

Rolnummer 7491
Arrest nr. 171/2021 van 25 november 2021

A R R E S T

In zake : de prejudiciële vraag betreffende artikel 91 *juncto* artikel 95 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 1997 «houdende de Vlaamse Wooncode», gesteld door de Vrederechter van het eerste kanton Leuven.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters L. Lavrysen en P. Nihoul, en de rechters J.-P. Moerman, T. Giet, R. Leysen, J. Moerman, M. Pâques, Y. Kherbache, T. Detienne en D. Pieters, bijgestaan door de griffier P.-Y. Dutilleux, onder voorzitterschap van voorzitter L. Lavrysen,

wijst na beraad het volgende arrest :

*

* *

I. *Onderwerp van de prejudiciële vraag en rechtspleging*

Bij vonnis van 22 december 2020, waarvan de expeditie ter griffie van het Hof is ingekomen op 4 januari 2021, heeft de Vrederechter van het eerste kanton Leuven de volgende prejudiciële vraag gesteld :

« Schendt artikel 91 *juncto* artikel 95 Vlaamse Wooncode de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in zoverre een meerderjarig kind van de referentiehurder, dat minstens één jaar feitelijk samenwonend is met de referentiehurder en voldoet aan de voorwaarden zoals voorzien in artikel 93, § 1 Vlaamse Wooncode niet van rechtswege huurder wordt, daar waar zulks wel het geval is na één jaar voor de met de referentiehurder feitelijk samenwonende partner die voldoet aan de voorwaarden zoals voorzien in artikel 93, § 1 Vlaamse Wooncode ? ».

Memories en memories van antwoord zijn ingediend door :

- de cvba « Dijledal », bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J. Bergé en Mr. K. Vanderheiden, advocaten bij de balie te Leuven;

- S.B., bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. A. Meuwissen, advocaat bij de balie te Leuven;

- de Vlaamse Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door Mr. J. Roets, Mr. E. Cloots en Mr. S. Sottiaux, advocaten bij de balie van Antwerpen.

Bij beschikking van 22 september 2021 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers D. Pieters en M. Pâques te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen is, dat geen terechtzitting zal worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek heeft ingediend om te worden gehoord, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten zullen worden gesloten op 6 oktober 2021 en de zaak in beraad zal worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak op 6 oktober 2021 in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

II. *De feiten en de rechtspleging in het bodemgeschil*

Op 24 juni 2013, de dag waarop zij meerderjarig werd, sloot S.B. een overeenkomst met haar moeder en met de sociale huisvestingsmaatschappij cvba « Dijledal ». Daarmee trad zij toe tot de sociale-woninghuurovereenkomst met betrekking tot een sociale huurwoning in Kessel-Lo waarvan haar moeder de referentiehurder was.

Bij brief van 25 maart 2019 bracht de cvba « Dijledal » S.B. ervan op de hoogte dat zij die sociale woning moest verlaten omdat de referentiehurder niet meer op dat adres woonde. Meerderjarige kinderen van de referentiehurder zijn immers « bijwoners » en beschikken in die hoedanigheid niet over een eigen huurrecht. Omdat S.B. geen gevolg gaf aan dat schrijven, vroeg de cvba « Dijledal » de verwijzende rechter om voor recht te

verklaren dat zij de woning zonder recht of titel bezette en om haar te bevelen de woning uiterlijk een maand na het vonnis te verlaten. Tevens vroeg de cvba « Dijledal » de verwijzende rechter haar tot uithuiszetting te machtigen indien S.B. ook dat bevel naast zich zou neerleggen.

Voor de verwijzende rechter voert S.B. aan dat zij als meerderjarig kind van de referentiehurder wordt gediscrimineerd ten opzichte van de feitelijk samenwonende partner van de referentiehurder, aangezien die laatste wel van rechtswege huurder wordt indien hij minstens één jaar met de referentiehurder samenwoont op het ogenblik waarop die de sociale huurwoning verlaat. De verwijzende rechter legt dat verschil in behandeling voor aan het Hof.

III. *In rechte*

- A -

A.1. Volgens S.B. kent artikel 95, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode de feitelijke partner van de referentiehurder die na aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is ingetrokken en er minstens een jaar met de referentiehurder heeft samengewoond, een eigen huurrecht toe indien hij samen met de referentiehurder voldoet aan de in artikel 93, § 1, van de Vlaamse Wooncode bedoelde voorwaarden om voor sociale huisvesting in aanmerking te komen. Daarentegen worden de meerderjarige kinderen die meer dan een jaar met de referentiehurder hebben samengewoond, niet van rechtswege huurder, ongeacht of zij samen met de referentiehurder voldoen aan de voorwaarden om voor sociale huisvesting in aanmerking te komen.

Dat verschil in behandeling is volgens S.B. niet pertinent in het licht van de doelstelling om in sociale huisvesting te voorzien, aangezien ook de meerderjarige kinderen van de referentiehurder woonbehoefstig kunnen zijn.

A.2.1. De cvba « Dijledal » wijst erop dat het meerderjarige kind van de referentiehurder geen huurder maar slechts een « bijwoner » is. Het beschikt bijgevolg niet over een eigen huurrecht. Een bijwoner hoeft de huurovereenkomst niet mee te ondertekenen en dient niet te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden. Zijn inkomen wordt niet meegeteld om te bepalen of voldaan is aan de inkomensgrens.

Met het begrip « huurder » doelt artikel 91 van de Vlaamse Wooncode daarentegen slechts op de referentiehurder en de persoon die met hem is gehuwd of die wettelijk of feitelijk met hem samenwoont. Met dat uitgebreide huurdersbegrip beoogde de decreetgever een eigen huurrecht toe te kennen aan personen die een partnerrelatie hebben met de referentiehurder. Hij heeft daarentegen nooit de bedoeling gehad om een woonrecht toe te kennen aan de meerderjarige kinderen van de referentiehurder.

A.2.2. Met het eigen huurrecht van de partner van de referentiehurder beoogt de decreetgever volgens de cvba « Dijledal » de in artikel 215, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek bedoelde bescherming van de voornaamste gezinswoning te waarborgen. Het voorrangrecht dat daaruit voortvloeit, dient evenwel limitatief te worden opgevat, aangezien een te ruim voorrangrecht afbreuk zou doen aan het beginsel van de gelijkheid van de kandidaat-huurders en aan het persoonlijke karakter van het sociaal huurrecht.

Bovendien zou een sociaal huurrecht dat overdraagbaar is naar de volgende generaties impliceren dat sociale huurwoningen onbeperkt worden bezet door eenzelfde familie, terwijl de nakomelingen, indien zij al woonbehoefstig zouden zijn, niet noodzakelijk de meest geschikte huurder zijn ten aanzien van de capaciteit van de woning die zij bezetten. Gelet op het grote tekort aan sociale huurwoningen en gelet op het beginsel van de rationele bezetting dient een sociale huurwoning daarom in beginsel vrij te komen indien de referentiehurder ze verlaat, zodat zij kan worden toegewezen aan een nieuwe sociale huurder op basis van de bestaande objectieve toewijzingsregels.

