



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 75.853/3
van 5 april 2024

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de subsidiëring en toewijzing van geconventioneerde huurwoningen’

Op 11 maart 2024 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 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 subsidiëring en toewijzing van geconventioneerde huurwoningen’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 26 maart 2024. De kamer was samengesteld uit Jeroen VAN NIEUWENHOVE, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Elly VAN DE VELDE, staatsraden, Bruno PEETERS, assessor, en Yves DEPOORTER, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 5 april 2024.

*

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 decreet van 8 maart 2024 ‘tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur’ wijzigt onder meer de bepalingen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 die het stelsel van de geconventioneerde huur regelen.¹ In het verlengde hiervan strekt het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van de regeling van de geconventioneerde huur in het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Zo wordt de regeling gewijzigd van de subsidiëring van geconventioneerde huurwoningen gerealiseerd door woonmaatschappijen (artikel 3 van het ontwerp) en van door een private initiatiefnemer gerealiseerde sociale en geconventioneerde huurwoningen (artikelen 4 en 5). Voorts wordt ook de regeling van de geconventioneerde huur zelf gewijzigd (artikelen 7 tot 14), waarbij onder meer in de mogelijkheid wordt voorzien dat een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband een reglement opstelt waarin de wijze van kandidaatstelling en de toewijzing van de geconventioneerde huurwoningen worden bepaald en dat een verhuurder een geconventioneerde huurwoning verhuurt aan een bijzondere doelgroep (artikel 12).

Daarnaast wordt ook de regeling van het centraal inschrijvingsregister gewijzigd (artikelen 15 tot 17), waarbij onder meer in de mogelijkheid wordt voorzien om de kandidaat-huurder te schrappen die gedurende twee jaar niet actief is geweest in zijn inschrijvingsdossier en die niet reageert op de brief van de primaire verhuurder met de vraag of hij zijn kandidatuur wil behouden (artikel 17, 3°). Ook wordt de regeling van de waarborgstelling verder aangepast aan de omvorming van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen tot woonmaatschappijen (artikel 20).

Voorts bevat het ontwerp een aantal eerder technische wijzigingen en aanpassingen (artikelen 1, 2, 6, 18, 19 en 21).

Ten slotte worden een aantal bepalingen van het voormelde decreet in werking gesteld en wordt de inwerkingtreding van een aantal bepalingen van het te nemen besluit geregeld (artikel 22).

¹ Op het ogenblik dat dit advies wordt gegeven, is het decreet nog niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Voor de door het Vlaams Parlement aangenomen tekst: zie *Parl.St.* VI.Parl. 2023-24, nr. 1981/3.

RECHTSGROND

3.1. Blijkens de rubriek ‘Rechtsgronden’ in de aanhef wordt voor het ontwerp rechtsgrond gezocht in de artikelen 4.42, 4.42/1, 5.20, 5.52/1, 5.52/2, 5.52/3, 6.5, derde lid, 6.23, eerste lid, en 6.26 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en in artikel 23 van “het decreet van x tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021”, waarmee het voormelde decreet van 8 maart 2024 wordt bedoeld.

Bij de adviesaanvraag werd ook de volgende rechtsgrondentabel gevoegd:

<i>Ontwerp</i>	<i>Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021</i>	<i>Rechtsgrond</i>
Art. 1	Art. 1.2, eerste en tweede lid	Definities
Art. 2	Art. 5.38, §2	VCW, art. 5.20
Art. 3	Art. 5.47/1, §3, §4, §5, en §7	VCW, artikel 4.42 vervangen bij het decreet van 21 april 2023 en gewijzigd bij het decreet van X en artikel 5.52/1 ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023 en gewijzigd bij het decreet van X
Art. 4	Art. 5.47/3, §1 en §2	
Art. 5	Art. 5.47/4, §2, tweede lid, 7°	
Art. 6	Art. 5.47/5, §2, eerste lid	
Art. 7	Art. 5.247	
Art. 8	Art. 5.248, eerste lid, 2°	
Art. 9	Art. 5.249, tweede en derde lid	
Art. 10	Art. 5.253, 1°	
Art. 11	Art. 5.255	
Art. 12	Art. 5.255/1 en 5.255/2	VCW, artikel 4.42 vervangen bij het decreet van 21 april 2023 en gewijzigd bij het decreet van X en artikel 4.42/1, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2021 en gewijzigd bij het decreet van X, artikel 5.52/1 ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023 en gewijzigd bij het decreet van X en artikel 5.52/2, ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023 en gewijzigd bij het decreet van X, artikel 5.52/3, ingevoegd bij het decreet van X
Art. 13	Art. 5.257, eerste en derde lid	VCW, artikel 4.42 vervangen bij het decreet van 21 april 2023 en gewijzigd bij het decreet van X en artikel 5.52/1 ingevoegd bij het decreet van 21 april 2023 en gewijzigd bij het decreet van X
Art. 14	Art. 5.258, eerste lid	
Art. 15	Art. 6.5, §2, derde lid	VCW, artikel 6.5, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 16	Art. 6.6, §2, eerste lid	VCW, artikel 6.5, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 17	Art. 6.8, §1, eerste en tweede lid, en §3	VCW, artikel 6.5, derde lid, vervangen bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 18	Art. 6.46, eerste lid	VCW, artikel 6.23, eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 19	Art. 6.55, eerste en tweede lid	VCW, artikel 6.23, eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 9 juli 2021
Art. 20	Art. 6.61, §1 en §3	VCW, artikel 6.26
Art. 21	Bijlage 33	VCW, artikel 5.20

