

**Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, §1,  
van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van  
met betrekking tot de rentevoetberekening**

Uitspraak nr. WB 609-08-01

DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE  
ECONOMIE,

In zake:

met zetel gevestigd  
te  
met ondernemingsnummer  
hierna het        genaamd,

bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat aan de balie van  
kantoorhoudende

I. Voorwerp van het beroep

Op 16 februari 2011 neemt de raad van bestuur van        de beslissing om bij het  
bepalen van de rentevoet die gebruikt wordt in de leningen toegestaan door het  
aan particuliere ontleners de factor N, onderdeel van de berekeningswijze van de  
rentevoet onveranderd te laten.

Op 7 maart 2011 vernietigt        hierna de toezichthouder  
genaamd deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 8 april 2011 strekt tot hervorming van bovenvermelde  
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 7 maart 2011.

In overeenstemming met artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het  
decreet van 24 maart 2006, moet het        binnen de dertig dagen na de vernietiging  
beroep aantekenen.

Het beroep werd op 10 maart 2011 aan \_\_\_\_\_ ter kennis gebracht. Sinds het arrest van de Raad van State van 24 november 1994 (nr. 50.365) gaat in een administratieve beroepsprocedure de beroepstermijn in daags na de ontvangst van de beslissing waartegen beroep wordt aangetekend. De laatste nuttige dag is 9 april 2011. Het beroep dateert van 8 april 2011, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 5, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren bepaalt dat het beroep moet gericht worden aan de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid.

Artikel 2, §7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2010, verleent mevrouw Freya Van den Bossche de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

### III. Feiten

De toezichthouder vernietigt de beslissing van 16 februari 2011 van de raad van bestuur van \_\_\_\_\_ om bij de berekening van de rentevoet die gebruikt wordt bij het toekennen van een lening aan particuliere ontleners een onveranderlijke factor N te gebruiken.

### IV. Onderzoek van de middelen.

#### Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder is niet akkoord met de beslissing van de raad van bestuur op 16 februari 2011 om de huidige wijze van rentevoetberekening te handhaven.

Uit het inspectieverslag van \_\_\_\_\_ eveneens een toezichthouder bij het Agentschap Inspectie RWO, naar aanleiding van een steekproefsgewijze controle van de oorspronkelijke en finale rentevoet die \_\_\_\_\_ hanteert, blijkt dat bij de rentevoetberekening de factor N (zoals vermeld in artikel 6, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering

\_\_\_\_\_ ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode hierna het besluit van de Vlaamse Regering \_\_\_\_\_ steeds als een vast bedrag volgens

De factor N is volgens de gegevens uit de steekproef, ongeacht de gezinssamenstelling, voor het jaar 2010 steeds 49.390 euro en bijgevolg invariabel.

De toezichthouder is van oordeel dat op basis van historische, tekstuele en legistische argumenten met de factor N geen vast bedrag wordt bedoeld, maar een bedrag dat varieert in functie van het aantal kinderen ten laste om, uitgaande van de basisrentevoet, te komen tot de oorspronkelijke rentevoet en uiteindelijk tot finale rentevoet.

De basisrentevoet wordt vastgesteld door de raad van bestuur. De bevoegdheid hiertoe is terug te vinden in artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering

Door een bepaalde formule toe te passen met daarin de factor N, op de basisrentevoet, bekomt men de oorspronkelijke rentevoet.

De finale rentevoet wordt bekomen door onder meer een vermindering met 0,50 procentpunt per persoon ten laste vanaf het tweede, toe te passen op de oorspronkelijke rentevoet.

De factor N wordt omschreven in artikel 6, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering het artikel verwijst expliciet naar de in artikel 16 eerste lid van hetzelfde besluit opgenomen berekeningswijze.

De toezichthouder concludeert dat uit de samenlezing van de artikelen 6, §2 en 16, eerste lid van het besluit van de Vlaamse Regering moet geconcludeerd worden dat met de factor N geen vast bedrag wordt bedoeld maar een bedrag dat inderdaad varieert in functie van het aantal kinderen ten laste. De toezichthouder verwijst naar een rapport opgesteld door de advocaten die deze stelling bevestigen.

