan een delegatie aan een minister evenwel enkel betrekking hebben op bijkomstige of detailmatige aangelegenheden, wat ook impliceert dat die aangelegenheden exhaustief worden vermeld.

In het licht hiervan moet het volgende worden opgemerkt.

6.2.1. In het ontworpen 4.4/1, § 1, 1° tot 6°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 22 van het ontwerp) worden de manieren bepaald waarop kan worden voldaan aan de herinvesteringsverplichting bepaald in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De punten 3, 4 en 6 van die bepaling betreffen de investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij, de versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij en een inbreng in de woonmaatschappij.

In het ontworpen artikel 4.4/1, § 4, wordt de minister gemachtigd om de voorwaarden en modaliteiten (lees: nadere regels) te bepalen waaronder de initiatiefnemers kunnen herinvesteren op de drie voormelde manieren.

6.2.2. Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp dat tot het decreet van 9 juli 2021 heeft geleid blijkt dat met de herinvesteringsplicht waarin artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet wordt beoogd “een vermindering van het bestaand sociaal woonaanbod” te vermijden.⁸ In de parlementaire voorbereiding wordt dienaangaande het volgende gesteld:

“Zoals aangegeven is het behoud van het sociaal huurpatrimonium noodzakelijk in functie van het proberen te bedwingen van de steeds stijgende wachtlijsten van kandidaat-huurders. Tenslotte bestaat er een redelijk verband van evenredigheid tussen het aangewende middel en de nagestreefde doelstelling van algemeen belang. De gekozen maatregel is de meest evenredige ten opzichte van de beperking op het eigendomsrecht

⁸ *Parl.St.* VI.Parl. 2020-2021, nr. 828, 46.

van de sociale verhuurder. Een optimaal behoud van het sociaal huurwoningpatrimonium vereist strikt genomen namelijk een één-op-één regeling. Voor elke sociale huurwoning die verdwijnt, zou er in principe een nieuwe in de plaats moeten komen. Omdat de waarde van een oude en nieuwe sociale huurwoning sterk kan verschillen, wordt dit uitgangspunt echter gemilderd vanuit redelijkheidsoverwegingen en afgezwakt naar de venale waarde.”⁹

Nog uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de herinvestering die wordt beoogd evenwel niet noodzakelijkerwijs de vorm moet aannemen van de aankoop of renovatie van een sociale woning:

“Aan de Vlaamse Regering wordt een delegatie gegeven om de wijze waarop aan de herinvesteringsverplichting wordt voldaan te bepalen. Uitgangspunt daarbij is dat de herinvestering in dienst moet staan van het streven naar een minstens gelijkwaardige compensatie voor het sociaal woonaanbod dat verloren is gegaan. Investeren in de verwerving, de bouw of de renovatie van sociale huurwoningen is dan ook de meest voor de hand liggende invulling. Andere invullingen van de herinvesteringsverplichting zijn echter niet uitgesloten, in zoverre kan worden verantwoord dat het gaat om een herinvestering ‘in de sociale huisvestingssector’ in de zin van artikel 4.1/1, eerste lid, die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdraagt aan de instandhouding van het sociale huurwoningaanbod. De Vlaamse Regering beschikt ter zake over een zekere beoordelingsbevoegdheid. Bij het bepalen van de wijze waarop aan de herinvesteringsverplichting kan worden voldaan, kan ook rekening worden gehouden met de financiële leefbaarheid van bepaalde initiatiefnemers.”¹⁰

6.2.3. Gelet hierop kan worden aanvaard dat in het ontworpen artikel 4.4/1, § 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt voorzien in meerdere manieren waarop aan de herinvesteringsverplichting bepaald in artikel 4.1/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt voldaan.

