



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 79.763/1/V
van 22 september 2026

over

amendementen op een ontwerp van decreet ‘tot wijziging van
diverse decreten met betrekking tot wonen’
(*Parl.St.* VI.Parl. 2025-26, nr. 890/1)

Op 9 juli 2026 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Wonen, Energie en Klimaat, Toerisme en Jeugd verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege verlengd tot 25 augustus 2026,^{*} een advies te verstrekken over amendementen op een ontwerp van decreet ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ (*Parl.St.* VI.Parl. 2025-26, nr. 890/1).

De amendementen zijn door de eerste vakantiekamer onderzocht op 10 september 2026. De kamer was samengesteld uit Wouter PAS, kamervoorzitter, Koen MUYLLE en Annelies D’ESPALLIER, staatsraden, Johan PUT, assessor, en Yves DEPOORTER, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Githa SCHEPPERS, eerste auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 22 september 2026.

*

^{*} Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, *in fine*, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juni en 15 augustus.

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 rechtsgrond¹, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN DE AMENDEMENTEN

2. Artikel 27, 2°, van het ontwerp van decreet ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’² trekt het taalkennisvereiste voor sociale huurders waarin artikel 6.20 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 thans voorziet, op van A2 naar B1. Het voor advies voorgelegde amendement 1 strekt ertoe om die verplichting trapsgewijs in te voeren: in eerste instantie moet de huurder van een sociale woning over een niveau van taalvaardigheid van het Nederlands beschikken dat overeenstemt met niveau A2 mondeling van het Europees Referentiekader voor moderne talen. Na het behalen van dat niveau moet de huurder over een niveau van taalvaardigheid van het Nederlands beschikken dat overeenstemt met niveau B1 mondeling van hetzelfde referentiekader. De Vlaamse Regering bepaalt de termijnen waarbinnen de huurder aan die verplichtingen moet voldoen.

Als de huurder die taalkennisvereiste niet naleeft kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen zonder ingebrekestelling en aanmaning (amendement 2). Het minimumbedrag van die administratieve geldboete wordt verhoogd naar 100 euro (amendement 3).

De verkorte handhavingsprocedure waarin amendement 2 voorziet en de verhoogde minimale geldboete waarin amendement 3 voorziet treden in werking op 1 januari 2027 (amendementen 5 en 6), maar er wordt in een overgangsregeling voorzien voor inbreuken waarvan de toezichthouder voor die datum kennis heeft genomen (amendement 4).

ONDERZOEK VAN DE AMENDEMENTEN

Amendement 1

3. In zoverre het ontworpen artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 in een taalkennisvereiste B1 mondeling voorziet, herneemt het wat reeds in artikel 27 staat van het ontwerp van decreet tot wijziging waarvan amendement 1 strekt. Dienaangaande kan er dan ook mee worden volstaan te verwijzen naar hetgeen de Raad van State, afdeling Wetgeving, heeft opgemerkt in advies 79.067/3 over het voorafgaande voorontwerp,³ en

¹ Aangezien het om amendementen op een ontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

² *Parl.St.* VI.Parl. 2025-26, nr. 890/1.

³ Adv.RvS 79.067/3 van 13 mei 2026 over een voorontwerp van decreet van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’, *Parl.St.* VI.Parl. 2025-26, nr. 890/1, 168-172, opmerkingen 4.1 tot 4.4.3.

naar de verantwoording voor die regeling die in antwoord hierop wordt gegeven in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet⁴ en die in de verantwoording bij het thans voorliggende amendement wordt hernomen en aangevuld.⁵

In zoverre amendement 1 ertoe strekt in eerste instantie een taalkennisvereiste A2 mondeling op te leggen, moet worden vastgesteld dat artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 thans reeds in een dergelijke verplichting voorziet. In arrest nr. 92/2023 heeft het Grondwettelijk Hof die taalkennisvereiste aanvaard.⁶

Amendement 2

4.1. Luidens het ontworpen artikel 6.43, § 1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 legt de toezichthouder “[i]n afwijking van het derde lid” een administratieve geldboete op zonder ingebrekestelling en aanmaning als de huurder de taalkennisverplichting vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van die codex niet naleeft. In het derde lid van dat artikel, waar de ontworpen bepaling naar verwijst, wordt bepaald dat de administratieve geldboete die kan worden opgelegd aan de huurder van een sociale huurwoning die een verplichting vermeld in het voormelde artikel 6.20 niet naleeft, alleen kan worden opgelegd als de huurder na ingebrekestelling en aanmaning om zijn verplichtingen binnen de opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen.