Met betrekking tot de stelling van dat de rentevoetberekening gebeurde in overleg met de toenmalige administratie, stelt de toezichthouder dat in het inspectieverslag van werd opgemerkt dat er inderdaad overleg plaatsvond. De bevoegde administratie deelde hieromtrent mee dat er diverse voorbereidende vergaderingen geweest zijn met bij de opmaak van het besluit van de Vlaamse Regering dat de artikelen stap per stap werden overlopen en waarbij een werkwijze werd afgesproken. Deze afspraken en werkwijzen hebben zich echter niet altijd vertaald in aanpassingen van de artikelen van het betrokken besluit van de Vlaamse Regering. Deze afspraken werden bijgevolg gemaakt in een voorbereidende fase en werden niet overgenomen in de uiteindelijke reglementering waardoor ze gemaakt werden door terzake niet bevoegde personen en bijgevolg als onbestaande moeten beschouwd worden.

### Standpunt van

stelt dat de vernietigingsbeslissing onwettig is omdat het strijdig is met de regeling uitgewerkt in artikel 47, §1 van de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluit, het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, hierna

het Toezichtbesluit genaamd, in het bijzonder door een afwezigheid van een schorsingsbeslissing door de toezichthouder. meent dat een voorafgaande schorsing wettelijk vereist is en dat dit een letterlijke lezing is van bovenvermelde regels, in die zin dat minstens vereist is dat de rechtstreekse vernietiging wordt uitgesproken binnen een termijn van twee kalenderdagen, zoals vereist is voor de opschorting van de beslissing. Er anders over oordelen brengt volgens mede dat, anders dan door de decreetgever werd gewild, gedurende twintig dagen in het ongewisse blijft of al dan niet administratief toezicht zal worden uitgeoefend omtrent de beslissingen van haar beheersorganen, hetgeen van aard is om haar werking in aanzienlijke mate te bemoeilijken. Artikel 5, §3 van het Toezichtbesluit vereist, volgens dat er een kennelijke en manifest onwettige beslissing door haar raad van bestuur werd genomen. Dit is niet het geval, volgens omdat reeds jaren op de wijze, die nu door de toezichthouder als onwettig wordt beschouwd, haar beslissingen trof.

merkt verder op dat het niet aan de toezichthouder noch aan de minister toekomt om een algemeen verbindende interpretatie te verlenen aan het besluit van de Vlaamse Regering van Deze taak komt, aldus toe aan een rechter.

Ten gronde meent dat de interpretatie die zij gegeven heeft aan artikel 6, §2 en artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering conform is aan de inhoud, de betekenis, en de draagwijdte van dit artikel.

meent dat om de oorspronkelijke rentevoet, vermeld in artikel 6, §2, eerste lid van het besluit van de Vlaamse Regering te berekenen, moet uitgaan van de situatie van een gezin met één kind ten laste. meent dit te kunnen afleiden uit een letterlijke lezing van de desbetreffende artikelen. De finale rentevoet, de "tweede bewerkingsfase" aldus wordt reeds aangepast aan het aantal kinderen ten laste. Anders oordelen heeft volgens een "dubbele interestkorting" tot gevolg. stelt dat op grond van een duidelijke tekstuele lezing van artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering de berekening om tot de finale interestvoet te komen als volgt verloopt:

- bepaling van de oorspronkelijke rentevoet voor een gezin met één kind ten laste (met de factor N van toepassing op een gezin met één kind ten laste);
- vervolgens wordt voor grote gezinnen een interestkorting van 0,5% toegepast op de oorspronkelijke rentevoet per bijkomende persoon.

verwijst ter zake naar een Inspectieverslag van 30 november 2010, hierna het Inspectieverslag genaamd, waarin staat dat de oorspronkelijk interestvoet gekwalificeerd moet worden als een vast bedrag en dat de corresponderende wetsartikelen niet aangepast werden aan deze manier om een interest te berekenen.