Uit de aangehaalde parlementaire voorbereiding blijkt evenwel dat de decreetgever er in hoofddoel is van uitgegaan dat de herinvestering zou gebeuren door de verwerving, bouw of renovatie van sociale woningen. De steller van het ontwerp lijkt zich hiervan bewust. In de *ternota* aan de regering wordt aangaande de in de punten 3, 4 en 6 van het ontworpen artikel 4.4/1, § 1, bepaalde manieren van herinvesteringen immers het volgende gesteld:

“Onder 6° is een bijzondere vorm van herinvesteren voorzien. Omdat lokale besturen voortaan uitgesloten worden van subsidiëring bij de realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen, kan verwacht worden dat die actoren hierin niet langer zelf wensen te investeren, maar dit wel kunnen doen via een inbreng in de woonmaatschappij. Om de geest van de decretale herinvesteringsverplichting te bewaken is het aangewezen dat de inbreng die een actor op die manier in de woonmaatschappij doet, nooit kan terugvloeien naar die actor, noch dividenden kan opleveren. Daarom is voorzien in paragraaf 4 dat de minister de voorwaarden en modaliteiten bepaalt van deze vorm van herinvestering, zodat dit gewaarborgd kan worden.

De overige voorziene manieren om te herinvesteren spelen expliciet in op de brede machtiging die de decreetgever aan de Vlaamse Regering heeft gegeven om bij de invulling van de herinvesteringsverplichting ook rekening te houden met de financiële

⁹ *Ibidem*, 48.

¹⁰ *Ibidem*, 86.

leefbaarheid van de woonmaatschappijen. Vlaanderen heeft er immers alle belang bij dat de woonmaatschappijen financieel slagkrachtig genoeg zijn om hun publieke taakstelling ten volle te kunnen opnemen, zeker in het licht van de veel grotere verantwoordelijkheid die hen werd toevertrouwd naar aanleiding van de hervorming waarbij zij als enige sociale woonactor in een gemeente actief zullen zijn. Wanneer SHM's of woonmaatschappijen zich in een zwakke financiële situatie bevinden, zou een al te rigide toepassing van het principe dat de herinvesteringsverplichting dient bij te dragen tot een gelijkwaardige compensatie voor het sociaal woonaanbod dat verdwijnt ertoe kunnen leiden dat hun financiële leefbaarheid in het gedrang komt. Rekening houdend met de blijvend grote nood aan sociale huurwoningen en de aanzienlijke bijkomende financiële inspanningen die de Vlaamse Regering op dat vlak reeds heeft geleverd, dient een dergelijk scenario vermeden te worden. Bijgevolg moet het voor SHM's en woonmaatschappijen, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk zijn om te voldoen aan de herinvesteringsverplichting op een wijze die de financiële leefbaarheid niet verder in het gedrang brengt, maar deze juist versterkt. Daarom is in een punt 3° en 4° voorzien dat een herinvestering mogelijk maakt in de versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij en in de werkings- en onderhoudskosten ervan. Tegelijk moet absoluut vermeden worden dat de doelstelling van de herinvesteringsverplichting wordt uitgehold omwille van eventuele inefficiënties. Het is dan ook niet de bedoeling dat geherinvesteerd wordt in werkings- en onderhoudskosten van werkzaamheden of diensten die gefinancierd worden met de reguliere financiering van de woonmaatschappij (FS3, SSI, ...). Daarom dat ook voor deze vorm van herinvesteren in paragraaf 3 bepaald wordt dat de minister de voorwaarden en modaliteiten vastlegt.”

6.2.4. Door de minister, zonder enige beperking, te machtigen *de voorwaarden* te bepalen waaronder initiatiefnemers kunnen herinvesteren op de manieren vermeld in het ontworpen artikel 4.4/1, § 1, 3°, 4° en 6, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, maakt het ontworpen artikel 4.4/1, § 4, van hetzelfde besluit het mogelijk dat de minister *de gevallen* bepaalt waarin de herinvestering de vorm kan aannemen van de in een van die drie punten vermelde manieren. Mede gelet op de voorrang die de decreetgever ogenschijnlijk heeft willen geven aan de verwerving, de bouw en de renovatie van sociale woningen, kan het bepalen van die gevallen, zonder dat in het ontwerp in enige criteria wordt voorzien die de minister in acht moet nemen, niet worden beschouwd als een bijkomstige of detailmatige aangelegenheid.

