

Laura Claessens

s0080811

Module publiek recht

De verplichting om een taal te kennen of bereid te zijn deze aan te leren en de sociaaleconomische grondrechten

Regelgeving en praktijk in Vlaanderen inzake taalkennis in het licht van het discriminatieverbod

**meesterproef – thesis Universiteit Antwerpen/Faculteit Rechten
2012-2013**

Promotor: Prof. J. Velaers

Assessor: Ass. Y. Peeters



Laura Claessens

s0080811

Module publiek recht

De verplichting om een taal te kennen of bereid te zijn deze aan te leren en de sociaaleconomische grondrechten

Regelgeving en praktijk in Vlaanderen inzake taalkennis in het licht van het discriminatieverbod

**meesterproef – thesis Universiteit Antwerpen/Faculteit Rechten
2012-2013**

Promotor: Prof. J. Velaers

Assessor: Ass. Y. Peeters



Bij gebruik van de inhoud van dit werk dient de bron te worden vermeld.

Aanbevolen citeerwijze: CLAESSENS, L., *De verplichting om een taal te kennen of bereid te zijn deze aan te leren en de sociaaleconomische grondrechten*, onuitg. masterthesis Rechten Universiteit Antwerpen, 2012-13, IV + 43 + cxi p.

INHOUDSTAFEL

1. INLEIDING	1
2. DE TAALVRIJHEID IN DE GRONDWET	2
2.1. Private en publieke sfeer.....	2
2.2. De in België gesproken talen.....	3
2.3. Interpretatie van de taalvrijheid in de private sfeer	4
2.3.1. De taalvrijheid als regel.....	4
2.3.2. Van verabsoluteringsinterpretatie naar teleologische interpretatie	4
2.4. De regeling van taalkennis en taalbereidheid	5
2.4.1. Voorwaarden voor de regeling van taalkennis en taalbereidheid	7
3. HET TAALVEREISTE IN DE VLAAMSE WOONCODE EN GEMEENTELIJKE REGLEMENTEN	8
3.1. Inleiding.....	8
3.2. Bevoegdheid	9
3.3. Overeenstemming met hogere rechtsnormen	10
3.4. Verkoop vs. verhuur	11
4. RECHT OP EEN BEHOORLIJKE HUISVESTING (ART. 23, DERDE LID, 3° GW.)	12
4.1. Begripsomschrijving.....	13
4.2. Constitutief onderdeel van het recht op een menswaardig leven	13
4.2.1. <i>Standstill</i> -verplichting	15
4.2.2. Rechtvaardiging van het taalvereiste.....	16
4.2.2.1. Objectief criterium.....	18
4.2.2.2. Wettig doel	18
4.2.2.3. Pertinentie	19
4.2.2.3.1. Doeltreffend	20
4.2.2.3.2. Passend.....	20
4.2.2.4. Proportionaliteit sensu strictu	23

4.2.2.4.1.	Inspanningsverbintenis	25
4.2.2.4.2.	Elementaire kennis	26
4.2.2.4.3.	Onderwijsaanbod	27
4.2.2.4.4.	Bewijs	27
4.2.2.4.5.	Uitzonderingen.....	28
4.2.2.4.6.	Sancties	28
4.2.2.4.7.	Taalfaciliteiten	29
4.2.3.	Tussenbesluit.....	30
4.2.4.	Indirecte discriminatie.....	31
4.2.5.	Beginselen van vrij verkeer van EU-burgers en werknemers	32
4.2.5.1.	Toepasselijkheid van de Verdragsbepalingen	32
4.2.5.2.	Beperking van het vrij verkeer van personen	32
4.2.5.3.	Rechtvaardiging van de beperking	33
4.2.5.3.1.	Non-discriminatie	34
4.2.5.3.2.	Evenredigheid	34
5.	HUISVESTING EN INTEGRATIE	35
6.	RECHT OP SOCIALE BIJSTAND (ART. 23, TWEEDE LID, 2° GW.).....	36
6.1.	Inleiding.....	36
6.2.	Taalvereiste als element van werkbereidheid	37
6.3.	Inhoud van het taalvereiste	38
6.4.	Rechtvaardiging in het licht van het recht op sociale bijstand	39
7.	BESLUIT	42
	BIJLAGEN.....	i
1.	Bibliografie	i
1.1.	Wetgeving.....	i
1.2.	Rechtspraak	iii
1.3.	Rechtsleer	iv

1.3.1. (Bijdragen in) boeken.....	iv
1.3.2. Bijdragen in tijdschriften.....	vi
2. Beknopte samenvatting	vii
3. Lodewijk De Witte, Brief betreffende Zemst – taalvereiste bij verkoop van gemeentelijke gronden, 26 september 2005	x
4. Reglement verkoop gemeentelijke bouwgronden, GR Zemst 12 december 2007.....	xiv
5. Reglement verkoop kavels, GR Zaventem 30 mei 2006	xviii
6. Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 't Leen, GR Hoeilaart 27 augustus 2007	xxiv
7. Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 't Leen, GR Hoeilaart 28 januari 2008	xxix
8. Reglement van verkoop van kavels in de gemeentelijke verkaveling, GR Rotselaar 2 september 2008	xxxvi
9. Toewijzingsreglement voor de verkoop van stedelijke sociale woningen, GR Vilvoorde 21 april 2008.....	xlii
10. Toewijzingsreglement verkoop leegstaande onverhuurbare sociale woningen Inter-Vilvoordse, GR Machelen 20 mei 2008.....	xlvi
11. Reglement betreffende een verwervingspremie voor de aankoop van een woning / appartement, GR Tervuren 29 februari 2012	li
12. Zemst, Brief betreffende parlementaire vraag grondverkoop Zemst, 12 april 2006...lviii	
13. Begeleidende nota punt 32 dagorde, GR Zemst 8 september 2005	lix
14. Zaventem, Brief betreffende antwoord aan de Europese Commissie, 2008	lxi
15. Zaventem, Brief betreffende verkoop gemeentelijke bouwpercelen Zaventem. Taalvoorwaarde en verkoop onder marktwaarde, 4 september 2007.....	lxix
16. Vilvoorde, Brief betreffende beslissing schepencollege van 7 juli 2008 aangaande verkoop van 15 woningen door de CVBA Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, 25 augustus 2008.....	lxxi
17. Collegebesluit betreffende “vastleggen modaliteiten taalbereidheid kandidaat-kopers stedelijke sociale woningen”, Schepencollege Vilvoorde 3 mei 2010.....	lxxviii

18.	Kandidaatstellingsformulier Vilvoorde	lxxx
19.	MB 6 juli 2010 houdende uitspraak in de beroepsprocedure in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de verkoop van woningen op basis van artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode	lxxxvi
20.	Tervuren, Brief betreffende klacht – verwervingspremie voor de aankoop van woning/appartement – gemeenteraad Tervuren van 29 februari 2012, 8 mei 2012.....	xc
21.	Aanvraagformulier verkaveling Harenheide, fase IV, Sint-Stevens-Woluwe, document RGB/HIV/06	xcviii
22.	Europese Commissie, Brief JLS/C3/AH/sw (2008) D 2898, 2 april 2008	ciii
23.	Europese Commissie, Brief JLS-C3/AH/it/(2008)D11752, 22 augustus 2008.....	cvi
24.	POD Maatschappelijke Integratie, Brief betreffende bijzondere inspectie van de beslissingen genomen in het kader van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie (RMI) in het licht van bijkomende taalvoorwaarde (raadzitting 12/06/2007), 17 februari 2009.....	cix
25.	OCMW Geraardsbergen, mail, 11 maart 2009.....	cxi

1. INLEIDING

1. Sinds 2006 bevat de Vlaamse Wooncode de verplichting, om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, dat kandidaten aantonen dat ze Nederlands kennen of bereid zijn de taal aan te leren. Deze beslissing kwam er na lange parlementaire debatten en bracht heel wat reacties teweeg. Zo werd de grondwettelijkheid van het taalvereiste betwist voor het Grondwettelijk Hof omdat het discriminatoir zou zijn. Dit geeft aanleiding tot het voeren van een onderzoek naar de verenigbaarheid van taalvereisten met sociaaleconomische grondrechten.

2. Taal is altijd al een zere teen geweest in België. Er mag vaak niet eens naar gewezen worden, of er wordt al moord en brand geschreeuwd. Doorheen de jaren is daarom een uitgebreide taalwetgeving en bijhorende rechtspraak tot stand gekomen. In het verleden betrof de discussie vooral de publiekrechtelijke sfeer. De taalvereisten die het onderwerp vormen van dit onderzoek spelen echter in op het aanbieden van goederen en diensten en dus op de semiprivate sfeer. Naast de traditionele communautaire beweegredenen, zal bovendien blijken dat ook andere motieven taalvereisten kunnen onderliggen. Er zal dus in de eerste plaats moeten worden nagegaan of het aannemen van regelingen inzake taalkennis verenigbaar is met artikel 30 van de Grondwet, dat de vrijheid van taalgebruik vooropstelt. Het onderscheid tussen taalgebruik en taalkennis zal cruciaal blijken om de toelaatbaarheid van dergelijke regelingen te bevestigen.

3. In dit onderzoek zullen drie groepen van taalvereisten aan bod komen. Het taalvereiste in de Vlaamse Wooncode vormt de centrale casus, maar is geen unicum. In dezelfde periode werden in een aantal Vlaamse gemeenten taalvereisten ingevoerd in reglementen voor de verkoop van gemeentelijke gronden of woningen. Al deze taalvereisten doen vragen rijzen naar de verenigbaarheid met het recht op een behoorlijke huisvesting. Dat dezelfde vragen kunnen rijzen voor andere sociaaleconomische rechten vervat in artikel 23 van de Grondwet, wordt geïllustreerd aan de hand van de praktijk gehanteerd in het OCMW van Geraardsbergen. Door een taalvereiste te koppelen aan het toekennen van een leefloon, wordt mogelijk het recht op sociale bijstand aangetast. Alle casussen zijn in Vlaanderen gesitueerd en het is mij niet bekend dat dergelijke taalvereisten ook bestaan in Wallonië. Het onderzoek beperkt zich hoe dan ook tot regelgeving en praktijk op Vlaams grondgebied.

4. Het arrest van het Grondwettelijk Hof uitgesproken in het kader van sociale huur, biedt een goed kader. Door middel van een uitgebreide analyse zal kunnen worden vastgesteld dat

taalvereisten onder bepaalde voorwaarden verenigbaar zijn met het recht op een behoorlijke huisvesting, het gelijkheidsbeginsel en de vrijheid van verkeer. Er kon dus noch directe noch indirecte discriminatie worden vastgesteld. Dit arrest vormt het referentiepunt om de andere taalvereisten te evalueren. Gelijkenissen en verschillen tussen de verschillende taalvereisten zullen worden blootgelegd om de toepasbaarheid van deze rechtspraak of afwijking ervan te verklaren.

5. Het verzamelen van het nodige bronmateriaal zorgde voor een extra uitdaging. Gemeentelijke reglementen zijn – in tegenstelling tot Vlaamse en nationale regelgeving – niet in een centrale databank te vinden. Verwijzingen in krantenartikels, doctrine en parlementaire stukken, en een bezoek aan de afdeling Vlaams-Brabant van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur hielpen om het bestaan van reglementen met een taalvereiste te achterhalen en te lokaliseren. Ik heb tevens uitgebreid gebruik gemaakt van de wetgeving inzake openbaarheid van bestuursdocumenten. Dankzij een vlotte medewerking van de verschillende gemeenten en het vernoemde agentschap werd het mogelijk om ter plaatse interviews af te nemen en om alle relevante documenten te verkrijgen.

2. DE TAALVRIJHEID IN DE GRONDWET

6. De individuele taalvrijheid is het basisbeginsel van onze constitutionele en wettelijke regeling inzake taalgebruik.¹ Artikel 30 van de Grondwet waarborgt de taalvrijheid voor particulieren, waaronder zowel natuurlijke als private rechtspersonen begrepen zijn,² in volgende bewoordingen: “Het gebruik van de in België gesproken talen is vrij; het kan niet worden geregeld dan door de wet en alleen voor handelingen van het openbaar gezag en voor gerechtszaken.”

2.1. Private en publieke sfeer

7. De *summa divisio* van artikel 30 Gw. is de opdeling tussen het taalgebruik in de private en in de publieke sfeer.³ De bepaling heeft met andere woorden zowel betrekking op het

¹ J. VELAERS, “Territorialiteit versus personaliteit: een *never ending story*?” in P. POPELIER, D. SINARDET, J. VELAERS en B. CANTILLON (eds.), *België, quo vadis? Waarheen na de zesde staatshervorming?*,

² J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?” in A. ALEN en S. SOTTIAUX, *Taaleisen juridisch getoetst*, Mechelen, Kluwer, 2009, 21.

³ J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?”, *o.c.*, 18.

taalgebruik in de relaties tussen de particulieren onderling, als op het taalgebruik in de relaties tussen de particulieren en de overheidsinstanties.⁴

8. In de publieke sfeer kan het taalgebruik enkel worden geregeld “door de wet” en alleen voor “de handelingen van het openbaar gezag en voor gerechtszaken” (art. 30 Gw.), voor “bestuurszaken” in het algemeen (art. 129, §1, 1° Gw.), voor “het onderwijs in de door de overheid opgerichte, gesubsidieerde of erkende instellingen” (art. 129, §1, 2° en 130, §1, eerste lid, 5° Gw.) en voor de “sociale betrekkingen tussen de werkgevers en hun personeel, alsmede de door de wet en de verordeningen voorgeschreven akten en bescheiden van de ondernemingen” (art. 129, §1, 3° Gw.). Als uitzondering op het beginsel van de taalvrijheid, dienen de beperkingen van de taalvrijheid die op grond van deze bepalingen worden uitgevaardigd, restrictief te worden geïnterpreteerd.⁵

9. Alles wat buiten de in de Grondwet aangeduide domeinen valt, behoort tot de private sfeer. Door geen regeling van het taalgebruik toe te laten, waarborgt artikel 30 Gw. een vrije zone, dit is een absolute vrijheid in de private sfeer.⁶ Particulieren hebben met andere woorden het recht om in private relaties de taal van hun keuze te gebruiken.

2.2. De in België gesproken talen

10. Het onderscheid tussen private en publieke sfeer is ook relevant om de draagwijdte van de woorden “de in België gesproken talen” te bepalen. Om de absolute vrijheid in de private sfeer te kunnen garanderen, moet de vrijheid van taalgebruik bijgevolg voor alle talen gelden. Deze logische vaststelling kan bovendien worden gegrond op verwante traditionele rechten en vrijheden zoals de persoonlijke vrijheid (art. 12 Gw.), de vrijheid van meningsuiting (art. 19 Gw.), de vrijheid van eredienst (art. 19 Gw.), het recht op eerbiediging van het privéleven (art. 22 Gw.) en de vrijheid van handel en nijverheid. In de publieke sfeer wordt de draagwijdte beperkt tot de officiële talen (art. 4 Gw.). Dit betekent dat artikel 30 Gw. in de publieke sfeer enkel de vrijheid van taalgebruik waarborgt voor het Nederlands, het Frans en het Duits.⁷

⁴ J. CLEMENT, *Taalvrijheid, bestuurstaal en minderheidsrechten*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 746.

⁵ J. CLEMENT, *Taalvrijheid, bestuurstaal en minderheidsrechten*, o.c., 771.

⁶ J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?”, o.c., 19.

⁷ J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?”, o.c., 19-20; J. CLEMENT, *Taalvrijheid, bestuurstaal en minderheidsrechten*, o.c., 751-752; J. VELAERS, “Territorialiteit versus personaliteit: een *never ending story*?”, o.c., 80.

2.3. Interpretatie van de taalvrijheid in de private sfeer

2.3.1. De taalvrijheid als regel

11. Aangezien taalvrijheid de regel is, geeft de rechtspraak een ruime interpretatie aan de individuele taalvrijheid in private aangelegenheden. Ze geldt niet alleen voor de persoonlijke levenssfeer, maar ook voor het familiale en het sociale, het culturele en religieuze, het economische en het commerciële, evenals het politieke leven.⁸ De individuele taalvrijheid kan alleen bij wet of decreet worden beperkt in de aangelegenheden vermeld in de artikelen 30, 129, §1 en 130, §1, eerste lid, 5° Gw. (*supra* nr. 8).

2.3.2. Van verabsoluteringsinterpretatie naar teleologische interpretatie

12. Een belangrijke ontwikkeling in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en in de adviespraktijk van de Raad van State is dat de individuele taalvrijheid die de Grondwet waarborgt, geacht wordt alleen op het *gebruik der talen* te slaan en dat ze niet verhindert dat verplichtingen inzake *taalkennis of bereidheid om taalkennis te verwerven* worden opgelegd.⁹

13. In het verleden werd het toepassingsgebied van artikel 30 Gw. zeer ruim geïnterpreteerd. Dit blijkt uit een advies van 1977 van de afdeling Wetgeving van de Raad van State over taalvereisten voor artsen waarin het stelt “dat taalkennis onafscheidbaar verbonden is met taalgebruik zodat het bepalen van waarborgen die de kennis van een taal veilig moeten stellen, tot het wezen van de taalregeling behoort, dan neemt men noodzakelijk aan dat artikel [30] van de Grondwet elk geschiktheidsvereiste uitsluit dat met de taal van de arts verband zou houden”.¹⁰ Volgens deze zogenaamde verabsoluteringsinterpretatie verbiedt de taalvrijheid in de private sfeer niet alleen elke regeling van taalgebruik, maar ook elke regeling van de taalkennis van particulieren.¹¹

14. In datzelfde advies oppert de Raad dat men “artikel [30] Gw. een minder ver reikende draagwijdte [kan] toebedelen en het zo lezen dat de Grondwet wel het vrije gebruik van de taal waarborgt doch geen verzet inhoudt tegen het stellen van, zoals in dit geval, beroepsuitoefeningsvoorwaarden die in het belang van de volksgezondheid uitsluitend de kennis van een of andere taal betreffen. Zodanige lezing onderstelt dat taalkennis en

⁸ J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?”, *o.c.*, 27; J. VELAERS, “Territorialiteit versus personaliteit: een *never ending story*?”, *o.c.*, 80-81.

⁹ J. VELAERS, “Territorialiteit versus personaliteit: een *never ending story*?” *o.c.*, 79-80.

¹⁰ Adv.RvS 19 december 1977, *Parl.St.* Senaat 1976-77, nr. 989/1; ook gepubliceerd in A. ALEN en J. DUJARDIN, *Casebook Belgisch grondwettelijk recht*, Brussel, Story-Scientia, 1986, 990-993.

¹¹ J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?”, *o.c.*, 21.

taalgebruik twee onderscheiden begrippen zijn die elk een afzonderlijk juridisch bestaan kunnen leiden.”¹² Tegenwoordig huldigt de afdeling Wetgeving van de Raad van State deze teleologische interpretatie, waarbij het doel van artikel 30 Gw. erin gelegen is om de taalvrijheid van de particulieren te waarborgen. Een taalregeling zal niet per definitie verboden zijn, maar er zal moeten worden nagegaan of de regeling een inmenging vormt in de vrijheid van taalgebruik.¹³ Wegens de sterke band tussen de taalvrijheid in de private sfeer en andere traditionele rechten en vrijheden (*supra* nr. 10), zal de inmenging van de norm met bijvoorbeeld de bescherming van het privéleven of de vrijheid van meningsuiting een criterium vormen om te besluiten dat de norm een inmenging uitmaakt met de taalvrijheid in de private sfeer.¹⁴ Daarbij zal rekening moeten worden gehouden met het doel en het gevolg van de getoetste regeling. Zo kunnen dwingende taalregelingen aanvaard worden vanuit het oogpunt van veiligheid, volksgezondheid, consumentenbescherming en andere vergelijkbare waarden.¹⁵ De Grondwet waarborgt daarentegen een absolute taalvrijheid voor het private rechtsverkeer, die ruim wordt opgevat (*supra* nr. 11).

15. Sinds de bijzondere wet van 9 maart 2003 is het Grondwettelijk Hof bevoegd om wetgevende normen rechtstreeks te toetsen aan artikel 30 Gw. In haar arrest van 3 mei 2006 blijkt uit volgende overweging dat het Hof een letterlijke interpretatie geeft aan de woorden “het gebruik van de talen”: “Artikel 27 van de bestuurstaalwet regelt niet het gebruik van de talen doch schrijft een taalkennisvereiste voor ten aanzien van diegenen die in een ambt of betrekking benoemd of bevorderd kunnen worden in de plaatselijke diensten van de randgemeenten.”¹⁶ In de private sfeer betekent de letterlijke interpretatie dat alleen het gebruik van de talen beschermd is en dat artikel 30 Gw. niet van toepassing is op taalkennis.¹⁷

2.4. De regeling van taalkennis en taalbereidheid

16. Alhoewel de individuele taalvrijheid in de private sfeer absoluut is en – behoudens in de sociale relaties tussen werkgevers en werknemers¹⁸ – niet bij wet of decreet kan worden beperkt, blijkt de voorbije jaren zowel uit de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, als uit de adviespraktijk van de Raad van State, dat niet elke taalregeling als een beperking van de

¹² Adv.RvS 19 december 1977, *Parl.St.* Senaat 1976-77, nr. 989/1; ook gepubliceerd in A. ALEN en J. DUJARDIN, *Casebook Belgisch grondwettelijk recht*, o.c., 990-993.

¹³ J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?”, o.c., 24.

¹⁴ J. CLEMENT, *Taalvrijheid, bestuurstaal en minderheidsrechten*, o.c., 794.

¹⁵ J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?”, o.c., 25.

¹⁶ Arbitragehof 3 mei 2006, nr. 65/2006.

¹⁷ J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?”, o.c., 30-31.

¹⁸ J. CLEMENT, “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?”, o.c., 27.

taalvrijheid moet worden beschouwd. De kern van de taalvrijheid is immers dat men het recht heeft de taal te gebruiken die men wenst. Die taalvrijheid sluit echter niet uit dat de wetgever taalkennis of een bereidheid om taalkennis te verwerven, oplegt (hierna: taalvereiste).¹⁹

17. Zo onderzochten zowel de Raad van State als het Grondwettelijk Hof de regeling in de Vlaamse Wooncode, die van kandidaten voor een sociale woning vraagt hun bereidheid aan te tonen om kennis van de Nederlandse taal te verwerven, door taallessen te volgen. De Raad stelde daarover in Verenigde Kamers: “Net zomin als het opleggen van de kennis van een bepaalde taal een regeling van taalgebruik inhoudt, valt het opleggen van de verplichting om de bereidheid aan te tonen een bepaalde taal aan te leren, te beschouwen als een regeling van het taalgebruik”.²⁰ Een taalvereiste regelt niet het gebruik van een bepaalde taal door de huurder van een sociale huurwoning in zijn relatie tot de verhuurder. Deze laatste is wel onderworpen aan de regelgeving inzake taalgebruik in bestuurszaken (hierna: bestuurstaalwet).²¹ Ook het Grondwettelijk Hof stelde dat de bestreden bepalingen inzake de bereidheid om Nederlands te leren de (kandidaat-)huurder niet verplichten die taal te gebruiken t.a.v. andere particulieren noch t.a.v. de verhuurder, zodat ze geen afbreuk doen aan de vrijheid van taalgebruik, zoals die wordt gewaarborgd door artikel 30 Gw.²² De provinciegouverneur van Vlaams-Brabant kwam tot hetzelfde besluit in het kader van het bestuurlijk toezicht op verschillende gemeentelijke reglementen die een taalkennisvoorwaarde bevatten. Na een uiteenzetting over artikel 30 Gw. op basis waarvan hij zich aansluit bij de teleologische interpretatie, oordeelde hij dat “het opleggen van kennis van de Nederlandse taal bij de verkoop van gemeentelijke bouwgronden niet in strijd [is] met artikel 30 van de Grondwet. Deze voorwaarde betreft geen inmenging in de vrijheid van het taalgebruik; het regelt enkel de taalkennis.”²³

18. De bewoordingen van artikel 30 Gw. verantwoorden dat een onderscheid gemaakt wordt tussen taalgebruik en taalkennis, hoe subtiel dit onderscheid ook mag lijken. Taalgebruik is nu eenmaal niet hetzelfde als taalkennis. Taalkennis vereist, zoals het woord zelf zegt, kennis van

¹⁹ J. VELAERS, “Territorialiteit versus personaliteit: een *never ending story*?”, *o.c.*, 84.

²⁰ Ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *Parl.St.* VI.Parl. 2005-06, nr. 824/1, 49-50.

²¹ Gec.W. 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, *BS* 2 augustus 1966.

²² GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.18.1; voor commentaar op dit arrest m.b.t. het taalvereiste zie: B. HUBEAU en T. VANDROMME, “Kroniek van de sociale huisvesting (2003-2009)”, *RW* 2010-11, afl. 16, 643-645; A. HANSELAER, “Ik wil een *maison*. Taalvoorwaarden bij sociale huur in het Vlaamse gewest”, *Ad Rem* 2009, speciale editie, 42-44; *contra* N. BERNARD, “L’arrêt Wooncode de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008: quand l’arbre cache la forêt”, *JT* 2008, afl. 6330, 689-698.

²³ Zie bv. m.b.t. Zemst: Lodewijk De Witte, Brief betreffende Zemst – taalvereiste bij verkoop van gemeentelijke gronden, 26 september 2005 (bijl. 3).

een taal. Taalgebruik daarentegen betreft het spreken of schrijven van een taal, en veronderstelt taalkennis. Taalkennis in de hier gehanteerde betekenis geeft echter geen enkele indicatie van het niveau van beheersing. Het is daarenboven een zeer nuttig onderscheid. Het laat immers toe om, met eerbied voor artikel 30 Gw., zonder afbreuk te doen aan de vrijheid om de taal van zijn keuze te gebruiken, toch redelijke vereisten inzake taalkennis op te leggen. De betrokkenen worden dan weliswaar niet verplicht de taal te gebruiken, maar doordat ze de taal kennen, zijn ze daartoe wel in staat, indien zij dat wensen. Zo aanvaardde de Raad van State in het verleden bijvoorbeeld al dat voorwaarden inzake taalkennis worden gesteld aan buitenlandse artsen die zich in België vestigen, aan piloten van vliegtuigen en luchtverkeersleiders, of aan koeltechnici die de Vlaamse regelgeving moeten toepassen.²⁴

19. Samengevat, taalkennis en taalgebruik moeten duidelijk van elkaar worden onderscheiden.²⁵ Een taalkennisvereiste mag niet worden beschouwd als een regeling van het taalgebruik en is bijgevolg niet onderworpen aan de wetgeving inzake taalgebruik. Uit de jurisprudentie en de legisprudentie die hierna besproken wordt, zal blijken dat bij dergelijke taalregelingen, op voorwaarde dat ze het taalgebruik onverlet laten, niet artikel 30 Gw., doch veeleer de artikelen 10 en 11 Gw. over het gelijkheidsbeginsel en het discriminatieverbod en andere nationale en Europese grondrechten in het geding zijn.²⁶

2.4.1. Voorwaarden voor de regeling van taalkennis en taalbereidheid

20. Uit het voorgaande blijkt dat artikel 30 Gw. verplichtingen inzake taalkennis en bereidheid om een taal te leren niet verbiedt. Het opleggen ervan is wel aan strikte voorwaarden onderworpen. Zo kunnen de wet- en decreetgever alleen maar taalvereisten opleggen wanneer ze daartoe bevoegd zijn (*infra* nrs. 23-25). In een recent advies van 24 mei 2011 heeft de Algemene Vergadering van de Raad van State de bevoegdheidsverdeling inzake de regeling van taalkennis verduidelijkt.²⁷ Deze benadering werd ook al toegepast in het advies van de Raad over het hierna besproken ontwerp van decreet tot wijziging van de Vlaamse Wooncode. De overheid die bevoegd is om het taalgebruik te regelen voor de in de Grondwet bepaalde materies, is ook bevoegd om de taalkennis te regelen. Voor zover noch de federale wetgever, noch de gemeenschappen bevoegd zijn om de taalkennis te regelen is een

²⁴ J. VELAERS, "Territorialiteit versus personaliteit: een *never ending story*?", *o.c.*, 85-86.