A.2.3. Volgens de cvba « Dijledal » berust het verschil in behandeling op een objectief criterium, namelijk het al dan niet bestaan van een partnerrelatie met een persoon die reeds meer dan een jaar met de referentiehurder samenwoont in de sociale huurwoning. Dat criterium is pertinent in het licht van de nagestreefde doelstelling, aangezien partners doorgaans tot dezelfde generatie behoren en een eigen huurrecht van partners dus niet leidt tot

een huurrecht dat zonder beoordeling van de reële woonbehoefte naar volgende generaties wordt overgedragen.

A.2.4. De onmogelijkheid voor de meerderjarige kinderen van de referentiehurder om de overeenkomst van de referentiehurder voort te zetten, vloeit volgens de cvba « Dijledal » voort uit het feit dat die kinderen bij de referentiehurder mogen wonen zonder te moeten voldoen aan de inkomensvoorwaarden. Wanneer de referentiehurder de woning verlaat, dienen de kinderen dus in eerste instantie door te stromen naar de reguliere huurmarkt. Indien dat niet mogelijk blijkt, kunnen zij zich in eigen naam registreren als kandidaat-hurder van een sociale woning en op de wachtlijst terechtkomen.

A.3.1. De Vlaamse Regering zet uiteen dat de decreetgever steeds een voldoende mobiliteit van sociale woningen heeft nagestreefd aan de hand van de decretale invulling van het begrip « huurder ». Initieel maakte hij een onderscheid tussen huurders die over een eigen huurrecht beschikten (de categorieën a, b en c) en huurders die niet over een eigen huurrecht beschikten (categorie d). De meerderjarige kinderen van de sociale huurder behoorden tot categorie d : zij dienden de huurovereenkomst te ondertekenen zodra zij meerderjarig werden, maar putten daar geen eigen huurrecht uit.

Na de inwerkingtreding van het decreet van 31 mei 2013 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » bleven er slechts drie categorieën van huurders over en vormden de meerderjarige kinderen van de sociale huurder categorie c. Maar ook in die versie bleef het verschil in behandeling tussen de partner van de referentiehurder, die over een eigen huurrecht beschikt, en de meerderjarige kinderen van de referentiehurder, die niet over een dergelijk recht beschikken, overeind.

Omdat het onderscheid tussen verschillende categorieën van « huurders » met onderscheiden rechten aanleiding gaf tot verwarring, heeft het decreet van 29 maart 2019 « tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid » de huurders onderscheiden van de « bijwoners ». De kinderen van de referentiehurder worden niet langer als « huurder » beschouwd, zodat de tekst van de Vlaamse Wooncode niet langer de onjuiste indruk kan doen ontstaan dat zij over een eigen huurrecht beschikken.

A.3.2. Volgens de Vlaamse Regering zijn de feitelijke partner van de referentiehurder en de meerderjarige kinderen van de referentiehurder niet vergelijkbaar. Die partner heeft recht op bescherming van de voornaamste gezinswoning en moet dus over de mogelijkheid beschikken om het opgebouwde gezinsleven voort te zetten in de sociale huurwoning, ook indien de referentiehurder overlijdt. Die bekommernis geldt niet ten aanzien van de meerderjarige kinderen van de referentiehurder, die tot een andere generatie behoren en in voorkomend geval zelf een sociale huurwoning moeten aanvragen.

A.3.3. Het in het geding zijnde verschil in behandeling berust volgens de Vlaamse Regering op een objectief criterium van onderscheid. De « huurder » is immers steeds de referentiehurder of zijn partner, en is aldus te onderscheiden van « bijwoners » zoals het meerderjarige kind van de referentiehurder. Terwijl de partner van de referentiehurder wel van rechtswege huurder kan worden, kunnen de meerderjarige kinderen van de referentiehurder en de andere bijwoners dat niet.

A.3.4. Volgens de Vlaamse Regering streeft het in het geding zijnde verschil in behandeling een legitieme doelstelling na. De gelijkheid tussen de woonbehoefte kandidaat-huurders is het uitgangspunt van het sociaal huurrecht. Die gelijkheid kan in een context van een nijpend tekort aan sociale woningen slechts worden bereikt indien er geen zogenaamde « erfeniswoningen » bestaan. Het belang van de meest woonbehoefte personen vereist immers dat de sociale woningen op regelmatige basis opnieuw kunnen worden toegewezen op basis van objectieve toewijzingscriteria. Indien sociale huurwoningen van generatie op generatie kunnen worden doorgegeven, dreigt een situatie waarin zij worden bezet door personen die in werkelijkheid niet woonbehoefte zijn of door personen wier gezinssamenstelling niet overeenkomt met de capaciteit van de woning. Bovendien kunnen de objectieve toewijzingscriteria niet spelen bij gebrek aan beschikbare woningen.

Volgens de Vlaamse Regering wordt het in het geding zijnde verschil in behandeling in die context verantwoord door de wil van de Vlaamse decreetgever om het grondrecht op wonen te verzoenen met het beginsel van gelijkheid tussen kandidaat-huurders. Het biedt alle woonbehoefte kandidaat-huurders een gelijkwaardige en eerlijke kans op een sociale huurwoning en verzekert dat kandidaat-huurders kunnen inschatten wanneer zij aan bod kunnen komen, zonder te worden verdrongen door inwonende kinderen van referentiehuurders.

A.3.5. Dat de huwelijkspartner of de wettelijk of feitelijk samenwonende partner van de referentiehurder daarentegen wel die toewijzingscriteria mag doorkruisen, wordt verantwoord door de in artikel 215, § 2, en

artikel 1477, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek gewaarborgde bescherming van de voornaamste gezinswoning. Hoewel die bepalingen slechts van toepassing zijn op huwelijkspartners of wettelijk samenwonenden, heeft de decreetgever het begrip « huurder » uitgebreid tot de feitelijke partnerrelatie om in te spelen op de veranderende gezinssamenstellingen.

A.3.6. De in het geding zijnde bepaling is volgens de Vlaamse Regering pertinent om de nagestreefde doelstelling te bereiken, aangezien zij tegelijkertijd tegemoetkomt aan de wil om de partner en de minderjarige kinderen te beschermen en aan de doelstelling om erfeniswoningen te vermijden.

A.3.7. De in het geding zijnde bepalingen gaan volgens de Vlaamse Regering ook niet verder dan nodig is om die doelstellingen te bereiken. De beperking tot de partner van de referentiehurder vermijdt dat een te grote groep van personen het objectieve toewijzingssysteem kan omzeilen, hetgeen de gelijkheid van de kandidaat-huurders in het gedrang zou brengen. Aangezien die partner samen met de referentiehurder moet voldoen aan de inkomensvoorwaarden, hebben de in het geding zijnde bepalingen evenmin als gevolg dat de sociale woning zou worden bezet door personen die niet woonbehoefstig zijn. Dit eigen huurrecht zal doorgaans ook van relatief korte duur zijn, aangezien de partner veelal tot dezelfde leeftijdscategorie behoort als de referentiehurder die als gevolg van overlijden of verhuizing naar een woonzorgcentrum de sociale huurwoning verlaat.