6.2.5. Om toelichting gevraagd in het licht van het voorgaande, verklaarde de gemachtigde:

“Het vastleggen van de voorwaarden en modaliteiten om te kunnen herinvesteren in een inbreng in een woonmaatschappij, in de versterking van de financiële leefbaarheid en in werkings- en onderhoudskosten heeft vooral een technische draagwijdte. Het gaat immers in de feiten om vooral boekhoudkundige regels en voorwaarden, die in functie staan van de financiële leefbaarheid (die op zich ook al zeer technisch-financieel van aard is) en specifieke situaties, waarvan vooral uitgesloten moet worden dat ze op een andere manier worden gefinancierd (bv. via subsidies). In dat opzicht wordt het bepalen van de voorwaarden en de modaliteiten toebedeeld aan de minister.”

Die door de gemachtigde geschetste beperking van de machtiging aan de minister blijkt echter geenszins uit de tekst van de ontworpen bepaling. Bijgevolg moet het ontwerp eerst worden aangevuld met voldoende precieze criteria aan de hand waarvan kan worden bepaald wanneer de herinvestering kan gebeuren op een van de manieren bepaald in het ontworpen artikel

4.4/1, § 1, 3°, 4° en 6°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 alvorens de technische uitwerking ervan aan de minister kan worden overgelaten.

6.3. Naar luid van het ontworpen artikel 4.97, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (artikel 68 van het ontwerp) zijn vennootschappen voldoende actief in hun werkingsgebied om als woonmaatschappij erkend te worden en te blijven. In het tweede lid van die bepaling wordt de minister gemachtigd om, na een voorafgaande mededeling aan de regering, de voormelde voorwaarde nader te omschrijven.

In de *ternota* aan de regering wordt verduidelijkt dat het “de bedoeling [is] dat de minister duidelijke operationele doelstellingen formuleert en op de naleving hiervan toeziet of laat toezien”.

Op die wijze wordt de minister echter gemachtigd om zonder enige beperking de criteria vast te stellen aan de hand waarvan wordt bepaald dat een vennootschap voldoende actief is in het werkgebied van de woonmaatschappij en zij derhalve erkend kan worden. Ook dit kan niet worden beschouwd als een bijkomstige of detailmatige aangelegenheid. Opdat de ontworpen regeling doorgang kan vinden moet in het ontwerp eerst in criteria worden voorzien die de minister in acht moet nemen bij het nader bepalen van de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan opdat een vennootschap voldoende actief is in het werkgebied van de woonmaatschappij.

6.4.1. In het ontworpen artikel 4.102/1, § 1, *eerste lid*, wordt de minister gemachtigd om de bijkomende regels te bepalen waaronder een woonmaatschappij een rechtstreeks of onrechtstreeks belang kan nemen in een andere rechtspersoon als vermeld in artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, verklaarde de gemachtigde:

“Bij de opmaak van de bepaling van art. 4.102/1 §1, eerste lid, waarbij de minister gemandateerd wordt ‘bijkomende regels’ te bepalen waaronder een maatschappij participaties in andere vennootschappen kan nemen werd beoogd de minister toe te laten te bepalen welke gegevens en stukken bij het participatievoorstel en de aanvraag bij de minister dienden te worden gevoegd (nota Vlaamse regering bij art. 68, p. 18 vierde alinea). De bestaande regels m.b.t. het nemen en aanhouden van participaties vloeien deels voort uit het WVV (bv. de participatie dient te sporen met het maatschappelijk doel, winstuitkeringsbeperking etc.) en de Vlaamse Codex Wonen en zijn uitvoeringsbesluiten. Deels staan de regels m.b.t. het nemen van participaties door een woonmaatschappij uiteengezet in het ontworpen artikel 4.102/1. De mogelijkheid dat de minister bijkomende regels oplegt is voor het geval dit in de toekomst wenselijk zou zijn.”

6.4.2. Indien, zoals het antwoord van de gemachtigde lijkt te suggereren, met de machtiging aan de minister om bijkomende regels te bepalen enkel wordt beoogd de gegevens en de stukken te regelen die worden opgenomen in het voorstel om een belang te nemen dat de woonmaatschappij bij het agentschap indient, moet worden vastgesteld dat het ontworpen artikel 4.102/1, § 1, *tweede lid*, reeds een specifieke machtiging in die zin bevat, zodat de in het eerste lid van die bepaling vervatte machtiging overbodig zou zijn en moet worden weggelaten.