⁴ *Parl.St.* VI.Parl. 2025-26, nr. 890/1, 11-13 en 21-22.

⁵ De gemachtigde voegde daar nog het volgende aan toe: “Het bestaande taalniveau A2 heeft ertoe bijgedragen dat sociale huurders een basiskennis van het Nederlands verwerven. Dat niveau laat evenwel hoofdzakelijk toe om te communiceren in eenvoudige en voorspelbare situaties en om informatie uit te wisselen over vertrouwde onderwerpen. De ervaring leert dat de communicatie binnen het sociaal huurstelsel vaak verder gaat dan dergelijke elementaire interacties.

Sociale huurders worden regelmatig geconfronteerd met mondelinge communicatie over hun rechten en verplichtingen, woontechnische problemen, betalingsregelingen, leefbaarheidskwesties, veiligheidsvoorschriften, begeleidingstrajecten en contacten met diverse overheids- en welzijnsdiensten. Dergelijke gesprekken vereisen doorgaans dat men de kern van meer complexe boodschappen begrijpt, bijkomende uitleg kan vragen, eigen standpunten kan toelichten en adequaat kan reageren op onverwachte vragen of situaties. De vaardigheden die daarvoor nodig zijn, overstijgen in belangrijke mate het A2-niveau.

Het taalniveau B1 mondeling sluit nauwer aan bij die vereisten. Een taalgebruiker op B1-niveau kan in standaardtaal de hoofdpunten begrijpen van gesprekken over vertrouwde onderwerpen, kan zich in de meeste dagelijkse situaties zelfstandig redden en kan ervaringen, meningen en problemen op een begrijpelijke manier verwoorden. Daardoor is hij beter in staat om op zelfstandige wijze te communiceren met de sociale verhuurder, bureaus, lokale besturen en hulpverleningsinstanties.

De verhoging van het vereiste taalniveau draagt bijgevolg bij tot een effectievere opname van de rechten en verplichtingen die verbonden zijn aan het sociaal huren, tot een betere leefbaarheid binnen de woonomgeving en tot een sterkere maatschappelijke participatie. De Vlaamse Regering is daarom van oordeel dat het niveau A2 onvoldoende waarborgen biedt om deze doelstellingen ten volle te realiseren en dat een verhoging naar B1 mondeling geschikt is om daaraan beter tegemoet te komen.

Daarbij wordt rekening gehouden met het evenredigheidsbeginsel. Het vereiste niveau B1 mondeling geldt niet als inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde voor een sociale woning, maar als huurdersverplichting die pas na het verkrijgen van de woning moet worden nageleefd. Bovendien wordt voorzien in een redelijke overgangstermijn die wordt afgestemd op de tijd die nodig is om het vereiste niveau te behalen, evenals in vrijstellingen voor personen die wegens ziekte, handicap of beperkte leercapaciteiten blijvend niet in staat zijn het vereiste niveau te verwerven. De verhoging gebeurt aldus op een getrapte en proportionele wijze.”

⁶ GwH 15 juni 2023, nr. 92/2023, B.13.1 tot B.13.5.

Aldus doet de ontworpen regeling een verschil in behandeling ontstaan tussen twee categorieën van sociale huurders, naargelang de administratieve geldboete wordt opgelegd voor een inbreuk op de verplichtingen vermeld in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, of voor een inbreuk op de in de andere punten van die bepaling vermelde verplichtingen. Aan de eerste categorie van sociale huurders kan een administratieve geldboete worden opgelegd zonder voorafgaande ingebrekestelling of aanmaning, terwijl voor de tweede categorie wel een ingebrekestelling of aanmaning is vereist.

In de verantwoording bij het amendement wordt de ontworpen regeling als volgt toegelicht:

“Artikel 6.43 van de Vlaamse Codex Wonen vormt de rechtsgrond voor de toezichthouder om een administratieve geldboete op te leggen aan sociale huurders die de taalkennisverplichting niet naleven. Die geldboete kan momenteel alleen worden opgelegd als wordt vastgesteld dat de huurder na een ingebrekestelling en een aanmaning om de verplichting binnen een opgelegde termijn na te komen, verzuimt om dat te doen. Om de procedure inzake de sanctionering in het kader van de niet-naleving van de taalvereisten, vermeld in artikel 6.20, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen te optimaliseren, wordt geadviseerd om in deze specifieke gevallen niet langer te werken met ingebrekestellingen en aanmaningen. Er wordt voorts ook een maximumtermijn opgelegd van twee maanden waarin de boete moet worden opgelegd. Een aparte en eenvoudiger regeling voorzien met betrekking tot de sanctionering van de niet-naleving van de taalvereisten is in deze mogelijk en wenselijk, gelet op het feit dat dit eenvoudiger vast te stellen is dan andere verplichtingen die opgenomen zijn in artikel 6.20 van de Vlaamse Codex Wonen. Dit laat een snellere beboeting toe en zorgt ervoor dat de niet-naleving van de taalvereisten effectief en efficiënt worden gesanctioneerd.”