merkt op dat ze sinds 2005 consequent deze manier van interestberekening heeft toegepast.

maakt een vergelijking met de manier waarop de rentevoet voor haar bijzondere sociale leningen berekent en besluit dat de leningen toegestaan door anders berekend worden omdat ze een ander uitgangspunt hebben.

vertrekt immers niet van een juridische fictie waarbij men eerst de oorspronkelijke rentevoet moet bepalen van een gezin met één kind ten laste.

merkt op dat het Inspectieverslag niet correct is met name wat betreft de stelling dat geen rekening houdt met de kinderen ten laste voor het vaststellen van het maximum inkomen dat gebruikt wordt in de berekening van het aantal personen ten laste.

roept ook een schending in van een beginsel van behoorlijk bestuur, met name de "materiële motiveringsplicht". meent dat zelf aangeeft dat de interpretatie die hij aan artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering geeft, niet eenduidig is en dit om verschillende redenen.

maakt een rechtshistorische vergelijking met het besluit van de Vlaamse Regering waarbij in artikel 6 van dit besluit eveneens een factor N gebruikt werd, die eveneens invariabel was.

stelt tevens dat de toezichthouder selectief is in de door hem aangehaalde argumenten: hij verwijst naar het advies van meester en het Inspectieverslag en laat uitschijnen dat deze eenduidig zijn in hun conclusies, hetgeen betwist. merkt op dat het rapport van van 28 januari 2011 met als titel "Advies draagwijdte factor N in artikel 6, §2 van Besluit Vlaamse Regering" door de toezichthouder niet weerlegd wordt.

roept ook een schending in van een beginsel van behoorlijk bestuur, met name "het vertrouwensbeginsel". stelt dat de redenering van de toezichthouder dat de bedenkingen gemaakt door zich niet vertaald hebben in regelgeving, en hij daaromtrent onbevoegd is, en als dusdanig als onbestaande moeten beschouwd worden, onbehoorlijk is, temeer daar sinds de uitwerking van het besluit van de Vlaamse Regering dergelijke manier van berekenen gebruikt.

### Beoordeling

#### 1. De bevoegdheid van de toezichthouder om te vernietigen

De auditeur bij de Raad van State, bepaalt in zijn verslag in de zaak / Vlaams Gewest (nr. A/A.193.019/IX-6405) het volgende: "Uit artikel 47, §1 van de Vlaamse Wooncode kan niet worden afgeleid dat de toezichthouder enkel de bevoegdheid zou hebben om éérs te schorsen en pas na een schorsing zou kunnen vernietigen. Er kan overigens niet worden ingezien welk nadeel verzoekende partij zou hebben bij een onmiddellijke vernietiging vermits tegen een

*eventuele schorsing geen rechtsmiddelen open staan doch enkel een beroep voorzien is tegen een definitieve vernietiging.”*

De auditeur verwijst in een voetnoot eveneens naar een tekst van A. Mast (A. Mast in *Overzicht van het Belgisch administratief recht (18° editie), 2009, Mechelen, Kluwer, 117*) waarin deze laatste stelt dat de schorsing zich voordoet als een onderdeel van de vernietigingsprocedure waarvan zij een overigens facultatieve voorbereidende maatregel is die alleen tot stand kan komen als de handeling van de gedecentraliseerde overheid lijkt te berusten op een van de gebreken die een nietigverklaring wettigen.

De toezichthouder kan dus op geldige wijze beslissen tot de vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur, zonder eerst deze laatste voorafgaandelijk te schorsen.

Artikel 47 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de toezichthouder de vernietiging binnen de twintig dagen na de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen moet uitspreken. De toezichthouder heeft de beslissing van de raad van bestuur daterende van 16 februari 2011 op 7 maart 2011 vernietigd. De vernietiging is dus tijdig gebeurd en wettelijk tot stand gekomen. Dat een beslissing manifest onwettig zou moeten zijn, zoals beweert, is een voorwaarde die haar grondslag niet vindt in een wettelijke regel.