6.4.3. Indien, daarentegen, met die machtiging niet enkel de regeling van de voormelde stukken en gegevens wordt beoogd, maar ook de gevallen waarin een woonmaatschappij

rechtstreeks of onrechtstreeks belangen vermag te nemen in andere rechtspersonen, moet worden vastgesteld dat, bij gebrek aan enige criteria die de minister in acht moet nemen, dit evenmin kan worden beschouwd als een bijkomstige of detailmatige aangelegenheid. Dat is des te meer het geval nu de Raad van State, ten aanzien van de in artikel 4.46/1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalde mogelijkheid om dergelijke belangen te nemen in andere rechtspersonen heeft opgemerkt “dat de mogelijkheid (...) bijzonder ruim is geformuleerd”.¹¹

6.4.4. In antwoord op de voormelde opmerking werd in de memorie van toelichting bij het ontwerp dat tot het voormelde artikel 4.46/1 heeft geleid, het volgende gesteld:

“De Vlaamse Regering zal bij het nemen van haar beslissingen tot al dan niet goedkeuring van participaties uiteraard de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Het is evident dat bij die beslissing, de Vlaamse Regering ook toetst of de participatie verenigbaar is met de geldende regelgeving. Zo zal de goedkeuring bijvoorbeeld worden geweigerd indien zou blijken dat de participatie een schending of omzeiling zou inhouden van de regelgeving inzake overheidsopdrachten en die regelgeving en de toepassing van het gelijkheidsbeginsel zou omzeilen. Daarnaast moet het nemen van de participatie ook verenigbaar zijn met het verbod om middelen afkomstig van subsidies aan te wenden voor andere doeleinden dan waarvoor zij werden verleend.

Voorts kan de Vlaamse Regering in haar afweging bijkomend bijvoorbeeld rekening houden met o.m. de volgende elementen:

1° de bijdrage van het voorgenomen belang tot het doel en voorwerp van de woonmaatschappij;

2° de mate waarin de rechtspersoon waarin de woonmaatschappij een belang overweegt tot doel heeft, in het algemeen belang, een positieve maatschappelijke impact te bewerkstellingen op de mens, het milieu of de samenleving; dan wel

3° de beperking van de uitkering van vermogensvoordelen aan de aandeelhouders van de rechtspersoon waarin de woonmaatschappij een belang overweegt.

Het is niet uit te sluiten dat de Vlaamse Regering daarnaast rekening zal houden met andere elementen die zich in een specifiek geval kunnen voordoen. De afweging of een bepaalde participatie al dan niet toelaatbaar is, blijft immers een zeer feitelijke afweging. De decreetgever houdt er rekening mee dat de voorziene regeling voldoende flexibel moet zijn om te worden toegepast op sterk uiteenlopende, maar an sich te verantwoorden situaties, die zich niet steeds in abstracte criteria laten vertalen.”¹²

De in de aangehaalde memorie van toelichting vermelde criteria moeten eerst in het ontwerp nader worden uitgewerkt, vooraleer desgevallend de minister kan worden gemachtigd om dienaangaande in bijkomende regels te voorzien.

¹¹ Adv.RvS 68.995/3 van 3 mei 2021, opmerking 18.4.

¹² *Parl.St.* Vl.Parl. 2020-2021, nr. 828, 104-105.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

7. Er moet worden vastgesteld dat in de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef niet wordt verwezen naar alle bepalingen die worden vermeld in de door de gemachtigde overgemaakte rechtsgrondtabel,¹³ hetgeen moet worden verbeterd. Bovendien moet die rubriek worden aangepast aan hetgeen hiervoor over de rechtsgrond van het ontwerp is opgemerkt.

Artikel 22

8.1. Naar luid van artikel 4.1/1, vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 staat tegen de oplegging van een administratieve geldboete wegens de niet-naleving van de herinvesteringsverplichting beroep open op de wijze door de Vlaamse Regering bepaald, binnen een termijn van dertig dagen na kennisgeving door de toezichthouder.