A.3.8. Tot slot wijst de Vlaamse Regering erop dat de meerderjarige kinderen van de referentiehurder niet nadeliger worden behandeld dan de andere personen die een sociale huurwoning wensen te huren. Zij genieten immers een gelijkwaardige toegang tot de sociale woonvoorzieningen, aangezien het hun vrijstaat om, zodra zij meerderjarig worden, zich in te schrijven als kandidaat-sociale huurder.

Bovendien wordt hun gebrek aan eigen huurrecht verzacht door artikel 98, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, dat de overblijvende bewoners het recht toekent om de woning tijdelijk te betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de huurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan die termijn om billijkheidsredenen zelfs tot vijf jaar verlengen. Die overgangperiode moet de bijwoner toelaten een huurwoning te verwerven op de private markt of toegang te krijgen tot een eigen sociale huurwoning door zich op de wachtlijst te laten zetten.

- B -

B.1.1. De prejudiciële vragen hebben betrekking op de artikelen 91 en 95 van de Vlaamse Wooncode, die allebei herhaaldelijk zijn gewijzigd. De verwijzende rechter heeft evenwel niet aangegeven welke versie van die bepalingen van toepassing is in het bodemgeschil.

Aangezien in het bodemgeschil de definitie van het begrip « huurder » centraal staat, kan er evenwel van worden uitgegaan dat de verwijzende rechter doelt op de versie van de in het geding zijnde bepalingen die van toepassing was op het ogenblik waarop hij het verwijzingsvonnis uitsprak. Het begrip « huurder » wordt immers pas sinds de inwerkingtreding, op 18 mei 2019, van het decreet van het Vlaamse Gewest van 29 maart 2019 « tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid » (hierna : het decreet van 29 maart 2019) gedefinieerd in artikel 91 van de Vlaamse Wooncode.

B.1.2. Vóór de inwerkingtreding, op 1 januari 2021, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 « tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid » (hierna : het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020) bepaalde artikel 91 van de Vlaamse Wooncode :

« § 1. In deze titel en de besluiten die genomen worden ter uitvoering ervan, wordt verstaan onder :

1° huurder :

- a) de persoon die zich vóór de toewijzing had opgegeven als referentiehurder;
- b) de persoon die met de referentiehurder gehuwd is en die in de sociale huurwoning woont, of die met de referentiehurder wettelijk samenwoont;
- c) de feitelijke partner van de referentiehurder bij de aanvang van de huurovereenkomst, die in de sociale huurwoning woont of die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is gaan bijwonen en die overeenkomstig artikel 95, § 1, vierde lid, van rechtswege huurder wordt;

2° rationale bezetting : de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen en de fysieke toestand van die personen;

3° welzijns- of gezondheidsvoorziening: een voorziening die werkzaam is in het kader van de aangelegenheden die vallen onder het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. Een OCMW wordt gelijkgesteld met een welzijns- of gezondheidsvoorziening.

De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de sociale huurwoningen, met uitzondering van de woningen die :

- 1° als serviceflats beschikbaar worden gesteld in het kader van het Vlaams Welzijnsbeleid;
- 2° gefinancierd zijn met middelen van Vlabinvest apb of gefinancierd werden met middelen van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, vermeld in artikel 16 van het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting 1992;
- 3° onder de voorwaarden, gesteld door de Vlaamse Regering, worden verhuurd aan openbare besturen, aan welzijns- of gezondheidsvoorzieningen of aan organisaties die de Vlaamse Regering daartoe erkent;
- 4° worden verhuurd of ter beschikking worden gesteld aan de categorieën van personen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§ 2. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast voor de verhuring van sociale huurwoningen, met inachtneming van de bepalingen van deze titel. De Vlaamse Regering kan specifieke voorwaarden vaststellen voor de woningen die worden verhuurd door :

1° de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen;

2° het VWF, na advies van het VWF;

3° de gemeenten en intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;

4° de OCMW's en de welzijnsverenigingen, na advies van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten;

5° de sociale verhuurkantoren.

§ 3. Voor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, gelden de bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling I, van het Burgerlijk Wetboek en het Vlaams Woninghuurdecreet ».

Sedert de inwerkingtreding van de voormelde codificatie wordt het begrip « huurder » in identieke bewoordingen gedefinieerd in artikel 6.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

B.1.3. Vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 bepaalde artikel 95 van de Vlaamse Wooncode :

« § 1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 93, § 1.

In afwijking van het eerste lid moeten kandidaat-huurders niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden als ze op het moment van de toewijzing al huurder zijn van een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder of, bij gedwongen herhuisvesting omwille van renovatie, aanpassing, sloop of verkoop, van een andere verhuurder.

Als een persoon huwt of gehuwd is met een referentiehurder en hij wil met de referentiehurder gaan samenwonen in de sociale huurwoning na de aanvang van de huurovereenkomst, kan dat alleen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, en als de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de echtgenoot van rechtswege huurder. Hetzelfde geldt voor een persoon die wettelijk gaat samenwonen met een referentiehurder na de aanvang van de huurovereenkomst.

De feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, kan na een jaar met de referentiehurder te hebben samengewoond, de woning slechts blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid. Als die voorwaarden zijn vervuld, wordt de feitelijke partner van rechtswege huurder.

De sociale huurwoningen worden toegewezen door het beslissingsorgaan van de verhuurder of door de persoon of de personen die hij daartoe aanstelt, rekening houdend met :

1° de keuze van de kandidaat-huurder van een sociale huurwoning qua type, ligging, huurprijs en vaste huurlasten van de woning;

2° de rationele bezetting;

3° de voorrangs- en toewijzingsregels die de Vlaamse Regering vaststelt, waarbij ze rekening houdt met de bijzondere doelstellingen van het woonbeleid, vermeld in artikel 4, § 2;

4° in voorkomend geval het toewijzingsreglement dat de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband heeft opgemaakt onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt.

De voorkeur van de kandidaat-huurder, vermeld in het vijfde lid, 1°, mag niet leiden tot een te beperkte keuze, tenzij de kandidaat-huurder daarvoor gegronde redenen aanvoert die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte.

De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels voor de uitvoering van het vijfde lid en besteedt bij de vaststelling van de voorrangs- en toewijzingsregels van sociale huurwoningen extra aandacht aan kandidaat-huurders die behoren tot de meest behoeftige gezinnen of alleenstaanden, en aan bewoners van een sociale huurwoning die willen of moeten verhuizen naar een aangepaste woning.

Een sociaal verhuurkantoor kan de toewijzing van een sociale huurwoning weigeren als het vaststelt dat het inkomen van de kandidaat-huurder niet in verhouding staat tot de huurprijs. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de wijze waarop het sociaal verhuurkantoor die weigering kan toepassen.