Te dien aanzien moet het volgende worden opgemerkt.

4.2. In artikel 6.38, tweede lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden de gevallen bepaald waarin is voldaan aan de in artikel 6.20, eerste lid, 5° en 6°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 vermelde taalkennisvereiste. Dat is met name het geval wanneer voor de verhuurder manifest vaststond dat de huurder bij de inschrijving voor een sociale huurwoning of de toelating van de huurder tot de woning beschikte over de basistaalvaardigheid Nederlands (1°) of wanneer de verhuurder via de Kruispunbank Inburgering of van de huurder een aantal documenten verkrijgt (2°). Gelet op de aard van die documenten kan inderdaad worden aangenomen dat het relatief eenvoudig is om vast te stellen of al dan niet is voldaan aan de taalkennisvereiste.

Het voorgaande is echter minder vanzelfsprekend wanneer de huurder een beroep doet op een vrijstelling of om uitstel vraagt omdat hij om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen tijdelijk niet kan voldoen aan de verplichting. Zo wordt in artikel 6.38, derde lid, 3°, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaald dat de huurder vrijgesteld is van de taalkennisvereiste wanneer hij een medisch attest voorlegt waaruit blijkt dat een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap hem blijvend belemmert om te beschikken over de basistaalvaardigheid Nederlands. Luidens punt 1° van het vierde lid van hetzelfde artikel krijgt de huurder een jaar uitstel wanneer hij een bewijs voorlegt waaruit blijkt dat hij de opleiding Nederlands tweede taal om over de basistaalvaardigheid Nederlands te kunnen beschikken om

beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen die de minister bepaalt, nog niet heeft gestart of heeft kunnen afronden. Dat attest of bewijs lijkt van die aard te zijn dat een zekere appreciatie, en desgevallend bijkomend onderzoek, is vereist om na te gaan of aan de voorwaarden voor de vrijstelling of het uitstel is voldaan, zodat kan worden betwijfeld of het werkelijk “eenvoudiger” is om vast te stellen dat niet aan de taalkennisverplichting is voldaan.

Daarbij komt nog dat, door niet langer in een ingebrekestelling of aanmaning te voorzien, het voor de betrokken huurder niet langer mogelijk lijkt te zijn om, vooraleer de administratieve geldboete wordt opgelegd, aan te voeren dat er geen reden is om die boete op te leggen. Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof leggen de beginselen van behoorlijk bestuur die de hoorplicht omvatten, de overheid de verplichting op de persoon ten aanzien van wie, om redenen die verband houden met zijn persoon of zijn gedrag, een ernstige maatregel wordt overwogen, voorafgaandelijk te horen. Dat houdt in dat een persoon die wegens een negatieve beoordeling van zijn gedrag een ernstige maatregel dreigt te ondergaan, daarvan vooraf op de hoogte wordt gebracht en zijn opmerkingen dienstig kan doen gelden.⁷ De decreetgever vermag weliswaar in de uitoefening van zijn bevoegdheden te voorzien in een regeling die afwijkt van dat algemeen beginsel, voor zover die niet onbestaanbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.⁸ Sowieso wordt aangenomen dat de hoorplicht niet geldt wanneer een beslissing wordt genomen op grond van feiten die, zonder nader onderzoek, vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling en er dus niets kan worden ingebracht tegen deze feitelijke vaststelling.⁹ Voor zover de ontworpen regeling hierdoor zou zijn ingegeven, blijkt uit wat voorafgaat evenwel dat dit uitgangspunt niet in alle gevallen vanzelfsprekend is.

Het ontworpen artikel 6.43, § 1, vijfde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moet in het licht hiervan worden herbekeken.

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Yves DEPOORTER

Wouter PAS

⁷ Zie o.m. GwH 30 maart 2011, nr. 44/2011, B.35; GwH 6 juli 2017, nr. 86/2017, B.7; GwH 22 februari 2018, nr. 22/2018, B.7; GwH 18 september 2025, nr. 120/2025, B.14.1.

⁸ GwH 19 december 2007, nr. 156/2007, B.9.

⁹ Zie o.m. RvS 14 juni 2012, nr. 219.728; RvS 22 november 2012, nrs. 221.456 en 221.457; RvS 28 november 2013, nr. 225.623.