²⁵ Arbitragehof 26 maart 1986, nr. 17/86; Arbitragehof 23 mei 1990, nr. 18/90.

²⁶ J. VELAERS, "Territorialiteit versus personaliteit: een *never ending story*?", *o.c.*, 84.

²⁷ Adv.RvS 49.490/AV bij het ontwerp van decreet tot regeling van het bewijs van taalkennis, vereist door de wetten op het gebruik van de talen in bestuurszaken, gecoördineerd op 18 juli 1966, *Parl.St.* VI.Parl. 2010-11, nr. 1239/1, 30-35.

regeling van de (bereidheid tot) taalkennis mogelijk, aldus de Raad “voor zover ze ten nauwste verbonden is met een materiële bevoegdheid van de federale overheid, de gemeenschap of het gewest, en voor zover ze in overeenstemming is met de overige bepalingen van de Grondwet en van het internationaal en Europees recht, onder meer inzake het gelijkheidsbeginsel, de overige grondrechten en het beginsel van het vrij verkeer.” (*infra* nrs. 26-28). Onder die voorwaarden is het met andere woorden mogelijk om in de aangelegenheden waar de vrijheid van taalgebruik geldt, en met name in de private sfeer, (bereidheid tot) taalkennis op te leggen.²⁸

3. HET TAALVEREISTE IN DE VLAAMSE WOONCODE EN GEMEENTELIJKE REGLEMENTEN

3.1. Inleiding

21. Binnen het Vlaamse Gewest legt de Vlaamse Wooncode²⁹ (hierna: VWC) het basiskader voor de sociale huisvesting vast. Bij decreet van 15 december 2006³⁰ heeft de decreetgever titel VII over de verhuring van woningen in de sociale sector op verschillende punten bijgestuurd. Voornamelijk de verplichtingen van de verhuurder en de huurder werden verder uitgewerkt, met daarbij de nieuwe verplichting voor de huurder om de bereidheid te tonen om het Nederlands aan te leren, het volgen van een inburgeringstraject – voor zover dit van toepassing is op de (kandidaat-)huurder – en de invoering van een proefperiode. Het decreet trad op 1 januari 2008 in werking.³¹

22. In dezelfde periode als de invoering van de taalbereidheid in de Vlaamse Wooncode en ook nadien, heeft een aantal gemeenten eveneens een taalvereiste in bepaalde gemeentelijke reglementen opgenomen in het kader van hun gemeentelijke autonomie.³² Het betreft het verkoopreglement voor gemeentelijke bouwgronden van de gemeenten Zemst³³, Zaventem³⁴,

²⁸ J. VELAERS, “Territorialiteit versus personaliteit: een *never ending story*?”, *o.c.*, 86-87.

²⁹ Decr.VI. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997.

³⁰ Decr.VI. 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 februari 2007, *erratum BS* 10 april 2007.

³¹ Art. 17 Decr.VI. 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 februari 2007; artt. 75-76 B. VI.Reg. 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007.

³² Art. 41 Gw.

³³ Reglement verkoop gemeentelijke bouwgronden, GR Zemst 20 december 2007 (bijl. 4). De taalvoorwaarde bleef ongewijzigd behouden sinds de eerste versie dd 8 september 2005.

³⁴ Reglement verkoop kavels, GR Zaventem 30 mei 2006 (bijl. 5).

Hoeilaart³⁵ en Rotselaar³⁶. Verder gaat het over het verkoopreglement voor sociale woningen van Vilvoorde³⁷ en Machelen³⁸. Het Tervurense reglement betreffende een verwervingspremie voor de aankoop van een woning of appartement sluit de rij.³⁹ Deze lijst is echter niet-exhaustief. Het valt op dat de opgesomde gemeenten alle in Vlaams-Brabant gelegen zijn. Navraag bij de andere provinciale afdelingen van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur wees uit dat zij geen kennis hebben van reglementen die een taalvereiste bevatten. De gemeentelijke reglementen moeten dan ook gekaderd worden in de problematiek die typerend is voor de regio rond Brussel. Het stijgend aantal niet-Nederlandstalige inwijkelingen, veelal afkomstig uit Brussel, leidt ertoe dat de grondprijzen stijgen en het gevoel heerst dat het Nederlandstalig karakter van de gemeente onder druk komt te staan.

3.2. Bevoegdheid

23. De Raad van State stelde in haar advies over de Vlaamse Wooncode vast dat het ontwerp van decreet geen gemeenschapsaangelegenheid is, maar uitsluitend een uitoefening van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting⁴⁰ betreft.⁴¹ Het Grondwettelijk Hof bevestigt deze zienswijze en voegt hieraan toe dat “de omstandigheid dat een decretale norm, die door de gewestwetgever is aangenomen bij het uitoefenen van diens bevoegdheden, kan bijdragen tot de verwezenlijking van een doelstelling die overigens wordt nagestreefd door de gemeenschapswetgever bij het uitoefenen van diens eigen bevoegdheden,⁴² op zich geen schending [kan] meebrengen van de bevoegdheidverdelende regels door de gewestwetgever.”⁴³

24. De gemeenten beogen op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. De Gemeenteraad beschikt in

³⁵ Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 't Leen, GR Hoeilaart 28 januari 2008. Oorspronkelijk vormde de taalkennis een inschrijvingsvoorwaarde (GR Hoeilaart 27 augustus 2007). Deze voorwaarde werd uit de algemene voorwaarden verwijderd en in de laatste versie levert het bewijs van taalkennis punten op ter klassering van de kandidaat-kopers (bijl. 6 & 7).

³⁶ Reglement van verkoop van kavels in de gemeentelijke verkaveling, GR Rotselaar 2 september 2008 (bijl. 8).

³⁷ Toewijzingsreglement voor de verkoop van stedelijke sociale woningen, GR Vilvoorde 21 april 2008 (bijl. 9).

³⁸ Toewijzingsreglement verkoop leegstaande onverhuurbare sociale woningen Inter-Vilvoordse, GR Machelen 20 mei 2008. De taalvoorwaarde in dit reglement is inhoudelijk identiek aan die van Vilvoorde. Bij het vernoemen van Vilvoorde zal daarom tevens de verwijzing naar Machelen worden opgenomen (bijl. 10).

³⁹ Reglement betreffende een verwervingspremie voor de aankoop van een woning / appartement, GR Tervuren 29 februari 2012 (bijl. 11).

⁴⁰ Artikel 6, §1, IV BWHL.

⁴¹ Adv.RvS 39.536/VR/3 bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *Parl.St.* VI.Parl. 2005-06, nr. 824/1, 48-50 (hierna: Adv.RvS 39.536/VR/3).

⁴² Met name de gemeenschapsbevoegdheid voor het onthaal en de integratie van inwijkelingen op basis van artikel 5, §1, II, 3° BWHL.

⁴³ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.6-B.11.

principe over de volheid van bevoegdheid om aangelegenheden van gemeentelijk belang te regelen (artt. 2 en 42, §1 Gemeentedecr. *jo.* art. 41 Gw.). Het uitwerken van het lokaal woonbeleid, waaronder de bewaking van de kwaliteit van de woonomgeving, behoort tot deze bevoegdheden (art. 28 VWC).

25. Bijgevolg zal moeten worden nagegaan of de eisen die inzake taalkennis of taalbereidheid worden gesteld in dat ontwerp van decreet verenigbaar zijn met de hogere rechtsregels, zoals het discriminatieverbod, de overige grondrechten en het door het EU-recht gewaarborgd vrij verkeer.

3.3. Overeenstemming met hogere rechtsnormen

26. Zowel in voorbereiding van als na de publicatie van de decreetwijziging werd hevig gediscussieerd over de nieuwe taalvereiste. Dit wordt uitgebreid weergegeven in de parlementaire stukken. De afdeling Wetgeving van de Raad van State,⁴⁴ het Grondwettelijk Hof⁴⁵ evenals het Racismecomité van de VN⁴⁶ en de Europese Commissie⁴⁷ wierpen hun licht op de taalbereidheid van de Vlaamse Wooncode. Het taalvereiste werd getoetst aan het recht op huisvesting en het gelijkheidsbeginsel. In beperkte mate werd een indirecte discriminatie onderzocht.

27. Over het algemeen motiveren de gemeentelijke reglementen de opname van het taalvereiste amper of niet. Enkel in de mate dat de gemeente zich heeft moeten verantwoorden in het kader van het bestuurlijk toezicht of t.a.v. de Europese Commissie, biedt deze briefwisseling enig inzicht in de modaliteiten en de motieven van het taalvereiste.⁴⁸ Daarom zullen niet alle reglementen (even uitgebreid) aan bod komen. Daarbij komt nog de vaststelling dat de gouverneur van Vlaams-Brabant summier toetst (*supra* nr. 17).⁴⁹ De gouverneur zegt niets over de artikelen 23, 10 of 11 Gw. noch over het Europees recht,

⁴⁴ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 43-80.

⁴⁵ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008.

⁴⁶ Slotopmerkingen van het Comité voor de Uitbanning van Rassendiscriminatie – België (11 april 2008), *UN Doc. CERD/C/BEL/CO/15* (2008).

⁴⁷ Zie: Vraag om uitleg van de heer Eric Van Rompuy tot de heer Marino Keulen over de taalvoorwaarde bij de verkoop van woningen en gronden in Vilvoorde en Zaventem, *Hand. VI.Parl. 2008-09*, 4 november 2008, 7-8. De Europese Commissie stelde een aantal vragen, maar heeft tot op vandaag niet gereageerd op de antwoorden die haar werden bezorgd.

⁴⁸ In Vlaanderen bestaat er immers een reactief klachtentoezicht, geen proactief goedkeuringstoezicht (art. 162 Gw. *jo.* artt. 248-261 Gemeentedecr.).

⁴⁹ De gouverneur ontwikkelde voor het eerst een redenering m.b.t. de taalvoorwaarde in Zemst. In dit dossier besluit hij tot de verenigbaarheid met artikel 30 Gw., en stelt dat de maatregel de inburgering ten goede komt en kadert in het Vlaamse woonbeleid. Op basis van de hiermee ingenomen positie wijst hij ook in latere dossiers m.b.t. Zaventem, Vilvoorde en Tervuren klachten over de taalvoorwaarden af.

waardoor de relevantie van dit toezicht voor de verdere bespreking beperkt is. Alle gemeentelijke reglementen hebben betrekking op huisvesting, waardoor de voorwaarden die naar aanleiding van de taalbereidheid in de Vlaamse Wooncode ontwikkeld werden door de Raad van State en het Grondwettelijk Hof, een nuttig toetskader vormen.

28. Om meer inzicht te krijgen in de motieven die de gemeentelijke koopreglementen onderliggen, kan worden verwezen naar boek 5 van het Grond- en pandendecreet. De gemeentelijke reglementen hebben hoofdzakelijk als doel een betaalbare bouwpolitiek te organiseren voor lokale bewoners. Om die reden wordt de verkoop van de gemeentelijke gronden resp. sociale woningen gekoppeld aan meerdere voorwaarden, die vergelijkbaar zijn met de later op deelstatelijk niveau aangenomen regeling ‘wonen in eigen streek’ in boek 5 van het Grond- en pandendecreet.⁵⁰ Deze bepalingen werden bestreden voor het Grondwettelijk Hof⁵¹, dat op haar beurt een prejudiciële vraag gesteld heeft aan het Hof van Justitie over de verenigbaarheid van de voorwaarden inzake lokale binding met de vrijheid van verkeer. De beslissing van het Hof van Justitie kan een relevante bijdrage leveren met betrekking tot de mogelijkheden om beperkende voorwaarden, en met name een taalvereiste, op te leggen bij een verkoop.

3.4. Verkoop vs. verhuur

29. De gemeentelijke reglementen betreffen de verkoop van gronden of woningen, terwijl de Vlaamse Wooncode betrekking heeft op verhuur. Dit duidt erop dat de verantwoording die aanvaard werd voor de taalbereidheid in de Vlaamse Wooncode niet klakkeloos kan worden overgenomen om het opleggen van een taalvereiste bij een verkoop te verantwoorden.⁵² Aangezien die taalvereiste alleen betrekking heeft op de sector van de sociale *huur*,⁵³ biedt de Vlaamse Wooncode geen rechtsbasis voor het taalvereiste in de gemeentelijke verkoopreglementen.⁵⁴ Toenmalig minister Marino Keulen geeft meer duiding: “Het voordeel bij verhuren is de permanente relatie tussen huurder en verhuurder. In dat geval is er altijd een

⁵⁰ Artt. 5.1.1-5.3.3 Decr. VI. 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, *BS* 15 mei 2009. Zie ook: P. DEFOORT en S. VERBIST, “Wonen in eigen streek” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Handboek grond- en pandenbeleid*, Brugge, die Keure, 2011, 219-237.

⁵¹ GwH 6 april 2011, nr. 49/2011.

⁵² *Hand.* VI.Parl. 2008-09, 4 november 2008, *o.c.*, 9.

⁵³ Actuele vraag van de heer Eric Van Rompuy tot de heer Marino Keulen over een onderzoek van de Europese Commissie naar de taalvereisten in de Vlaamse Wooncode en de toewijzing van gemeentelijke kavels in de gemeente Zaventem, *Hand.* VI.Parl. 2007-08, 9 januari 2008, 18.

⁵⁴ Interpellatie van mevrouw Vera Dua tot de heer Marino Keulen over taalvoorwaarden bij de toekenning van sociale woningen en leefloon in sommige Vlaamse gemeenten en interpellatie van de heer Sven Gatz tot de heer Frank Vandembroucke over de noodzaak tot stroomlijning van initiatieven die het Nederlandstalig karakter van de Vlaamse Rand bevorderen, *Hand.* VI.Parl. 2007-08, 8 juli 2008, nr. C316-BRUWONBIN1, 11.

stok achter de deur omdat de verhuurder het patrimonium in handen heeft. Wanneer de huurder zijn verplichtingen niet meer nakomt, dan kan de verhuurder het verhuurcontract in ultimo opzeggen. Het verkopen van woningen of kavels beslaat slechts één moment. In dat geval is een juridische regeling en organisatie veel moeilijker. (...) Voor alle duidelijkheid, die decretale invoering van de taalbereidheid in de socialehuisvestingssector, heeft enkel en uitsluitend betrekking op sociale huurwoningen en niet op sociale koopwoningen of sociale kavels. (...) Er bestaat onzekerheid over de juridische mogelijkheden om de Vlaamse Wooncode aan te passen zodat ook in de koopsector een taalbereidheidsvereiste ingevoerd kan worden.”⁵⁵ De gemeenten kunnen niet terugvallen op de permanente relatie tussen huurder en verhuurder; de verkoop is één moment. Deze zullen dus zelf in de nodige juridische onderbouwing moeten voorzien.⁵⁶ De vraag luidt bijgevolg op welke basis de gemeenten hun taalvereiste zullen rechtvaardigen. De toetssteen zal wel dezelfde zijn, waardoor de gemeenten ervoor moeten zorgen dat hun reglementen het hoofd kunnen bieden aan de kritische toets van de non-discriminatiebeginselen.⁵⁷

4. RECHT OP EEN BEHOORLIJKE HUISVESTING (ART. 23, DERDE LID, 3° GW.)

30. Zowel de Vlaamse Wooncode als de gemeentelijke reglementen betreffen huisvesting. Bijgevolg is het meest prominente grondrecht ter zake het recht op een behoorlijke huisvesting. Krachtens artikel 23 Gw. heeft ieder het recht een menswaardig leven te leiden (eerste lid). De economische, sociale en culturele rechten worden gewaarborgd door de wet, het decreet of de ordonnantie, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen (tweede lid). Het recht op behoorlijke huisvesting maakt deel uit van deze grondrechten (derde lid, 3°). Met ‘de overeenkomstige plichten’ wordt gerefereerd aan de eigen plicht tot medewerking van het individu in het verkrijgen van voornoemde grondrechten.⁵⁸ Aan die grondrechten kunnen overeenstemmende

⁵⁵ Vraag om uitleg van de heer Eric Van Rompuy tot de heer Marino Keulen, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering, over de nieuwe Vlaamse Wooncode, *Hand.* VI. Parl. 2006-2007, 19 april 2007, 4-5.

⁵⁶ *Hand.* VI.Parl. 2007-08, 8 juli 2008, nr. C316-BRUWONBIN1, *o.c.*, 12.

⁵⁷ *Hand.* VI.Parl. 2007-08, 9 januari 2008, *o.c.*, 19.

⁵⁸ M. BOSSUYT, “Artikel 23 van de Grondwet in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof” in W. RAUWS en M. STROOBANT (eds.), *Sociale en economische grondrechten. Artikel 23 Gw.: een stand van zaken na twee decennia*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 65.

verplichtingen worden gekoppeld, voor zover die verplichtingen erop gericht zijn de algemene doelstelling, het recht op menswaardig leven voor ieder, te verwezenlijken.⁵⁹

4.1. Begripsomschrijving

31. Het recht op een behoorlijke huisvesting is geen eenduidig begrip. Het bevat duidelijk een aantal componenten, die echter niet in de grondwettelijke tekst zijn opgenomen. In 1979 gaf de Initiatiefgroep Huurwetgeving een inhoudsomschrijving: het recht op een woning naar eigen keuze in een goede woonomgeving van een goede kwaliteit tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid (of met een gunstig woonperspectief).⁶⁰ Hieruit blijkt dat dit recht vooral van belang is voor degenen die geen eigenaar zijn van een bewoonbare woning.⁶¹ De diverse elementen die in de wetgeving dienen te worden geconcretiseerd zijn met andere woorden: de toegankelijkheid, de woonzekerheid (of de eliminatie van het risico van verlies van woonst), de kwaliteit en de betaalbaarheid.⁶² Deze omschrijving is overgenomen in artikel 3 VWC, dat het recht op menswaardig wonen voor ieder definieert.

4.2. Constitutief onderdeel van het recht op een menswaardig leven

32. De erkenning als sociaaleconomisch grondrecht wordt gemotiveerd vanuit het inzicht dat behoorlijke huisvesting een van de meest elementaire levensbehoeften van de mens is, naast voedsel en kleding. Het heeft tevens een belangrijke invloed op gezondheid en zelfontwikkeling. Slechte huisvesting is niet enkel het gevolg van armoede, maar bestendigt het ook en bovendien wordt het harmonieus samenleven tussen de verschillende bevolkingsgroepen daardoor bemoeilijkt.⁶³

33. Door de opbouw van artikel 23 Gw. wordt deze verbondenheid met menswaardigheid tot uiting gebracht. Het woord ‘daartoe’ in het tweede lid duidt erop dat de voorwaarden voor de uitoefening van het recht op een behoorlijke huisvesting, erop gericht moeten zijn om het recht een menswaardig leven te leiden te verwezenlijken. Voorts blijkt uit het tweede lid dat

⁵⁹ Verslag namens de Commissie voor de Herziening van de Grondwet en de Hervorming der Instellingen uitgebracht door de heer ARTS en mevrouw NELIS, *Parl.St. Senaat BZ 1991-92*, nr. 100-2/4°, 8 en 16-17 en *Hand. Kamer 1993-94*, 19 januari 1994, 772.

⁶⁰ B. HUBEAU, “De sociale huur en het grondrecht op behoorlijke huisvesting” in A. HANSELAER en B. HUBEAU (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 63.

⁶¹ J. FIERENS, “Le droit à un logement décent” in R. ERGEC (ed.), *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution*, Brussel, Bruylant, 1995, 237, nr. 12.

⁶² P. JADOUL, “La mise en œuvre du droit au logement”, *Rev.dr.commun.* 1996, afl. 4-5, 293-295.

⁶³ B. HUBEAU, *o.c.*, 66; P. VERSAILLES, “Le droit au logement: essai d’une définition en droit belge” in I. BRANDON, D. VAN HAELEN en D. JOLY (eds.), *Droit au logement et perte de logement: syllabus*, Brussel, Droit et société, 1994, 246-250; M. MIKKOLA, “Housing as a human right in Europe”, *Eur.J.Soc.Sec.* 2008, afl. 3, 249.

in de eerste plaats op de overheid een grondwettelijke verplichting rust de materiële en juridische voorwaarden te scheppen om het recht op een behoorlijke huisvesting te realiseren, onder meer door de ontwikkeling van een actief woonbeleid.⁶⁴ De sociale bescherming van de burger is evenwel altijd categoriaal van aard. Dit betekent dat iedere burger theoretisch wel titularis is van het recht op een menswaardig leven en van de opsomming uit lid 3. Het recht op een concrete vorm van bescherming ontstaat evenwel enkel wanneer men zich in de specifieke situatie bevindt die aanleiding geeft tot bescherming. Iedere mens heeft recht op een behoorlijke huisvesting, maar niet iedereen heeft recht op hulp en ondersteuning bij de realisering van dit sociaaleconomisch grondrecht. Het recht op een concrete prestatie van overheidswege ter effectuering van het betrokken recht ontstaat pas en in de mate dat er nood is. De regelgever zal dat grondrecht ook in die zin concretiseren.⁶⁵ Er rusten met andere woorden differentiële verplichtingen op de overheid.⁶⁶ De sociale huisvesting krijgt een bijzondere plaats, want voor degenen die om welke reden dan ook geen onderdak meer kunnen vinden, moet de overheid tussenkomen met effectieve financiële en materiële steun.⁶⁷

34. Zowel de bepalingen in titel VII van de Vlaamse Wooncode als de gemeentelijke koopreglementen betreffen sociale huisvesting. De Vlaamse Wooncode geeft uitwerking aan artikel 23 Gw. De decreetgever is immers bevoegd om de fundamentele rechten in te vullen binnen zijn bevoegdheden en kan zelf bijkomende en aanvullende grondrechten opnemen.⁶⁸ Hij brengt deze verbondenheid nog duidelijker naar voor door als algemene doelstelling ‘het recht op *menswaardig wonen* voor ieder’ te formuleren. Daarbij wordt in het bijzonder aandacht besteed aan de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden.⁶⁹ Er worden bijzondere doelstellingen geformuleerd met betrekking tot gelijke kansen, kwaliteit en leefbaarheid van woningen en wijken, en integratie.⁷⁰ Artikel 28 VWC maakt de gemeente verantwoordelijk voor het uitwerken van het sociaal woonbeleid op lokaal vlak. De doelstelling van de gemeentelijke reglementen bestaat erin om – identiek aan boek 5 van het Grond- en pandendecreet – tegemoet te komen aan de woonbehoeften van de minst kapitaalkrachtige endogene bevolking, die niet in staat zijn voldoende kapitaal te vormen om in deze gemeenten

⁶⁴ P. VERSAILLES, *o.c.*, 234.

⁶⁵ G. MAES, “Twintig jaar sociale grondrechten in de Grondwet. Overzicht van de doctrine” in W. RAUWS en M. STROOBANT (eds.), *Sociale en economische grondrechten. Artikel 23 Gw.: een stand van zaken na twee decennia*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 146.

⁶⁶ B. HUBEAU, *o.c.*, 69; M. MIKKOLA, *o.c.*, 250-251.

⁶⁷ *Parl.St.* Senaat BZ 1988, nr. 100-10/5°, 12 (voorstel ARTS); *Parl. St.* Senaat BZ 1991-92, nr. 100/2-3°, 19-20 (voorstel STROOBANT).

⁶⁸ G. MAES, *De afdwingbaarheid van sociale grondrechten*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 434-435.

⁶⁹ Art. 4, §1, tweede lid VWC.

⁷⁰ Art. 4, §§ 2-3 VWC.

een onroerend goed te kopen. Dit deel van de plaatselijke bevolking wordt namelijk uit de vastgoedmarkt geprijsd door de intrede van financieel sterkere personen uit andere gemeenten, die de hoge prijzen van de gronden en constructies wel kunnen betalen.⁷¹

35. Sociale huisvesting, en meer bepaald sociale *huur*, wordt vaak beschouwd als de “dernier garant d’une dignité humaine déjà précaire”. Sociale huisvesting is voor de kansarme groepen zo essentieel dat een maatschappij dat zomaar niet kan afnemen, op gevaar van de vergroting van het risico op sociale uitsluiting.⁷² Het risico op het verlies van een woonst en daardoor de aantasting van de woonzekerheid als constitutief element van het recht op een behoorlijke huisvesting, is reëel. Geen toegang tot een sociale huurwoning betekent zoveel als de niet-verwezenlijking van het recht op een behoorlijke huisvesting. De gemeentelijke reglementen bieden een andere manier om sociale verdringing tegen te gaan. Het belang van deze regelgevingen voor de verwezenlijking van het recht op een behoorlijke huisvesting mag duidelijk zijn. Uit het voorgaande kan worden besloten dat het recht op een behoorlijke huisvesting meer behelst dan een dak boven zijn hoofd. De finale doelstelling is de realisatie van het recht op een behoorlijke huisvesting, zoals vooropgesteld in de grondwettelijke bepaling, maar daarvoor is de onmiddellijke doelstelling de realisatie van concrete minimumnormen, die de waardigheid van de mens beschermen.⁷³ Het recht op menswaardig leven is niet alleen de kern⁷⁴, maar vormt bijgevolg ook de ondergrens voor het recht op behoorlijke huisvesting of, zoals in de parlementaire voorbereiding wordt gesteld, een *standstill*-verplichting.

4.2.1. *Standstill*-verplichting

36. Hoewel de tekst van artikel 23 Gw. hierover niets vermeldt, wordt in de parlementaire voorbereiding gewag gemaakt van een *standstill*-verplichting voor de overheden.⁷⁵ Daaronder wordt verstaan dat de wetgever geen afbreuk mag doen aan het in de rechtsorde verworven niveau van bescherming van de bedoelde grondrechten. Dit impliceert evenwel niet dat de

⁷¹ GwH 6 april 2011, nr. 49/2011, B.2.2; HvJ C-197/11 en C-203/11, *Eric Libert e.a. v. Vlaamse Regering en All Projects & Developments NV e.a. v. Vlaamse Regering*, 2013, overw. 50-51.

⁷² B. HUBEAU, *o.c.*, 81.

⁷³ B. HUBEAU, *o.c.*, 71.

⁷⁴ G. MAES, *De afdwingbaarheid van sociale grondrechten*, *o.c.*, 414.