De Vlaamse Regering stelt een verhaalprocedure in voor de kandidaat-huurder die meent dat hij benadeeld is door een beslissing van de verhuurder. Die procedure bepaalt de termijn en de vorm van het indienen van een bezwaarschrift door de kandidaat-huurder, alsook de mogelijkheid om gehoord te worden en de behandeling van het bezwaarschrift.

§ 2. Bij de opmaak van het toewijzingsreglement, vermeld in paragraaf 1, vijfde lid, 4°, betreft de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband via het lokaal woonoverleg, vermeld in artikel 28, § 2, tweede lid, de verhuurders en de relevante lokale huisvestings- en welzijnsactoren.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt het toewijzingsreglement en het administratief dossier aan de Vlaamse Regering met een beveiligde zending.

De Vlaamse Regering beschikt over een termijn van vijfenveertig kalenderdagen, die volgt op de datum van de kennisgeving van het toewijzingsreglement en het administratief dossier, om het toewijzingsreglement geheel of gedeeltelijk te vernietigen als zij het toewijzingsreglement in strijd acht met de wetten, decreten en de uitvoeringsbesluiten ervan of het algemeen belang. Als het toewijzingsreglement per aangetekend schrijven wordt bezorgd,

gaat de termijn in vanaf de derde werkdag na de datum waarop het toewijzingsreglement is afgegeven op de post.

De Vlaamse Regering kan de termijn, vermeld in het derde lid, eenmalig verlengen met vijftien kalenderdagen. Ze geeft daarvan kennis aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband voordat de oorspronkelijke termijn afloopt.

Voor de berekening van de termijn, vermeld in het derde en vierde lid, is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag.

De Vlaamse Regering bezorgt de vernietigingsbeslissing met een beveiligde zending aan de gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband.

Het toewijzingsreglement kan ten vroegste in werking treden na het verstrijken van de termijn, vermeld in het derde lid, of de verlengde termijn, vermeld in het vierde lid.

De gemeente of het intergemeentelijk samenwerkingsverband bezorgt een afschrift van het toewijzingsreglement aan de toezichthouder en aan de verhuurders die het zullen toepassen nadat de termijn, vermeld in het derde of vierde lid, is verstreken en er geen vernietiging is uitgesproken.

§ 3. Een verhuurder kan een toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst tussen de huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening in de door de Vlaamse Regering bepaalde gevallen als hij in overleg met de welzijns- of gezondheidsvoorziening op basis van persoonsgegevens, verstrekt door de welzijns- of gezondheidsvoorziening, dat noodzakelijk acht. De persoonsgegevens hebben betrekking op gedragskenmerken van de kandidaat-huurder die doen vermoeden dat ondersteuning of begeleiding noodzakelijk is om het wonen succesvol te laten verlopen. De begeleidingsovereenkomst heeft als doel de huurder te begeleiden naar het zelfstandig kunnen wonen. De begeleiding richt zich minimaal tot aspecten die met het behoud van de woning te maken hebben, zoals het ondersteunen en eventueel trainen en aanleren van woonvaardigheden. De begeleiding is onder meer naar aard, tijdstip, duur en intensiteit aangepast aan de noden en mogelijkheden van de huurder.

Als een kandidaat-huurder huurder is of maximaal 1 jaar geleden huurder geweest is van een andere verhuurder van een sociale huurwoning en hij heeft volgens die andere verhuurder begeleiding als vermeld in het eerste lid nodig, kan de verhuurder de toewijzing afhankelijk maken van een begeleidingsovereenkomst als vermeld in het eerste lid, als de volgende voorwaarden zijn vervuld :

1° de andere verhuurder toont de persoonsgegevens, vermeld in het eerste lid, aan met bewijsstukken;

2° de verhuurder geeft aan de kandidaat-huurder de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk gehoord te worden;

3° de welzijns- of gezondheidsvoorziening is van oordeel dat begeleiding en ondersteuning noodzakelijk is.

De bewijsstukken van de persoonsgegevens die aanleiding hebben gegeven tot het sluiten van een begeleidingsovereenkomst, worden bewaard tot het begeleidingstraject succesvol is afgerond.

De welzijns- of gezondheidsvoorziening waarmee de begeleidingsovereenkomst is gesloten, brengt de verhuurder op de hoogte als de begeleidingsovereenkomst met de huurder wordt beëindigd ».

Sedert de inwerkingtreding van de voormelde codificatie wordt het recht op overname van de huurovereenkomst door de feitelijke partner van de referentiehurder in identieke bewoordingen geregeld in artikel 6.11 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. De verwijzing naar de toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 93, § 1, van de Vlaamse Wooncode is daarin vervangen door een verwijzing naar het gelijkkluidende artikel 6.8 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

B.2. De verwijzende rechter vraagt het Hof of de in het geding zijnde bepalingen de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schenden doordat zij het meerderjarige kind van de referentiehurder dat minstens één jaar met de referentiehurder in de sociale huurwoning heeft samengewoond en dat samen met hem voldoet aan de toelatingsvoorwaarden bepaald in artikel 93, § 1, van de Vlaamse Wooncode, niet van rechtswege als huurder kwalificeren en die persoon dus niet toelaten om na het overlijden of het vertrek van de referentiehurder de huurovereenkomst voort te zetten, terwijl zij de feitelijk samenwonende partner van de referentiehurder in dezelfde omstandigheden wel van rechtswege als huurder kwalificeren, zodat deze de huurovereenkomst na diens overlijden of vertrek wel kan voortzetten.

B.3.1. Bij het decreet van 15 december 2006 « houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode » heeft de decreetgever voor het eerst het begrip « huurder van een sociale huurwoning » gedefinieerd. Artikel 2, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode vermeldde toen vier categorieën van sociale huurders :

« a) de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst;

b) de persoon die huwt of wettelijk gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst, vermeld in a), met de in a) vermelde persoon. De personen die vermeld zijn onder a) en b), brengen de verhuurder van een sociale huurwoning onverwijld op de hoogte van hun burgerlijke staat;

c) de partner die onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden feitelijk samenwoont met de in a) vermelde persoon en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent;

d) alle andere personen, met uitzondering van de minderjarige kinderen, die daar hun hoofdverblijfplaats hebben, en die, op voorwaarde dat de in a) vermelde persoon of personen en de verhuurder van een sociale huurwoning ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekenen ».

Krachtens het toenmalige artikel 98, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode beschikten enkel de huurders van de categorieën a), b) en c) over een zelfstandig huurrecht, terwijl de huurder van categorie d) de sociale huurovereenkomst niet kon voortzetten na het overlijden of het vertrek van de initiële huurder.