Ter uitvoering hiervan wordt in het ontworpen artikel 4.4/3, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaald dat gemeenten, OCMW's, welzijnsverenigingen en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden met een gemotiveerd verzoekschrift bij de minister beroep kunnen aantekenen tegen de oplegging van een administratieve geldboete. Volgens de *ternota* aan de regering gaat het om “een georganiseerd bestuurlijk beroep dat eerst moet worden doorlopen, alvorens beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State”.

8.2. In het tweede lid van het ontworpen artikel 4.4/3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt evenwel gewag gemaakt van een “verzoek tot heroverweging” dat door de minister kan worden ingewilligd of afgewezen. Voorts wordt bepaald dat “als de minister geen kennisgeving doet binnen de voorgeschreven termijn, wordt de minister geacht het verzoek te hebben toegestaan.”

Hieromtrent om toelichting gevraagd, antwoordde de gemachtigde:

“Bij nazicht van het betreffende artikel begrijpen we de mogelijke verwarring. We stellen voor om de bepaling ‘het verzoek tot heroverweging’ in het tweede lid van art. 4.4/3 bij een volgende goedkeuring van het besluit te vervangen door ‘het beroep’. De laatste zin van het tweede lid stellen we voor te vervangen door: ‘Als de minister geen kennisgeving doet binnen de voorgeschreven termijn, wordt de minister geacht het beroep te hebben ingewilligd’. We verduidelijken ook graag de bedoelingen van dit georganiseerd beroep; hetgeen inderdaad inhoudt dat deze procedure voor lokale besturen verplicht te doorlopen is voordat beroep bij de Raad van State kan ingediend worden. Het beroep is bedoeld tegen de beslissing van de toezichthouder om een administratieve geldboete op te leggen. (...)”

In dit ontwerpbesluit worden de regels vastgelegd in verband met de wijze waarop een lokaal bestuur een beroep kan instellen tegen de beslissing van de Toezichthouder om een administratieve geldboete op te leggen, wanneer de toezichthouder vaststelt dat het

¹³ Zo moet, bijvoorbeeld, bijkomend worden verwezen naar artikel 5.22 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat rechtsgrond biedt voor artikel 161 van het ontwerp.

lokaal bestuur niet voldoet aan de herinvesteringsverplichting. Tegen een dergelijke beslissing staat altijd beroep open bij de Raad van State, maar de decreetgever wilde de drempel voor dat beroep verlagen door daarvoor een verplichte tussenstap te voorzien, d.m.v. een beroepsprocedure bij de minister. Bij de behandeling van het beroep moet de minister beoordelen of het verzoekschrift elementen bevat waarmee de Toezichthouder volgens hem onvoldoende rekening heeft gehouden bij het opleggen en bepalen van de administratieve geldboete. De beslissingsbevoegdheid van de minister beperkt zich m.a.w. tot de beslissing van de Toezichthouder om een administratieve geldboete op te leggen, alsook de hoogte van die geldboete. Het is voor alle duidelijkheid dus niet de minister die de initiële geldboete oplegt, maar de toezichthouder. Waar het artikel (momenteel nog) stelt dat wanneer de minister geen kennisgeving doet binnen de voorgeschreven termijn, hij geacht wordt ‘het verzoek te hebben toegestaan’, houdt dit in dat de geldboete kwijtgescholden wordt of verminderd wordt (naargelang hetgeen door het lokaal bestuur verzocht werd in het beroepschrift). Als de minister het verzoek afwijst, houdt dit in dat de boete bevestigd wordt.”

8.3. Met de door de gemachtigde voorgestelde terminologische wijziging kan worden ingestemd.

Evenwel zou, ook met die terminologische wijziging, nog steeds een beroep worden gedaan op de techniek van de impliciete beslissing. Nog los van de nadelen die sowieso aan een dergelijke stilzwijgende besluitvorming zijn verbonden (zie opmerking 10), lijkt in dit geval een stilzwijgende beslissing tot grote rechtsonzekerheid aanleiding te kunnen geven. Zo valt niet uit te sluiten dat de partij die het administratief beroep instelt, in hoofddorde de vernietiging vraagt van de beslissing van de toezichthouder om een administratieve geldboete op te leggen, en in ondergeschikte orde de vermindering van de opgelegde geldboete. In geval van een stilzwijgende beslissing van de minister kan de vraag rijzen welke van de twee vorderingen wordt ingewilligd. Gelet hierop kan de laatste zin van het ontworpen artikel 4.4/3, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 beter worden weggelaten.