⁷⁵ Herziening van titel II van de Grondwet, door invoeging van een artikel 24bis betreffende de economische en sociale rechten, *Parl.St.* Kamer BZ 1991-92, nr. 381/1, 8-9, *Parl. St.* Senaat BZ 1991-92, nr. 100-2/3, 13 en *Parl.St.* Senaat BZ 1991-92, nr. 100/2-4, 85-87.

wetgever niet zou kunnen raken aan de modaliteiten van dat recht; hij is bevoegd om te oordelen hoe dat recht op de meest adequate wijze kan worden gewaarborgd.⁷⁶

37. De Raad van State oordeelde dat indien voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (*infra* nrs. 54 e.v.), het opleggen van de taalbereidheid “gelet op de doelstellingen van die maatregel, niet kan worden beschouwd als een aanzienlijke achteruitgang van het bestaande beschermingsniveau, en nog minder als een aanzienlijke achteruitgang die niet zou zijn verantwoord vanuit redenen met betrekking tot het algemeen belang.”⁷⁷ Hieruit volgt dat de *standstill*-verplichting van artikel 23 Gw. niet geschonden is. De Raad geeft aan dat de *standstill*-verplichting omvat wordt door die proportionaliteitstoets.⁷⁸ Dat het niet nodig is om naar de *standstill* te verwijzen indien men een volledige toetsing doorvoert, blijkt ook uit het arrest van het Grondwettelijk Hof. Verzoekers voerden de schending van de *standstill*-verplichting aan met betrekking tot de ontbindende voorwaarde die als sanctie kon worden toegepast.⁷⁹ Het Hof erkent echter geen algemeen geldende *standstill*-verplichting voor artikel 23 Gw.⁸⁰ en heeft deze tot nu toe niet aanvaard voor het recht op een behoorlijke huisvesting.⁸¹ In de plaats daarvan ging het Hof over tot een proportionaliteitstoets (*infra* nr. 41).

4.2.2. Rechtvaardiging van het taalvereiste

38. De taalbereidheid doet zowel vragen rijzen inzake de verenigbaarheid met artikel 23 Gw. als de artikelen 10-11 Gw. Ten eerste kan de taalbereidheid het recht op een behoorlijke huisvesting aantasten, in de mate dat het recht om een sociale woning te betrekken kan worden ontnomen aan de kandidaat-huurder die deze verplichting niet voldoet. Doordat de personen die een sociale woning huren doorgaans tot de meest kansarme groepen van de

⁷⁶ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 59-60; F. VANNESTE, “Rechtswaarborgen in een herijkte welvaartsstaat” in VERENIGING VOOR DE VERGELIJKENDE STUDIE VAN HET RECHT VAN BELGIË EN NEDERLAND, *Preadviezen 2012*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2012, 27.

⁷⁷ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 59-60. Hiermee sluit de Raad zich voor het eerst uitdrukkelijk aan bij de formulering gehanteerd door het Grondwettelijk Hof (B. STEEN, “Artikel 23 van de Grondwet en de rechtspraak van de Raad van State” in W. RAUWS en M. STROOBANT (eds.), *Sociale en economische grondrechten. Artikel 23 Gw.: een stand van zaken na twee decennia*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 124; F. VANNESTE, *o.c.*, 27).

⁷⁸ F. VANNESTE, *o.c.*, 39.

⁷⁹ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, A.7.1 en B.20.

⁸⁰ Voor een impliciete kritiek hierop zie: G. MAES, *De afdwingbaarheid van sociale grondrechten*, *o.c.*, 462-465.

⁸¹ Het Grondwettelijk Hof heeft deze verplichting erkend voor het recht op sociale bijstand (Arbitragehof 27 november 2002, nr. 169/2002, B.6; Arbitragehof 14 januari 2004, nr. 5/2004, B.25.3; Arbitragehof 28 juli 2006, nr. 123/2006, B.14.3; GwH 1 september 2008, nr. 132/2008, B.9; GwH 27 juli 2011, nr. 135/2011, B.5.2.), het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu (bv. Arbitragehof 14 september 2006, nr. 135/2006, B.10; GwH 20 juni 2007, nr. 87/2007, B.9) en het recht op juridische bijstand (GwH 18 december 2008, nr. 182/2008, B.7.3 ; GwH 16 september 2010, nr. 99/2010, B.4.7).

bevolking behoren, is het risico reëel dat hen elke behoorlijke huisvesting wordt ontnomen, wanneer zij geen toegang krijgen tot een sociale woning.⁸² Een vergelijkbare redenering gaat op voor de gemeentelijke koopreglementen die een financieel voordeel bieden aan personen die het zich anders niet zouden kunnen veroorloven om een eigen woning aan te kopen. De overheid moet immers in het kader van een actief woonbeleid verschillende vormen van steun organiseren om het recht op een behoorlijke huisvesting te helpen verwezenlijken. De gemeentelijke taalvereisten kunnen bijgevolg eveneens het recht op een behoorlijke huisvesting aantasten.

39. Het opleggen van dergelijke voorwaarde kan echter verantwoord worden indien het een overeenkomstige plicht uitmaakt in de zin van artikel 23, tweede lid Gw. Daarnaast bevat het decreet een dubbel verschil in behandeling in de zin van artikelen 10-11 Gw. Enerzijds tussen kandidaat-huurders van een sociale huurwoning die bereid zijn Nederlands aan te leren, en zij die daartoe niet bereid zijn. Anderzijds tussen de kandidaat-huurders die reeds Nederlands kennen, en zij die het niet kennen. Een verschil in behandeling moet worden gerechtvaardigd.

40. De Raad behandelt artikel 23 en artikelen 10-11 Gw. afzonderlijk. De toetsing aan artikel 23 leidt tot de conclusie dat het taalvereiste verenigbaar is onder bepaalde voorwaarden. Vervolgens besluit het eveneens tot de verenigbaarheid met het gelijkheidsbeginsel onder verwijzing naar diezelfde voorwaarden.⁸³ De verzoekers voor het Grondwettelijk Hof beroepen zich op de artikelen 10-11 en artikel 23 apart evenals samen gelezen. Het Grondwettelijk Hof voert een volledige toetsing meestal uit door het grondrecht in samenhang te lezen met artikelen 10-11 Gw., maar is sinds 2003 ook bevoegd om rechtstreeks aan artikel 23 te toetsen. *In casu* haalt het beide mogelijkheden aan, zonder een keuze te maken op basis waarvan getoetst wordt en formuleert met betrekking tot beide eenzelfde besluit.⁸⁴ Dit hoeft niet te verwonderen, aangezien al deze artikelen uiting geven aan het gelijkheids- en nondiscriminatiebeginsel. Artikelen 10-11 Gw. waarborgen dit op algemene wijze. Artikel 23 waarborgt *voor ieder* het recht op een menswaardig leven, waaronder het recht op behoorlijke huisvesting.⁸⁵ Om voornoemde redenen heeft de hieronder besproken toetsing zowel betrekking op artikel 23 als de artikelen 10-11 Gw.

⁸² GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.31.

⁸³ Adv.RvS 39.536/VR/3, o.c., 61, nr. 6.

⁸⁴ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.35.

⁸⁵ G. MAES, *De afdwingbaarheid van sociale grondrechten*, o.c., 476.

41. De vraag of het taalvereiste als een overeenkomstige plicht en als een gerechtvaardigd verschil in behandeling kan worden beschouwd, bracht zowel de Raad als het Hof tot het uitvoeren van een proportionaliteitstoets. Daarvoor zullen in vier opeenvolgende stappen de objectiviteit van het onderscheid (4.2.2.1), het doel van het onderscheid (4.2.2.2), de pertinentie van het onderscheid (4.2.2.3) en de evenredigheid (4.2.2.4) worden onderzocht.

4.2.2.1. Objectief criterium

42. De Raad stelt vast dat een objectief criterium voorhanden is in de Vlaamse Wooncode: het al dan niet bezitten van een voldoende kennis van het Nederlands.⁸⁶ Alle gemeentelijke reglementen stellen hetzelfde criterium voorop, aldus is aan deze voorwaarde voldaan. Wat begrepen moet worden onder ‘voldoende kennis’, zal verder worden toegelicht bij de proportionaliteitstoets *sensu strictu*.

4.2.2.2. Wettig doel

43. In deze fase zal de rechter zich veelal terughoudend opstellen, aangezien de beoordeling van het doel van een beleidsmaatregel in de eerste plaats een opportuniteitskwestie is. Algemeen wordt aangenomen dat elk doel dat zijn grondslag vindt in het algemeen belang, rechtmatig is, op voorwaarde dat het verzoenbaar is met de grondrechten en basisbeginselen van de democratische samenleving en dat de regelgever bevoegd is voor dat doel. De vaststelling van een ongeoorloofd doel is bijgevolg zeldzaam.⁸⁷

44. De Raad van State en het Grondwettelijk Hof identificeren een behoorlijke communicatie tussen huurders en verhuurders als doelstelling van algemeen belang, noodzakelijk voor het verbeteren van de leefbaarheid van sociale wooncomplexen. Dit doel, dat kadert binnen huisvesting, valt binnen de bevoegdheden van de decreetgever. De meeste gemeentelijke reglementen bevatten geen motivering specifiek wat betreft het taalvereiste, dat is immers niet verplicht.⁸⁸ Slechts in de mate dat een gemeente zich heeft moeten verantwoorden, kan een schriftelijke neerslag van de motieven worden teruggevonden. Zo stelt Zemst dat de basiskennis het mogelijk moet maken te communiceren met de andere inwoners van de gemeente⁸⁹ en beoogt het tevens het Nederlandstalig karakter van de gemeente te behouden.⁹⁰

⁸⁶ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 61.

⁸⁷ D. DE PRINS, S. SOTTIAUX en J. VRIELINK, *Handboek discriminatierecht*, Mechelen, Kluwer, 2005, 256, nrs. 647-648.

⁸⁸ D. DE PRINS, S. SOTTIAUX en J. VRIELINK, *o.c.*, 257, nr. 652.

⁸⁹ Zemst, Brief betreffende parlementaire vraag grondverkoop Zemst, 12 april 2006 (bijl. 12).

⁹⁰ Begeleidende nota punt 32 dagorde, GR Zemst 8 september 2005 (bijl. 13).

Zaventem⁹¹ en Vilvoorde⁹² vertalen de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode naar hun eigen reglement. De organisatie van een betaalbare bouwpolitiek is gebaseerd op het sociale beleid van de gemeenten, dat de bevordering van de levenskwaliteit, de sociale integratie, de bevordering van de familiale levenssfeer en de leefbaarheid van de gemeente en de betreffende verkaveling beoogt. Ter verwezenlijking van deze doelstellingen is het volgens de gemeenten van belang dat de communicatiemogelijkheden tussen enerzijds de bewoners onderling, en anderzijds de bewoners en de overheid optimaal zijn. Daartoe moeten de bewoners een minimale kennis van een gemeenschappelijke taal hebben die, aldus de gemeente, vanzelfsprekend de streektaal is. Het zou immers gemakkelijker zijn om met elkaar te communiceren, en bijgevolg bevorderlijk voor de leefbaarheid van de woonomgeving, indien allen notie hebben van het Nederlands. De communicatie tussen bewoners onderling kan echter niet worden aanvaard als wettig doel. De vrijheid van taalgebruik in de private sfeer is immers absoluut (*supra* nr. 9). De overheid is daarentegen op grond van de bestuurstaalwet wel verplicht om de officiële streektaal te gebruiken in haar contacten met de burger. Wanneer men zich vestigt in een eentalig gebied, zal men zich genoodzaakt zien te communiceren met de overheid over onder meer bouwvergunningen, gemeentelijke reglementen en politieverordeningen. Communicatie met de overheid, ter verbetering van de leefbaarheid van de woonomgeving, kan bijgevolg worden weerhouden als wettig doel. De gemeenten zijn op basis van artikel 28 van de Vlaamse Wooncode bevoegd om dit doel te verwezenlijken.

4.2.2.3. *Pertinentie*

45. Het taalvereiste moet in redelijk verband staan met het nagestreefde doel (proportionaliteit *sensu latu*). Met de pertinentietoets als eerste luik, wordt nagegaan of het taalvereiste doeltreffend of effectief is enerzijds, en passend anderzijds.⁹³ De beoordeling van de pertinentie geschiedt binnen het referentiekader van de door de wetgever uitgedrukte doelstelling, het aangewende middel en het gebruikte criterium van onderscheid. Het Grondwettelijk Hof controleert de coherentie ervan.⁹⁴

⁹¹ Zaventem, Brief betreffende antwoord aan de Europese Commissie, 2008 (bijl. 14); Zaventem, Brief betreffende verkoop gemeentelijke bouwpercelen Zaventem. Taalvoorwaarde en verkoop onder marktwaarde, 4 september 2007 (bijl. 15).

⁹² Vilvoorde, Brief betreffende beslissing schepencollege van 7 juli 2008 aangaande verkoop van 15 woningen door de CVBA Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, 25 augustus 2008 (bijl. 16).

⁹³ D. DE PRINS, S. SOTTIAUX en J. VRIELINK, *o.c.*, 8, nrs. 25-26.

⁹⁴ D. VANHEULE, *Amerikaanse modellen van grondwettigheidstoetsing toegepast op de rechtspraak van het Arbitragehof over de artikelen 10 en 11 van de Grondwet*, Antwerpen, UA, Faculteit Rechten, 2001, 428.

4.2.2.3.1. Doeltreffend

46. De Raad van State en het Grondwettelijk Hof bevestigen de doeltreffendheid van de Vlaamse Wooncode. De Raad stelt dat “die verplichting effectief [kan] bijdragen tot het totstandkomen van een betere communicatie tussen verhuurders en huurders van sociale huurwoningen nu de verhuurders (...) effectief de verplichting hebben om uitsluitend het Nederlands te gebruiken. Op zich genomen kan die verplichting bijgevolg worden beschouwd als een ‘overeenkomstige plicht’ in de zin van artikel 23, tweede lid, van de Grondwet.”⁹⁵ Het Hof oordeelt op haar beurt dat “het algemene doel niet kon worden bereikt indien niet iedere huurder actief zou deelnemen aan de verwezenlijking ervan. (...) dat de voorwaarde (...) kon worden beschouwd als een ‘overeenkomstige plicht’ in de zin van artikel 23 van de Grondwet. (...) dat de bereidheid om Nederlands aan te leren aldus een middel is om de betrokkenheid van de huurder te verhogen om tezamen een behoorlijke sociale huisvesting tot stand te brengen.”⁹⁶

47. Het is eveneens aannemelijk dat het opleggen van een taalvereiste in een gemeentelijk verkoopreglement effectief kan bijdragen tot een betere communicatie tussen de verkoper (de gemeente die verplicht is Nederlands te gebruiken) en de kopers (de bewoners), evenals tussen bewoners onderling. Aangezien de potentiële efficiëntie van de maatregel volstaat,⁹⁷ kan worden besloten dat het taalvereiste een doeltreffend onderscheid vormt om de leefbaarheid van de woonomgeving te verbeteren.

4.2.2.3.2. Passend

48. Passend betekent ten eerste dat het taalvereiste inhoudelijk niet volledig los mag staan van het doel.⁹⁸ Het lijdt geen twijfel dat de kennis van een gemeenschappelijke taal relevant is voor een betere communicatie. Ten tweede moet het taalvereiste voldoende nauwkeurig afgemeten zijn. De gekozen classificatie mag niet te ruim (overinclusief), noch te eng (onderinclusief) zijn gedefinieerd in het licht van het doel van de maatregel.⁹⁹ M.i. is de taalbereidheid in de Vlaamse Wooncode nauwkeurig bepaald, terwijl het taalvereiste in de gemeentelijke reglementen onderinclusief is.

⁹⁵ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 56.

⁹⁶ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.34.1.

⁹⁷ D. DE PRINS, S. SOTTIAUX en J. VRIELINK, *o.c.*, 261, nr. 660.

⁹⁸ D. DE PRINS, S. SOTTIAUX en J. VRIELINK, *o.c.*, 8, nr. 26 en 262, nr. 662.

⁹⁹ D. DE PRINS, S. SOTTIAUX en J. VRIELINK, *o.c.*, 8, nr. 26.

49. De Vlaamse Wooncode beoogt specifiek de communicatie te verbeteren tussen de verhuurder en de huurders van een sociale huurwoning. Daartoe wordt het aantonen van taalbereidheid opgelegd aan kandidaat-huurders. De maatregel is ingegeven vanuit de realiteit dat een deel van de sociale huurders Nederlandsonkundig zijn, en anderzijds dat de verhuurder – een semipublieke overheid – verplicht is Nederlands te gebruiken. Om de verplichtingen in het kader van het huurcontract te kunnen vervullen, is het essentieel dat huurder en verhuurder hierover kunnen communiceren. Het opleggen van een taalvereiste aan de categorie van kandidaat-huurders voor sociale woningen is bijgevolg nauwkeurig afgemeten in het licht van de noodzakelijke communicatie tussen huurder en verhuurder. De Raad en het Hof besluiten dan ook dat de taalbereidheid als een “overeenkomstige plicht” in de zin van artikel 23, tweede lid Gw. kan worden beschouwd.¹⁰⁰

50. De gemeentelijke reglementen stellen daarentegen het verbeteren van de communicatie tussen de overheid en de inwoners voorop. Dit is een zeer ruim geformuleerd doel. De maatregel vindt echter enkel toepassing op een heel specifieke categorie. Het taalvereiste wordt namelijk enkel opgelegd aan kandidaat-kopers van een beperkt aantal door de gemeente te koop aangeboden gronden en woningen. Het doel van de maatregel ligt niet in het koopcontract zelf, op basis waarvan de maatregel wordt opgelegd, maar erbuiten.

51. Aangezien men beoogt om in het algemeen de communicatie en dus de leefbaarheid te verbeteren, valt niet in te zien waarom het taalvereiste niet van toepassing zou moeten zijn op alle inwoners van de gemeente. Elke inwoner – ongeacht of deze een woning of grond kocht van de gemeente – komt immers regelmatig in contact met de gemeente waar hij zich vestigt. Het is immers vereist dat de regelgever coherent is; hij dient het gestelde doel consequent na te streven.¹⁰¹ Hiermee doe ik echter geen uitspraak over de wenselijkheid, mogelijkheid en evenredigheid van het opleggen van een taalvereiste aan alle inwoners.

52. Er is echter nergens een motivering te vinden die verantwoordt waarom het opleggen van een taalvereiste enkel aan kandidaat-kopers van gemeentelijke kavels in het bijzonder de communicatie en leefbaarheid van de woonomgeving zou verbeteren. De koopcontracten bevatten wel enkele specifieke clausules die contact met de gemeente kunnen teweegbrengen. Namelijk, er zijn tijdsgrenzen gesteld aan de bebouwings- of renovatieplicht, de persoonlijke bewoning, en het vervreemdingsverbod. Indien deze tijdsgrenzen niet gerespecteerd worden,

¹⁰⁰ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 56, nr. 5.3.0; GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.34.1.

¹⁰¹ J. VELAERS, “Het Arbitragehof en de antidiscriminatiewet”, *TBP* 2004, 602, nr. 5.

kan de gemeente sancties opleggen. Er zal met andere woorden contact zijn tussen overheid en koper om de naleving van deze clausules te controleren. Deze relatie kan echter geenszins permanent worden genoemd. De contacten zijn ten eerste minder intensief dan de contacten die plaatsvinden ter vervulling van de huurdersverplichtingen. Ten tweede is de relatie op basis van het koopcontract beperkt in de tijd, terwijl de relatie met de verhuurder blijft bestaan zolang het huurcontract loopt.

53. Er is evenmin enige aanleiding om te denken dat de personen die zich kandidaat stellen vaker Nederlandsonkundig zouden zijn. Het is zelfs eerder onwaarschijnlijk. Door de kandidatuur afhankelijk te maken van voorwaarden of toewijzingscriteria als lokale binding en leeftijd, wordt beoogd voorrang te geven aan lokale en jonge bewoners. Deze voorwaarden zijn dermate geformuleerd dat – wil een kandidaat in aanmerking komen – hij opgegroeid moet zijn in de gemeente, waardoor vrijwel wordt uitgesloten dat deze volledig Nederlandsonkundig is.¹⁰² Dit in tegenstelling tot sociale huur, waar het taalvereiste werd ingegeven vanuit de vaststelling dat een deel van de (kandidaat-)huurders Nederlandsonkundig is.

Deze overwegingen leiden tot de vaststelling dat het taalvereiste in de gemeentelijke reglementen te eng geformuleerd is in het licht van het vooropgestelde doel, waardoor het taalvereiste niet passend is. In de gevallen waar het onderscheid op een imperfect criterium berust, combineert het Hof vaak de toetsingscriteria van de pertinentie en de evenredigheid. Dat duidt erop dat de ernst van de gevolgen van een onderscheid ertoe kan leiden dat het Grondwettelijk Hof de afbakening van de categorie van personen met meer precisie zal onderzoeken.¹⁰³ Het is dus relevant om alsnog naar de laatste fase van de proportionaliteitstoets over te gaan – zelfs louter uit academisch oogpunt – en de evenredigheid van de taalvereisten in de gemeentelijke reglementen te onderzoeken. Het mag echter wel duidelijk zijn dat reeds in dit stadium de ongrondwettigheid vaststaat, en niet afhangt van de ernst van die gevolgen. De ongrondwettigheid vloeit voort uit de vaststelling dat het criterium van onderscheid te beperkt is in het licht van de door de wetgever zelf tot uiting gebrachte doelstelling en de aangeduide categorie van personen.¹⁰⁴ Met andere woorden, door het taalvereiste enkel op te leggen aan een zeer beperkte groep, namelijk de

¹⁰² De voorwaarden van lokale binding zijn echter op de helling komen te staan sinds het arrest van het Hof van Justitie van 8 mei 2013 waarin het oordeelde dat dergelijke voorwaarden het vrije verkeer kunnen belemmeren en daarom onverenigbaar zijn met het EU-recht (HvJ C-197/11 en C-203/11, *o.c.*).

¹⁰³ D. VANHEULE, *o.c.*, 421.

¹⁰⁴ D. VANHEULE, *o.c.*, 423.

personen die zich kandidaat stellen om een grond of woning van de gemeente te kopen, wordt onvolkomen beantwoordt aan het doel om de leefbaarheid van de woonomgeving te verbeteren.¹⁰⁵

4.2.2.4. *Proportionaliteit sensu strictu*¹⁰⁶

54. In de laatste fase – het tweede luik van de middel-doel relatie – wordt de evenredigheid of de proportionaliteit *sensu strictu* getoetst. Door middel van een belangenafweging moet worden nagegaan of er een evenwichtige verhouding bestaat tussen het taalvereiste en het beoogde doel.¹⁰⁷ De Raad van State vereist daartoe dat “de verplichting voor geen enkele categorie van personen de essentie van het recht op een behoorlijke huisvesting of van andere grondrechten aantast, niet verder reikt dan noodzakelijk om de beoogde doelstelling (...) te bereiken, en voor de betrokkenen of voor bepaalde categorieën onder hen geen onevenredig zware gevolgen heeft.”¹⁰⁸ Hiermee geeft het aan dat het aangewezen is een strenge proportionaliteitstoets uit te voeren. Dit is in overeenstemming met rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, waarin gesteld wordt dat wanneer een grondrecht wordt aangetast, de evenredigheidstoets bijzonder stringent moet zijn.¹⁰⁹ Het Grondwettelijk Hof stelt *in casu* niet uitdrukkelijk dat zij een strengere toets hanteert, maar dit mag blijken uit het feit dat het dezelfde evenredigheidsvoorwaarden oplegt als de Raad van State in haar advies formuleert.

55. Het Grondwettelijk Hof huldigt als beginsel dat het zich niet kan mengen in de keuze van de middelen van de regelgever om een wettige doelstelling te bereiken. De beoordelingsvrijheid van de regelgever wordt echter beperkt wanneer de grondrechten van een categorie van personen in het gedrang kunnen komen.¹¹⁰ In dat geval kan het Hof wel nagaan of het nagestreefde doel niet met andere, minder vrijheidsbeperkende middelen kan worden bereikt.¹¹¹ Wanneer dat het geval is, blijkt de maatregel niet noodzakelijk te zijn voor de verwezenlijking van de doelstelling. Er is dan geen gegronde reden om die groep van personen verschillend te behandelen. Bijgevolg wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden en het genot van het grondrecht op onverantwoorde wijze beperkt. Het Hof oefent in dergelijk

¹⁰⁵ D. VANHEULE, *o.c.*, 422.

¹⁰⁶ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 56-58, nrs. 5.3.1-5.3.4; GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.34.2.

¹⁰⁷ D. DE PRINS, S. SOTTIAUX en J. VRIELINK, 264, nr. 666.

¹⁰⁸ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 56, nr. 5.3.0.

¹⁰⁹ Arbitragehof 18 november 1992, nr. 74/92, B.3.6; D. DE PRINS, S. SOTTIAUX en J. VRIELINK, *o.c.*, 265, nr. 669; D. VANHEULE, *o.c.*, 431 en 474.

¹¹⁰ B. HUBEAU en T. VANDROMME, “Kroniek van de sociale huisvesting (2003-2009)”, *RW* 2010-11, afl. 16, 645, nr. 9.

¹¹¹ N. BERNARD, “L’arrêt Wooncode de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008: quand l’arbre cache la forêt”, *JT* 2008, afl. 6330, 694.

geval geen opportuniteitscontrole uit, maar wel een grondwettigheidscontrole aan de hand van de aangetaste grondrechten.¹¹²

56. Het verbeteren van de leefbaarheid van de woonomgeving wordt zowel in de Vlaamse Wooncode als de gemeentelijke reglementen beoogd. Het wettig doel dat het taalvereiste in de Vlaamse Wooncode verantwoordt is echter de nood aan communicatie tussen huurder en verhuurder ter vervulling van de contractuele verplichtingen, wat een positief gevolg heeft voor de leefbaarheid. In de gemeentelijke reglementen wordt de leefbaarheid daarentegen als het directe doel vooropgesteld. Terwijl de communicatie enkel door middel van taal kan worden verbeterd, hangt de leefbaarheid van de woonomgeving daarnaast ook samen met tal van andere factoren. Hierbij valt te denken aan de fysieke omgeving, voorzieningen zoals de bereikbaarheid met openbaar vervoer en gezondheidszorg, de kenmerken van de bewoners zoals leefstijl, woonwensen, gezinssamenstelling, financiële mogelijkheden, enzovoort.¹¹³ Een gemeenschappelijke taal kan bijdragen aan de leefbaarheid van de woonomgeving, maar het is echter niet zo dat een gebrek aan taalkennis automatisch de leefbaarheid bedreigt.¹¹⁴ M.i. wordt met betrekking tot verkoop niet verantwoord dat het opleggen van een taalvereiste noodzakelijk is om de leefbaarheid van de woonomgeving te verbeteren. Enerzijds kunnen de contacten met betrekking tot het koopcontract plaatsvinden met behulp van een tolk, wat een minder verregaand alternatief is. Anderzijds zijn er verschillende middelen denkbaar waardoor de koper de leefbaarheid van de woonomgeving kan bevorderen. De verplichting om de woning te renoveren (dit is een van de contractuele voorwaarden), het zich inzetten voor het buurtcomité en deelname aan cursussen tuinieren of onderhoud van de woning zijn daar voorbeelden van. De mate waarin deze middelen bij wet kunnen worden opgelegd is een andere vraag.

57. Met betrekking tot de taalbereidheid in de Vlaamse Wooncode werd zowel door de Raad¹¹⁵ als het Hof¹¹⁶ de proportionaliteit met het doel aanvaard “omdat zij alleen betrekking heeft op een elementaire kennis van de taal, omdat kosteloos taallessen worden aangeboden, omdat de betrokkenen niettemin vrij zijn om op een andere manier hun bereidheid aan te tonen om Nederlands te leren en omdat hun geen enkele resultaatsverbintenis kan worden

¹¹² D. DE PRINS, S. SOTTIAUX en J. VRIELINK, *o.c.*, 265, nr. 670; D. VANHEULE, *o.c.*, 431 en 474-475.