Aangezien de meerderjarige kinderen van de referentiehurder onder categorie d) vielen, bevatte de Vlaamse Wooncode ook toen reeds het in het geding zijnde verschil in behandeling tussen de feitelijke partner van de initiële huurder en de meerderjarige kinderen van de initiële huurder. Dat verschil in behandeling werd in de parlementaire voorbereiding als volgt verantwoord :

« Het ontwerp schept hierdoor duidelijkheid wie er in het kader van de rechten en verplichtingen wordt bedoeld. De minderjarige kinderen van de particuliere ondertekenaar worden niet als huurder beschouwd. Wel zullen zij tezamen met hun ouders de sociale huurwoning kunnen bewonen en zal het ouderlijk gezag toezien dat de kinderen de finaliteit van de sociale huurovereenkomst niet in het gedrang brengen. Zodra de minderjarige kinderen meerderjarig zullen zijn, zullen ze de huurovereenkomst ook moeten tekenen, en worden de meerderjarige kinderen aanzien als huurders vermeld onder d) van het ontwerp van decreet.

[...]

Doordat zowel de particuliere ondertekenaar als de verhuurder moeten instemmen alvorens de feitelijk samenwonende partner (vermeld onder c) van het ontwerp van decreet) of een derde (vermeld onder d) van het ontwerp van decreet) op duurzame wijze kunnen (blijven) inwonen, wordt er meer controle uitgeoefend op het verloop van de inwoners. De Vlaamse Regering bepaalt de voorwaarden van de persoon die feitelijk samenwoont met de huurder. Het gaat om een persoon die voordien in de sociale huurwoning op een niet-duurzame wijze reeds samenwoonde met de particuliere ondertekenaar. Door verloop van tijd, wat door de Vlaamse Regering wordt bepaald, is er sprake van (duurzaam) feitelijk samenwonen. Van zodra de voorwaarden die worden vastgesteld door de Vlaamse Regering omtrent feitelijk samenwonen zijn voldaan, kan de feitelijk samenwonende toetreden tot de huurovereenkomst. De feitelijk samenwonende zal de huurovereenkomst mee moeten ondertekenen, aangezien artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek hier niet speelt. Het is van belang dat de feitelijk samenwonende zo spoedig mogelijk de huurovereenkomst mee ondertekent, aangezien hierdoor onder meer de

rechtszekerheid ontstaat met betrekking tot het verblijf, alsook de mogelijkheid ontstaat om bij het overlijden van de particuliere ondertekenaar de sociale huurwoning over te nemen (zie *infra*). Naast de ondertekening van de huurovereenkomst, zal de feitelijk samenwonende op het ogenblik van de contracttoetreding dienen te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden, zoals voorzien in artikel 95, § 1, van de Vlaamse Wooncode. Van zodra de feitelijk samenwonende aan alle voorwaarden voldoet, treedt deze persoon in de rechten en verplichtingen van de huurder. De feitelijk samenwonende zal bijvoorbeeld bij het overlijden van de particuliere ondertekenaar, de sociale huurwoning kunnen overnemen (zie artikel 98, § 1, van de Vlaamse Wooncode).

Deze mogelijkheid tot overname is niet voorzien voor de huurder, vermeld onder d). Op die manier worden er geen artificiële ‘ erfeniswoningen ’ gecreëerd, waarbij de woning bij het overlijden van de particuliere ondertekenaar overgaat naar de zogenaamde derde (bijvoorbeeld een tante, vriend, meerderjarig (klein)kind) die pas is ingetrokken » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2005-2006, nr. 824/1, pp. 8-9).

B.3.2. Bij het decreet van 31 mei 2013 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » wijzigde de decreetgever de definitie van de huurder van een sociale huurwoning in artikel 2, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode :

« a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;

b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);

c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben, en die de huurovereenkomst mee ondertekenen ».

De meerderjarige kinderen van de referentiehurder vielen sedert die wijziging onder categorie c). Krachtens artikel 98, § 1, van de Vlaamse Wooncode beschikten evenwel alleen de sociale huurders van de categorieën a) en b), waaronder de feitelijk samenwonende partner van de referentiehurder, over een zelfstandig huurrecht, terwijl de sociale huurovereenkomst van rechtswege werd ontbonden indien zich geen huurders van die categorieën meer in de sociale huurwoning bevonden. Diezelfde bepaling waarborgde niettemin dat de ontbinding ten aanzien van de huurders van categorie c) pas inging op de laatste dag van de zesde maand die

volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of de opzegging van de laatste huurder van de categorieën a) en b) had vernomen. De verhuurder kon die termijn om billijkheidsredenen verlengen tot maximaal vijf jaar.

Met de wijziging van het begrip « huurder van een sociale huurwoning » beoogde de decreetgever de initiële doelstelling van de in het geding zijnde bepalingen beter tot uitdrukking te brengen. In de parlementaire voorbereiding werd die wijziging als volgt verantwoord :

« De categorisering is dus vooral van belang in het kader van de toelatingsvoorwaarden (zie artikel 95 VWC), de ‘ overerving van de woning ’ (artikel 98 VWC) en het decretaal kooprecht van de zittende huurder (artikel 43 VWC).

De huidige categorisering van huurders van een sociale huurwoning heeft echter een ongelijke behandeling van kinderen van huurders van een sociale huurwoning bij het overlijden of het vertrek van de langstlevende ouder tot gevolg. De kinderen die bij het sluiten van de huurovereenkomst meerderjarig zijn, zijn huurders van categorie A en hebben dus recht op de sociale huurwoning als de langstlevende ouder overlijdt of de sociale huurwoning verlaat, en kunnen de sociale huurwoning aankopen. De kinderen die minderjarig zijn bij het sluiten van de huurovereenkomst, en die op het moment dat ze meerderjarig worden de huurovereenkomst mee ondertekenen als huurder van categorie D, hebben die rechten niet. Nochtans was het nooit de bedoeling om het in het verleden steeds ingenomen beleidsstandpunt, met name dat sociale huurwoningen geen ‘ artificiële erfeniswoningen ’ mogen zijn, te wijzigen. Dit betekent dat alleen de oorspronkelijke hoofdhuurder met zijn wettelijke of feitelijk partner de woning als laatsten konden bewonen. De sociale huurwoning zou niet mogen overgaan van de ouders op de kinderen of derden. Dit beleidsstandpunt is ingegeven vanuit de bekommernis om de gelijkheid tussen de kandidaat-huurders te waarborgen, meer bepaald tussen de kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan en de inwonende meerderjarige kinderen en derden die later in de sociale huurwoning zijn komen bijwonen. De inwonende kinderen en andere inwonende derden dienen zich bij het overlijden of het vertrek van de oorspronkelijke huurder en zijn wettelijke of feitelijke partner, in eigen naam kandidaat te stellen voor een sociale huurwoning.