Art. 22	Inwerkingtredingsbepaling	het decreet van X tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 23
Art. 23	Uitvoeringsbepaling	

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

3.3. Blijkens de voormelde rechtsgrondentabel wordt voor artikel 22 van het ontwerp, waarin onder meer een aantal bepalingen van “het decreet van x tot wijziging van het Energiedecreet van 8 mei 2009 en van de Vlaamse Codex Wonen van 2021” in werking worden gesteld, rechtsgrond gezocht in artikel 23 van dat decreet.

Er kan worden aangenomen dat hiermee artikel 24 van het voormelde decreet van 8 maart 2024 wordt bedoeld, dat luidt:

“De bepalingen van artikel 10 tot en met 15, 17, 18 en 20 tot en met 23 treden in werking op een datum die de Vlaamse Regering bepaalt.”

Te dien aanzien moet evenwel worden vastgesteld dat artikel 22 van het ontwerp strekt tot de inwerkingstelling van, onder meer, de artikelen 16, 1°, 2°, 3°, 5° en 6°, en 19, 1°, 2°, 4°, 5° en 6°, van dat decreet, terwijl de aangehaalde machtiging aan de Vlaamse Regering geen betrekking heeft op die bepalingen. Meer nog, die bepalingen lijken niet te bestaan, vermits noch artikel 16, noch artikel 19 van het decreet is onderverdeeld in punten. Allicht is het ontwerp niet aangepast aan de nummering van de door het Vlaams Parlement aangenomen tekst, en worden in werkelijkheid de artikelen 17 en 20 van dat decreet bedoeld.

Hieromtrent om toelichting gevraagd, bevestigde de gemachtigde dat met zoveel woorden:

“In het ontwerpbesluit dat voor advies aan de Raad van State werd overgemaakt, werd beoogd om enkel uitvoering te geven aan de bepalingen in het decreet die betrekking hebben op de verhuring via een gemeentelijk reglement en aan bijzondere doelgroepen. Intussen is deze inwerkingtredingsbepaling niet langer in overeenstemming met het decreet 8 maart 2024 tot instelling van een kotlabel en tot wijziging van de regelgeving over de geconventioneerde verhuur. De stellers van het ontwerp zijn daardoor van mening om alle artikels omtrent geconventioneerde verhuur in voorliggend ontwerpbesluit op te nemen en niet langer een onderscheid te maken.

Wat de bepalingen uit het ontwerpbesluit betreft, wordt voorgesteld om bepaalde regelgeving – omwille van operationele redenen – op een latere datum inwerking te laten treden. Het betreft het bepalen dat geconventioneerde huurwoningen in een oproep tot kandidaatstelling enkel in dezelfde gemeente mogen gelegen zijn en de invoering van mogelijkheden om geconventioneerde huurwoningen te verhuren via een gemeentelijk reglement (en eventueel met eigen typehuurovereenkomsten) en aan bijzondere doelgroepen. De stellers van het ontwerp stellen echter een verschrijving vast. De artikels die op 2 mei 2024 in werking dienen te treden zijn: artikel 3, 1°, 2°, 4°, 5° en 7°, artikel 4, 2°, 4° en 6°, artikel 5, 8 tot en met 9, artikel 10, 11, 3° en 11°, artikel 12 en 14 van dit besluit treden in werking op 2 mei 2024.”

Artikel 22 van het ontwerp zal alleszins moeten worden aangepast zodat enkel in artikel 24 van het decreet van 8 maart 2024 vermelde bepalingen in werking worden gesteld. De regeling van de inwerkingtreding van de bepalingen van het te nemen besluit in artikel 22 ervan zal hieraan moeten worden aangepast.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Yves DEPOORTER

Jeroen VAN NIEUWENHOVE