¹¹³ Ontwerp van decreet houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *Parl.St.* VI.Parl. 2005-06, nr. 824/1, 16.

¹¹⁴ Actuele vraag van mevrouw Vera Dua tot de heer Kris Peeters over de mogelijke schade aan het internationale imago van Vlaanderen door de vragen van de VN betreffende het eventueel discriminerende karakter van de Vlaamse Wooncode, *Hand.* VI.Parl. 2007-08, 12 maart 2008, 16.

¹¹⁵ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 56-60.

¹¹⁶ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.34.2-B.37.

opgelegd, zodat noch de effectieve taalkennis, noch het gebruik van de taal, nadat lessen werden gevolgd of een andere leervorm werd gebruikt, door de verhuurder kunnen worden geëist of gecontroleerd.”¹¹⁷ Daarnaast wordt in een aantal welomschreven vrijstellingen voorzien voor categorieën van personen die niet of heel moeilijk kunnen voldoen aan de verplichting.¹¹⁸ Bovendien moeten sancties, indien geweigerd wordt om Nederlands te leren, evenredig zijn met de hinder of de last die door die weigering is veroorzaakt, en kan de opzegging van de huurovereenkomst enkel verantwoord worden mits een voorafgaande rechterlijke controle.¹¹⁹ Tot slot zijn de taalbereidheid en de eraan verbonden sancties niet van toepassing op de (kandidaat-)huurders van de sociale huurwoningen die gelegen zijn in de rand- en taalgrensgemeenten en die deze taalfaciliteiten wensen te genieten.¹²⁰ Hierna wordt nagegaan in welke mate het taalvereiste in de verschillende gemeentelijke reglementen de hiervoor opgesomde voorwaarden in acht nemen.

4.2.2.4.1. Inspanningsverbintenis

58. De taalkennisplicht is een inspanningsverbintenis. Enkel de bereidheid om Nederlands aan te leren moet worden aangetoond. Het betreft geen resultaatsverbintenis want noch de effectieve taalkennis, noch het gebruik van de taal kunnen door de verhuurder worden gecontroleerd of geëist. Vilvoorde (initieel) en Tervuren leggen echter een echte *taalkennis*voorwaarde op. In het eerste geval komt een kandidaat die de Nederlandse taal niet voldoende machtig blijkt te zijn of bij de kandidaatstelling heeft verklaard een Nederlandse taal cursus te volgen “voor de effectieve toewijzing pas in aanmerking nadat hij zich opnieuw met goed gevolg heeft onderworpen aan voornoemde taaltest.”¹²¹ In het tweede geval wordt de premie pas uitbetaald indien de aanvrager uiterlijk binnen één jaar na de akte van verwerving slaagt voor de taaltest of anderszins zijn taalkennis bewijst.¹²² Een taaltest vormt

¹¹⁷ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.34.2.

¹¹⁸ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 57, nr. 5.3.2.

¹¹⁹ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.35.

¹²⁰ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.37.

¹²¹ Art. 4, §2, tweede lid Toewijzingsreglement Vilvoorde, *o.c.* (bijl. 9); art. 4, §2, tweede lid Toewijzingsreglement Machelen, *o.c.* (bijl. 10). Zie ook: Collegebesluit betreffende “vastleggen modaliteiten taalbereidheid kandidaat-kopers stedelijke sociale woningen”, Schepencollege Vilvoorde 3 mei 2010 (bijl. 17). In dit besluit, aangenomen ter aanvulling van artikel 4, §2, wordt enkel gesproken van een inspanningsverbintenis. Art. 4 Collegebesluit lijkt de resultaatsverbintenis opgelegd in voornoemd toewijzingsreglement af te zwakken. Dit wordt bevestigd op tweeërlei vlak. Volgens het kandidaatstellingsformulier is de taalvoorwaarde ook voldaan indien de kandidaat een taal cursus Nederlands van 120 lesuren voltooid heeft (bijl. 18). De Minister, zich baserend op het Collegebesluit, oordeelt dat Vilvoorde louter een inspanningsverbintenis vereist (MB 6 juli 2010 houdende uitspraak in de beroepsprocedure in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de verkoop van woningen op basis van artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode (bijl. 19)).

¹²² Art. 5 Reglement Tervuren, *o.c.* (bijl. 11).

een onrechtstreekse discriminatie (*infra* nr. 77). Er mag met andere woorden geen taalkennis worden opgelegd, maar louter een taalbereidheid. Zo werd ook de vereiste dat “de aanvrager het Nederlands machtig [moet] zijn”¹²³ door Hoeilaart uit het reglement geschrapt. In de plaats daarvan worden voor het bezit van een Nederlandstalig diploma of een attest NT2 niveau A.1 15 resp. 5 extra punten toegekend waardoor de kandidaat-koper stijgt in de klassering op basis waarvan de kavels worden toegewezen.¹²⁴ Aangezien de taalkennis facultatief kan worden aangetoond en in dat geval een meerwaarde betekent, doch het niet-voldoen niet wordt gesanctioneerd noch de kandidaat van de lijst wordt geweerd, lijkt deze praktijk verenigbaar te zijn met het recht op een behoorlijke huisvesting.

4.2.2.4.2. *Elementaire kennis*

59. Het gaat om een elementaire kennis van de taal. De bereidheid tot het aanleren van het Nederlands is beperkt tot het niveau dat het mogelijk maakt om de beoogde communicatie tot een goed einde te brengen. Voor de Vlaamse Wooncode en in Zaventem wordt bij het aanleren van het Nederlands gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A1 van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor Talen.¹²⁵ Dit is het laagste leerniveau in het referentiekader – *Breakthrough* genoemd – en wordt als volgt beschreven: “Kan vertrouwde dagelijkse uitdrukkingen en basiszinnen, gericht op de bevrediging van concrete behoeften, begrijpen en gebruiken. Kan zichzelf aan anderen voorstellen en kan vragen stellen en beantwoorden over persoonlijke gegevens zoals waar hij/zij woont, wie hij/zij kent en dingen die hij/zij bezit. Kan op een simpele wijze reageren, aangenomen dat de andere persoon langzaam en duidelijk praat en bereid is om te helpen.”¹²⁶

Zemst¹²⁷ en Vilvoorde¹²⁸ vereisen in zeer vergelijkbare bewoordingen “een primaire kennis van het Nederlands (...), voldoende om zich verstaanbaar te maken in de dagdagelijkse omgang.” Een vreemde eend in de bijt is Tervuren¹²⁹, die het nodig acht een niveau B1 – *Threshold*, dit is twee niveaus hoger – op te leggen aan de aanvrager van de premie. De

¹²³ Art. 2.6 Algemene voorwaarden Hoeilaart, 2007, *o.c.* (bijl. 6). Bovendien werden geen verdere modaliteiten omschreven, waardoor de proportionaliteit van de taalvoorwaarde voor het overige onmogelijk had kunnen worden beoordeeld.

¹²⁴ Art. 4.2.4 Algemene voorwaarden Hoeilaart, 2008, *o.c.* (bijl. 7).

¹²⁵ Art. 92, §3, 6°-7°, art. 93, §1, tweede lid, 2°-3° en art. 95, §1, 2°-3° VWC.

¹²⁶ D. MEIJER en J. NOIJONS, *Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen: Leren, Onderwijzen, Beoordelen*, Den Haag, Nederlandse Taalunie, 2008, 26.

¹²⁷ Art. 4.5 Reglement Zemst, *o.c.* (bijl. 4).

¹²⁸ Art. 4, §1, eerste lid Toewijzingsreglement Vilvoorde, *o.c.* (bijl. 9); art. 4, §1, eerste lid Toewijzingsreglement Machelen, *o.c.* (bijl. 10).

¹²⁹ Art. 3, 4° Reglement Tervuren, *o.c.* (bijl. 11).

verantwoording vloeit echter voort uit twee andere voorwaarden, nl. reeds 15 jaar in Tervuren wonen en er de volgende 10 jaar blijven. Na 15 jaar verblijf in een eentalige gemeente acht men een lager taalniveau onaanvaardbaar, en met het vooruitzicht op 10 jaar verblijf wordt een volledige integratie, met inbegrip van deelname aan het sociale leven, verwacht.¹³⁰ Er is m.i. geen redelijk en evenredig verband tussen de deelname aan het sociale leven en één van de constitutieve elementen van het recht op een behoorlijke huisvesting (*supra* nr. 31). Deze reden kan m.i. bijgevolg niet aanvaard worden om de uitbetaling van een verwervingspremie afhankelijk te maken van een hoger taalniveau.

4.2.2.4.3. Onderwijsaanbod

60. Er moet een voldoende ruim en toegankelijk onderwijs- of vormingsaanbod beschikbaar zijn dat toelaat aan de verplichting te voldoen. Gelet op de doelgroep van de sociale huisvesting wordt dat kosteloos of ten hoogste tegen een zeer bescheiden financiële bijdrage aangeboden. Deze voorwaarde wordt niet geregeld noch tegengesproken in de Vlaamse Wooncode en de gemeentelijke reglementen, en wordt uitgewerkt in andere regelgeving.¹³¹

4.2.2.4.4. Bewijs

61. De bereidheid Nederlands aan te leren of de reeds verworven taalkennis kan – naast taallessen – op andere manieren worden aangetoond, bijvoorbeeld via documenten verkregen bij verscheiden onderwijs- en vormingsactiviteiten. Een van deze mogelijkheden betreft het volgen van het inburgeringstraject, dat voor bepaalde categorieën van personen verplicht is. In Vilvoorde worden het hebben van een diploma uitgereikt door een Nederlandstalige onderwijsinstelling, het slagen voor een taalttest of het voltooien van een taal cursus aanvaard als bewijs.¹³² In Zemst¹³³ en Zaventem¹³⁴ wordt de kennis van de Nederlandse taal in de eerste plaats nagegaan door de behandelende ambtenaar. Slechts indien hierover twijfel bestaat, zal de taalkennis of alleszins de taalbereidheid bewezen moeten worden door een attest van een geslaagd taalexamen Nederlands of door een bewijs van aanmelding voor een taal cursus. Tervuren stelt zich het meest flexibel op. Enerzijds worden een aantal documenten

¹³⁰ Tervuren, Brief betreffende klacht – verwervingspremie voor de aankoop van woning/appartement – gemeenteraad Tervuren van 29 februari 2012, 8 mei 2012 (bijl. 20).

¹³¹ Voor een niet-exhaustief overzicht van het aanbod zie: art. 3, 1° B.VI.Reg. 25 maart 2005 betreffende het project “Huis van het Nederlands”, BS 28 april 2005.

¹³² Art. 3, tweede lid en 4, §1 Toewijzingsreglement Vilvoorde, *o.c.* (bijl. 9) *jo.* Collegebesluit Vilvoorde, *o.c.* (bijl. 17); art. 3, tweede lid en 4, §1 Toewijzingsreglement Machelen, *o.c.* (bijl. 10).

¹³³ Art. 4.5 Reglement Zemst, *o.c.* (bijl. 4).

¹³⁴ Art. 4, 13° Reglement Zaventem, *o.c.* (bijl. 5) *jo.* punten 12, 13 en 15 Aanvraagformulier verkaveling Harenheide, fase IV, Sint-Stevens-Woluwe, document RGB/HIV/06 (bijl. 21).

onweerlegbaar vermoed taalkennis aan te tonen, en anderzijds mag de taalkennis met alle middelen bewezen worden, onder voorwaarde van aanvaarding door het schepencollege.¹³⁵

4.2.2.4.5. *Uitzonderingen*

62. Alle categorieën van personen die niet of slechts zeer moeilijk kunnen voldoen aan de taalkennisplicht worden omschreven in de Vlaamse Wooncode en een afwijkingsmogelijkheid of specifieke regels zijn voorzien voor hen. Daarentegen bevat geen enkel reglement vrijstellingen. In Vilvoorde¹³⁶ geldt de verplichting voor zowel de kandidaat-koper als de wettelijke of feitelijke partner. Indien een wettelijk of feitelijk koppel zich gezamenlijk inschrijft, legt Zaventem¹³⁷ de bereidheid aan beide partners op, terwijl Zemst¹³⁸ de voorwaarde enkel toepast op de persoon die er het beste aan voldoet.

4.2.2.4.6. *Sancties*

63. Sancties bij niet-naleving van de verplichting moeten in verhouding staan tot het beoogde doel en tot de hinder of de last die door de weigering om de taalbereidheid te voldoen is veroorzaakt. Strafrechtelijke sancties zijn disproportioneel. Ook de beëindiging van de huurovereenkomst is disproportioneel wanneer zich, ondanks de niet-naleving van de verplichting, geen problemen hebben voorgedaan op het vlak van de communicatie tussen verhuurder en huurder of het woonklimaat niet ongunstig werd beïnvloed. Er wordt weliswaar voorzien in de mogelijkheid van begeleiding bij niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen. Nergens is echter bepaald dat de ontbinding van de huurovereenkomst slechts mogelijk is wanneer de begeleiding in geval van ernstige en blijvende tekortkoming wordt geweigerd of geen resultaat heeft.¹³⁹ De mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst te beëindigen zonder voorafgaande rechterlijke controle, met toepassing van een uitdrukkelijk ontbindend beding, is niet evenredig met het doel de leefbaarheid in de sociale woonwijken te waarborgen. Het Grondwettelijk Hof vernietigde de ontbindende voorwaarde. De bepalingen moeten zo worden geïnterpreteerd, dat een huurovereenkomst alleen kan worden ontbonden door een rechter, overeenkomstig het gemene huurrecht.^{140,141}

¹³⁵ Art. 5 Reglement Tervuren, *o.c.* (bijl. 11).

¹³⁶ Art. 3, derde lid Toewijzingsreglement Vilvoorde, *o.c.* (bijl. 9); art. 3, derde lid Toewijzingsreglement Machelen, *o.c.* (bijl. 10).

¹³⁷ Art. 4, 13° Reglement Zaventem, *o.c.* (bijl. 5) *jo.* punten 12 en 13 Aanvraagformulier, *o.c.* (bijl. 21).

¹³⁸ Art. 4 Reglement Zemst, *o.c.* (bijl. 4).

¹³⁹ Adv.RvS 39.536/VR/3, *o.c.*, 58, nr. 5.3.5.

¹⁴⁰ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.34.3-B.34.6; A. HANSELAER, "Ik wil een *maison*. Taalvoorwaarden bij sociale huur in het Vlaamse gewest", *Ad Rem* 2009, speciale editie, 44.

64. Wat betreft de gemeentelijke reglementen hangt de sanctie af van het soort bewijs dat aanvaard wordt. De inspanningsverbintenis kan er bijvoorbeeld in bestaan dat niet de loutere inschrijving voor, maar de effectieve deelname aan taallessen vereist wordt. Wanneer deze taallessen nog niet voltooid zijn op het ogenblik van de toewijzing van de gronden, rijst de vraag of de niet-naleving van het taalvereiste ook na het sluiten van de verkoop nog bestraft kan worden. In dit verband oordeelde het Grondwettelijk Hof dat de decreetgever bevoegd is om het grondbeleid te regelen, waarmee de regeling van de markt der onroerende goederen bedoeld wordt.¹⁴² Aangezien de regeling enkel tot doel heeft voor bepaalde onroerende goederen, gelegen in doelgemeenten, in een specifieke overdrachtsvoorwaarde te voorzien, teneinde doelgericht en faciliterend te kunnen optreden op de vastgoedmarkt, wordt geen afbreuk gedaan aan het gemeen recht inzake contracten.¹⁴³ Bovendien is de decreetgever bevoegd om sancties op te leggen, in zoverre de nietigheidsgrond verbonden is met de niet-naleving van de door hem vastgestelde bepalingen.¹⁴⁴ M.i. kan de lijn worden doorgetrokken naar de gemeenten, aangezien de gemeenteraad de volheid van bevoegdheid heeft om alle aangelegenheden van gemeentelijk belang te regelen, waaronder de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied, en het de gemeentelijke reglementen vaststelt.¹⁴⁵ Uit het voorgaande blijkt dat de gemeenteraad sancties – waarbij de nietigheid van de verkoop uitdrukkelijk wordt genoemd – mag koppelen aan het niet-naleven van de in het reglement opgenomen voorwaarden, nadat de verkoop gesloten is. Dergelijke sancties zullen evenzeer evenredig moeten zijn, zoals uiteengezet onder het voorgaande randnummer. Het kan sterk worden betwijfeld dat een ontbinding van de voltrokken verkoop zonder terugbetaling van de kosten,¹⁴⁶ evenredig kan worden geacht met het recht op een behoorlijke huisvesting.

4.2.2.4.7. Taalfaciliteiten

65. Het taalvereiste en de eraan verbonden sancties kunnen niet van toepassing zijn op de (kandidaat-)huurders van sociale woningen in de rand- en taalgrensgemeenten die de taalfaciliteiten wensen te genieten.¹⁴⁷

¹⁴¹ Sinds 2008 werden 35 sociale huurders in gebreke gesteld met betrekking tot de taalbereidheid. Daarvan hebben 16 huurders hun toestand tijdig geregulariseerd. Aan slechts 2 sociale huurders werd een administratieve geldboete opgelegd wegens een inbreuk op de taalbereidheid. In de andere gevallen was de termijn vermeld in de ingebrekestelling nog niet verstreken (*Vr. en Antw.* VI.Parl., 23 januari 2013 (Vr. nr. 217 L. HOMANS).

¹⁴² GwH 6 april 2011, nr. 49/2011, B.9.1.

¹⁴³ GwH 6 april 2011, nr. 49/2011, B.9.2.

¹⁴⁴ GwH 6 april 2011, nr. 49/2011, B.9.4.

¹⁴⁵ Art. 42, §1 *jo.* art. 2 Gemeentedecreet.

¹⁴⁶ Art. 4.5 Reglement Zemst, *o.c.* (bijl. 4).

¹⁴⁷ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.18.1.

4.2.3. Tussenbesluit

66. De taalbereidheid in de Vlaamse Wooncode heeft de test voor het Grondwettelijk Hof doorstaan. De communicatie tussen sociale huurders en verhuurders werd aanvaard als wettig doel. De voldoende kennis van het Nederlands vormt een objectief criterium. De relatie tussen de taalbereidheid en het middel werd zowel pertinent als evenredig geacht. Opdat het taalvereiste evenredig zou zijn met het recht op een behoorlijke huisvesting en het gelijkheidsbeginsel, is deze afhankelijk van een reeks voorwaarden. Daardoor mag enkel het aantonen van taalbereidheid worden verlangd en zeker geen bewijs van effectieve taalkennis.

67. De zaken liggen anders wat betreft de taalvereisten in de verschillende gemeentelijke reglementen. De relatie tussen koper en verkoper is niet vergelijkbaar met de relatie die bestaat op basis van een huurcontract. Geen enkele gemeente is erin geslaagd om een wettig doel te ontwerpen specifiek voor het koopcontract en dus wordt beroep gedaan op een ruim geformuleerd doel. Het middel is echter niet passend voor het beoogde doel. Het doel is zo ruim geformuleerd dat het veel meer categorieën omvat dan de specifieke categorie van personen waaraan het taalvereiste wordt opgelegd. Het taalvereiste is met andere woorden onderinclusief en dus niet pertinent. Hierdoor moet besloten dat de taalvereisten in de gemeentelijke reglementen niet verenigbaar zijn met het recht op een behoorlijke huisvesting.

68. De analyse van de evenredigheid van de gemeentelijke taalvereisten is alsnog relevant in twee opzichten. Enerzijds verantwoordt de ernst van de gevolgen van het taalvereiste dat de afbakening van de categorie van personen met meer precisie onderzocht wordt. Koopreglementen die een resultaatsverbintenis of een hoger niveau dan basiskennis opleggen en de ontbinding van het koopcontract als sanctie voorschrijven zijn voorbeelden van ernstige gevolgen. Anderzijds, moest men erin slagen het doel zodanig te formuleren dat de pertinentietoets vervuld is, dan zal het taalvereiste moeten voldoen aan de evenredigheidsvoorwaarden die werden ontwikkeld door de Raad en het Hof in het kader van sociale huur. Zo kan er in geen enkel geval meer worden verlangd dan het bewijs van taalbereidheid.

69. Ondanks het feit dat meerdere gemeenten een taalvereiste invoerden, falen alle op de pertinentietoets. In parlementaire debatten is meermaals geopperd dat het misschien niet mogelijk is om een taalvereiste voor verkoop te verantwoorden. Zo is er in boek 5 van het Grond- en pandendecreet, dat een regeling bevat die zeer vergelijkbaar is met de gemeentelijke verkoopreglementen, geen spoor van een taalvereiste.

70. Boek 5 van het Grond- en pandendecreet kan in een ander opzicht relevant zijn. In het volgende hoofdstuk zal namelijk worden nagegaan of het taalvereiste een indirecte discriminatie vormt op grond van nationaliteit. In de zaak over de Vlaamse Wooncode achtte het Grondwettelijk Hof het niet nodig hieromtrent prejudiciële vragen te stellen, terwijl het dit wel deed met betrekking tot een aantal andere voorwaarden opgenomen in boek 5 ‘Wonen in eigen streek’. De zeer recente antwoorden van het Hof van Justitie in verband met het Grond- en pandenbeleid kunnen mogelijk een nieuw licht werpen op de verenigbaarheid van het taalvereiste met het vrije verkeer.

4.2.4. Indirecte discriminatie

71. Het Racismecomité van de Verenigde Naties drukte in 2008 haar bezorgdheid uit omtrent enerzijds de taalbereidheid in de Vlaamse Wooncode en de goedkeuring ervan door de Raad van State, en anderzijds de taalbereidheid in Zaventem.¹⁴⁸ Zij doet de aanbeveling ervoor te zorgen dat taalvereisten niet leiden tot indirecte discriminatie van burgers noch niet-burgers die geen Nederlands spreken, op grond van hun nationale of etnische afstamming, waardoor hun genot van economische, sociale en culturele rechten, in het bijzonder hun recht op huisvesting, worden aangetast. Datzelfde jaar vraagt de Europese Commissie om verantwoording van het taalvereiste in de Vlaamse Wooncode en onder andere de gemeentelijke reglementen van Zaventem en Vilvoorde in het licht van het EU-recht.¹⁴⁹ De Commissie vermoedt eveneens dat er sprake is van indirecte discriminatie, tenzij de taalvereisten gebaseerd zouden zijn op objectieve overwegingen die losstaan van de nationaliteit van de betrokkenen en evenredig zijn aan de rechtmatige doelstelling. Het verwijst in het bijzonder naar het algemene discriminatieverbod,¹⁵⁰ het gelijkheidsbeginsel in het kader van het vrij verkeer en verblijf van EU-burgers en hun familieleden¹⁵¹ en in het kader van het vrij verkeer van werknemers.¹⁵²

¹⁴⁸ Slotopmerkingen van het Comité voor de Uitbanning van Rassendiscriminatie – België (11 april 2008), *UN Doc. CERD/C/BEL/CO/15* (2008), nr. 16.

¹⁴⁹ Europese Commissie, Brief JLS/C3/AH/sw (2008) D 2898, 2 april 2008 (bijl. 22); Europese Commissie, Brief JLS-C3/AH/it/(2008)D11752, 22 augustus 2008 (bijl. 23).

¹⁵⁰ Art. 12 VEG (huidig art. 18 VWEU).

¹⁵¹ Art. 24, eerste lid Richtl. Parl. en Raad nr. 2004/38/EG, 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 1612/68 en tot intrekking van Richtlijnen 64/221/EEG, 68/360/EEG, 72/194/EEG, 73/148/EEG, 75/34/EEG, 75/35/EEG, 90/364/EEG, 90/365/EEG en 93/96/EEG, *Pb.L.* 30 april 2004, afl. 158, 77-123.

¹⁵² Art. 9 Verord. Raad nr. 1612/68/EEG, 15 oktober 1968 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap, *Pb.L.* 19 oktober 1968, afl. 257, 2-12; zie ook voetnoot 160.

4.2.5. Beginselen van vrij verkeer van EU-burgers en werknemers

4.2.5.1. Toepasselijkheid van de Verdragsbepalingen

72. Met betrekking tot de gemeentelijke reglementen, rijst allereerst de vraag of het EU-recht van toepassing is, aangezien het gaat om een “zuiver interne situatie”, net zoals in het Grond- en pandendecreet.¹⁵³ Het Hof van Justitie bevestigt de toepasselijkheid van de Verdragsbepalingen inzake het vrij verkeer van personen omdat “geenszins [kan] worden uitgesloten dat particulieren of ondernemingen die in andere lidstaten dan het Koninkrijk België wonen of gevestigd zijn, onroerende goederen in de doelgemeenten willen kopen of huren en aldus door de bepalingen van het in de hoofdgedingen aan de orde zijnde Vlaamse decreet worden geraakt.”¹⁵⁴

4.2.5.2. Beperking van het vrij verkeer van personen

73. Ten tweede kan eraan worden getwijfeld of het vrij verkeer überhaupt beperkt wordt, gezien het kleine aantal te koop aangeboden gronden resp. woningen waarop het taalvereiste van toepassing is.¹⁵⁵ In dat verband maakte het Grondwettelijk Hof in arrest 49/2011 met betrekking tot het ‘wonen in eigen streek’ volgende opmerking: “Het blijkt evenwel dat de beperkende en ontradende maatregelen enkel van toepassing zijn in de doelgemeenten, waarvan er thans 69 zijn, en dat zij zich beperken tot bepaalde delen van die gemeenten volgens het in B.3.1 tot B.3.3 beschreven toepassingsgebied van het decreet. Daaruit volgt dat Europese burgers zonder belemmering toegang hebben tot de bouw- en koopmarkt in het grootste deel van het grondgebied van de doelgemeenten en, uiteraard, tot de volledige markt in niet-doelgemeenten, die het merendeel van de gemeenten in het Vlaamse Gewest uitmaken.”¹⁵⁶ Het Hof van Justitie stelt daarentegen vast dat “de bepalingen van boek 5 van het Vlaamse decreet personen, die niet over een „voldoende band” met een doelgemeente beschikken (...), [beletten] om gronden of daarop opgerichte constructies te verwerven (...).”¹⁵⁷ Het oordeelt dat “bijgevolg vaststaat dat de bepalingen van boek 5 van het Vlaamse decreet beperkingen vormen van de fundamentele vrijheden.”¹⁵⁸ Uit deze overwegingen kan

¹⁵³ HvJ C-197/11 en C-203/11, *o.c.*, overw. 32.

¹⁵⁴ HvJ C-197/11 en C-203/11, *o.c.*, overw. 34.

¹⁵⁵ Zaventem, Brief betreffende antwoord aan de Europese Commissie, *o.c.*, (bijl. 14); Vilvoorde, Brief betreffende beslissing schepencollege van 7 juli 2008, *o.c.*, (bijl. 16).

¹⁵⁶ GwH 6 april 2011, nr. 49/2011, B.19.3.

¹⁵⁷ HvJ C-197/11 en C-203/11, *o.c.*, overw. 39.

¹⁵⁸ HvJ C-197/11 en C-203/11, *o.c.*, overw. 41.

worden afgeleid dat, ook al zijn de bepalingen enkel van toepassing op een kleine oppervlakte van het grondgebied, de fundamentele vrijheden beperkt worden.