Door te sleutelen aan de categorisering van de huurders kan dit beleidsstandpunt opnieuw gevalideerd worden. De meerderjarige kinderen bij aanvang van de huurovereenkomst worden ondergebracht in de nieuwe categorie C (komt overeen met de huidige categorie D). De huurders van categorie C kunnen de woning niet blijven bewonen als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning heeft verlaten. Categorie A zal voortaan nog alleen bestaan uit de persoon die zich bij de inschrijving heeft opgegeven als referentiehuurder en de persoon met wie hij wettelijk samenwoont of gehuwd is of zijn feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst. Alleen de huurders van categorie B (feitelijke en wettelijke partners en wettelijke samenwoners die na de aanvang van het huurcontract zijn komen bijwonen) kunnen de woning blijven bewonen als de huurder van categorie A overlijdt of de woning verlaat (zie ook toelichting bij het ontworpen artikel 50).

Daarnaast wordt de huidige categorie B (wettelijke samenwoners en gehuwden na de aanvang van de huurovereenkomst) samengevoegd met de huidige categorie C (feitelijke partner) tot de nieuwe categorie B. Er zal dus geen onderscheid meer gemaakt worden tussen

deze twee categorieën. De wettelijke samenwoners en gehuwden na de aanvang van de huurovereenkomst zullen voortaan ook moeten voldoen aan de gestelde woonbehoeftevoorwaarden (zie ook toelichting bij het ontworpen artikel 48).

De juridische bescherming van de gezinswoning in het burgerlijk huwelijksrecht (artikel 215 Burgerlijk Wetboek (BW) en het wettelijk samenwoningsrecht (artikel 1475 (BW)) vormen geen beletsel om de gehuwde of de wettelijke samenwonende kandidaat-huurders die na de aanvang van de huurovereenkomst wensen toe te treden tot een lopende huurovereenkomst, te onderwerpen aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale huurwoning. Het aanbieden van een huurwoning tegen sociale voorwaarden dient immers te worden gekwalificeerd als een taak van openbare dienst (= sociale woondienst) die wordt aangeboden om de daadwerkelijke uitoefening van hun grondrecht mogelijk te maken ten aanzien van die personen die aan bepaalde kenmerken en uitoefeningsvoorwaarden voldoen. Tot die laatste voorwaarden behoort de naleving van overeenkomstige plichten, die volgens decennialange constante rechtspraak tot het wezen van de sociale huisvesting behoren. Zo bijvoorbeeld gegevens verschaffen over het inkomen, de woning strikt persoonlijk en zelf bewonen, gegevens verschaffen over iedere wijziging in de gezinssamenstelling. [...]

[...]

De huidige bepaling van categorie C stelt dat de Vlaamse Regering de voorwaarden bepaalt waaraan moet voldaan zijn om als feitelijke partner dezelfde rechten te hebben als de wettelijke samenwoner en de gehuwde (na de aanvang van de huurovereenkomst). In het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (verder kaderbesluit Sociale Huur) wordt bepaald dat men beschouwd wordt als feitelijke partner na 1 jaar samenwonen met de huurder van categorie A. In de ontworpen definitie wordt ervoor geopteerd om deze duurtijd decretaal vast te leggen: ‘ de feitelijke partner die een jaar als huurder, vermeld in c), samenwoont met de in a) vermelde persoon ’. De wettelijke samenwoners en gehuwden die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, dienen de huurovereenkomst ook te ondertekenen. Op dat moment kan de verhuurder ook de plichten die men heeft als sociale huurder meedelen. Vermits de feitelijke partners de huurovereenkomst al ondertekend hebben als huurder van de nieuwe categorie C, hoeven ze dat niet meer te doen als ze na een jaar huurder van de nieuwe categorie B worden » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2012-2013, nr. 1848/1, pp. 7-9).

B.3.3. Sinds de inwerkingtreding, op 18 mei 2019, van het decreet van 29 maart 2019 wordt het begrip « huurder van een sociale huurwoning » niet langer gedefinieerd in artikel 2, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode. Sindsdien definieert het in B.1.2 vermelde artikel 91, § 1, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Wooncode het begrip « huurder ».

Dat begrip is thans beperkt tot de categorieën van personen die een zelfstandig huurrecht kunnen doen gelden, namelijk de referentiehurder en diens partner, ongeacht of het gaat om een huwelijkspartner, een wettelijk samenwonende partner of een feitelijke partner. Daarentegen vallen de andere personen die hun hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning

hebben, zoals de meerderjarige kinderen van de referentiehuurder, niet langer onder het begrip « huurder ». In de parlementaire voorbereiding wordt die wijziging als volgt verantwoord :

« Uit het onderzoeksrapport blijkt dat de actoren de huidige indeling in huurderscategorieën als zeer complex aanvoelen. Het gaat nochtans om essentiële begrippen die verband houden met de woonzekerheid (het al dan niet beschikken over een eigen woonrecht) en de betaalbaarheid (o.a. verhaalbaarheid en berekening van de huurprijs). De verplichting voor de categorie C-huurders om de huurovereenkomst mee te ondertekenen, zou daarenboven de foutieve verwachting creëren dat men over een eigen woonrecht beschikt. Bovendien wijzen de verhuurders erop dat het aftoetsen van de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden voor alle categorieën van huurders voor belangrijke administratieve lasten zorgt. Dat laatste geldt in het bijzonder voor de categorie C-huurder: hoewel het gaat om personen zonder eigen woonrecht in de sociale huurwoning dienen zij tot de huurovereenkomst toe te treden en moeten ze daarbij voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Naast het aftoetsen van de voorwaarden, moeten verhuurders daarbij ook instaan voor het opvolgen van de verplichting om een bijvoegsel bij de overeenkomsten te ondertekenen.

Om aan deze bekommernissen tegemoet te komen, wordt de huurdersindeling sterk vereenvoudigd. [...]

[...]

Alleen die personen hebben eigen woonrecht en worden onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (instroom van de sociale huisvesting). Ook voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de mogelijke verlenging van de tijdelijke huurcontracten wordt alleen rekening gehouden met het inkomen van die personen (uitstroom van de sociale huisvesting).

Alle andere personen die hun hoofdverblijfplaats of domicilie hebben in de sociale huurwoning, zijn ‘ bijwoners ’ en worden niet beschouwd als huurders. Aangezien de bijwoners geen eigen woonrecht hebben, worden ze niet onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Ook wordt hun inkomen niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de verlenging van de tijdelijke contracten. Het inkomen van alle gezinsleden, met uitzondering van dat van de kinderen waarvoor nog kinderbijslag wordt ontvangen, zal wel mee in rekening worden gebracht voor de huurprijsberekening, daar zij ook het genot hebben van het gehuurde goed.

Het gezin wordt gedefinieerd als ‘ meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben; ’ (artikel 2, § 1, eerste lid, 8°, VWC). Hoofdverblijfplaats wordt gedefinieerd als ‘ de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft ’ (artikel 2, § 1, eerste lid, 10°, VWC). Dat betekent dat het inkomen van de personen die op duurzame wijze bijwonen, ook wordt meegerekend, met de vermelde uitzondering. Het inkomen van personen die slechts op tijdelijke wijze bijwonen, wordt niet meegerekend wegens een te grote administratieve belasting voor de verhuurder (kosten wegen niet op tegen de baten).

