



Vlaams
Parlement

stuk **1848** (2012-2013) – Nr. 6
ingediend op 8 april 2013 (2012-2013)

Ontwerp van decreet

houdende wijziging van diverse decreten
met betrekking tot wonen

Advies

van de Raad van State

Stukken in het dossier:

- 1848** (2012-2013) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
– Nr. 2 en 3: Amendementen
– Nr. 4: Motie houdende raadpleging Raad van State
– Nr. 5: Verslag over hoorzitting

verzendcode: WON



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 53.013/3
van 8 april 2013

over

amendementen¹ bij het ontwerp van decreet ‘houdende wijziging
van diverse decreten met betrekking tot wonen’²

¹ Het gaat om de amendementen nrs. 1 tot 19 (*Parl.St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 1848/2) en amendement nr. 20 (*Parl.St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 1848/3).

² *Parl.St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 1848/1.

Op 7 maart 2013 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Voorzitter van het Vlaams Parlement verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over amendementen bij het ontwerp van decreet ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’.

De amendementen zijn door de derde kamer onderzocht op 2 april 2013. De kamer was samengesteld uit Bruno SEUTIN, staatsraad, voorzitter, Wilfried VAN VAERENBERGH en Jeroen VAN NIEUWENHOVE, staatsraden, en Greet VERBERCKMOES, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T’KINDT, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 8 april 2013.

*

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 rechtsgrond³, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN DE AMENDEMENTEN

2. De om advies voorgelegde amendementen strekken ertoe in het ontwerp van decreet ‘houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’⁴ (hierna: “het ontwerp”), waarover de Raad van State, afdeling Wetgeving, op 23 oktober 2012 advies 52.138/3 heeft gegeven, een aantal artikelen te vervangen of in te voegen. Met de vervangende of bijkomende artikelen wordt dan ook, zoals in het ontwerp zelf, hoofdzakelijk beoogd om (uiteenlopende) wijzigingen aan te brengen in het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ en in het decreet van 27 maart 2009 ‘betreffende het grond- en pandenbeleid’.⁵

Sommige vervangende artikelen bevatten mede op zichzelf staande bepalingen die reeds vervat liggen in de artikelen van het ontwerp waarvan ze de plaats zouden innemen en laten die bepalingen ongewijzigd.⁶ Aangezien die bepalingen reeds onderzocht zijn in het voornoemde advies 52.138/3, worden deze niet betrokken bij het onderzoek van de voorliggende amendementen.

De wijzigingen die de amendementen beogen aan te brengen in het decreet van 15 juli 1997 en in het decreet van 27 maart 2009, komen in essentie neer op het volgende:

- een regeling van de opmaak van schattingsverslagen (amendementen nrs. 1 en 5);
- een louter redactioneel-taalkundige aanpassing van de bepaling over de regisseursrol van de gemeente in het lokale woonbeleid (amendement nr. 2);
- de invoering van twee nieuwe verplichtingen voor huurders van sociale woningen (amendement nr. 3);
- de bepaling van een nieuwe grond tot ontbinding van rechtswege van een sociale huurovereenkomst en van het tijdstip waarop de ontbinding in dat geval effect heeft (amendement nr. 4);

³ Aangezien het om amendementen bij een ontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

⁴ *Parl.St.* VI. Parl. 2012-13, nr. 1848/1.

⁵ De amendementen nrs. 1 tot 4 betreffen het eerstgenoemde decreet, de amendementen nrs. 5 tot 18, alsook amendement nr. 20, het laatstgenoemde.

⁶ Zo is bijvoorbeeld amendement nr. 3 ter vervanging van artikel 47 van het ontwerp identiek aan dat laatste artikel in zoverre het strekt tot de aanvulling van artikel 92, § 3, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997 met een punt 10°.

- de uitbreiding van de regeling inzake kredieteenheden ter vermindering van sociale lasten verbonden aan bepaalde vastgoedprojecten, tot private actoren en de vrijwillige verwezenlijking van sociale koopwoningen (amendement nr. 7);
- de invoering van de mogelijkheid voor de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen om in het kader van de kredieteenhedenregeling en ter uitvoering van een sociale last de aan haar overgedragen sociale huurwoningen te verhuren aan sociale verhuurkantoren (amendementen nrs. 7 en 8);
- de opname van bepalingen in verband met prijsreglementen die toepassing vinden bij verkopen ter uitvoering van een sociale last van sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels (amendementen nrs. 8 en 9);
- de uitbreiding van de toepassing van de infrastructuursubsidieregeling tot de vrijwillige verwezenlijking van sociale koopwoningen, en de toepassing van de subsidie voor de bouw van sociale koopwoningen daarop en op de verwezenlijking van sociale koopwoningen ter uitvoering van een sociale last (amendement nr. 10);
- de bepaling van de basis voor de vaststelling van de verkoopprijs bij de uitvoering van een sociale last door grondoverdracht aan sociale woonorganisaties en de invoering van de mogelijkheid voor die organisaties om de aangekochte gronden in te zetten voor woonprojecten met een sociaal karakter (amendementen nrs. 11 en 20);
- de aanpassing van enkele bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 aan de introductie van het begrip “schattingsprijs” (amendementen nrs. 11, 12, 13 en 20);
- de uitbreiding tot de uitvoering van lasten inzake bescheiden woonaanbod van de mogelijkheid om een last uit te voeren op andere terreinen binnen dezelfde gemeente dan die van het project waarop de last betrekking heeft (amendement nr. 14);
- de beperking tot verhuring en vervreemding door sociale huisvestingsmaatschappijen van de mogelijkheid om te voorzien in toewijzingsregels inzake bescheiden woonaanbod (amendement nr. 15);
- de aanpassing van een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 aan de in het ontwerp ingeschreven verlenging tot 2023 van de termijn voor de verwezenlijking van het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen (amendementen nrs. 6 en 16 tot en met 18).