4.2.5.3. *Rechtvaardiging van de beperking*

74. Het Hof van Justitie oordeelde in de zaak *Groener* dat het EEG-Verdrag zich er niet tegen verzet “dat een lidstaat een beleid voert tot bescherming en stimulering van een taal, die zowel de nationale taal als de eerste officiële taal is. De uitvoering van dat beleid mag echter niet leiden tot aantasting van een fundamentele vrijheid als het vrij verkeer van werknemers”,¹⁵⁹ zoals gewaarborgd in artikelen 39-42 VEG (huidige artikelen 45-48 VWEU). Het beginsel van het vrij verkeer van werknemers stelt een discriminatieverbod in op grond van nationaliteit ten aanzien van migrerende werknemers. Artikel 7 van verordening nr. 1612/68 van de Raad van 15 oktober 1968 betreffende het vrij verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap herhaalt dit verbod en waarborgt een gelijke behandeling van werknemers wat betreft het ruim op te vatten begrip “sociale en fiscale voordelen”.¹⁶⁰ Het beginsel houdt tevens het recht in om op het grondgebied van een lidstaat te verblijven. Hieromtrent bepaalt artikel 9 van voornoemde verordening dat een werknemer die onderdaan is van een lidstaat alle rechten en alle voordelen geniet die aan de nationale werknemers inzake huisvesting zijn toegekend. Bovendien kan deze werknemer zich op dezelfde wijze als de nationale werknemers in het gebied waar hij is tewerkgesteld doen inschrijven op de lijsten van de aanvragen voor huisvesting, en geniet hij de eraan verbonden voordelen en prioriteiten.

75. Hieruit vloeit voort dat de Vlaamse Wooncode en de gemeentelijke reglementen zonder discriminatie moeten worden toegepast op werknemers die onderdaan zijn van een lidstaat en die zich in Vlaanderen wensen te vestigen. Het recht op vrij verkeer van werknemers verbiedt de overheid niet om voorwaarden te verbinden aan het genot van bepaalde rechten in het kader van het beginsel van vrij verkeer.¹⁶¹ Het Hof van Justitie eist wel dat een nationale maatregel die de uitoefening van een fundamentele vrijheid beperkt slechts gerechtvaardigd is indien deze zonder discriminatie wordt toegepast, beantwoordt aan dwingende redenen van algemeen belang, en geschikt en noodzakelijk is om de vooropgestelde beleidsdoelstelling te bereiken.¹⁶²

¹⁵⁹ HvJ C-379/87, *Groener*, *Jur.* 1989, 3967, overw. 19.

¹⁶⁰ *Pb.L.* 19 oktober 1968, afl. 257, 2-12; opgeheven en vervangen door Verord.Parl. en Raad nr. 492/2011/EU, 5 april 2011 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Unie, *Pb.L.* 27 mei 2011, afl. 141, 1-12.

¹⁶¹ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.44.1.

¹⁶² HvJ C-197/11 en C-203/11, *o.c.*, overw. 49; HvJ C-424/97, *S. Haim*, *Jur.* 2000, I, 5123, overw. 57.

4.2.5.3.1. *Non-discriminatie*

76. Onder discriminatie wordt zowel directe als indirecte discriminatie op basis van nationaliteit begrepen. Volgens het Grondwettelijk Hof¹⁶³ en de Europese Commissie¹⁶⁴ is er geen sprake van directe discriminatie aangezien het taalvereiste geldt voor alle kandidaat-huurders ongeacht hun nationaliteit. Indirecte discriminatie houdt in dat de maatregel een criterium bevat dat feitelijk benadelend werkt voor onderdanen uit andere lidstaten. Volgens het Hof van Justitie betekent dit dat een maatregel van nationaal recht het vrij verkeer van werknemers schendt wanneer het door haar aard zelf eerder migrerende werknemers kan treffen – en dus benadelen – dan nationale werknemers.¹⁶⁵ De inspanningsverbintenis in de Vlaamse Wooncode kan gemakkelijk worden voldaan aangezien men enkel verplicht is om taalbereidheid aan te tonen, wat geen enkel bewijs van taalkennis of taalgebruik oplegt. Er is bijgevolg geen indirecte discriminatie omdat EU-onderdanen geen feitelijk nadeel ondervinden in vergelijking met nationale werknemers.

4.2.5.3.2. *Evenredigheid*

77. Onder verwijzing naar de proportionaliteitstoets uitgevoerd met betrekking tot het recht op een behoorlijke huisvesting, besluiten de Raad van State en het Grondwettelijk Hof dat ook aan de overige voorwaarden voldaan is, waardoor de taalbereidheidsvoorwaarde in de Vlaamse Wooncode verenigbaar is met het beginsel van vrij verkeer van werknemers.¹⁶⁶ In de hypothese dat de gemeentelijke taalvereisten pertinent zijn in het licht van het vooropgestelde doel, kan men hetzelfde besluiten met betrekking tot de taalvereisten die slechts een bereidheid vragen. Er is daarentegen sprake van onrechtstreekse discriminatie wanneer – zoals in Vilvoorde (initieel), Machelen en Tervuren – een taaltest wordt afgenomen om na te gaan of een bepaalde persoon zich in het Nederlands kan uitdrukken (*supra* nr. 58). In dat geval geldt de regel ook voor iedereen, maar wordt via een omweg toch duidelijk dat Vlamingen en Nederlanders wel in aanmerking komen en de rest van de EU niet of veel moeilijker.¹⁶⁷

¹⁶³ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.43.2.

¹⁶⁴ Europese Commissie, Brief JLS/C3/AH/sw (2008) D 2898, 2 april 2008 (bijl. 22).

¹⁶⁵ HvJ C-212/05, *G. Hartmann*, *Jur.* 2007, I, 6303, overw. 30.

¹⁶⁶ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B.44.2.

¹⁶⁷ *Hand.* VI.Parl. 2007-08, 9 januari 2008, *o.c.*, 18.

5. HUISVESTING EN INTEGRATIE

78. Het Grondwettelijk Hof oordeelt dat het Vlaamse Gewest bij de uitoefening van zijn bevoegdheden op het vlak van huisvesting rechtmatig heeft gehandeld. De omstandigheid dat het leren van het Nederlands eveneens een positieve invloed kan hebben op de mogelijkheden tot maatschappelijke en professionele integratie van de betrokken personen, en bijgevolg de doelstellingen die de Vlaamse Gemeenschap nastreeft op het gebied van integratie van inwijkelingen, betekent niet dat het Vlaamse Gewest zijn bevoegdheden is te buiten gegaan.¹⁶⁸ Betere integratie is een bijkomend positief gevolg van de taalbereidheidsvoorwaarde in de Vlaamse Wooncode. De relevantie van het taalvereiste voor huisvesting blijkt verder ook uit de juridische analyse. Omwille van de noodzaak van communicatie tussen sociale huurders en verhuurders, kan het opleggen van een taalvereiste effectief bijdragen aan het verwezenlijken van het recht op een behoorlijke huisvesting.

79. Wat betreft de gemeentelijke koopreglementen wordt de redenering omgekeerd. Door de verkoop van gemeentelijke eigendommen te koppelen aan een aantal voorwaarden, wenst men twee vliegen in één klap te slaan: een betaalbare bouwpolitiek organiseren, in de eerste plaats voor lokale bewoners, die bovendien het Vlaams of Nederlandstalig karakter van de gemeente benadrukt en de integratie bevordert. M.i. trachten de gemeenten twee onderscheiden doelen in het verkoopreglement samen te brengen. Enerzijds wenst de gemeente het recht op een behoorlijke huisvesting te bevorderen door bouwgronden aan een lagere prijs aan te bieden, gekoppeld aan beperkende voorwaarden. Anderzijds beoogt het verkoopreglement de integratie te bevorderen of het Vlaams of Nederlandstalig karakter van de gemeente te versterken door een taalvereiste op te leggen.¹⁶⁹ De gemeentelijke taalvereisten doelen m.i. dus enkel op integratie, met een bijkomend positief effect op huisvesting. Deze taalvereisten vormen echter onderdeel van een maatregel die huisvesting regelt. Aangezien de gemeentelijke taalvereisten mogelijk het recht op een behoorlijke huisvesting beperken en een verschil in behandeling veroorzaken, moet de verenigbaarheid van deze voorwaarden met dat grondrecht en het gelijkheidsbeginsel worden nagegaan.

80. Als doel van het taalvereiste wordt het verbeteren van de leefbaarheid van de woonomgeving in het algemeen vooropgesteld. In tegenstelling tot huur, werd in de relatie tussen koper en verkoper geen basis gevonden om het taalvereiste te verantwoorden. Er wordt

¹⁶⁸ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, B. 10.2.

¹⁶⁹ Voor een kritiek hierop zie: E. BREMS, "De ene diversiteit is de andere niet" in E. BREMS en R. STOKX (eds.), *Rechten en minderheden. De ene diversiteit is de andere niet*, Brugge, die Keure, 2006, 17-20.

geen specifiek verband gelegd tussen dit doel en de kandidaat-kopers, hoewel het enkel deze kandidaat-kopers zijn die het taalvereiste moeten vervullen. Dit knelpunt komt in de juridische analyse aan de oppervlakte door de vaststelling dat het taalvereiste opgelegd aan kandidaat-kopers niet nauwkeurig afgemeten is en dus niet pertinent is in het licht van het wettig doel. De conclusie moet dus zijn dat de onderzochte gemeentelijke taalvereisten niet verenigbaar zijn met het recht op een behoorlijke huisvesting. Bijkomend kan worden opgemerkt dat uit een verdere analyse zou blijken dat bepaalde modaliteiten van sommige gemeentelijke taalvereisten niet evenredig zijn.

81. De Mensenrechtencommissaris van de Raad van Europa vat dit treffend samen. Naar aanleiding van een bezoek aan België eind 2008, maakt hij een genuanceerde afweging.¹⁷⁰ Enerzijds begrijpt hij dat het leren van de taal de integratie bevordert. Anderzijds vreest hij dat het opleggen van taalvereisten om toegang te krijgen tot gemeentelijke diensten personen met een andere moedertaal zal stigmatiseren, en dat het de inspanningen in gevaar brengt die een tolerante samenleving met respect voor diversiteit aanmoedigen. Daarom benadrukt hij dat de proportionaliteit van elke taalvereiste in verband met het genot van sociale rechten strikt moet worden toegepast om onnodige discriminaties te vermijden.

6. RECHT OP SOCIALE BIJSTAND (ART. 23, TWEEDE LID, 2° GW.)

6.1. Inleiding

82. Niet enkel in de sociale huurwetgeving, maar ook inzake toekenning van het leefloon werd een taalvereiste gevonden. Zo nam de Europese Commissie het OCMW van Geraardsbergen in het vizier.¹⁷¹ Op 12 juni 2007 had het OCMW van Geraardsbergen namelijk een taalvereiste ingevoerd om de toekenning van het leefloon te beoordelen.¹⁷² Enkele jaren voordien, ter voorbereiding van het taalvereiste in de Vlaamse Wooncode, had minister Marino Keulen al een vergelijking met het leefloon gemaakt: “De bereidheid van het

¹⁷⁰ Rapport du Commissaire aux droits de l’homme du Conseil de l’Europe, Thomas Hammerberg, faisant suite à sa visite en Belgique 15-19 décembre 2008 (17 juin 2009), *CommDH*(2009)14, 28-29, nrs. 127-129.

¹⁷¹ Europese Commissie, Brief JLS-C3/AH/it/(2008)D11752, 22 augustus 2008 (bijl. 23).

¹⁷² Geraardsbergen is geen alleenstaand geval. Uit een korte enquête die ik uitvoerde bij de OCMW’s in Vlaanderen blijkt dat ook andere OCMW’s dergelijke taalvoorwaarde hanteren. In totaal 65 OCMW’s beantwoordden de vragen. 49 onder hen bevestigden dat de werkbereidheid mede beoordeeld wordt a.d.h.v. de bereidheid om Nederlands te leren of te kennen. Hiervan waren er 23 die in de praktijk reeds een leefloon schorsten of stopzetten wanneer de persoon zich niet werkbereid toonde omdat hij/zij geen Nederlands kent of niet bereid is dit te leren. Tot slot gaven 9 OCMW’s aan dat de betrokkene beroep aantekende tegen de beslissing om het leefloon te schorsen / stop te zetten.

leren van het Nederlands om in aanmerking te komen voor een sociale woning is echter analoog aan de logica die vandaag wordt gehanteerd bij mensen die genieten van een leefloon. Die mensen moeten werkbereid blijven en cursussen van de VDAB volgen om via een herscholing hun kansen op het vinden van een baan en op het op eigen benen staan, te vergroten. Niemand heeft moeite met die logica. We trekken diezelfde logica nu door naar de sociale huisvesting.”¹⁷³ Een nadere blik op de door het OCMW gehanteerde taalvereiste zal parallellen en verschillen blootleggen met de hiervoor uitgevoerde analyse inzake huisvesting en kan interessante inzichten opleveren voor de verenigbaarheid van taalvereisten met sociaaleconomische grondrechten.

83. Deze regeling zal worden geanalyseerd op basis van het recht op sociale bijstand. Het belang van sociale bijstand kan in hetzelfde licht worden gezien als het belang van sociale huisvesting. Een leefloon is eveneens een laatste redmiddel om het recht op menswaardig leven te garanderen. Een OCMW zal dus overtuigende argumenten moeten aandragen om een hulpaanvrager een leefloon te ontzeggen.

6.2. Taalvereiste als element van werkbereidheid

84. De toekenning en het behoud van het recht op maatschappelijke integratie (leefloon)¹⁷⁴ of financiële steun (equivalent leefloon)¹⁷⁵ wordt afhankelijk gemaakt van een aantal voorwaarden.¹⁷⁶ Het taalvereiste ingevoerd door het OCMW van Geraardsbergen heeft een tijd onder vuur gelegen omdat deze een voorwaarde zou toevoegen aan artikel 3 RMI-wet. Een OCMW mag echter zelf geen bijkomende voorwaarden opleggen, bovenop art. 3 RMI-wet.¹⁷⁷ Als de betrokkene de wettelijke voorwaarden vervult, heeft hij recht op het leefloon en

¹⁷³ Actuele vraag van de heer Rob Verreycken tot de heer Marino Keulen over de bepaling inzake taalbereidheid in de aangekondigde nieuwe Vlaamse Wooncode en de reacties erop, actuele vraag van de heer Bart De Wever tot de heer Marino Keulen over de bepaling inzake taalbereidheid in de aangekondigde nieuwe Vlaamse Wooncode en de reacties erop en actuele vraag van mevrouw Mieke Vogels tot de heer Yves Leterme over de bepaling inzake taalbereidheid in de aangekondigde nieuwe Vlaamse Wooncode en de reacties erop, *Hand.* VI.Parl. 2005-06, 7 december 2005, 18.

¹⁷⁴ Wet 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *BS* 31 juli 2002 (hierna: RMI-wet).

¹⁷⁵ Wet 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, *BS* 6 mei 1965.

¹⁷⁶ Deze voorwaarden worden beschreven in de RMI-wet. Artikel 60, §3 Organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn (*BS* 5 augustus 1976) verklaart een aantal van deze voorwaarden van toepassing op de toekenning van het equivalent leefloon (hierna: OCMW-wet).

¹⁷⁷ Op 5 november 2008 voerde de POD Maatschappelijke Integratie een bijzondere inspectie uit bij het OCMW van Geraardsbergen. Dit leidde tot volgende conclusie: “Aan de toekenning van het recht op maatschappelijke integratie kunnen geen bijkomende voorwaarden, die niet expliciet in de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie zijn opgenomen, worden opgelegd. (...)” (POD Maatschappelijke Integratie, Brief betreffende bijzondere inspectie van de beslissingen genomen in het kader van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie (RMI) in het licht van bijkomende taalvoorwaarde (raadzitting 12/06/2007), 17 februari 2009 (bijl. 24)).

moet niet nog eens de vraag gesteld worden of hij zich wel effectief integreert, daartoe extra inspanningen levert en dus extra voorwaarden vervult.¹⁷⁸ Een van die wettelijke voorwaarden is werkbereidheid. Om het leefloon te genieten, moet de hulpaanvrager onder andere werkbereid zijn, tenzij dit om gezondheids- of billijkheidsredenen niet mogelijk is (art. 3,5° RMI-wet).¹⁷⁹ Een OCMW mag wel haar eigen criteria hanteren om te bepalen of iemand werkbereid is.¹⁸⁰ Taalbereidheid vormt een van die criteria,¹⁸¹ want het vermogen om zich in het Nederlands te kunnen uitdrukken verhoogt aanzienlijk de kansen om een betrekking te vinden.¹⁸² De taalbereidheid is een element ter beoordeling van de werkbereidheid, en vormt dus geen bijkomende voorwaarde op zichzelf.¹⁸³

6.3. Inhoud van het taalvereiste

85. Het taalvereiste wordt voor iedere anderstalige opgenomen in de beslissing tot toekenning van het (equivalent) leefloon. De aanvrager moet een basiskennis Nederlands verwerven met als doel de kansen op tewerkstelling te verhogen. Hij moet binnen een periode van 12 maanden na datum van de eerste beslissing tot toekenning hiervan bewijs leveren en, zolang het taalvereiste niet voldaan is, bij elke jaarlijkse herziening van het leefloon. De controle gebeurt door een *ad hoc* beoordeling tijdens een gesprek met het bijzonder comité van de sociale dienst. Indien de aanvrager onvoldoende inspanningen heeft geleverd, kan de uitkering worden geschorst of stopgezet omwille van het niet voldoen aan de voorwaarde tot werkbereidheid. Het taalvereiste kan er met andere woorden toe leiden dat het recht op sociale bijstand beperkt wordt. Het veroorzaakt tevens een dubbel verschil in behandeling naargelang de hulpaanvrager al dan niet Nederlands kent en al dan niet voldoende inspanningen levert om taalkennis te verwerven. Het taalvereiste zal dus gerechtvaardigd moeten worden in het licht van artikelen 10, 11 en 23, tweede lid, 2° Gw.

¹⁷⁸ Arbeidsrb. Brugge (7e k.) 14 mei 2003, onuitg.

¹⁷⁹ De financiële steun bij maatschappelijke dienstverlening kan eveneens worden onderworpen aan de voorwaarden van art. 3, 5° RMI-wet (art. 60, §3 OCMW-wet).

¹⁸⁰ W. LEERMAN, “Arbeidsrechtbank Dendermonde, afdeling Dendermonde 3^e Kamer, vonnis nr. A.R. 10/1188/A van 7 maart 2011 in de zaak x tegen ocmw”, *OCMW-visies* 2012, afl. 1, 81.

¹⁸¹ P. VERSAILLES m.m.v. V. FLOHIMONT, M. MESSIAEN, D. STRAET en F. WALRAVENS, *Het bestaansminimum en de maatschappelijke dienstverlening door de rechtspraak van het jaar 2006. Onderzoek opgesteld op aanvraag van de Minister van Sociale Integratie*, 2008, <http://www.mi-is.be/be-nl/doc/studies-publicaties-en-statistieken/het-bestaansminimum-en-de-maatschappelijke-dienstverlening-3>, 37 en rechtspraak aangehaald aldaar.

¹⁸² P. VERSAILLES m.m.v. V. FLOHIMONT, M. MESSIAEN, D. STRAET en F. WALRAVENS, *o.c.*, 38 en rechtspraak aangehaald aldaar.

¹⁸³ Op 11 maart 2009 werd een interne mail bij het OCMW van Geraardsbergen verspreid met een aangepaste formulering van het taalvereiste. De taalclausule wordt nog nadrukkelijker gesteld als een toepassing van de wettelijke voorwaarde van werkbereidheid. (bijl. 25).

6.4. Rechtvaardiging in het licht van het recht op sociale bijstand

86. Het recht op sociale bijstand is, evenals het recht op een behoorlijke huisvesting, verankerd in artikel 23 Gw. Het taalvereiste kan dus volgens hetzelfde stamien worden geanalyseerd. M.i. bereikt het taalvereiste ongeschonden de fase van de evenredigheidstoets. Het verhogen van de kansen op tewerkstelling is het wettig doel. Voldoende kennis van het Nederlands vormt het objectief criterium. Kennis van minstens één van de nationale talen is over het algemeen noodzakelijk om werk te zoeken.¹⁸⁴ Om werk te vinden in Vlaanderen, is kennis van het Nederlands nodig. Het Taaldecreet¹⁸⁵ geeft uitvoering aan artikel 129, §1, 3° Gw. (*supra* nr. 8). Voor werkgevers die hun exploitatiezetel in het Nederlandse taalgebied hebben, is de te gebruiken taal voor de sociale betrekkingen tussen de werkgevers en de werknemers het Nederlands (artt. 1 *jo.* 2 Taaldec.).¹⁸⁶ Het Grondwettelijk Hof heeft bevestigd dat sollicitatiegesprekken en gerelateerde correspondentie begrepen zijn in de notie ‘sociale betrekkingen tussen werkgevers en hun personeel’ zoals opgesomd in artikel 4, §4 Taaldecreet.¹⁸⁷ De vereiste om voldoende kennis van het Nederlands te verwerven om werk te zoeken, kan dus effectief de kansen op tewerkstelling verhogen. Dit maakt dat het taalvereiste pertinent is, waardoor gesteld kan worden dat het taalvereiste een overeenkomstige plicht vormt in de zin van artikel 23 Gw. De evenredigheid kan worden onderzocht aan de hand van de elementen die het Grondwettelijk Hof identificeerde in haar arrest van 10 juli 2008 (*supra* nrs. 54 e.v.).

87. De eerste vraag luidt of het OCMW een inspannings- dan wel een resultaatsverbintenis oplegt. De hulpaanvrager dient het bewijs te leveren van het *verwerven* van een basiskennis Nederlands. Indien onvoldoende *inspanningen* zijn geleverd, kan het recht op (equivalent) leefloon worden stopgezet. Zo werd geoordeeld dat wanneer de aanvrager al lang in België verblijft, het enkele feit dat lessen Nederlands worden gevolgd, niet op werkbereidheid

¹⁸⁴ Arbeidsrb. Tongeren 14 juni 2012, onuitg.; Arbeidsrb. Gent (9e k.) 17 februari 2012, onuitg.; P. VERSAILLES m.m.v. V. FLOHIMONT, M. MESSIAEN, D. STRAET en F. WALRAVENS, *o.c.*, 37 en rechtspraak aangehaald aldaar.

¹⁸⁵ Decr. VI. 19 juli 1973 tot regeling van het gebruik van de talen voor de sociale betrekkingen tussen de werkgevers en de werknemers, alsmede van de door de wet en de verordeningen voorgeschreven akten en bescheiden van de ondernemingen, *BS* 6 september 1973.

¹⁸⁶ Het Hof van Justitie oordeelde echter op 16 april 2013 dat het Taaldecreet in strijd is met het vrij verkeer van werknemers wat betreft de verplichting om arbeidsovereenkomsten met een grensoverschrijdend karakter uitsluitend op te stellen in het Nederlands, met nietigheid als sanctie (HvJ C-202/11, *Anton Las v. PSA Antwerp NV*, 2013). M.i. wordt het taalkennisvereiste toegepast in overeenstemming met deze beslissing. Zoals zal blijken uit de verdere bespreking, is het de hulpaanvrager immers toegestaan om werk zoeken in een andere taal om aan te tonen dat hij werkbereid is.

¹⁸⁷ Arbitragehof 9 november 1995, nr. 72/95.

wijst.¹⁸⁸ Dit in tegenstelling tot sociale huur, waar het taalvereiste al vervuld is door eenmalig deel te nemen aan Nederlandse taallessen. De inspanningen worden door het OCMW periodiek opgevolgd met als ultieme doel het verwerven van kennis. De verklaring hiervoor ligt in het Taaldecreet, dat het gebruik van het Nederlands verplicht maakt voor zowel werknemers als werkgevers, en taalgebruik veronderstelt taalkennis. Solliciteren bij werkgevers in Nederlands taalgebied zonder kennis van deze taal, reduceert de kansen op een job aanzienlijk en zal dus geen bewijs kunnen leveren van werkbereidheid. Het is echter niet het gebrek aan kennis zelf, maar wel de onvoldoende inspanningen die kunnen doen besluiten tot onvoldoende werkbereidheid. Het opleggen van een voortdurende inspanningsverbintenis is dus evenredig in het licht van het beoogde doel.

88. Ten tweede is het vereiste niveau relevant. Er mag geen hoger niveau worden verwacht dan nodig om de communicatie tot een goed einde te brengen. Het OCMW is hiermee in overeenstemming aangezien een basiskennis Nederlands vereist wordt met als doel de kansen op tewerkstelling te verhogen. Er is echter nergens een objectieve maatstaf bepaald, zoals bijvoorbeeld een richtwaarde uit het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor Talen. Of een voldoende niveau wordt behaald, lijkt aldus te worden overgelaten aan het subjectieve oordeel *ad hoc* van het bijzonder comité van de sociale dienst.

89. Wat betreft het onderwijsaanbod en de financiële last, kan ervan uitgegaan worden dat de hulpaanvrager voor gratis taallessen terecht kan bij de Huizen van het Nederlands. Het OCMW moet zelf geen taalcursussen aanbieden, maar de betrokkene wel voldoende kansen geven om deze te stimuleren en begeleiden in de zoektocht naar werk.¹⁸⁹ Toegepast op de taalbereidheid betekent dit dat het OCMW de betrokkene moet aanmoedigen om taallessen te volgen.

90. Ten vierde moeten er verschillende manieren worden aangeboden om het vervullen van het taalvereiste te bewijzen. Het OCMW vermeldt enkel dat bewijs moet worden geleverd, maar verduidelijkt niet welke documenten daartoe aanvaard worden. Bij gebrek aan dergelijk bewijs, moet het beheersen van de taal aangetoond worden middels een gesprek met het bijzonder comité van de sociale dienst. Zolang geen basiskennis verworven is, zullen de geleverde inspanningen beoordeeld worden op basis van het dossier dat bijgehouden wordt voor elke hulpaanvrager.

¹⁸⁸ P. VERSAILLES m.m.v. V. FLOHIMONT, M. MESSIAEN, D. STRAET en F. WALRAVENS, *o.c.*, 38 en rechtspraak aangehaald aldaar.

¹⁸⁹ Arbeidsrb. Dendermonde (3e k.) 7 maart 2011, *OCMW-visies* 2012 (weergave W. LEERMAN), afl. 1, 80.

91. Als vijfde punt moeten er uitzonderingen voorzien worden voor hen die niet in staat zijn aan het taalvereiste te voldoen. Artikel 3, 5° RMI-wet voorziet dat gezondheids- en billijkheidsredenen de hulpaanvrager vrijstellen van het aantonen van werkbereidheid. Deze uitzonderingsgevallen zijn van toepassing op het taalvereiste, aangezien dit een element uitmaakt van de werkbereidheid.