De personen die op duurzame wijze bijwonen (de huidige huurders van categorie C) zullen niet langer de huurovereenkomst moeten ondertekenen. Op die manier worden er ook geen onterechte verwachtingen t.a.v. het eigen woonrecht gecreëerd.

Doordat de ‘bijwoners’ niet meer als huurders worden beschouwd, zullen de huurdersverplichtingen op hen niet van toepassing zijn. De referentiehurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner zullen verantwoordelijk zijn voor het betalen van de huurprijs en de kosten en lasten. Ze zullen ook verantwoordelijk zijn voor de personen die bij hen verblijven op basis van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dat artikel is van toepassing door de aanvullende werking van het gemene huurrecht t.a.v. de sociale huurreglementering (zie artikel 91, § 3, VWC). De taalkennisverplichting zal dus voortaan ook uitsluitend voor de bewoners met eigen woonrecht gelden. De communicatie met de verhuurder verloopt via de huurders.

De verplichting voor de huurder om de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, te melden aan de verhuurder, blijft gelden. Ook het verbod om te komen bijwonen als dat zou leiden tot een onaangepaste sociale huurwoning, blijft verder gelden » (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2018-2019, nr. 1842/1, pp. 6-7).

B.3.4. Krachtens het bij artikel 27 van het decreet van 29 maart 2019 vervangen artikel 95, § 1, van de Vlaamse Wooncode kan de kandidaat-huurder alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning indien hij voldoet aan de voorwaarden vermeld in artikel 93, § 1, ervan. Artikel 95, § 1, derde lid, van de Vlaamse Wooncode preciseert dat de persoon die huwt of gehuwd is met de referentiehurder of die wettelijk met hem samenwoont, slechts in de sociale huurwoning mag intrekken indien hij samen met de referentiehurder voldoet aan die toelatingsvoorwaarden en voor zover de bijwoning niet leidt tot een onaangepaste woning. Artikel 95, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is ingetrokken, na een jaar met de referentiehurder te hebben samengewoond, de woning slechts kan blijven bewonen indien hij samen met de referentiehurder voldoet aan diezelfde toelatingsvoorwaarden.

Artikel 95, § 1, derde en vierde lid, van de Vlaamse Wooncode bepalen dat de partners die aan die voorwaarden voldoen, van rechtswege huurder worden.

B.3.5. Krachtens artikel 98, § 1, van de Vlaamse Wooncode wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd indien de laatste huurder overlijdt, indien een huurder de woning niet langer als hoofdverblijfplaats betreft zonder de huurovereenkomst te hebben opgezegd of indien hij verhuist naar een andere sociale huurwoning van dezelfde verhuurder.

Indien in de sociale huurwoning andere bewoners overblijven die niet het statuut van huurder hebben, mogen zij de woning na de beëindiging van de huurovereenkomst betrekken tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden of het vertrek van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen die termijn te verlengen tot maximaal vijf jaar.

B.4.1. Doordat de in het geding zijnde bepalingen de meerderjarige kinderen van de referentiehurder niet het statuut van « huurder » toekennen en doordat zij enkel aan huurders het recht toekennen om de overeenkomst voort te zetten na het overlijden of het vertrek van de referentiehurder, doen zij een verschil in behandeling ontstaan tussen die meerderjarige kinderen en de feitelijke partner van de referentiehurder.

De feitelijke partner van de referentiehurder kan immers de huurovereenkomst voortzetten indien aan twee voorwaarden is voldaan. Ten eerste moet hij minstens een jaar feitelijk met de referentiehurder hebben samengewoond in de sociale huurwoning. Ten tweede moet hij samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 93, § 1, van de Vlaamse Wooncode, met inbegrip van de voorwaarden met betrekking tot het onroerend bezit en het inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt.

De meerderjarige kinderen van de referentiehurder kunnen daarentegen de huurovereenkomst niet voortzetten, ongeacht of zij samen met de referentiehurder voldoen aan de toelatingsvoorwaarden bedoeld in artikel 93, § 1, van de Vlaamse Wooncode en ongeacht of zij minstens een jaar met de referentiehurder hebben samengewoond in de sociale huurwoning.

B.4.2. Volgens de Vlaamse Regering zijn die categorieën van personen niet vergelijkbaar, omdat de meerderjarige kinderen van de referentiehurder niet beschikken over het in de artikelen 215, § 2, en 1477, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek bedoelde recht op bescherming van de voornaamste gezinswoning.

B.4.3. Verschil en niet-vergelijkbaarheid mogen niet met elkaar worden verward. Het recht op bescherming van de voornaamste gezinswoning kan weliswaar een criterium uitmaken bij de beoordeling van het redelijke en evenredige karakter van een verschil in behandeling van de meerderjarige kinderen en de partner van de referentiehurder, maar het kan niet volstaan

om te besluiten tot de niet-vergelijkbaarheid van die categorieën van personen, anders zou de toetsing aan het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie van elke inhoud worden ontdaan.

B.5.1. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie sluit niet uit dat een verschil in behandeling tussen categorieën van personen wordt ingesteld, voor zover dat verschil op een objectief criterium berust en het redelijk verantwoord is. Dat beginsel verzet zich overigens ertegen dat categorieën van personen, die zich ten aanzien van de betwiste maatregel in wezenlijk verschillende situaties bevinden, op identieke wijze worden behandeld, zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording bestaat.

Het bestaan van een dergelijke verantwoording moet worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de gevolgen van de betwiste maatregel en met de aard van de ter zake geldende beginselen; het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie is geschonden wanneer vaststaat dat geen redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

B.5.2. Op het vlak van het huisvestingsbeleid dient het Hof weliswaar het oordeel van de gewestwetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is, maar die beoordelingsvrijheid is minder ruim wanneer dat huisvestingsbeleid voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woning kan teweegbrengen, hetgeen immers als één van de meest verre gaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woning wordt beschouwd (EHRM, 13 mei 2008, *McCann t. Verenigd Koninkrijk*, § 50; 17 oktober 2013, *Winterstein t Frankrijk*, § 148).

B.6.1. Met het in het geding zijnde verschil in behandeling beoogt de decreetgever een evenwicht te bewerkstelligen tussen verschillende in het geding zijnde doelstellingen, grondrechten en belangen.

B.6.2. Met de onmogelijkheid, voor niet-huurders die hun hoofdverblijfplaats in een sociale huurwoning hebben, om de huurovereenkomst voort te zetten na het overlijden of het vertrek van de referentiehuurder, behartigt de decreetgever enkele fundamentele uitgangspunten van het sociaal woonbeleid, namelijk de gelijkheid tussen de kandidaat-huurders en de rationele bezetting van sociale huurwoningen. In een context van schaarste van beschikbare sociale woningen impliceren die uitgangspunten dat sociale

woningen moeten worden toegewezen aan de meest woonbehoeftige personen, rekening houdend met de kenmerken van elke woning. Daartoe dienen sociale huurwoningen na het vertrek van de sociale huurder opnieuw te worden toegewezen aan de hand van objectieve criteria.

