



Grondwettelijk Hof

**PERSBERICHT
ARREST 92/2023**

Het Hof vernietigt meerdere bepalingen van het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 die het sociaal huurstelsel wijzigen

Het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » hervormt onder meer het sociale huurstelsel. Acht vzw's vorderen de gedeeltelijke vernietiging van dat decreet. Zij voeren verschillende grieven aan tegen een aantal aspecten van de hervorming.

Het Hof acht verschillende grieven gegrond. Het Hof vernietigt vooreerst de maatregel waarbij sociale woonbeleidsconvenanten (die voor de realisatie van sociale woningen recht geven op financiering door het Vlaamse Gewest) enkel kunnen worden afgesloten in gemeenten waar het aantal gerealiseerde en de geplande sociale huurwoningen, ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente, niet meer bedraagt dan 15 %. Verder acht het Hof het ongrondwettig dat de huurder, van wie de huurovereenkomst door een rechterlijke tussenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale woning, zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven op de wachtlijst. Tot slot vernietigt het Hof een aantal bepalingen die betrekking hebben op de gegevensverwerking, omdat geen advies is gevraagd aan een daartoe bevoegde toezichhoudende autoriteit. Die regeling wordt wel gehandhaafd tot de inwerkingtreding van een regeling die voldoet aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming en uiterlijk tot en met 31 december 2023. De grieven met betrekking tot andere maatregelen werden verworpen. De verhoging van de taalkennisvereiste voor huurders van een sociale woning en de verplichting voor de huurder om zich in te schrijven bij de VDAB worden grondwettig beoordeeld.

1. Context van de zaak

Het Vlaamse decreet van 9 juli 2021 « houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen » creëert een regelgevend kader voor de woonmaatschappijen en voert een hervorming door van het sociale huurstelsel. De hervorming van het sociale huurstelsel betreft meer bepaald: de invoering van een regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland, de invoering van een nieuw toewijzingsmodel, de aanpassing van het taalkennisvereiste van niveau A1 naar niveau A2, het invoeren van een verplichting voor de huurder om zich in te schrijven bij de Vlaamse dienst voor arbeidsbemiddeling en beroepsopleiding (VDAB), het invoeren van de bepaling dat de huurder van wie de huurovereenkomst door rechterlijke tussenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale woning zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven, de hervorming van het beheer van sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie, de maximale digitalisering voor inschrijving, en een beperking op het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten.

Acht vzw's vorderen de gedeeltelijke vernietiging van dat decreet. Hun beroep tot gedeeltelijke vernietiging heeft uitsluitend betrekking op de hervorming van het sociale huurstelsel. Zij vorderen de vernietiging van verschillende bepalingen die de Vlaamse Codex Wonen wijzigen.

Bij zijn arrest [nr. 155/2022](#) heeft het Hof reeds beroepen tot vernietiging die betrekking hadden op het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen, verworpen.

2. Onderzoek door het Hof

De verzoekende partijen voeren meerdere grieven aan gericht tegen verschillende aspecten van de hervorming van het sociale huurstelsel.

2.1. De beperking op het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten (B.3.1-B.4.2)

De verzoekende partijen voeren aan dat het decreet het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (de artikelen 10 en 11 van de Grondwet) en het recht op een behoorlijke huisvesting (artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet) schendt, doordat sociale woonbeleidsconvenanten alleen kunnen worden afgesloten in gemeenten waar de procentuele verhouding tussen het aantal gerealiseerde, plus de geplande sociale huurwoningen, ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente niet meer bedraagt dan 15 %. Zij wijzen erop dat in stedelijke gebieden waar de 15% grens reeds overschreden is, nog lange wachtrijen bestaan.

Het Hof oordeelt dat die maatregel, die tot gevolg heeft dat in gemeenten waar de behoefte aan sociale woningen hoger ligt dan 15% van de huishoudens, geen sociale woningen kunnen worden gerealiseerd met financiering van het Vlaamse Gewest, niet pertinent is ten aanzien van de doelstelling om een geografische spreiding van het sociale huuraanbod te bereiken. In een context waarin niet alle beschikbare fondsen voor sociale woningconvenanten worden opgebruikt, kan niet worden ingezien hoe het beperken van de financiering van de bouw van sociale huurwoningen in gemeenten waar de grens van 15% bereikt is of zou worden, ertoe zou leiden dat die financiering zal worden opgenomen in andere gemeenten. Hoewel het nastreven van de spreiding van het huuraanbod volgens het Hof op zich een legitieme doestelling uitmaakt, is het niet redelijk verantwoord om daarbij op geen enkele wijze rekening te houden met de geografische spreiding van de huurvraag, te meer aangezien de decreetgever het belang van het criterium van de lokale binding bij de toekenning van woningen benadrukt. Het Hof verklaart het middel bijgevolg gegrond.

2.2. De niet-raadpleging van de federale Gegevensbeschermingsautoriteit (B.5.1-B.5.18)

De verzoekende partijen werpen op dat het decreet vóór zijn aanneming had moeten worden onderworpen aan het advies van de federale Gegevensbeschermingsautoriteit, conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Het Hof wijst erop dat de gemeenschappen en gewesten bevoegd zijn om een instantie op te richten die belast is met het toezicht op de naleving van de verwerking van persoonsgegevens in de aangelegenheden waarvoor zij bevoegd zijn. Richten zij geen dergelijke instantie op, dan wordt dat toezicht uitgeoefend door de federale Gegevensbeschermingsautoriteit. Het Hof stelt vast dat de Vlaamse decreetgever een toezichthoudende instantie heeft opgericht, zodat hij de federale Gegevensbeschermingsautoriteit niet moest raadplegen. Aangezien de Vlaamse toezichtsinstansie echter niet werd aangemeld bij de Europese Unie, zoals nochtans vereist door de AVG, kan deze niet worden beschouwd als een bevoegde toezichthoudende autoriteit in de zin van de AVG en kan het advies dat zij heeft gegeven geen raadpleging zijn in de zin van de AVG. Het Hof verklaart deze grief gegrond.