Artikel 45

9. Het ontworpen artikel 4.45, 1°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 voorziet in een definitie van het begrip “beveiligde zending”.

De *ternota* aan de regering stelt nochtans dat “het begrip ‘beveiligde zending’ niet aan bod komt in de afdeling 1 ‘Overdracht van onroerende goederen’ waardoor de definiëring ervan overbodig is”.

Hierop gewezen stelde de gemachtigde:

“Met dank voor uw opmerkzaamheid, kunnen we bevestigen dat het om een vergissing gaat. De toelichting in de nota aan de Vlaamse Regering is correct, maar het ontwerpartikel is niet in overeenstemming met de toelichting. Het begrip ‘beveiligde zending’ wordt niet gebruikt in afdeling 1 ‘Overdracht van onroerende goederen’ van hoofdstuk 3, titel 2, deel 1, boek 4 waardoor de definiëring geschrapt dient te worden. Bij nazicht van dit ontwerpartikel wordt ook nog een andere vergissing vastgesteld. Als referentiedatum geldt de datum waarop de raad van bestuur van de VMSW heeft ingestemd met de verkoop. In het ontwerpartikel wordt ook naar het bestuursorgaan van

de woonmaatschappij verwezen maar dat is niet nodig want deze afdeling betreft uitsluitend de VMSW. Er is een gelijkaardige bepaling voor de woonmaatschappijen opgenomen in artikel 4.149 (zie artikel 113 van het ontwerp). Deze twee technische aanpassingen zullen worden meegenomen bij de definitieve goedkeuring van het ontwerpbesluit.”

Hiermee kan worden ingestemd.

Artikel 68

10. Naar luid van het ontworpen artikel 4.98, § 3, derde lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt, als de minister niet binnen 90 dagen een beslissing heeft genomen over de aanvraag, de erkenning als woonmaatschappij geacht verleend te zijn. Aldus wordt ook hier een beroep gedaan op de techniek van de impliciete beslissing.

Zoals de Raad van State, afdeling Wetgeving, er reeds meermaals op gewezen heeft, zijn aan dergelijke stilzwijgende besluitvorming 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 aanvragen. 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.

Daarbij komt nog dat luidens het ontworpen artikel 4.99 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 de erkenning als woonmaatschappij ingaat op de datum die in de erkenningsbeslissing van de minister is vastgesteld. In geval van een stilzwijgende beslissing ontbreekt die datum, wat tot rechtsonzekerheid aanleiding kan geven.

Gelet hierop strekt het tot aanbeveling om het derde lid van het ontworpen artikel 4.89, § 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 weg te laten.

Hetzelfde geldt voor artikel 235, § 4, tweede lid, van het ontwerp.

Artikel 90

11. Naar luid van het ontworpen artikel 4.127/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan, als binnen het werkingsgebied van een gemeente het aantal woningen dat de woonmaatschappij inhuurt, gedurende twee opeenvolgende jaren niet toeneemt, de minister een termijngebonden groeipad opleggen. Uit wat voorafgaat (opmerking 4.5) vloeit voort dat hiermee de sanctie bepaald in artikel 4.51, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt bedoeld.

De vraag rijst of de ontworpen bepaling niet overbodig is, gelet op het reeds bestaande artikel 4.127, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dat luidt:

“Als uit het definitieve visitatierapport van de prestatiebeoordeling van een sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat ze voor een of meer operationele doelstellingen een beoordeling ‘onvoldoende’ behaald heeft, kan de minister de maatregel, vermeld in artikel 4.126 van dit besluit, en een of meer van de maatregelen, vermeld in artikel 4.51, eerste lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, opleggen, met uitzondering van punt 6° van de voormelde bepaling.”