## 2. De bevoegdheid van de toezichthouder om de rechtsregel uit te leggen aan het VWF

De beoordeling van de toepassing van een rechtsregel komt toe aan de toezichthouder. De minister kan in het kader van de beroepsprocedure oordelen dat de door de toezichthouder gebruikte beoordeling haar inziens al dan niet correct is. Anders oordelen zou de toezichts- en de beroepsprocedure alle zin ontnemen. Het staat bovendien vrij, na uitputting van alle beroepsprocedures, om bij de Raad van State deze zaak voor te leggen voor een juridisch onderzoek.

Het is niet zo dat in dit geval de toezichthouder een interpretatie doet van een onduidelijkheid, doch enkel aangeeft hoe een berekening, in een besluit van de Vlaamse Regering uitgewerkt, concreet toegepast moet worden. Het feit dat een juridische tekst geen eenvoudige lectuur is en soms behoefte aan verduidelijking nodig heeft in hoofde van de rechtsonderhorige, betekent niet dat er aan interpretatie gedaan wordt. Hieronder wordt de berekening nog eens uitgelegd.

## 3. De berekening van de interest

Ten gronde, wat de berekening van de interestvoet betreft, wordt de berekening van de interestvoet in artikel 6 van het besluit van de Vlaamse Regering geregeld. De uiteindelijke rentevoet wordt er berekend op basis van een oorspronkelijke rentevoet die gelijk is aan een basisrentevoet, vermenigvuldigd met 10 x I en gedeeld

door 6,8 maal N. In functie van onder andere het aantal kinderen ten laste, varieert de oorspronkelijke interestvoet.

Artikel 6, §2 verwijst voor de vaststelling van het maximumbedrag N naar artikel 16. Artikel 16 geeft voor N een basisbedrag met name 37.190 euro, te verhogen met 2.480 euro per persoon ten laste.

Als het de bedoeling was van de Vlaamse regering om N als een vast bedrag te bepalen, ongeacht het aantal kinderen ten laste, had dit onmiddellijk door de regering als een vast bedrag kunnen bepaald worden, hetgeen zij niet gedaan heeft.

Een rechtshistorische vergelijking met het besluit van de Vlaamse Regering

ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, toont aan dat deze manier om de interest te berekenen niet nieuw is. De berekening van de oorspronkelijke rentevoet werd daarin opgenomen in artikel 6, §2: *“De oorspronkelijke rentevoet, aan te rekenen aan de aanvrager met 2 kinderen ten laste op de in §1 vermelde datum, is gelijk aan de in het tweede lid vermelde basisrentevoet, vermenigvuldigd met  $10 \times I / 6.8 \times N$ , berekend tot op de vierde decimaal, waarbij I het inkomen is van het laatst gekende aanslagbiljet of eventueel het inkomen waarnaar verwezen wordt in het eerste lid van artikel 16 van dit besluit.”*

Artikel 16 is bijna identiek als de bepaling in artikel 16 van het besluit van de Vlaamse Regering

In bijlage 4 van de nota aan de regering bij het besluit van de Vlaamse Regering is een berekeningswijze van de rentevoet opgenomen. Deze berekeningswijze bevestigt de redenering van de toezichthouder. kan dan ook terecht vermelden in zijn inspectieverslag dat door hem voorgestelde berekeningswijze, overgenomen door de toezichthouder, steunt op legistische, historische en tekstuele argumenten.