92. Tot slot moeten de sancties evenredig zijn. De sanctie bestaat uit het schorsen of stopzetten van het leefloon. Een gebrek aan taalkennis zal echter niet meteen aanleiding geven tot deze sancties. Ten eerste is het taalvereiste slechts een van de elementen ter beoordeling van de werkbereidheid. Het niet vervullen van het taalvereiste doet niet automatisch besluiten tot een gebrek aan werkbereidheid. Indien de betrokkene een taal machtig is die hem in staat stelt om werk te vinden, is de werkbereidheidsvoorwaarde vervuld. De hulpaanvrager is immers niet verplicht om werk te zoeken in Vlaanderen of bij een Nederlandstalige werkgever. Ten tweede moet het OCMW aantonen dat het de betrokkene voldoende kansen gegeven heeft om hem/haar te stimuleren en begeleiden in de zoektocht naar werk, maar dat deze die kansen niet aangrijpt.¹⁹⁰ Toegepast op de taalbereidheid betekent dit dat het OCMW de betrokkene moet aanmoedigen om taallessen te volgen en aantonen dat de betrokkene onvoldoende inspanningen levert om het Nederlands aan te leren. Ten derde blijkt uit de rondvraag en de rechtspraak dat de OCMW's vaak jarenlang proberen de betrokkene te activeren alvorens het leefloon te schorsen of stop te zetten, en dat de taalbereidheid nooit de enige reden vormt die het gebrek aan werkbereidheid staft.

93. Samengevat kan worden gesteld dat de modaliteiten van het taalvereiste weinig gedetailleerd geformuleerd zijn, wat de analyse van de evenredigheid bemoeilijkt. Het blijkt wel duidelijk dat het taalvereiste op zichzelf het recht op sociale bijstand niet kan beperken. Immers, het niet vervullen van het taalvereiste kan niet rechtstreeks aanleiding geven tot de schorsing of stopzetting van het leefloon. Het taalvereiste is slechts één element om de werkbereidheid te beoordelen. Enkel wanneer uit het geheel van de feiten blijkt dat de hulpaanvrager een onvoldoende actieve en permanente ingesteldheid heeft waaruit de wil blijkt om zich in te schakelen in het arbeidscircuit, kan worden besloten tot een gebrek aan werkbereidheid.¹⁹¹ Deze vaststelling *kan* vervolgens leiden tot het schorsen of stopzetten van het leefloon, wat erop duidt dat het opleggen van de sanctie niet wettelijk verplicht is. Het feit

¹⁹⁰ Arbeidsrb. Dendermonde (3e k.) 7 maart 2011, *OCMW-visies 2012* (weergave W. LEERMAN), afl. 1, 80.

¹⁹¹ P. VERSAILLES m.m.v. V. FLOHIMONT, M. MESSIAEN, D. STRAET en F. WALRAVENS, *o.c.*, 38 en rechtspraak aangehaald aldaar.

dat het taalvereiste een voortdurende inspanningsverbintenis inhoudt, is verantwoord en weegt m.i. niet zwaar genoeg door om tot de onverenigbaarheid met het recht op sociale bijstand te besluiten. Wel dienen de andere modaliteiten van het taalvereiste te worden verduidelijkt zoals voorgesteld in de voorgaande randnummers.

7. BESLUIT

94. In dit onderzoek kwamen drie groepen taalvereisten en twee sociaaleconomische grondrechten aan bod. Na een uitgebreide analyse blijkt dat taalvereisten en sociaaleconomische grondrechten verenigbaar kunnen zijn, zij het onder voorwaarden. Dat had het Grondwettelijk Hof immers al duidelijk gemaakt in 2008 toen het het taalvereiste in de Vlaamse Wooncode toetste aan het recht op een behoorlijke huisvesting. In navolging van en steunend op dit arrest, werden de andere taalvereisten eveneens onderzocht aan de hand van de proportionaliteitstoets. In alle gevallen bleken het doel, en meer bepaald de relatie tot het middel, cruciaal om de verenigbaarheid te beoordelen. Deze relatie moet zowel pertinent als evenredig zijn, opdat het middel in een redelijk verband tot het doel zou staan.

95. In het arrest van het Grondwettelijk Hof werd geoordeeld dat taalbereidheid pertinent is om de communicatie tussen sociale huurders en de verhuurder te verbeteren. Vervolgens werden de voorwaarden bepaald op basis waarvan het taalvereiste evenredig en dus verenigbaar kan worden geacht met het recht op behoorlijke huisvesting. Aangezien de gemeentelijke taalvereisten hetzelfde grondrecht betreffen, biedt voornoemd arrest in theorie een perfect referentiekader. De parallel tussen beide taalvereisten houdt echter al snel op omdat het wettig doel verschilt. Dit verschil vloeit voort uit het feit dat het taalvereiste in de Vlaamse Wooncode betrekking heeft op huur, terwijl de gemeentelijke reglementen koop regelen. Het verschil blijkt niet overbrugbaar want een analyse van de gemeentelijke taalvereisten wijst uit dat deze niet pertinent zijn in het licht van het doel om de leefbaarheid van de woonomgeving te verbeteren. De evenredigheidsvoorwaarden zijn dan weer wel perfect toepasbaar op de gemeentelijke taalvereisten, maar laatstgenoemde doorstaan niet allemaal deze test.

96. Uit de casussen komt duidelijk naar voor dat taalbereidheid de belangrijkste voorwaarde is om tot evenredigheid te kunnen besluiten. Wat betreft de casussen over het recht op behoorlijke huisvesting moet deze bereidheid eenmalig worden aangetoond. In de casus met

betrekking tot het recht op sociale bijstand worden de inspanningen periodiek gecontroleerd. De specifieke omstandigheden waarin dit taalvereiste wordt toegepast, kunnen m.i. verantwoorden dat een voortdurende inspanning evenredig is.

97. Uit het voorgaande vloeit voort dat de mate waarin overeenkomstige plichten kunnen worden opgelegd om de verschillende sociaaleconomische rechten te verwezenlijken, kan verschillen. Er moet steeds een evenwicht gevonden worden tussen de overeenkomstige plicht – het taalvereiste – en de bescherming van het betreffende sociaaleconomische grondrecht. Hierbij moet steeds het recht op menswaardig leven voor ogen worden gehouden als absolute ondergrens.

BIJLAGEN

1. Bibliografie

1.1. Wetgeving

Verord.Parl. en Raad nr. 492/2011/EU, 5 april 2011 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Unie, *Pb.L.* 27 mei 2011, afl. 141, 1-12.

Verord.Raad nr. 1612/68/EEG, 15 oktober 1968 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap, *Pb.L.* 19 oktober 1968, afl. 257, 2-12.

Richtl. Parl. en Raad nr. 2004/38/EG, 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, tot wijziging van Verordening (EEG) nr. 1612/68 en tot intrekking van Richtlijnen 64/221/EEG, 68/360/EEG, 72/194/EEG, 73/148/EEG, 75/34/EEG, 75/35/EEG, 90/364/EEG, 90/365/EEG en 93/96/EEG, *Pb.L.* 30 april 2004, afl. 158, 77-123.

Rapport du Commissaire aux droits de l'homme du Conseil de l'Europe, Thomas Hammerberg, faisant suite à sa visite en Belgique 15-19 décembre 2008 (17 juin 2009), *CommDH(2009)14*.

Slotopmerkingen van het Comité voor de Uitbanning van Rassendiscriminatie – België (11 april 2008), *UN Doc. CERD/C/BEL/CO/15 (2008)*.

Gecoördineerde Grondwet, *BS* 17 februari 1994 (ed. 2).

Wet 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie, *BS* 31 juli 2002.

Bijz.Wet 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980.

Organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, *BS* 5 augustus 1976.

Gec.W. 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, *BS* 2 augustus 1966.

Wet 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, *BS* 6 mei 1965.

Decr.Vl. 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, *BS* 15 mei 2009.

Decr.VI. 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 februari 2007, *erratum BS* 10 april 2007.

Gemeentedecreet, *BS* 31 augustus 2005 (ed. 3).

Decr.VI. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997.

Decr.VI. 19 juli 1973 tot regeling van het gebruik van de talen voor de sociale betrekkingen tussen de werkgevers en de werknemers, alsmede van de door de wet en de verordeningen voorgeschreven akten en bescheiden van de ondernemingen, *BS* 6 september 1973.

B. VI.Reg. 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, *BS* 7 december 2007.

B.VI.Reg. 25 maart 2005 betreffende het project “Huis van het Nederlands”, *BS* 28 april 2005.

MB 6 juli 2010 houdende uitspraak in de beroepsprocedure in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de verkoop van woningen op basis van artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode.

Reglement betreffende een verwervingspremie voor de aankoop van een woning / appartement, GR Tervuren 29 februari 2012.

Reglement van verkoop van kavels in de gemeentelijke verkaveling, GR Rotselaar 2 september 2008.

Toewijzingsreglement verkoop leegstaande onverhuurbare sociale woningen Inter-Vilvoordse, GR Machelen 20 mei 2008.

Toewijzingsreglement voor de verkoop van stedelijke sociale woningen, GR Vilvoorde 21 april 2008.

Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 't Leen, GR Hoeilaart 28 januari 2008.

Reglement verkoop gemeentelijke bouwgronden, GR Zemst 20 december 2007.

Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 't Leen, GR Hoeilaart 27 augustus 2007.

Reglement verkoop kavels, GR Zaventem 30 mei 2006.

Collegebesluit betreffende “vastleggen modaliteiten taalbereidheid kandidaat-kopers stedelijke sociale woningen”, Schepencollege Vilvoorde 3 mei 2010.

1.2. Rechtspraak

HvJ C-197/11 en C-203/11, *Eric Libert e.a. v. Vlaamse Regering en All Projects & Developments NV e.a. v. Vlaamse Regering*, 2013.

HvJ C-202/11, *Anton Las v. PSA Antwerp NV*, 2013.

HvJ C-212/05, *G. Hartmann*, *Jur.* 2007, I, 6303.

HvJ C-424/97, *S. Haim*, *Jur.* 2000, I, 5123.

HvJ C-379/87, *Groener*, *Jur.* 1989, 3967.

GwH 27 juli 2011, nr. 135/2011.

GwH 6 april 2011, nr. 49/2011.

GwH 16 september 2010, nr. 99/2010.

GwH 18 december 2008, nr. 182/2008.

GwH 1 september 2008, nr. 132/2008.

GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008.

GwH 20 juni 2007, nr. 87/2007.

Arbitragehof 14 september 2006, nr. 135/2006.

Arbitragehof 28 juli 2006, nr. 123/2006.

Arbitragehof 3 mei 2006, nr. 65/2006.

Arbitragehof 14 januari 2004, nr. 5/2004.

Arbitragehof 27 november 2002, nr. 169/2002.

Arbitragehof 9 november 1995, nr. 72/95.

Arbitragehof 18 november 1992, nr. 74/92.

Arbitragehof 23 mei 1990, nr. 18/90.

Arbitragehof 26 maart 1986, nr. 17/86.

Arbeidsrb. Tongeren 14 juni 2012, onuitg.

Arbeidsrb. Gent (9e k.) 17 februari 2012, onuitg.

Arbeidsrb. Dendermonde (3e k.) 7 maart 2011, *OCMW-visies 2012* (weergave W. LEERMAN), afl. 1, 80.

1.3. Rechtsleer

1.3.1. (Bijdragen in) boeken

ALEN, A. en DUJARDIN, J., *Casebook Belgisch grondwettelijk recht*, Brussel, Story-Scientia, 1986, 993 p.

BOSSUYT, M., “Artikel 23 van de Grondwet in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof” in W. RAUWS en M. STROOBANT (eds.), *Sociale en economische grondrechten. Artikel 23 Gw.: een stand van zaken na twee decennia*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 58-68.

BREMS, E., “De ene diversiteit is de andere niet” in E. BREMS en R. STOKX (eds.), *Recht en minderheden. De ene diversiteit is de andere niet*, Brugge, die Keure, 2006, 314 p.

CLEMENT, J., “De taalvrijheid in de Grondwet. Ontwaakt de schone slaapster?” in A. ALEN en S. SOTTIAUX, *Taaleisen juridisch getoetst*, Mechelen, Kluwer, 2009, 17-32.

CLEMENT, J., *Taalvrijheid, bestuurstaal en minderheidsrechten. Het Belgisch model*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 926 p.

DEFOORT, P., en VERBIST, S., “Wonen in eigen streek” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Handboek grond- en pandenbeleid*, Brugge, die Keure, 2011, 219-237.

DE PRINS, D., SOTTIAUX, S. en VRIELINK, J., *Handboek discriminatierecht*, Mechelen, Kluwer, 2005, 593 p.

FIERENS, J., “Le droit à un logement décent” in R. ERGEC (ed.), *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution*, Brussel, Bruylant, 1995, 231-255.

HUBEAU, B., “De sociale huur en het grondrecht op behoorlijke huisvesting” in A. HANSELAER en B. HUBEAU (eds.), *Sociale huur*, Brugge, die Keure, 2011, 55-90.

MAES, G., “Twintig jaar sociale grondrechten in de Grondwet. Overzicht van de doctrine” in W. RAUWS en M. STROOBANT (eds.), *Sociale en economische grondrechten. Artikel 23 Gw.: een stand van zaken na twee decennia*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 139-161.

MAES, G., *De afdwingbaarheid van sociale grondrechten*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 523 p.

MEIJER, D., en NOIJONS, J., *Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen: Leren, Onderwijzen, Beoordelen*, Den Haag, Nederlandse Taalunie, 2008, 228 p.

STEEN, B., “Artikel 23 van de Grondwet en de rechtspraak van de Raad van State” in W. RAUWS en M. STROOBANT (eds.), *Sociale en economische grondrechten. Artikel 23 Gw.: een stand van zaken na twee decennia*, Antwerpen, Intersentia, 2010, 113-137.

VANHEULE, D., *Amerikaanse modellen van grondwettigheidstoetsing toegepast op de rechtspraak van het Arbitragehof over de artikelen 10 en 11 van de Grondwet*, Antwerpen, UA Faculteit Rechten, 2001, 3 v.

VANNESTE, F., “Rechtswaarborgen in een herijkte welvaartsstaat” in VERENIGING VOOR DE VERGELIJKENDE STUDIE VAN HET RECHT VAN BELGIË EN NEDERLAND, *Preadviezen 2012*, Den Haag, Boom Juridische Uitgevers, 2012, 13-60.

VELAERS, J., “Territorialiteit versus personaliteit: een *never ending story*?” in P. POPELIER, D. SINARDET, J. VELAERS en B. CANTILLON (eds.), *België, quo vadis? Waarheen na de zesde staatshervorming?*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 61-107.

VERSAILLES, P., m.m.v. FLOHIMONT, V., MESSIAEN, M., STRAET, D., en WALRAVENS F., *Het bestaansminimum en de maatschappelijke dienstverlening door de rechtspraak van het jaar 2006. Onderzoek opgesteld op aanvraag van de Minister van Sociale Integratie*, 2008, <http://www.mi-is.be/be-nl/doc/studies-publicaties-en-statistieken/het-bestaansminimum-en-de-maatschappelijke-dienstverlening-3>, 124 p.

VERSAILLES, P., “Le droit au logement: essai d’une définition en droit belge” in I. BRANDON, D. VAN HAELEN en D. JOLY (eds.), *Droit au logement et perte de logement: syllabus*, Brussel, Droit et société, 1994, 231-267.

1.3.2. Bijdragen in tijdschriften

BERNARD, N., “L’arrêt Wooncode de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008: quand l’arbre cache la forêt”, *JT* 2008, afl. 6330, 689-698.

HANSELAER, A., “Ik wil een *maison*. Taalvoorwaarden bij sociale huur in het Vlaamse gewest”, *Ad Rem* 2009, speciale editie, 42-44.

HUBEAU, B. en VANDROMME, T., “Kroniek van de sociale huisvesting (2003-2009)”, *RW* 2010-11, afl. 16, 642-664.

JADOUL, P., “La mise en œuvre du droit au logement”, *Rev.dr.commun.* 1996, afl. 4-5, 293-321.

LEERMAN, W., “Arbeidsrechtbank Dendermonde, afdeling Dendermonde 3^e Kamer, vonnis nr. A.R. 10/1188/A van 7 maart 2011 in de zaak x tegen ocmw”, *OCMW-visies* 2012, afl. 1, 80-81.

MIKKOLA, M., “Housing as a human right in Europe”, *Eur.J.Soc.Sec.* 2008, afl. 3, 249-294.

VELAERS, J., “Het Arbitragehof en de antidiscriminatiewet”, *TBP* 2004, afl. 10, 601-614.

2. Beknopte samenvatting

1. Sinds 2006 bevat de Vlaamse Wooncode de verplichting, om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, dat kandidaten aantonen dat ze Nederlands kennen of bereid zijn de taal aan te leren. Deze beslissing kwam er na lange parlementaire debatten en bracht heel wat reacties teweeg. Zo werd de grondwettelijkheid van deze taalvereiste betwist voor het Grondwettelijk Hof omdat die discriminatoir zou zijn. Dit geeft aanleiding om een onderzoek te voeren naar de verenigbaarheid van taalvereisten met sociaaleconomische grondrechten.

2. Het onderzoek wordt gevoerd op basis van drie groepen van taalvereisten. Ten eerste gaat het over de taalbereidheidsplicht die door de Vlaamse Wooncode wordt opgelegd in het kader van sociale huur. Het arrest van het Grondwettelijk Hof dat hierover werd uitgesproken zal als leidraad dienen om ook de andere taalvereisten te beoordelen. De tweede groep taalvereisten zijn te vinden in een aantal gemeentelijke reglementen betreffende de koop van gronden of woningen die eigendom zijn van de gemeente. Het relevante sociaaleconomische recht is in beide gevallen het recht op een behoorlijke huisvesting. Het derde taalvereiste betreft het recht op sociale bijstand. Er bestaat een praktijk bij een aantal Vlaamse OCMW's om de toekenning van het leefloon te koppelen aan de kennis van het Nederlands. De drie casussen bevinden zich in Vlaanderen en het onderzoek beperkt zich tot regelgeving en praktijk aldaar.

3. Taalperikelen zijn zo oud als België zelf. Taalvereisten opleggen om toegang te krijgen tot sociale voorzieningen lijkt daarbij het nieuwste paard in de stal te zijn. In het verleden betrof de discussie vooral de publiekrechtelijke sfeer. De taalvereisten die het onderwerp vormen van dit onderzoek spelen echter in op het aanbieden van goederen en diensten en dus op de semiprivate sfeer. Naast de traditionele communautaire beweegredenen, zal bovendien blijken dat taalvereisten ook gemotiveerd kunnen zijn door andere motieven. Niet eender welke taalregeling is toegestaan want artikel 30 van de Grondwet bepaalt immers dat het gebruik van talen in België vrij is. De vereiste om een taal te kennen of deze aan te leren betreft echter geen taalgebruik maar taalkennis. Op die basis wordt besloten dat artikel 30 niet van toepassing is op vereisten inzake taalkennis. De overheid bevoegd om taalkennis te regelen is desalniettemin deze die bevoegd is om het taalgebruik te regelen voor de in de Grondwet bepaalde materies, en – bij gebrek daaraan – de federale overheid, de gemeenschap of het gewest voor zover de taalkennis ten nauwste verbonden is met een van hun materiële bevoegdheden.

4. Dergelijke taalvereiste zal tevens in overeenstemming moeten zijn met de overige bepalingen van de Grondwet en andere hogere rechtsregels. In de onderzochte casussen wordt de verenigbaarheid met het recht op een behoorlijke huisvesting resp. het recht op sociale bijstand, het gelijkheidsbeginsel en de Europeesrechtelijke bepalingen inzake vrijheid van verkeer nagegaan.

5. De sociaaleconomische grondrechten moeten gelezen worden in het licht van het recht op een menswaardig leven. Het zijn de meest kwetsbare groepen van de samenleving die op deze rechten steunen om hun recht op menswaardig leven verwezenlijkt te zien. Er rust een verplichting op de overheid om maatregelen uit te vaardigen die de verwezenlijking ervan faciliteren, onder andere door materiële en financiële steun te bieden. Wanneer de toegang tot sociale voorzieningen wordt onderworpen aan beperkende voorwaarden, zal er minutieus op moeten worden toegezien dat de sociaaleconomische grondrechten niet onredelijk worden beperkt. De aantasting van dergelijk grondrecht kan immers het recht op menswaardig leven voor deze personen in het gedrang brengen.

6. Om die reden worden de verschillende taalvereisten in detail geanalyseerd aan de hand van een proportionaliteitstoets. Het middel is in de drie casussen hetzelfde, te weten het opleggen van de kennis van het Nederlands en/of de bereidheid om deze aan te leren. Als wettig doel wordt in de Vlaamse Wooncode de communicatie tussen huurders en verhuurders, ter bevordering van de leefbaarheid van sociale wooncomplexen geïdentificeerd. De gemeentelijke reglementen verruimen dit doel tot het verbeteren van de leefbaarheid van de woonomgeving. Bij het OCMW wordt het verhogen van de kans om een job te krijgen beoogd. De relatie tussen dit middel en de verscheidene doelen in het licht van het relevante sociaaleconomische recht, leidt tot verschillende uitkomsten.

7. Een eerste vaststelling is dat het taalvereiste en het wettig doel nauwkeurig op elkaar afgestemd moeten zijn. Een ruim geformuleerd doel, zoals het verbeteren van de leefbaarheid van de woonomgeving, kan onvoldoende worden bereikt door enkel een taalvereiste op te leggen aan kandidaat-kopers in het kader van de gemeentelijke reglementen. In de Vlaamse Wooncode wordt het taalvereiste wel pertinent geacht. De wederzijdse verplichtingen die ontstaan op basis van het huurcontract maakt communicatie tussen huurders en verhuurders nodig. De aangewezen taal is het Nederlands, aangezien de verhuurder als semipublieke overheid onderworpen is aan de taalwetgeving. Bovendien mogen aan de huurders

overeenkomstige plichten, zoals een taalvereiste, worden opgelegd ter verwezenlijking van de sociaaleconomische grondrechten in artikel 23 van de Grondwet.

8. Vervolgens wordt het taalvereiste onderworpen aan de evenredigheidstoets. Het arrest doet besluiten dat een taalvereiste verenigbaar is met het recht op een behoorlijke huisvesting mits een aantal voorwaarden nageleefd worden die de evenredigheid moeten verzekeren. In het kader van huisvesting is de belangrijkste voorwaarde dat niet meer kan worden gevraagd dan een bereidheid om de taal aan te leren, die eenmalig moet worden aangetoond. Dezelfde voorwaarden gelden echter niet noodzakelijk wanneer een taalvereiste wordt getoetst aan een ander sociaaleconomisch grondrecht. Zo blijkt dat er redenen zijn die het opleggen van een voortdurende inspanningsverbintenis kunnen verantwoorden in het licht van het recht op sociale bijstand. De kansen om een job te vinden worden immers niet effectief verhoogd zonder kennis van het Nederlands. Om te solliciteren in Nederlands taalgebied, is immers gebruik van de streektaal verplicht. Een gebrek aan taalkennis leidt bovendien niet noodzakelijk tot het weigeren van het leefloon. Zo kan een hulpaanvrager ook buiten het Nederlands taalgebied werk zoeken in een andere taal en daarmee de werkbereidheidsvoorwaarde voldoen. Het taalvereiste vormt bovendien slechts een van de elementen om de werkbereidheid te beoordelen en kan op zichzelf niet leiden tot het schorsen of stopzetten van het leefloon. In die omstandigheden kan het opleggen van een voortdurende taalbereidheid verenigbaar worden geacht met het recht op sociale bijstand.

9. Uit het voorgaande vloeit voort dat de mate waarin overeenkomstige plichten kunnen worden opgelegd om de verschillende sociaaleconomische rechten te verwezenlijken, kan verschillen. Er moet steeds een evenwicht gevonden worden tussen de overeenkomstige plicht – het taalvereiste – en de bescherming van het betreffende sociaaleconomische grondrecht. Hierbij moet steeds het recht op menswaardig leven voor ogen worden gehouden als absolute ondergrens.

gesprekken, brieven, telefonisch en elektronische contacten de taal te gebruiken die hij verkiest. Wat het private rechtsverkeer betreft, waarborgt artikel 30 de vrije taalkeuze voor akten die privé-aangelegenheden regelen, zoals testamenten en (handels)overeenkomsten. Er dient wel rekening gehouden te worden met de door artikel 129, §1 van de grondwet. Op grond van deze bepaling kan de Vlaamse Gemeenschap bij uitsluiting van de federale wetgever het gebruik van de talen regelen voor de sociale betrekkingen tussen de werkgevers en hun personeel.

Zoals hierboven reeds gestipuleerd gaat de teleologische interpretatie ervan uit dat artikel 30 inhoudt dat het vrij gebruik van de talen niet kan worden geregeld dan door de wet en alleen voor de in de grondwet genoemde materies.

Bij de toetsing van één of ander voorschrift aan de grondwet is dan de eerste vraag of het wel een probleem van taalvrijheid is, m.a.w. **of het voorschrift wel een inmenging vormt in de vrijheid van taalgebruik**. Dit is het geval wanneer de handeling of de norm die aan de toetsing wordt onderworpen in verband kan worden gebracht met de vrijheid en wordt vastgesteld dat de handeling of de norm deze vrijheid in zekere mate beperkt. Hiervoor moet worden nagegaan of de norm een inmenging uitmaakt in één van de traditionele rechten en vrijheden, en meer in het bijzonder t.a.v. de bescherming van het privé-leven en de vrijheid van meningsuiting die de taalvrijheid in de private sfeer incorporeert. Hiervoor dient rekening gehouden te worden met het doel en het gevolg van de getoetste norm.

Wanneer het antwoord positief is, dient vervolgens te worden nagegaan of de inmenging zich situeert in één van de door de grondwet uitdrukkelijk genoemde materies.¹ Wanneer het antwoord op deze tweede vraag negatief is, wordt artikel 30 van de grondwet geschonden.

In een advies van de Raad van State van 1977 inzake taalkennisvereisten voor artsen worden de twee interpretaties (letterlijke en teleologische) tegenover elkaar gezet.

De Raad stelt dat 'hoe wenselijk en redelijk het ook is dat de arts de taal van zijn patiënt spreekt, artikel 30 het regelen van het gebruik van de in België gesproken talen slechts toelaat voor handelingen van het openbaar gezag en voor gerechtszaken. De door de indiener beoogde taalregeling betreft noch de ene, noch de andere van de in het artikel vermelde handelingen.'

Wat verder licht de Raad de ander interpretatie toe: 'Men kan evenwel artikel 30 een minder ver reikende draagwijdte toebedelen en het zo lezen dat de grondwet wel het vrije gebruik van de taal waarborgt doch geen verzet inhoudt tegen het stellen van, zoals in dit geval, beroepsuitoefeningsvoorwaarden die in het belang van de volksgezondheid uitsluitend de kennis van een of andere taal betreffen. Zodanige lezing onderstelt dat taalkennis en taalgebruik twee onderscheiden begrippen zijn die elk een afzonderlijk juridisch bestaan kunnen leiden.' Deze tweede stelling sluit aan bij de teleologische interpretatiemethode. Een regeling van de taalkennis van de arts, als beroepsuitoefeningsvoorwaarde in het belang van de volksgezondheid, is in beginsel geen inmenging in de vrijheid van taalgebruik van de arts, en is dus verenigbaar met de grondwet.

Het aftoetsen naar doel en gevolg heeft de afdeling wetgeving van de Raad van State op 12 november 1997 impliciet gedaan toen zij over het ontwerp van decreet waardoor voor muziekverenigingen de publicatie van de statuten in het Nederlands als erkenning- en subsidiëringsvoorwaarde werd opgelegd als volgt adviseerde: 'Die bepaling houdt een beperking van de

¹ te weten handelingen van het openbaar gezag, bestuurszaken, gerechtszaken, het onderwijs in de door de overheid opgerichte, gesubsidieerde of erkende instellingen en de sociale betrekkingen tussen de werkgevers en hun personeel, alsmede de door de wet en de verordeningen voorgeschreven akten en bescheiden van de ondernemingen.

taalvrijheid in, welke niet verenigbaar kan worden geacht met artikel 30 van de grondwet. De uitsluiting van verenigingen die zich niet volledig tot de Nederlandse cultuur bekennen, lijkt niet in een redelijk evenredigheidsverband te staan tot het doel dat met de ontworpen regeling beoogd wordt, zijnde de ondersteuning van muziekactiviteiten in de Vlaamse Gemeenschap.'