2.3. De onmogelijkheid voor de huurder van wie de huurovereenkomst door rechterlijke tussenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast of verwaarlozing om zich gedurende drie jaar opnieuw in te schrijven op de wachtlijst (B.9.1-B.9.9)

De verzoekende partijen voeren aan dat de Vlaamse decreetgever het recht op een behoorlijke huisvesting schendt, doordat hij een sociale huurder van wie de sociale huurovereenkomst eerder door de rechter werd beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale woning, gedurende drie jaar het recht ontzegt om zich opnieuw in te schrijven op de wachtlijst.

Het Hof stelt vast dat deze maatregel in het licht van de aanzienlijke wachttijd die over het algemeen nog volgt tussen die inschrijving en een eventuele toewijzing, een aanzienlijke achteruitgang veroorzaakt van het beschermingsniveau van het recht op een behoorlijke huisvesting van de betrokkene. Die aanzienlijke achteruitgang is volgens het Hof, gelet op die aanzienlijke wachttijd en het feit dat de sociale verhuurder reeds over andere mogelijkheden beschikt om de toewijzing alsnog te weigeren, niet verantwoord. Het Hof acht de grief dan ook gegrond.

2.4. De aanpassing van de taalkennisvereiste naar A2 (B12.1-B.13.5)

De verzoekende partijen bekritisieren de aanpassing van de taalkennisvereiste van A1 naar A2. Volgens de verzoekende partijen schendt die aanpassing het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie en het recht op een behoorlijke huisvesting.

Het Hof merkt allereerst op dat de taalkennisvereiste niet van toepassing is op Franstalige huurders die een sociale woning betrekken die gelegen is in een randgemeente. Het decreet vermindert het beschermingsniveau van het recht op een behoorlijke huisvesting van die huurders aldus niet.

Het Hof merkt vervolgens op dat de taalkennisvereiste wel van toepassing is op alle andere huurders van een sociale woning in het Vlaamse Gewest. Voor hen geldt dat het decreet het niveau van taalvaardigheid van het Nederlands waarover zij moeten beschikken, verhoogt van het niveau A1 van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen naar niveau A2. Voor die huurders vormt de aanpassing van de taalkennisvereiste wel een vermindering van het beschermingsniveau van het recht op een behoorlijke huisvesting. Deze vermindering is evenwel niet aanzienlijk aangezien het slechts een beperkte verhoging is en de huurder de nodige termijn krijgt om het vereiste taalniveau te halen.

Het Hof besluit dan ook dat het middel niet gegrond is.

2.5. De verplichting voor de huurder om zich in te schrijven bij de VDAB (B.14.1-B.15.3)

De verzoekende partijen bekritisieren de verplichting voor de sociale huurder met arbeidspotentieel die niet is tewerkgesteld, om zich in te schrijven bij de VDAB.

Het Hof oordeelt dat die verplichting het recht op behoorlijke huisvesting niet schendt. De verplichting leidt niet tot een aanzienlijke vermindering van het beschermingsniveau en is in elk geval redelijk verantwoord door redenen van algemeen belang. Het feit dat de maatregel kadert in een ruimer plan om de toegang tot de VDAB aan te moedigen, verhindert niet dat de betrokken maatregel eveneens kan bijdragen tot de realisatie van de behoorlijke huisvesting van zowel de betrokkenen als andere kandidaat-sociale huurders.

3. Besluit

Het Hof 1) vernietigt de bepaling die betrekking heeft op het gebruik van sociale woonbeleidsconvenanten (artikel 5.52, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen); 2) vernietigt de bepaling die bepaalt dat de huurder van wie de huurovereenkomst door rechterlijke tussenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale woning zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven op de wachtlijst (artikel 6.8, § 1, eerste lid, 4°, en vierde lid, van de Vlaamse Codex Wonen); 3) vernietigt bepalingen die betrekking hebben op de gegevensverwerking (artikelen 5.68/1, § 3, eerste lid, 3°, 4°, 7° en 8°, en 5.68/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen, artikelen 5.106/1, § 3, eerste lid, 6°, 7°, 8° en 9°, en 5.106/1, § 3, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen en de artikelen 6.3/1, § 3, eerste lid, 3°, 5°, 6°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 14° en 15°, 6.3/1, § 3, tweede lid, 6.3/1, § 6, eerste lid, 2° en 3°, en 6.3/1, § 6, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen), maar om de rechtsonzekerheid te vermijden die uit die vernietiging zou voortvloeien, handhaaft het de gevolgen van die bepalingen tot de inwerkingtreding van een regeling die werd aangenomen nadat voldaan is aan de vereisten van de AVG en uiterlijk tot en met 31 december 2023; 4) verwerpt het beroep voor het overige.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de cel “media” van het Hof, bindt het Grondwettelijk Hof niet. De [tekst van het arrest](#) is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof.

Contactpersonen voor de pers : [Frank Meersschaut](#) | 0475/325.218 | [Tim Souverijns](#) | 02/500.12.21

Volg het Hof via Twitter [@ConstCourtBE](#)