Ter vervollediging kan verwezen worden naar artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering dat een gelijkaardige berekening van de oorspronkelijke rentevoet als deze hierboven aangehaald inschreef in artikel 6 §2 van het besluit van de Vlaamse Regering

Het artikel 7: *“Artikel 6, §2 van hetzelfde besluit wordt vervangen door wat volgt: “§2. De oorspronkelijke rentevoet, aan te rekenen aan de aanvrager met 2 kinderen ten laste op de in §1 vermelde datum, is gelijk aan de in het tweede lid vermelde basisrentevoet, vermenigvuldigd met  $10 \times I / 8,5 \times N$ , berekend tot op de vierde decimaal, waarbij I het inkomen is van het voorlaatste jaar voorafgaand aan de referentiedatum en N het bedrag waarnaar verwezen wordt in het tweede lid van artikel 16 van dit besluit.”*

De doelstelling van het besluit van de Vlaamse Regering komen tot een algemene en gelijkvormige bepaling door

was te

van de referentievoeten.  
past wel de door de toezichthouder gebruikte berekening toe op basis van een gelijkaardige regeling uitgewerkt in artikel 5, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering

ter  
uitvoering van de Vlaamse Wooncode.

#### 4. De beginselen van behoorlijk bestuur

roept ook een schending in van een beginsel van behoorlijk bestuur, met name de "materiële motiveringsplicht". Nochtans beantwoordt de beslissing van de toezichthouder aan alle criteria met betrekking tot de deugdelijke motivering. Een bestuurshandeling moet steunen op de juiste feiten en op rechtens aanvaardbare motieven die de handeling moeten kunnen verantwoorden. De beslissing van de toezichthouder kan de toetsing aan al deze criteria doorstaan.

stelt dat zelf betrokken was bij de opmaak van de reglementering. Het feit dat bepaalde visies niet opgenomen zijn geworden in de reglementering of hun vertaalslag niet hebben gevonden in de regelgeving, geeft geen bevoegdheid om op basis van besprekingen zelf naar eigen goeddunken een interpretatie van de regels in te voeren.

De interestberekening wordt geregeld via een besluit van de Vlaamse Regering waarbij aan geen ruimte wordt gelaten om een alternatieve berekingswijze te handeren.

Indien meende dat de regelgeving de inzichten die zij heeft niet adequaat verwoordt, had dit moeten signaleren aan de minister, waarna de minister een eventuele aanpassing van de regelgeving had kunnen voorleggen aan de andere leden van de Vlaamse Regering.

Het is uiteraard zo dat de toezichthouder zijn argumenten uiteenzet waarom hij meent dat een bepaalde berekening gebruikt wordt: vermits de argumentatie sluitend is, is het niet nodig om nog verder in te gaan op het advies van meester

roept ook een schending in van een beginsel van behoorlijk bestuur, met name "het vertrouwensbeginsel", doch gaat voorbij aan de werking van toezicht zoals ze is georganiseerd. Voorheen was er een machtigingstoezicht bij de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Deze vorm van administratieve controle heeft plaats gemaakt voor een ex post controle, waarbij de actoren meer verantwoordelijkheid krijgen om autonoom hun opdrachten in te vullen en waarbij het Agentschap Inspectie RWO pas later bepaalde zaken onderzoekt zowel op basis van een risicoanalyse als op basis van steekproeven.

was betrokken bij de toestandkoming van de verschillende besluiten van de Vlaamse Regering, waardoor zij geacht kan worden op de hoogte te zijn van de juiste berekeningswijzen van de interestvoet. Het feit dat de toezichthouder nu pas ingrijpt, is geen reden om een niet correcte toepassing van de regels te tolereren.

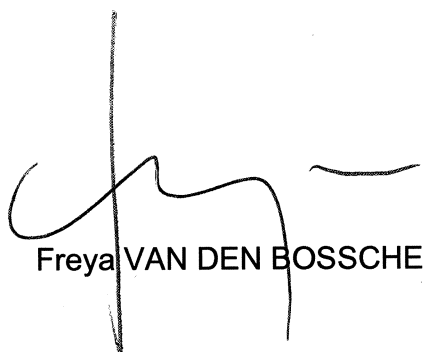


V. Beslissing.

Het beroep van 8 april 2011, ingesteld door  
inzake de rentevoetberekening, wordt verworpen.

Brussel, 8 mei 2011.

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,



Freya VAN DEN BOSSCHE