Naar aanleiding van het ontwerp van decreet tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid Kind en Gezin heeft de Raad van State (zie stuk 2103/1 - zittingsjaar 2003-2004) dan weer geoordeeld dat de decreetgever, die bevoegd is om erkenning- en subsidiëringsvoorwaarden op te leggen ook voorwaarden i.v.m. de taalkennis van het personeel kan opleggen. Omdat de taalvereiste niet mag uitmonden in een opgelegd gebruik van een bepaalde taal, mag de decreetgever niet verder gaan dan tot het voorschrijven van wat, met het oog op de behoorlijke vervulling van de taken waarvoor erkenning of een subsidie wordt verleend, noodzakelijk kan worden geacht.

3. Andere dossiers

Minister Keulen liet een taalvereiste inschrijven in het nieuw **sociaal huurbesluit**, dat op 1 januari 2006 in werking treedt. Voortaan krijgen huurders een tijdelijk contract van 2 jaar, dat verlengd wordt als ze binnen die termijn aan alle voorwaarden voldoen. Eén daarvan is de kennis van het Nederlands.

Volgens de studie van professor Boes kunnen alle overheden bepalingen opnemen die de vernederlandsing van het straatbeeld bevorderen. Een overheid kan dit doen door de opname van taalbepalingen in de voorwaarden tot huur van het privaat domein. Wellicht kan een overheid dit eveneens door de rechtstreekse opname van taalbepalingen in reglementen zolang deze uitdrukkelijk verwijzen naar het eigendomsrecht als rechtsgrond voor deze taalbepalingen en niet naar de taalwetgeving.

Naar aanleiding van het vaststellen van de exploitatievoorwaarden van de **taxidiensten** door de gemeenteraad van Dilbeek heeft de minister in zijn brief aan de klager gesteld dat de gemeenteraad de kennis van het Nederlands kan voorstellen als element van de goede organisatie van de taxidiensten en in het belang van de gebruikers van deze diensten van openbaar nut.

De politieraad van Leuven heeft op 30 augustus 2005 een politiereglement op het uitoefenen van **portiersactiviteiten** goedgekeurd. Hierin wordt bepaald dat de portiers in het bezit moeten zijn van een bijzondere vergunning voor portiersactiviteiten op het grondgebied van Leuven. Om deze bijzondere vergunning te verkrijgen moet de portier onder andere de Nederlandse taal machtig zijn. N.a.v. dit dossier stelde ik op 2 juni 2005 de vraag of artikel 30 van de grondwet al dan niet absoluut moet worden geïnterpreteerd. Mijn inziens is dit niet het geval en kan er in het belang van bijvoorbeeld de volksgezondheid, de veiligheid of de openbare orde taalkennis worden opgelegd zonder evenwel het taalgebruik te reglementeren. Tot op heden heb ik nog geen antwoord gekregen.

4. Reglement verkoop gemeentelijke bouwgronden, GR Zemst 12 december 2007

GEMEENTE ZEMST

Provincie Vlaams-Brabant



dienst: Secretariaat

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

ZITTING VAN 20-12-2007

Aanwezig: Dhr. B. Coopman, *voorzitter-burgemeester*;
B. Nobels, L. Van Roost, K. Vandermeiren, M. Einfalt, P. Van Grunderbeek en
C. Vander Elst, *schepenen*;
T. Dehaene, *schepen-ocmw-voorzitter*;
B. Van Steenberghe, J. Juliens, R. Cnops, Mevr. G. Lauwers, J. Janssens, Mevr. K. De
Vreese, M. Versteven, A. Heyvaert, D. Jacobs, L. Bessems, J. Verdoodt, Mevr.
I. Malomgré, D. Van Roey, T. Bortel, J. Valgaerts, P. Panis, Mevr. J. Vankrunkeveld,
Mevr. C. Blockmans, B. Debacker en D. Van der Veken, *raadsleden*.
en L. Van Relegem, *gemeentesecretaris*.

16. AANPASSING REGLEMENT VERKOOP GEMEENTELIJKE BOUWGRONDEN

De gemeenteraad,

Gelet op het Gemeentedecreet, inzonderheid op de artikelen 42, 186 en 187;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 8 september 2005 houdende
aanpassing reglement verkoop gemeentelijke bouwgronden;

Aangezien minderjarigen in principe handelsonbekwaam zijn en slechts
door een bijzondere machtiging van de vrederechter door hun ouders kunnen
vertegenwoordigd worden bij de aankoop van een onroerend goed;

Overwegende dat de bouwverplichting binnen de vijf jaar na aankoop van
de grond voor een minderjarige wegens mogelijke studies niet realistisch is;

Gelet op de brief d.d. 10 september 2007 van de Gouverneur van de
provincie Vlaams-Brabant, Philipssite 5 te 3001 Leuven, waarin hij meedeelt dat
meerderjarigheid best als een bijkomende voorwaarde in het verkoopreglement wordt
opgenomen;

Besluit: met 27 stemmen voor: B. Coopman, B. Nobels, L. Van Roost,
K. Vandermeiren, Mevr. M. Einfalt, P. Van Grunderbeek, C. Vander Elst, B. Van
Steenbergen, J. Juliens, R. Cnops, Mevr. G. Lauwers, J. Janssens, Mevr. K. De Vreese,
M. Versteven, A. Heyvaert, D. Jacobs, L. Bessems, J. Verdoodt, Mevr. I. Malomgré,
D. Van Roey, T. Bortel, J. Valgaerts, P. Panis, Mevr. J. Vankrunkeveld, Mevr.
C. Blockmans, B. Debacker en D. Van der Veken:

Artikel 1 Het reglement voor de verkoop van gemeentelijke bouwgronden goedgekeurd
door de gemeenteraad van 8 september 2005 in te trekken en te vervangen door
volgende tekst waar punt 1.1 is toegevoegd en punt 1.4 is aangepast:

1. VOORWAARDEN waaraan de kandidaat-koper dient te voldoen op het ogenblik
van de aanvraag-inschrijving:

Alle briefwisseling dient gericht te worden aan het college van burgemeester en schepenen, De Griet 1 te 1980 Zemst
Secretariaat ☎ 015 62 71 71 Fax 015 62 71 77 PCR: 000-0025733-28
website: www.zemst.be e-mail: gemeente@zemst.be

GEMEENTE ZEMST

Provincie Vlaams-Brabant



dienst: Secretariaat

1.1. Meerderjarig zijn.

- 1.2. De laatste twee jaren in Zemst gedomicilieerd zijn of ten minste 10 jaar in Zemst gedomicilieerd geweest zijn of sedert minstens 2 volle jaren werkzaam zijn in een Zemsts bedrijf.
- 1.3. De kandidaat-koper mag geen bouwrijpe grond of woning in volle eigendom hebben. Indien iemand wel een volle eigendom bezit, kan deze persoon toch een gemeentelijke bouwgrond kopen, mits hij (zij) zijn (haar) akkoord geeft in de aankoopakte om binnen de 2 jaar na het verlijden van de aankoopakte deze eigendom volledig te vervreemden. Bij niet vervreemding zal deze persoon binnen het jaar na de vaststelling dat het eigendom niet vervreemd is, een boete in speciën aan de gemeente moeten betalen gelijk aan 100 % van de netto-aankoopprijs van de bouwgrond.
- 1.4. De persoon, die samenwoont met een kandidaat-koper en medekoper wordt, moet zelf niet voldoen aan de voorwaarden opgelegd aan de kandidaat-koper in **punt 1.2 en 1.3.**

2. VERPLICHTINGEN

2.1. Bouwen binnen de vijf jaar na datum van aankoop

Indien de koper binnen de 5 jaar na het verlijden van de akte geen aanvang heeft genomen met de bebouwing, zal de grond opnieuw voor vrij en onbelast eigendom worden van de gemeente tegen de oorspronkelijke verkoopwaarde verhoogd met de indexering volgens de gezondheidsindex.
De kosten van de aankoop en wederaankoop zijn ten laste van de koper(s).

2.2. Persoonlijke bewoning

Indien de koper binnen het eerste, tweede, derde, vierde of vijfde jaar het huis dat hij (zij) op de grond heeft gebouwd verlaat, vervreemdt, verhuurt of ter beschikking stelt aan derden (om welke redenen dan ook) zal hij (zij) een schadevergoeding moeten betalen aan de gemeente van respectievelijk 50 %, 40 %, 30 %, 20 % of 10 % van de aankoopprijs van de bouwgrond. De aanvang van de bewoning van de nieuwbouwwoning wordt behoudens ander bewijsmiddel bepaald op de datum van de domiciliëring in de bevolkingsregisters van de gemeente.

2.3. Verkoop na aanvang bouwwerken

Indien de koper van het gemeentelijk lot, die de bouwwerken ingevolge een bouwvergunning heeft aangevat maar het gebouw nog niet bewoont, het perceel wenst te verkopen, dient hij het perceel zelf te verkopen, maar is hij verplicht 50 % van de oorspronkelijke aankoopprijs als schadevergoeding te betalen aan de gemeente ter gelegenheid van het verlijden van de verkoopakte.

2.4. Medekoper

2.4.1. De persoon die medekoper wordt, neemt solidair de verplichtingen over, opgelegd in punt 2 van dit reglement.

2.4.2. Wanneer na de aankoop één van de kopers zijn verplichtingen van bebouwing en persoonlijke bewoning niet meer kan of wenst na te komen,

Alle briefwisseling dient gericht te worden aan het college van burgemeester en schepenen, De Griet 1 te 1980 Zemst
Secretariaat ☎ 015 62 71 71 Fax 015 62 71 77 PCR: 000-0025733-28
website: www.zemst.be e-mail: gemeente@zemst.be

GEMEENTE ZEMST

Provincie Vlaams-Brabant



dienst: Secretariaat

kan de andere koper al deze verplichtingen overnemen, zonder dat één van beide kopers enige vergoeding aan de gemeente verschuldigd is.

Wel dient de gemeente, binnen de maand, aangetekend in kennis gesteld te worden van deze wijziging aan de koopverplichtingen.

3. PROCEDURE EN PRIJS voor toekenning van een bouwgrond
 - 3.1. De gemeenteraad stelt de bouwgrond principieel te koop tegen de schattingsprijs van de officiële instantie.
 - 3.2. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de organisatie van de verkoop. Er dient voldoende publiciteit gevoerd en dit minimum op het perceel en in het gemeentelijk informatieblad.
 - 3.3. De bouwgrond wordt toegewezen door de gemeenteraad aan de kandidaat-koper die aan de voorwaarden voldoet en indien er meerdere kandidaat-kopers zijn zal de toewijzing gebeuren op basis van de in onderhavig reglement vermelde toewijzingscriteria. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de praktische uitvoering van het dossier.
 - 3.4. De authentieke akte van verkoop wordt door de burgemeester van de gemeente verleden.
4. TOEWIJZINGSCRITERIA

Bij de toewijzing van een bouwgrondlot zal het college van burgemeester en schepenen een onderzoek instellen naar de kandidaat-kopers. De onderstaande criteria zullen toegepast worden op de kandidaat-koper of indien de kandidaat-koper een echtpaar is of een feitelijk gezin vormt, zullen de criteria toegepast worden op de persoon die het beste aan de criteria voldoet.

 - 4.1. Bewoningsduur in Zemst. De onderstaande drie criteria zijn niet cumuleerbaar.

4.1.1. Altijd in Zemst gedomicilieerd geweest zijn	3 punten
4.1.2. Minimum tien jaar in Zemst gedomicilieerd geweest zijn	2 punten
4.1.3. Laatste twee jaar in Zemst gedomicilieerd geweest zijn of de laatste twee jaar in een Zemsts bedrijf werken	1 punt
 - 4.2. Aantal kinderen ten laste van de kandidaat-koper of van het gezin dat de kandidaat-koper vormt

4.2.1. Één kind ten laste	1 punt
4.2.2. Meer kinderen ten laste	2 punten
4.2.3. Per erkend gehandicapt gezinslid van minstens 66 % ten laste	1 punt
 - 4.3. De leeftijd van de kandidaat-koper of van de jongste kandidaat-koper

4.3.1. Jonger dan 35 jaar	2 punten
4.3.2. Vanaf 35 jaar of ouder	1 punt
 - 4.4. Indien bovenstaande puntentabel voor twee of meerdere kandidaat-kopers voor een zelfde lot een gelijke uitslag geeft zal volgend criterium de uiteindelijke kandidaat aanduiden. Het lot wordt toegewezen aan de kandidaat-koper die officieel het langst gedomicilieerd geweest is in Zemst. Meerdere domiciliëringen in Zemst, al of niet onderbroken mogen samengeteld worden.

Alle briefwisseling dient gericht te worden aan het college van burgemeester en schepenen, De Griet 1 te 1980 Zemst
Secretariaat ☎ 015 62 71 71 Fax 015 62 71 77 PCR: 000-0025733-28
website: www.zemst.be e-mail: gemeente@zemst.be

5. Reglement verkoop kavels, GR Zaventem 30 mei 2006

PROVINCIE
VLAAMS-BRABANT
—
ARRONDISSEMENT
HALLE-VILVOORDE
—
GEMEENTE
ZAVENTEM
—

Uit het Register der Beraadslagingen van de Gemeenteraad is het volgende getrokken

Zitting van 30 mei 2006

AANWEZIG : MM. F. VERMEIREN, Burgemeester – Voorzitter ;

Mevr. I. HOLEMANS, F. GINIS, W. BLOCKMANS, E. CEUPPENS,
P. ROSEL, D. PHILIPS, Schepenen ;

E. VAN ROMPUY, A. VREBOS, J. PAUWELS, P. DERVEAUX, R. ARTOIS,
E. VANDER ELST, F. CLAESSENS, P. VAN CAUWENBERGHE,
I. BERTELS, mevr. C. TRIEST-HERREMANS, J. CHRISTIAENS, G. VAN
ROEY, R. POELS, W. DESLOOVERE, M. DESUTTER, C. EVERARD DE
HARZIR, I. KUMS, J. BRUSSELEERS, Raadsleden ;

en W. DEBRUYN, Gemeentesecretaris.

Punt 18 a : Regie Grond- en Bouwbeleid ; Gemeentelijke verkavelingen ; Vaststelling reglement verkoop kavels ; Goedkeuring ontwerp verkoopsovereenkomst

DE GEMEENTERAAD,

Overwegend dat de Regie Grond- en Bouwbeleid Zaventem gemeentelijke verkavelingen realiseert ;

Overwegend dat door de Gemeenteraad dient overgegaan tot de vaststelling van een reglement voor de verkoop van de kavels in de gemeentelijke verkavelingen ;

Overwegend het sociaal karakter van de gemeentelijke verkavelingen ;

Overwegend dat de te verkopen kavels dienen te worden onttrokken aan speculatieve bedoelingen ;

Overwegend dat het bijgevolg aangewezen is de kavels te bezwaren met beperkende voorwaarden ;

Overwegend dat de gemiddelde jaarlijkse verkoopprijzen van bouwgronden kan bekomen worden bij de Federale Overheidsdienst (FOD) Economie, Algemene Directie Statistiek, dienst FINANCIEN, City-Atrium, Vooruitgangstraat, 50, 1210-Brussel ;

Gelet op het ontwerp van overeenkomst ;

Overwegend dat het om praktische coördinatieredenen aangewezen is de opmeting en afpaling van de kavels toe te vertrouwen aan één landmeter en het verlijden van de authentieke akten aan één notaris ;

**Uit het Register der Beraadslagingen
van de Gemeenteraad is het volgende getrokken**

Zitting van 30 mei 2006

AANWEZIG: MM, (vervolg 1 PUNT 18a)

Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005 betreffende het algemeen bestuurlijk toezicht op de gemeenten ;

Gehoord het College van Burgemeester en Schepenen ;

Gelet op de uitslag van de geheime stemming :
21 ja-stemmen en 4 neen-stemmen ;

BESLUIT :

Artikel één : De kavels van de verkavelingen zullen onderhands worden verkocht.

Artikel twee : De eenheidsprijzen per vierkante meter worden door de Gemeenteraad vastgesteld.

Deze eenheidsprijzen zullen jaarlijks worden herzien overeenkomstig de gegevens van de Federale Overheidsdienst (FOD) - Economie.

Artikel drie : De notariële kosten, de registratierechten en alle eventuele overige erelonen en rechten die voortvloeien uit deze verkoping zijn ten laste van de koper. De kosten voor aansluiting op de nutsvoorzieningen zijn eveneens ten laste van de kopers.

De aandacht van de kopers zal er uitdrukkelijk op gevestigd worden dat zij bovendien gehouden zijn, overeenkomstig de artikelen 45 en 46 van het Registratiewetboek, de gebeurlijke registratierechten te betalen op het verschil tussen de vastgestelde verkoopprijzen en het fiscale minimum, vast te stellen door de Ontvanger der Registratie.

De kopers zullen ook hun aandeel in de kosten van de verkavelingsakte betalen.

Artikel vier : De verkoopvoorwaarden worden vastgesteld als volgt :

- 1° De verkoop geschiedt onderhands onder de gewone waarborgen van daad en recht, om te worden afgeleverd voor vrij en zuiver van alle voorrechten, hypotheek- en andere lasten.
- 2° De gronden worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle mogelijke erfdiensbaarheden.
- 3° De verkoopakte zal in het Nederlands worden verleden door notaris ROBBERECHTS te Zaventem, die penhoudende notaris is. Het staat de koper vrij zijn notaris te laten tussenkomen.
- 4° De koper, die enkel een natuurlijke persoon kan zijn, mag, op het ogenblik van het verlijden van de aankoopakte, niet in volle eigendom over een ander bewoonbaar of bebouwbaar onroerend goed beschikken.

**Uit het Register der Beraadslagingen
van de Gemeenteraad is het volgende getrokken**

Zitting van 30 mei 2006

~~AANWEZIG : MM.~~ (vervolg 2 PUNT 18a)

- 5° Er kan slechts één kavel per koper worden toegekend en de koper mag in het verleden nog geen andere kavel in een gemeentelijke verkaveling van Zaventem aangekocht hebben.
- 6° De bouwgrond wordt toegewezen door de gemeenteraad aan de kandidaat-koper die aan de voorwaarden voldoet en indien er meerdere kandidaat-kopers zijn zal de toewijzing gebeuren op basis van ondermeer de in onderhavig reglement vermelde toewijzingscriteria. Het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de praktische uitvoering van het dossier.

Bij de toewijzing van een bouwgrond (kavel) zal het college van burgemeester en schepenen een onderzoek instellen naar de kandidaat-kopers. De onderstaande criteria zullen toegepast worden op de kandidaat-koper(s) of indien de kandidaat-koper een echtpaar is of een feitelijk gezin vormt, zullen de criteria toegepast worden op de beide personen

Beoordelings- en toewijzingscriteria:

-bewoningsduur in Zaventem :

De duur van de domiciliëring te Zaventem wordt in functie van de periode of gecumuleerde onderbroken periodes in aanmerking genomen.

-tewerkstelling :

Het feit dat de koper(s) werkt (werken) op het grondgebied van Zaventem of in een bedrijf met vestiging in Zaventem.

-kinderen ten laste

Het aantal kinderen ten laste van de kandidaat-kopers of van het gezin dat de kandidaat -kopers vormen.

-leeftijd:

Er zal in principe voorkeur gegeven worden aan kandidaten jonger dan 35 jaar.

Bijzondere sociale omstandigheden

Er zal rekening gehouden worden met :

- gezinssituatie*
- handicap van de koper(s) en/of van kinderen ten laste*
- financiële en/of economische situatie van de koper(s)*

**Uit het Register der Beraadslagingen
van de Gemeenteraad is het volgende getrokken**

Zitting van 30 mei 2006

~~AANWEZIG : MM.~~ (vervolg 3 PUNT 18a)

7° De aangekochte kavel mag niet worden vervreemd gedurende een ononderbroken periode van tien jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de koopakte.

De koper is verplicht op de aangekochte kavel een woonhuis te bouwen en de bouw aan te vangen binnen de vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de koopakte.

In geval van verkoop van een onbebouwd perceel en bijgevolg bij niet-naleving van één van de voorwaarden, zal de verkoop van rechtswege en zonder aanmaning verbroken zijn, en zal de kavel opnieuw eigendom worden van de gemeentelijke Regie voor Grond- en Bouwbeleid tegen de teruggave van de oorspronkelijke koopprijs verhoogd met de indexering volgens de gezondheids-index. De kosten van de aankoop en wederaankoop zijn ten laste van de koper(s).

In geval van verkoop van een kavel die reeds bebouwd is dient de koper van een gemeentelijke kavel uit fase IV van de verkaveling Harenheide het onroerend goed zelf te verkopen, maar is hij verplicht bij het verlijden van de verkoopakte een schadevergoeding te betalen aan de Regie voor Grond- en Bouwbeleid waarvan het bedrag gelijk is aan het verschil tussen de eertijds betaalde koopprijs vermeerderd met de betaalde registratierechten bij aankoop van het perceel grond en de geschatte waarde – deel grondwaarde – bij de verkoop van het onroerend goed zoals zal vastgesteld worden bij schattingsverslag van de Ontvanger der Registratie.

Bij doorverkoop moet de nieuwe koper voldoen aan dezelfde verkoopvoorwaarden als de oorspronkelijke koper(s), met dien verstande dat de termijn van het vervreemdingsverbod blijft doorlopen voor de nieuwe koper(s).

8° De koper is verplicht het woonhuis zelf te bewonen vanaf de eerste ingebruikneming gedurende een ononderbroken periode van 10 jaar. In geval van niet-naleving van deze verplichting zal de koper, bij wijze van forfaitaire schadevergoeding, aan de gemeentelijke Regie voor Grond- en Bouwbeleid een som verschuldigd zijn ten belope van 2 % van de koopprijs van de kavel, en dit voor elke maand dat hij het woonhuis niet zelf bewoont.

9° De Gemeenteraad mag, geheel of gedeeltelijk, afwijken van de onder 4° en 5° opgesomde voorwaarden indien hij oordeelt dat uitzonderlijke omstandigheden dit verantwoorden.
Er kan in voormeld geval evenwel een forfaitaire boete van 2.500 EURO (index consumptieprijsen januari 2006) opgelegd worden ten laste van de verkoper.

PROVINCIE
VLAAMS-BRABANT

ARRONDISSEMENT
HALLE-VILVOORDE

GEMEENTE
ZAVENTEM

Uit het Register der Beraadslagingen van de Gemeenteraad is het volgende getrokken

Zitting van 30 mei 2006

~~AANWEZIG: MM.~~ (vervolg 4 PUNT 18a)

- 10° De Gemeenteraad mag, geheel of gedeeltelijk, afwijken van de onder 7° en 8° opgelegde verplichtingen, indien hij oordeelt dat ernstige en buitengewone omstandigheden de koper ertoe gedwongen hebben zijn verplichtingen niet na te komen. In dergelijk geval kan een forfaitaire boete van 2.500 EURO (index consumptieprijzen januari 2006) opgelegd worden ten laste van de verkoper.
- 11° Wanneer na de aankoop één van de kopers, wegens echtscheiding of einde samenwoning, zijn verplichtingen van niet-vervreemding kavel, bebouwing en persoonlijke bewoning niet meer kan of wenst na te komen, kan de andere partner-medeeigenaar al deze verplichtingen overnemen, zonder dat één van beide partners-eigenaars enige vergoeding aan de gemeente verschuldigd is. Wel dient de gemeente, binnen de maand, aangetekend in kennis gesteld te worden van deze wijziging aan de koopverplichtingen.
- 12° De aandacht van de kopers wordt erop gevestigd dat de kavels gelegen zijn in het Vlaams Gewest, waar het Nederlands als enige voertaal geldt.
- 13° De kandidaat-koper dient op het kandidaatstellingsformulier te verklaren dat hij het Nederlands machtig is of, indien hij dat niet is, dat hij bereid is het Nederlands aan te leren overeenkomstig de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Regering van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode) en latere wijzigingen. Op het ogenblik dat de kandidaat volgens onderhavig reglement de eerst gerangschikte wordt voor de aankoop van een gemeentelijk eigendom zal de gemeente, in eerste plaats door toedoen van de behandelende ambtenaren, nagaan of de kandidaat die zulks heeft verklaard, effectief de Nederlandse taal machtig is. Indien er twijfel bestaat over de voldoende kennis van het Nederlands zal hij verzocht worden zich te onderwerpen aan een taaltest. Taaltest die een kennis van het Nederlands, op het niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1 van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen, conform de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Regering van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode) en latere wijzigingen, dient vast te stellen. Deze test zal uitgevoerd worden door een onafhankelijk orgaan aan te stellen door het college van burgemeester en schepenen. Een kandidaat die de Nederlandse taal niet voldoende machtig blijkt te zijn of bij de kandidaatstelling heeft verklaard een Nederlandse taalcursus, conform de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Regering van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode) en latere wijzigingen, te willen volgen, doet het nodige om volgens de modaliteiten vastgelegd door het college van burgemeester en schepenen deel te nemen aan een taalcursus.

6. Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 't Leen, GR Hoeilaart 27 augustus 2007

Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 't Leen

1. Beschrijving van de kavels

1.1 Afbakening

De kavels zijn aangeduid op het verkavelingsplan. Voor elk perceel wordt een opmetingsplan met proces verbaal van afpaling aan de akte van verkoop gehecht.

1.2 Voorschriften

De kopers zijn er toe gehouden de voorschriften opgelegd door de Gemachtigde Ambtenaar in de verkavelingsvergunning afgeleverd op 12.10.2006, strikt na te leven.

In het kader van rationeel energieverbruik wordt een minimumdrempel van E60 opgelegd.

Maximaal 25% van de bewoonbare oppervlakte mag gebruikt worden voor beroepsdoeleinden.

Alle bouwontwerpen zijn onderworpen aan een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen.

1.3 Prijs

De aankoopprijs wordt berekend op basis van de door de gemeente betaalde aankoopprijs, de investeringen in wegen en nutsvoorzieningen, de door de gemeentendiensten gepresteerde uren, een beheerstoelage van 20% (voor andere kosten als publicaties ...). In de prijs is ook de kost voor het opstellen van het proces verbaal van opmeting en de afpaling toegevoegd, evenals voor een energie-audit op het bouwontwerp.

2. Inschrijvingsvoorwaarden

2.1 Inschrijvingsperiode

Van 1 september 2007 tot 31 oktober 2007

2.2 Verblijf in de gemeente

Een kandidaat moet minimum 10 jaar in Hoeilaart gewoond hebben sinds 1 januari 1987, te attesteren via een attest van de bevolkingsdienst.

2.3 Leeftijd

Minimum 18 en maximum 40 zijn op moment van kandidaatstelling. Bij samenwonenden moet minstens een van beiden hieraan voldoen.

2.4 Inkomensgrens

Onder de maximumnormen zoals toegepast door Vlabinvest op 1 juli 2007. Geen minimumgrens. Het belastbaar beroepsinkomen van 2005 vormt de basis voor toetsing.