Die doelstellingen zouden in het gedrang komen indien sociale huurwoningen « artificiële erfeniswoningen » zouden worden (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2005-2006, nr. 824/1, p. 9; *Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2012-2013, nr. 1848/1, p. 6), waarbij het huurrecht van generatie op generatie zou kunnen worden doorgegeven. Een dergelijke situatie zou er immers toe leiden dat sociale woningen na het overlijden of het vertrek van de huurder niet aan de meest woonbehoeftige personen worden toegewezen en dat onvoldoende rekening wordt gehouden met de capaciteit van elke sociale woning.

B.6.3. Met de mogelijkheid voor de huwelijkspartner, de wettelijk samenwonende partner en de feitelijke partner van de referentiehurder om de huurovereenkomst voort te zetten na diens overlijden of vertrek, behartigt de decreetgever het in de artikelen 215, § 2, en 1477, § 2, van het oud Burgerlijk Wetboek gewaarborgde recht op bescherming van de voornaamste gezinswoning. Hij heeft die bescherming doorgetrokken naar de feitelijke partner van de referentiehurder, zelfs indien deze pas na aanvang van de huurovereenkomst bij de referentiehurder is ingetrokken. Daarmee heeft hij de geïnstitutionaliseerde relaties en de feitelijke partnerrelaties op voet van gelijkheid willen behandelen in de context van de sociale huisvesting (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2018-2019, nr. 1842/1, p. 8).

B.7. De in het geding zijnde bepalingen zijn pertinent om het door de decreetgever nagestreefde evenwicht te bereiken. Zij beperken het recht op overname van de huurovereenkomst immers tot de partner van de referentiehurder, opdat die het met de referentiehurder opgebouwde gezinsleven kan voortzetten in dezelfde woning, zonder dat recht uit te breiden tot een dermate ruime categorie van personen dat de mobiliteit van sociale woningen en de gelijkheid van de kandidaat-huurders in het gedrang zouden komen.

Wat meer bepaald de feitelijke partner van de referentiehurder betreft, bakent artikel 95, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode het recht op overname van de huurovereenkomst verder af door een voldoende duurzame relatie te vereisen. Die feitelijke partner moet immers minstens een jaar met de referentiehurder in de sociale huurwoning hebben samengeleefd.

De in het geding zijnde bepalingen zijn tevens pertinent om « artificiële erfeniswoningen » te vermijden, aangezien de referentiehuurder en zijn partner doorgaans tot dezelfde generatie behoren. Na het overlijden of het vertrek van de overblijvende partner komt de betrokken woning opnieuw op de sociale huurmarkt zonder dat iemand anders nog over het recht beschikt om de huurovereenkomst over te nemen.

B.8.1 Op de meerderjarige kinderen van de referentiehuurder, die niet als « huurder » worden gekwalificeerd, rusten niet de verplichtingen die krachtens de Vlaamse Wooncode, het toepasselijke woninghuurrecht en de typehuurovereenkomst op de huurders van een sociale woning van toepassing zijn. Zelfs indien zij hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning, dienen zij de huurovereenkomst niet te ondertekenen, staan zij niet in voor de huurprijs of de kosten en lasten, en zijn zij niet onderworpen aan de in artikel 92, § 3, 6° en 7°, van de Vlaamse Wooncode bedoelde taalkennisverplichting. De huurders dienen jegens de verhuurder in te staan voor de overige bewoners van de sociale huurwoning (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2018-2019, nr. 1842/1, p. 7).

Tevens worden de bezittingen en de inkomsten van de meerderjarige kinderen van de referentiehuurder niet meegerekend voor de toepassing van de in artikel 93, § 1, van de Vlaamse Wooncode bedoelde toelatingsvoorwaarden. Zij mogen dus, voor zover de capaciteit van de sociale huurwoning dit toelaat, hun hoofdverblijfplaats vestigen in de sociale huurwoning ongeacht of zij behoefte hebben aan een sociale woning. Aangezien dat recht voortvloeit uit het recht op eerbiediging van het gezinsleven dat tussen hen en de referentiehuurder bestaat, is het niet onredelijk dat het niet langer kan worden uitgeoefend wanneer dat gezinsleven een einde neemt als gevolg van het overlijden of het vertrek van de referentiehuurder.

B.8.2. Indien de meerderjarige kinderen van de referentiehuurder niet aan de krachtens artikel 93, § 1, tweede lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode door de Vlaamse Regering bepaalde voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen voldoen, dienen zij na het overlijden of het vertrek van de referentiehuurder naar de reguliere woningmarkt door te stromen. Zo niet zouden zij immers een sociale huurwoning bezetten die aan personen met een grotere woonbehoefte moet worden toegewezen.

Indien zij wel aan die voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen voldoen, kunnen zij zich voor een sociale huurwoning inschrijven onder dezelfde voorwaarden als alle andere meerderjarigen die zich in dezelfde situatie bevinden. Aangezien zij geen voorrang hebben op de toewijzing van de sociale huurwoning waarin zij hun hoofdverblijfplaats hadden gevestigd, kan die woning worden toegewezen aan de meest woonbehoeftige personen, rekening houdend met de objectieve toewijzingsregels, zoals de wachtlijsten, de specifieke behoeften van andere kandidaten en de kenmerken van de betrokken woning.

B.8.3. Tot slot waarborgt artikel 98, § 1, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode dat de meerderjarige kinderen van de referentieverhuurder niet op een onredelijk korte termijn uit de betrokken woning worden gezet. Die bepaling laat hun immers toe in de sociale huurwoning te verblijven tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de huurder het overlijden of het vertrek van de referentieverhuurder heeft vernomen. De verhuurder kan die termijn om billijkheidsredenen zelfs tot vijf jaar verlengen. Die overgangperiode stelt hen in staat een huurwoning te verwerven op de private markt of toegang te krijgen tot een eigen sociale huurwoning door zich op de wachtlijst in te schrijven.

B.9. Gelet op het voorgaande zijn de artikelen 91 en 95 van de Vlaamse Wooncode, zoals zij van toepassing waren vóór de inwerkingtreding, op 1 januari 2021, van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020, bestaanbaar met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre zij de meerderjarige kinderen van de referentieverhuurder van een sociale huurwoning niet toelaten de huurovereenkomst voort te zetten na diens overlijden of vertrek.

De prejudiciële vraag dient ontkennend te worden beantwoord.

Om die redenen,

het Hof

zegt voor recht :

De artikelen 91 en 95 van de Vlaamse Wooncode schenden de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet in zoverre zij niet toelaten dat de meerderjarige kinderen van de referentiehuurder van een sociale huurwoning de huurovereenkomst voortzetten na diens overlijden of vertrek.

Aldus gewezen in het Nederlands en het Frans, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 25 november 2021.

De griffier,

De voorzitter,

P.-Y. Dutilleux

L. Lavrysen