Artikelen 154 tot 160

12.1. De artikelen 154 tot 160 van het ontwerp strekken tot opheffing of tot wijziging van de artikelen 5.48 tot 5.55 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die deel uitmaken van titel 2 (‘Bevordering van rationeel energieverbruik’) van deel 2 van boek 5 van dat besluit.

Volgens de *ternota* aan de regering wordt het voormelde artikel 5.48 opgeheven, omdat het subsidiestelsel in kwestie is afgelopen. Erop gewezen dat artikel 5.49 van hetzelfde besluit, dat wordt gewijzigd bij artikel 155 van het ontwerp, betrekking heeft op dezelfde subsidie, antwoordde de gemachtigde:

“Het subsidiestelsel in artikel 5.48 is afgelopen. Uw vraag brengt ons tot het inzicht dat de wijziging in artikel 5.49 overbodig is en dat dit artikel ook kan worden opgeheven. Dit zal worden meegenomen als het dossier wordt voorbereid met het oog op de definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering.”

12.2. Gevraagd waarom de overige bepalingen van titel 2 van deel 2 van boek 5 dan alsnog worden gewijzigd, antwoordde de gemachtigde:

“Initieel werd in boek 5, deel 2, titel 1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 een subsidiestelsel opgezet in 2011 ter bevordering van rationeel energieverbruik voor sociale huurwoningen. Doorheen de tijd werd dit subsidiestelsel uitgebreid naarmate er meer middelen vanuit het Vlaams Klimaatfonds ter beschikking werden gesteld voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen. Het subsidiestelsel dat initieel werd opgezet in 2011 is nu uitgedoofd waardoor artikel 5.48 en 5.49 uit het voormelde besluit niet meer van toepassing zijn en kunnen worden opgeheven. Verder blijft artikel 5.50 - 5.53 van het voormelde besluit nog steeds relevant omdat een SHM en het VWF momenteel nog steeds beroep kunnen doen op subsidies voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen. Die subsidies vallen niet onder het subsidiestelsel dat in 2011 werd opgezet maar maakt wel gebruik van een aantal bepalingen (bijvoorbeeld: de voorwaarden waaraan de werken moeten voldoen, de procedure om die subsidie aan te vragen,...) van het subsidiestelsel dat toen in 2011 werd uitgewerkt. Op die manier blijven die bepalingen dus nog steeds relevant.”

Ook na de wijzigingen waarin de artikelen 155 tot 159 van het ontwerp voorzien wordt in de artikelen 5.50 tot 5.54 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 evenwel

terugverwezen naar de op te heffen artikelen 5.48 en 5.49 van hetzelfde besluit,¹⁴ of naar overige bepalingen die ten gevolge van die opheffing eveneens worden opgeheven.¹⁵

Vermits het, volgens de gemachtigde, enkel de bedoeling is om de regeling van de subsidies uit het Vlaams Klimaatfonds, vermeld in artikel 5.50, §§ 3 en 4, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 te behouden, zouden de artikelen 5.50 tot 5.53 van hetzelfde besluit nog eens grondig moeten worden herbekeken en aldus worden aangepast dat enkel de voor die subsidieregeling relevante bepalingen worden behouden. De artikelen 156 tot 159 van het ontwerp zullen in het licht hiervan moeten worden aangepast.

Artikel 217

13. Artikel 7.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt thans:

“Artikel 4.18, § 1, van dit besluit is niet van toepassing op de projecten, vermeld in artikel 43, § 2, eerste lid, van het Procedurebesluit Wonen van 14 juli 2017, zoals van kracht voor de inwerkingtreding van dit besluit.”

Artikel 218 van het ontwerp strekt ertoe de inleidende zinsnede van dat artikel aldus te wijzigen dat wordt bepaald dat artikel 4.18, §§ 1 en 1/1, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 *wel* van toepassing is op de voormelde projecten. Volgens de *ternota* aan de regering wordt “met de aanpassing van dit artikel in de mogelijkheid voorzien dat een gemeente deze projecten, na overleg met de initiatiefnemer tijdelijk kan stopzetten of inwisselen voor een project waarvoor de beleidstoets werd aangevraagd.”