Amendement nr. 19 strekt ertoe artikel 62 van het ontwerp waarin de inwerkingtreding van het ontwerp wordt geregeld, te vervangen.

ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN

Amendement nr. 1

3. Het verdient aanbeveling om de opsomming in het eerste lid van het voorgestelde artikel 27bis van het decreet van 15 juli 1997 onder te verdelen in “1°, 2°, 3°, ...” in plaats van in

“a), b), c),”. De verwijzingen naar de onderdelen van de opsomming in het daaropvolgende lid dient op dezelfde wijze te worden aangepast.

4.1. In het eerste lid, a) (lees: “1°”), van het voorgestelde artikel 27bis dient te worden geschreven “Algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie” in plaats van “Algemene Administratie van de Patrimoniale Documentatie”.⁷

4.2. In het voorgestelde artikel 27bis, eerste lid, b) (lees: “2°”), dient het protocol met zijn juiste opschrift te worden vermeld namelijk “protocol van 5 maart 1985 tussen de Regering en de Vlaamse Executieve, de Franse Gemeenschapsexecutieve, de Waalse Gewestexecutieve en de Executieve van de Duitstalige Gemeenschap, betreffende de bevoegdheid van de comités tot aankoop van onroerende goederen en van de kantoren der domeinen van de Staat”.

4.3. De opmerkingen 4.1 en 4.2 gelden, *mutatis mutandis*, eveneens voor amendement nr. 5 wat betreft het voorgestelde artikel 1.2, eerste lid, 14°/1, respectievelijk a) en b) (lees: “1°” en “2°”), van het decreet van 27 maart 2009.

Amendement nr. 2

5. In de inleidende zin van het in te voegen artikel 7/1 van het ontwerp dient nog melding te worden gemaakt van de vervanging van het te wijzigen artikel 28, § 2, van het decreet van 15 juli 1997 bij het decreet van 19 maart 2004.

Amendement nr. 3

6. In het voorgestelde artikel 92, § 3, eerste lid, 12°, van het decreet van 15 juli 1997 kan beter gewag worden gemaakt van een sociale assistentiewoning “als bepaald door de Vlaamse Regering” eerder dan voor de omschrijving van dat woningtype concreet te verwijzen naar “artikel 4, § 1, tweede lid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de procedure voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen van gebruikers en mantelzorgers”.

De voorgestelde wijze van verwijzing biedt als voordeel dat ze pertinent blijft, ongeacht de teksten die de aangelegenheid als bepaald door de Vlaamse Regering ter uitvoering van het woonzorgdecreet van 13 maart 2009.

Amendement nr. 4

7. Het amendement nr. 4 strekt er onder meer toe een punt 3° in te voegen in artikel 98, § 1, eerste lid, van het decreet van 15 juli 1997, ter vervanging van artikel 51, 3°, van het ontwerp.

⁷ Zie artikel 1, eerste lid, 5°, van het koninklijk besluit van 3 december 2009 ‘houdende regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën’.

Nu punten 1° en 2° van artikel 98, § 1, eerste lid, aanvangen met de woorden “als de laatste huurder” en uit de toelichting bij het amendement niet blijkt dat met het voorgestelde punt 3° wordt beoogd daarvan af te wijken, dient ook het voorgestelde punt 3°, aan te vangen met de woorden “als de laatste huurder” in plaats van met de woorden “als de huurder”.

8. In het voorgestelde artikel 51, 7°, van het ontwerp moet in de inleidende zin worden vermeld dat het bestaande vijfde lid van artikel 98, § 1, van het decreet van 15 juli 1997, als gevolg van de voorgestelde invoeging van een nieuw lid, “het zevende lid” wordt en niet “het zesde lid”.

9. In het voorgestelde artikel 98, § 2, derde lid, van het decreet van 15 juli 1997 kan, voor de omschrijving van “een voorziening met residentiële opvang” beter gewag worden gemaakt van de zinsnede “als bepaald door de Vlaamse Regering” eerder dan voor de omschrijving van deze voorziening concreet te verwijzen naar het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011 ‘betreffende de algemene erkenningsvoorwaarden en kwaliteitszorg van voorzieningen voor opvang, behandeling en begeleiding van personen met een handicap’, als bepaald door de Vlaamse Regering ter uitvoering van het decreet van 7 mei 2004 ‘tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap’.