Gevraagd waarom artikel 7.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat een overgangsbepaling is, dan niet wordt opgeheven, en of hiermee wordt beoogd in een beperking te voorzien van de projecten waarop die bepaling van toepassing zou zijn, antwoordde de gemachtigde:

“Uw opmerking is terecht. Voor de projecten die worden omschreven in artikel 7.13 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 is een beperking voorzien zodat deze door een gemeente niet tijdelijk konden worden stopgezet. Met het voorliggende ontwerpbesluit wordt die beperking opgeheven en hoeft er geen onderscheid meer te worden gemaakt met de andere projecten die werden opgenomen in de projectenlijst van de VMSW. Artikel 7.13 van het voormelde besluit kan dus inderdaad worden opgeheven. Dit zal worden meegenomen bij de voorbereiding van het dossier voor de definitieve goedkeuring.”

Hiermee kan worden ingestemd.

¹⁴ Zie bijvoorbeeld artikel 5.50, § 2, eerste lid, en § 3, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

¹⁵ Zie bijvoorbeeld de artikelen 5.51, eerste lid en 5.52, § 1, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, die verwijzen naar artikel 5.50, § 1, van hetzelfde besluit, dat evenwel wordt opgeheven bij artikel 156, 1°, van het ontwerp.

Artikel 254

14. Artikel 254 van het ontwerp voorziet, volgens de *terna* aan de regering, in een overgangsregeling over hoe er moet worden omgegaan met positieve saldi binnen de gewestelijke sociale correctie.

De gemachtigde gaf dienaangaande de volgende toelichting:

“Naar aanleiding van uw vraag stellen we een vergissing vast in het ontworpen artikel 254. De zinsnede ‘het positieve saldo, vermeld in artikel 5.72, § 2, tweede lid, van het voormelde besluit, wordt vermenigvuldigd met het aantal sociale huurwoningen dat in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering wordt overgedragen aan een woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij, en wordt gedeeld door het aantal sociale huurwoningen dat bij de berekening van de GSC in het referentiejaar van het laatste berekende positieve saldo van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij in rekening is gebracht.’ sluit niet aan bij de bedoelingen van de Vlaamse Regering aangezien het positieve GSC-saldo van de overdragende SHM of woonmaatschappij in toepassing van deze zinsnede verhoudingsgewijs omgekeerd evenredig wordt aangepast.

Als voorbeeld nemen we een SHM X, die 1000 huurwoningen bezit en in 2022 via een herstructurering 250 huurwoningen overdraagt aan een woonmaatschappij Y (of SHM Y die zich zal omvormen tot woonmaatschappij in het kader van de vorming van die woonmaatschappij). Daarbij is het de bedoeling dat het positieve saldo van SHM X na de overdracht van 250 woningen eerst gedeeld wordt door 1.000 (het totaal aantal huurwoningen voor de overdracht) en daarna vermenigvuldigd worden met het verschil tussen 1.000 en de 250 overgedragen woningen, nl. 750. In dit voorbeeld blijven immers 75% van de woningen achter bij de SHM X, zodat het positieve saldo evenredig daarmee moet worden aangepast.

Om aan de bedoelingen van de Vlaamse Regering tegemoet te komen, zal dankzij uw vraag – het artikel bij definitieve goedkeuring worden vervangen door wat volgt: ‘Als een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij sociale huurwoningen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering overdraagt aan een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij, wordt het laatste gekende positieve saldo, vermeld in artikel 5.72, § 2, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, van voor de herstructurering van de overdragende sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij verminderd met het resultaat van de volgende berekening: het positieve saldo, vermeld in artikel 5.72, § 2, tweede lid, van het voormelde besluit, wordt vermenigvuldigd met het aantal sociale huurwoningen dat in het kader van de vorming van woonmaatschappijen via een herstructurering wordt overgedragen aan een woonmaatschappij of sociale huisvestingsmaatschappij, en wordt gedeeld door het aantal sociale huurwoningen dat bij de berekening van de GSC in het referentiejaar van het laatste berekende positieve saldo van de sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij in rekening is gebracht.’”

Artikel 254 van het ontwerp moet worden aangepast in de door de gemachtigde aangegeven zin.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Wilfried VAN VAERENBERGH