Amendement nr. 5

10. In het voorgestelde artikel 1.2, eerste lid, 14°/1, van het decreet van 27 maart 2009 wordt het begrip “schattingsprijs” gedefinieerd. In deze definitie worden echter de personen en instanties aangewezen die voor de toepassing van dat decreet gerechtigd zijn de waarde van een onroerend goed te ramen en wordt wat die raming betreft, een rangorde bepaald naar gelang de persoon of instantie die de raming heeft gemaakt.

Aangezien het voorgestelde 14°/1 aldus normatieve bepalingen bevat en deze niet thuis horen in een definitie, dienen deze bepalingen onder een afzonderlijk artikel in het decreet van 27 maart 2009 te worden opgenomen.

Amendement nr. 6

11. In het voorgestelde artikel 54/1 dient te worden gepreciseerd dat daarmee beoogd wordt een wijziging aan te brengen in “artikel 4.1.4, § 1, eerste lid, 1°,” in plaats van in “artikel 4.1.4, § 1,” van het decreet van 27 maart 2009.

Amendement nr. 7

12. Anders dan het geval is in het huidige artikel 4.1.16, § 3, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009, wordt in de voorgestelde tekst van die bepaling, niet langer gewag gemaakt van “de verkavelaar”, terwijl in de tweede zin van die voorgestelde bepaling wel nog wordt

vermeld dat kredieteenheden in mindering kunnen worden gebracht van de principieel uit te voeren sociale lasten “bij verkavelingsprojecten” binnen dezelfde gemeente.

De vraag rijst of dit wel in overeenstemming is met de bedoeling van de stellers van het amendement.

Amendement nr. 9

13. Nauwkeurigheids halve kan aan het einde van de voorgestelde tweede zin van artikel 4.1.22, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 mede worden verwezen naar artikel 42, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, aangezien dat de bepaling is die, zij het door mede naar het reeds vermelde artikel 34, § 3, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode terug te verwijzen, specifiek betrekking heeft op de overdracht van onroerende goederen door de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Amendementen nrs. 11 en 20

14. De amendementen nrs. 11 en 20 strekken er beide toe artikel 4.1.25 van het decreet van 27 maart 2009 te wijzigen. Deze amendementen zijn evenwel met elkaar in tegenspraak.

In amendement nr. 11 wordt bepaald dat de verkoopprijs wordt vastgesteld op basis van de schattingsprijs die gelijk is aan de venale waarde van de grond “vóór” het bekomen van de verkavelingsvergunning, respectievelijk de stedenbouwkundige vergunning waaraan de sociale last is verbonden (voorgesteld artikel 55/4, 1° en 2°). Luidens amendement nr. 20 wordt de verkoopprijs vastgesteld op basis van de schattingsprijs die gelijk is aan de venale waarde van de grond “op het moment van” de vaststelling van de sociale last in de verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning (voorgesteld artikel 55/5, 1°). Gelet op deze tegenspraak kunnen deze amendementen niet beide worden aangenomen.

In acht genomen dat beide amendementen zijn ingediend door dezelfde indieners en amendement nr. 20, dat op een later tijdstip is ingediend, meer in lijn ligt met de amendementen nrs. 12 en 13, gaat de Raad van State ervan uit dat de indieners de voorkeur geven aan amendement nr. 20. Bijgevolg heeft hij enkel dat amendement in zijn onderzoek betrokken.

15. Het verdient aanbeveling op het einde van de nieuwe tweede zin van het voorgestelde artikel 4.1.25, § 1, vierde lid, van het decreet van 27 maart 2009 (amendement nr. 20 – voorgesteld artikel 55/5, 2°, van het ontwerp) te schrijven “in de verkoopprijs, vermeld in het derde lid” in plaats van “in de overnameprijs en in de vaststelling van het subsidiabele bedrag, vermeld in het derde lid”, en dit met het oog op de eenvormigheid met het voornoemde derde lid.

Amendement nr. 15

16. Volgens het voorgestelde artikel 4.2.10 van het decreet van 27 maart 2009 is de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering en voor de gemeenten om toewijzingsregels vast te stellen, beperkt tot de verhuring en de vervreemding van een bescheiden woonaanbod door sociale huisvestingsmaatschappijen.

Aangezien daaruit volgt dat de andere actoren dan de sociale huisvestingsmaatschappijen niet zijn onderworpen aan de voornoemde toewijzingsregels, dienen de indieners van het amendement na te gaan of voor dit verschil in behandeling een deugdelijke verantwoording bestaat die de toets aan het grondwettelijke beginsel van de gelijkheid en de niet-discriminatie doorstaat. Zo die verantwoording effectief bestaat, verdient het aanbeveling deze weer te geven bij de bespreking van het amendement.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Greet VERBERCKMOES

Bruno SEUTIN