2.5 Bezit van onroerende goederen

Geen bezit van of zakelijk recht op een woning of bouwgrond in de drie jaar voor het afsluiten van de inschrijvingen, dus 30 september 2004.

2.6 Vlaams karakter

De aanvrager moet de Belgische nationaliteit hebben.
De aanvrager moet het Nederlands machtig zijn.

3. Procedure

3.1 Inschrijvingsformulier

Inschrijvingen gebeuren via het specifieke formulier (bijlage 1), aangetekend of tegen bewijs van ontvangst.

Volgende documenten zijn bij te voegen:

- o Attest(en) bevolkingsregister
- o Geboortecertificaat(en)
- o Aanslagbiljet(ten) belastingen - inkomsten 2005
- o Attest gezinssamenstelling

3.2 Bekendmaking

De bekendmaking gebeurt, naast de gewone publicatie van gemeenteraadsbeslissingen, door het aanschrijven van alle kandidaten die zich tot nu toe spontaan manifesteerden, door een artikel in Hier Hoe laart, De Serrist, Passe Partout en Streekkrant, door een persmededeling, op de gemeentelijke website.

3.3 Gemeentelijk contactpunt

Voor alle vragen en toelichting wordt de stedenbouwkundige bij de gemeente Hoeilaart aangesteld als uniek contactpunt.

3.4 Beslissing

Het college van burgemeester en schepenen zal op basis van de inschrijvings- en toekenningscriteria beslissen binnen de twee weken na het afsluiten van de inschrijvingsperiode wie in aanmerking komt voor vererving.

4 Toekenningscriteria

4.1 Voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden

4.2 Klassering volgens een puntensysteem

Verrekening van de punten gebeurt volgens de regel van drie. Bijvoorbeeld: is de jongste kandidaat 20 jaar, krijgt een kandidaat van 40 jaar de helft van de punten.

4.2.1 Leeftijd

Maximum punten is 100. Leeftijd is 2007 min geboortejaar. Bij samenwonenden wordt de leeftijd van de jongste geteld.

4.2.2 Aantal jaren in Hoeilaart.

Maximum punten is 80. Het aantal jaren is aan te tonen via attest van de dienst bevolking. Enkel volledige jaren tellen (=365 dagen, ook bij schrikkelidag). De partner met de meeste jaren wordt in rekening gebracht

4.2.3 Inkomen

Maximum punten is 60 voor het laagste (gezamenlijk) inkomen. Belastingsafrekening inkomen 2005 vormt de berekeningsbasis. Kandidaten zonder aantoonbaar inkomen voor 2005 krijgen 30 punten.

4.2.4 Extra punten per inschrijving

Kinderen op Nederlandstalige school of erkende Nederlandstalige kinderopvang: + 5 punten per kind.

Sinds 30 september 2002 lid van Hoeilaartse sport- of cultuurvereniging: +5 punten per inschrijving.

4.2.5 Bij gelijke score worden eerst de punten voor inkomen afzonderlijk genomen en dan die voor leeftijd.

5 Verplichtingen van de koper

5.1 Bouwverplichting

De koper verbindt zich ertoe te bouwen binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de datum van de definitieve aankoopakte.

Binnen de vier jaar na ondertekening van de overeenkomst moet de kandidaat een woning op de kavel bewonen ;

5.2 Bewoning

Tenzij mits uitdrukkelijke schriftelijke toelating van het college van burgemeester en schepenen en enkel indien de omstandigheden die een verkoop zouden kunnen verantwoorden te wijten zijn aan overmacht, mag de koper zijn perceel of het zich daarop bevindende gebouw niet verder verkopen noch verhuren binnen een periode van tien jaar.

Hij/zij verbindt er zich toe de woning zelf te bewonen.

De periode van tien jaar neemt een aanvang op het ogenblik dat de koper in zijn nieuwe woning is gedomicilieerd.

5.3 Bij verkoop

Bij toegestane verkoop binnen de eerste tien jaar na aankoop van het perceel wordt een tussenkomst gevraagd om de meerwaarde van de grond terug naar de gemeente te voeren. De hoogte van deze tussenkomst is het verschil in waarde, te bepalen door de Diensten van Registratie en Domeinen en de aanvankelijke verkoopwaarde in concreto is dit de waarde van de grond op het moment van de verkoop min de oorspronkelijk, bij aankoop betaalde waarde).

Bij verkoop wordt eveneens gevraagd dat de nieuwe koper voldoet aan de huidige (of alsdan equivalente) inschrijvingsvoorwaarden.

5.4 Recht van wederinkoop - boete

Bij niet toegestane verkoop heeft de gemeente gedurende de eerste tien jaar na aankoop van het perceel het recht op wederinkoop en dit tegen de oorspronkelijke verkoopprijs. In geval er al een woning werd opgericht, zal deze worden vergoed volgens de documenten bezorgd aan de administratie voor BTW van de FOD Financiën (geïndexeerde waarde), terwijl de kosten van wederinkoop ten laste vallen van de eerste koper.

5.5 Boete

Na deze periode van 10 jaar heeft de gemeente het recht een tussenkomst te vragen om de meerwaarde op de grond terug naar de gemeente te laten vloeien. De hoogte van deze tussenkomst is het verschil in waarde, te bepalen door de diensten van Registratie en Domeinen en de oorspronkelijke verkoopwaarde (in concreto is dit de waarde van de grond op het moment van de verkoop min de oorspronkelijke bij aankoop betaalde waarde).

5.6 Hypotheek

Er mag geen bijkomende hypotheek worden genomen op het onroerend goed.

7. Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 't Leen, GR Hoeilaart 28 januari 2008

Provincie Vlaams-Brabant

Arrondissement Halle-Vilvoorde

GEMEENTE HOEILAART

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD OPENBARE ZITTING VAN 28 JANUARI 2008

AANWEZIG :

Marc VANDERLINDEN, voorzitter
Tim VANDENPUT, burgemeester
Jean-Pierre MAEYENS, Els UYTTERHOEVEN, Sylvie GAHY, Jean-Paul VAN
HORENBEKE, Henri VANDERLINDEN, schepenen
Koen GEERS, OCMW-voorzitter
Jan VAN ASSCHE, Olivia MICHIELS, Marie-Claire VAN DER EECKEN-GILLARD, Marie-Jo
VERACHTERT, Ghislain DEWOLF, Eddy BOYDENS, Wim LAUREYS, Pieter ROWIES, Eva
DE BLEEKER, Franco BUSATO, Julie BOLLUE, Danny DE RUDDER, raadsleden
Geert RAYMAEKERS, secretaris

VERONTSCHULDIGD:

Patrick DEMAERSCHALK, Sigrun DEBAILLIE, raadsleden

DE GEMEENTERAAD,

Raadslid Pieter Rowies en Burgemeester Tim Vandenput vervoegen de zitting.

Raadslid Boydens stelt bij amendement voor om het woord 'beroeps-' te wijzigen in 'persoonlijke' (artikel 5.2 – laatste alinea).

Het amendement wordt met 19 ja-stemmen aanvaard.

Overwegende dat de werken, met betrekking tot de realisatie van de verkaveling Het Leen, fase 2 voltooid zijn;

Overwegende dat het gemeentebestuur optrad als verkavelaar en opdrachtgever is van de uitrustingswerken;

Overwegende dat de realisatie van de verkaveling kadert in het gemeentelijk huisvestingsbeleid;

Overwegende dat dit beleid er toe strekt te voorkomen dat de jongere plaatselijke bevolking zich omwille van de woonduurte of de grondprijzen genoodzaakt ziet om te verhuizen;

Overwegende dat dit veronderstelt dat de jonge inwoners van de gemeente over een voldoende aantal betaalbare woningen en kavels kunnen beschikken;

Overwegende dat ook de inwoners met een iets hoger inkomen nood hebben aan ondersteuning voor goede en betaalbare huisvesting;

Gelet op het huidige aanbod van de gewestelijke maatschappij voor volkshuisvesting en Vlabinvest;

Overwegende dat, naar analogie met de reglementering van de sociale huisvesting, de gemeente bij de toewijzing van de kavels prioriteit wenst te geven aan de bewoners van de gemeente;

Overwegende dat de verkoop van de kavels aangevat kan worden;

Overwegende dat 16 kavels beschikbaar zijn;

Overwegende dat de kandidaat-kopers aan bepaalde voorwaarden dienen te voldoen, teneinde de realisatie van de doelstellingen van het gemeentelijk huisvestingsbeleid te helpen verzekeren;

Gelet op het advies van de jeugdraad;

Gelet op de bespreking in de gecoro;

Herzien de beslissing van de gemeenteraad van 26 november 2007, met het oog op het verkrijgen van een maximale rechtszekerheid bij de toewijzing van de kavels;

Gelet op het aangepaste ontwerp van algemene voorwaarden voor de toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling het Leen;

Gelet op artikel 42 van het gemeentedecreet;

BESLUIT : Met 14 ja-stemmen, 0 neen-stemmen, 5 onthoudingen.

ART. 1: goedkeuring te hechten aan de algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling het Leen, zoals gevoegd in bijlage bij deze beslissing.

ART. 2: de beslissing van de gemeenteraad van 26 november 2007 wordt ingetrokken.

ART. 3: het college van burgemeester en schepenen wordt gelast met de verdere uitvoering van deze beslissing en gemachtigd alle noodzakelijke notariële stappen te ondernemen met het oog op het verlijden van de verkoopsaktes.

NAMENS DE RAAD:

De secretaris,
Geert RAYMAEKERS.

De voorzitter,
Marc VANDERLINDEN.

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL:

De secretaris,

De voorzitter,

Geert RAYMAEKERS.

Marc VANDERLINDEN.

Algemene voorwaarden voor toekenning en verkoop van gronden in de gemeentelijke verkaveling 't Leen

1. Beschrijving van de kavels

1.1 Afbakening

De kavels zijn aangeduid op het verkavelingsplan. Voor elk perceel wordt een opmetingsplan met proces-verbaal van afpaling aan de akte van verkoop gehecht.

1.2 Voorschriften

De kopers zijn er toe gehouden de voorschriften opgelegd door de Gemachtigde Ambtenaar in de verkavelingsvergunning afgeleverd op 12.10.2006, strikt na te leven.

In het kader van rationeel energieverbruik wordt een minimumdrempel van E60 opgelegd.

Alle bouwontwerpen zijn onderworpen aan een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen.

1.3 Prijs

De verkoopprijs bedraagt 110 €/m². Deze prijs werd berekend op basis van de door de gemeente betaalde aankoopprijs, de investeringen in wegen en nutsvoorzieningen, de door de gemeentediensten gepresteerde uren, een beheerstoelage van 20 % (voor andere kosten als publicaties, ...). In deze prijs zijn ook de kosten voor het opstellen van een proces-verbaal van opmeting en afpaling inbegrepen, evenals voor een energie-audit op het bouwontwerp.

2. Inschrijvingsvoorwaarden

2.1 Inschrijvingsperiode

Van 1 februari 2008 tot 1 maart 2008.

Het inschrijvingsformulier (af te halen op de dienst Stedenbouw van de gemeente Hoeilaart, eveneens beschikbaar op de site van de gemeente) dient uiterlijk op 1 maart 2008 ingevuld en ondertekend te worden ingediend bij de dienst Stedenbouw, Kasteelhoeve, Jan Van Ruusbroecpark, 1560 Hoeilaart, aangetekend of tegen bewijs van ontvangst.

2.2 Leeftijd

Minimum 18 en maximum 45 zijn op 1 maart 2008. Bij gezinnen moet minstens één van de personen hieraan voldoen.

Met gezin bedoelt men personen die in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben.

2.3 Inkomensgrens

Onder de maximumnormen zoals toegepast door Vlabinvest op 1 juli 2007. Geen minimumgrens. Het belastbaar beroepsinkomen van 2005 vormt de basis voor toetsing.

2.4 Bezit van onroerende goederen

Geen volle eigenaar of vruchtgebruiker zijn geweest van een woning of bouwgrond in België sinds 1 maart 2005.

3. Procedure

3.1 Inschrijvingsformulier

Inschrijvingen gebeuren via het specifieke formulier (bijlage 1), aangetekend of tegen bewijs van ontvangst.

Volgende documenten zijn verplicht bij te voegen:

- o Attest(en) bevolkingsregister
- o Geboortetest(en)
- o Aanslagbiljet(ten) belastingen - inkomsten 2005
- o Attest gezinssamenstelling
- o Eigendomsattest

Volgende documenten kunnen optioneel worden bijgevoegd:

- o Attest van lidmaatschap van een erkende Hoeilaartse jeugd, culturele of sportvereniging
- o Attest van een Nederlandstalige kinderopvang of school
- o Nederlandstalig diploma of attest NT2, niveau A.1

3.2 Bekendmaking

De bekendmaking gebeurt, naast de gewone publicatie van gemeenteraadsbeslissingen, door het aanschrijven van alle kandidaten die zich tot nu toe spontaan manifesteerden, door een artikel in Hier Hoeilaart, De Serrist, Passe Partout en Streekkrant, door een persmededeling, op de gemeentelijke website.

3.3 Gemeentelijk contactpunt

Voor alle vragen en toelichting wordt de stedenbouwkundige bij de gemeente Hoeilaart aangesteld als uniek contactpunt.

3.4 Beslissing

Het college van burgemeester en schepenen zal op basis van de inschrijvings- en toekenningscriteria beslissen binnen de vier weken na het afsluiten van de inschrijvingsperiode wie in aanmerking komt voor verwerving.

4 Toekenningscriteria

4.1 Voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden

4.2 Klassering volgens een puntensysteem

Verrekening van de punten gebeurt volgens de regel van drie. Bijvoorbeeld: is de jongste kandidaat 20 jaar, krijgt een kandidaat van 40 jaar de helft van de punten.

4.2.1 Leeftijd

Maximum punten is 100. Leeftijd is 2008 min geboortjaar. Bij samenwonenden wordt de leeftijd van de jongste geteld.

4.2.2 Aantal jaren in Hoeilaart.

Maximum punten is 80. Het aantal jaren is aan te tonen via attest van de dienst bevolking. Enkel volledige jaren tellen (=365 of 366 dagen). De partner met de meeste jaren wordt in rekening gebracht

4.2.3 Inkomen

Maximum punten is 60 voor het laagste (gezamenlijk) inkomen. Belastingafrekening inkomen 2005 vormt de berekeningsbasis. Kandidaten zonder aantoonbaar inkomen (of een gezamenlijk inkomen dat lager is dan €15.000) voor 2005 krijgen 30 punten.

Voor alleenstaanden wordt een correctiefactor toegepast van 1.41. Deze correctiefactor is gebaseerd op de verhouding van inkomensplafonds zoals gesteld door Vlabinvest.

4.2.4 Extra punten per inschrijving

Kinderen op Nederlandstalige school of erkende Nederlandstalige kinderopvang: + 5 punten per kind.

Kandidaat-koper die persoonlijk

* sinds 1 maart 2005 lid is van een Hoeilaartse erkende sportvereniging: +5 punten per kandidaatstelling.

* sinds 1 maart 2005 lid is van een Hoeilaartse erkende cultuurvereniging: +5 punten per kandidaatstelling.

* sinds 1 maart 2005 lid is van een Hoeilaartse jeugdvereniging: +5 punten per kandidaatstelling.

Kandidaat-koper met een inwonende gehandicapte kind of volwassene ten laste met een handicap van minimum 66% : + 5 punten per kandidaatstelling

Kandidaat-koper met een bewezen Nederlandstalig diploma: + 15 punten per kandidaatstelling.

Kandidaat-koper met een attest NT2 niveau A.1 opleiding: + 5 punten per kandidaatstelling.

4.2.5 Bij gelijke score worden eerst de punten voor inkomen afzonderlijk genomen en dan die voor leeftijd.

5 Verplichtingen van de koper

5.1 Aankoopakte en bouwverplichting

De kandidaat verbindt zich ertoe de notariële aankoopakte te tekenen binnen de twee maand na hiertoe uitgenodigd te zijn geweest door het gemeentebestuur.

De koper verbindt zich ertoe met de bouwwerken te starten binnen de termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de datum van de notariële aankoopakte.

Binnen de 4 jaar van de notariële akte moet de kandidaat de woning betrekken en er gedomicilieerd zijn.

5.2 Bewoning

De kandidaat verbindt zich ertoe de woning zelf te bewonen gedurende een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf het ogenblik dat hij/zij in de woning is gedomicilieerd.

Tenzij uitdrukkelijke schriftelijke toelating die door het College van Burgemeester en Schepenen kan worden verleend in geval van overmacht, mag de koper zijn perceel of het zich daarop bevindende gebouw niet verder verkopen, noch verhuren binnen de voormelde periode van 10 jaar.

Onder overmacht kan niet worden verstaan een verhuis om persoonlijke- of familiale redenen. Deze opsomming geldt ten exemplatieve titel en kan niet als exhaustief worden beschouwd.

5.3 Aandeel ruimte voor beroepsdoeleinden

Maximaal 25% van de bewoonbare oppervlakte mag gebruikt worden voor beroepsdoeleinden.

5.4 Bij verkoop

Bij toegestane verkoop binnen de eerste tien jaar na aankoop van het perceel wordt een tussenkomst gevraagd om de meerwaarde van de grond terug naar de gemeente te laten vloeien. De hoogte van deze tussenkomst is het verschil in waarde op het ogenblik van de verkoop, te bepalen door de Diensten van Registratie en Domeinen en de aanvankelijke verkoopwaarde. In concreto is dit de waarde van de grond op het moment van de verkoop min de oorspronkelijk, bij aankoop betaalde waarde.

Bij toegestane verkoop zal het perceel of het zich daarop bevindende gebouw slechts mogen worden verkocht aan een koper die voldoet aan de huidige geïndexeerde en equivalente voorwaarden.

5.5 Recht van wederinkoop - meerwaarde

Bij verkoop gedurende de eerste tien jaar na de domiciliëring heeft de gemeente het recht op wederinkoop en dit tegen de oorspronkelijke verkoopprijs. In geval er al een woning werd opgericht, zal deze worden vergoed volgens de documenten bezorgd aan de administratie voor BTW van de FOD Financiën (geïndexeerde waarde), terwijl de kosten van wederinkoop ten laste vallen van de eerste koper.

8. Reglement van verkoop van kavels in de gemeentelijke verkaveling, GR Rotselaar 2 september 2008



Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van de gemeenteraad van 2 september 2008

Aanwezig: MM. Werner Mertens, Voorzitter;
Dirk Claes, burgemeester;
Dirk Jacobs, Lucia Wouters, Frans De Cat en Jan Vanborren, schepenen;
Marcel Van Goolen, Hilde Van Laer, Wim Ivens, Patrick Vervoort, Wim Oeyen, Maggy Weemaes, Frank Staes, Stijn Hiers, Jules Philipsen, Nele Demuyne, Christel Hendrix, Simonne Vandewaerde, Nico Lodewijks, Francine Meeus, Elke Valgaeren, Albert Tuerlinckx, Paul Hernalsteen en Carine Goris, raadsleden.
Luc Vandijck, secretaris;
Verontschuldigd: Hugo Vandenbergh

17. Goedkeuring vaststelling reglement van verkoop van kavels in de gemeentelijke verkaveling en goedkeuring van de verkopen van gronden en gebouwen

De Gemeenteraad,
Overwegend dat de Gemeente Rotselaar verkavelingen realiseert en hiervoor gronden van diverse Kerkfabrieken heeft aangekocht;
Overwegend dat de verkavelingen zijn gelegen tussen de Grotestraat-Kleinstraat-Hogeweg te Werchter en deze dertig percelen zijn aangeduid op het bijgevoegde plan met het cijfer 1 tot en met 30;
Overwegend dat door de Gemeenteraad dient overgegaan tot de vaststelling van een reglement voor de verkoop van de kavels in de gemeentelijke verkavelingen;
Overwegend dat het de bedoeling is om aan de inwoners van Rotselaar en omgeving betaalbare kavels en woningen aan te bieden;
Overwegend het gegeven dat de Gemeente de kavels wil ter beschikking stellen van kopers met banden met de gemeente en haar omgeving;
Overwegend dat InterLeuven nog een aantal woningen zal bouwen en zelf verkopen in dezelfde verkaveling;
Overwegend dat de te verkopen kavels dienen te worden onttrokken aan speculatieve bedoelingen;
Overwegend dat het bijgevolg aangewezen is de kavels te bezwaren met beperkende voorwaarden; Gelet op het ontwerp van overeenkomst;
Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 betreffende het algemeen bestuurlijk toezicht op de gemeenten;
Gehoord het College van Burgemeester en Schepenen;
Gelet op de hoofdelijke stemming die luidt als volgt:
Stemmen voor: Lucia Wouters, Dirk Jacobs, Dirk Claes, Jan Vanborren, Frans De Cat, Carine Goris, Hilde Van Laer, Patrick Vervoort, Wim Oeyen, Frank Staes, Jules Philipsen, Nele Demuyne, Werner Mertens
Stemmen tegen: Albert Tuerlinckx, Paul Hernalsteen, Nico Lodewijks, Christel Hendrix, Marcel Van Goolen
Onthouden zich: Stijn Hiers, Maggy Weemaes, Elke Valgaeren, Simonne Vandewaerde, Wim Ivens, Francine Meeus
Aldus met 13 stemmen voor, 5 tegen en 6 onthoudingen;
Besluit:

I. Verkoop gemeentelijke bouwgronden – Voorwaarden

A. Voorwaarden kandidaat-kopers: aanvraagdossier

De voorwaarden voor de kandidaat-kopers zijn de volgende:

1. Enkel natuurlijke personen kunnen zich kandidaat stellen. De vennootschappen worden uitgesloten van de mogelijkheid tot aankoop.
2. Twee natuurlijke personen kunnen gezamenlijk hun kandidatuur stellen voor de aankoop van één bouwkaavel.
3. Elke kandidaat-koper moet de meerderjarigheid hebben bereikt op 01/12/2008.
4. Geen van de kandidaat-kopers mag noch afzonderlijk, noch samen, op de datum van 01/12/2008 een woning of een perceel dat in aanmerking komt voor de oprichting van een woning overeenkomstig de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, volledig in volle eigendom of vruchtgebruik hebben.

De volgende situaties worden niet beschouwd als het in eigendom hebben of vruchtgebruik hebben van een woning of perceel:



Rotselaar

- a) de kandidaat of het gezin waarvan het woonhuis of enig bouwperceel, gelegen in Rotselaar, werd onteigend maximum vijf jaar geleden of waarvan de onteigening in het vooruitzicht is gesteld door een goedgekeurd onteigeningsplan.
- b) De kandidaat-koper die via de wettelijke regeling van het erfrecht enkel naakte eigenaar is van een woning, appartement, of perceel waarvoor een bouwvergunning kan worden bekomen. In dat geval dient het vruchtgebruik toegekend te worden aan een derde persoon die niet optreedt als (mede-)koper van een gemeentelijke bouwgrond. Het vruchtgebruik mag tevens niet in het bezit zijn van een vennootschap waar de kandidaat-koper deel van uitmaakt. De volgende situatie wordt wel beschouwd als het in vruchtgebruik hebben van een woning, appartement of perceel:
De naakte eigenaar, die voor een deel, eveneens vruchtgebruiker is van een woning, appartement of perceel waarvoor een bouwvergunning kan worden verkregen, kan niet in aanmerking komen voor de aankoop van een gemeentelijke bouwgrond.
5. Elke kandidaat-koper kan hoogstens één bouwkaavel aankopen.
6. Elke kandidaat-koper dient het Nederlands machtig te zijn of dient zijn bereidheid aan te tonen om Nederlands aan te leren.
7. Het bruto jaarinkomen, van de kandidaat-koper, van het inkomstenjaar 2006 (aanslagbiljet 2007) mag niet hoger zijn dan:
- a) 55.000 euro voor een alleenstaande
- b) 75.000 euro voor een gezin met minimum twee personen
- Deze maximumbedragen mogen evenwel verhoogd worden met 3000 euro per persoon ten laste.
 - Als bewijs hiervoor geldt een gelegaliseerde kopie van de belastingsbrief – aanslagjaar 2007.

B. Bouw- en bewoningsverplichting

- §1 De koper of zijn rechtsopvolger is gebonden aan een bouwverplichting. De bouwwerken dienen een aanvang te kennen binnen een termijn van drie jaar na de dag van het verlijden van de authentieke akte. De woning in kwestie dient bewoond te zijn door de eigenaar binnen een termijn van vijf jaar na de dag van het verlijden van de authentieke akte.
- Een bouwgrond wordt geacht onbebouwd te zijn indien er zich geen wijzigingen hebben voorgedaan aan het reliëf van het bestaande maaiveld en er geen enkele vaste constructie werd opgericht. Het afschrapen van teelaarde wordt niet beschouwd als een wijziging aan het reliëf van het bestaande maaiveld.
 - De bewoning kan geverifieerd worden aan de hand van de datum van inschrijving in het bevolkingsregister.
- §2 Het recht tot vervreemding – ten bezwarende titel of niet – van de eigendom, onder welke vorm of juridische constructie dan ook, wordt gedurende de eerste vijftien jaar na het verlijden van de authentieke akte afhankelijk gemaakt van de toestemming van de Gemeente Rotselaar.
- 1.° In voornoemd geval is de oorspronkelijke koper gehouden aan de nieuwe koper, in de akte, alle verplichtingen op te leggen die lastens hem gestipuleerd waren ten voordele van de Gemeente Rotselaar en zonder dat er vernieuwing van termijnen kan uit voortspruiten.
- 2.° Bovendien is de oorspronkelijke koper gehouden tot het betalen van de meerwaarde op de bouwgrond. De meerwaarde op gronden wordt gedefinieerd als "de verkoopwaarde van de gronden op het moment van de overdracht zoals bepaald door de ontvanger der registratie of het comité tot aankoop van onroerende goederen verminderd met de oorspronkelijke aankoopprijs van de grond, geïndexeerd aan het indexcijfer van de consumptieprijzen". Na het verstrijken van de bepaalde duur van vijftien jaar, te rekenen vanaf de dag van het verlijden van de authentieke akte, wordt er door de Gemeente Rotselaar geen meerwaarde meer gevorderd.
- 3.° Bij de aanvraag voor toelating voor voortverkoop aan de Gemeente dient de verkoper de verkoopovereenkomst - onder opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Gemeenteraad - of de ontwerpakte van verkoop met de nieuwe koper toe te voegen.
- De Gemeenteraad kan toestemming tot voortverkoop verlenen:
- In geval van bijzondere omstandigheden. Deze kunnen onder meer bestaan uit: een echtscheiding, gezondheidsredenen, ernstige wijzigingen in de werksituatie.
- De Gemeenteraad zal oordelen op basis van een omstandig sociaal verslag.
- De nieuwe koper dient te voldoen aan de selectiecriteria zoals voorzien in artikel 1 A van dit reglement, wel te verstaan dat de voorwaarden - wat data betreft - dienen te worden aangepast aan het jaartal waarin de voortverkoop plaatsvindt. Daarenboven dienen ook de vermelde bedragen te worden geïndexeerd (volgens de tarieven geldend voor huurwoningen).
 - De oorspronkelijke koper wordt verplicht aan de nieuwe koper ten bate van het Gemeentebestuur van Rotselaar in de akte alle verplichtingen op te leggen die aan hem waren opgelegd en zonder dat er vernieuwing van termijnen uit kan voortspruiten.



Rotselaar

- De toegelaten voortverkoop moet gerealiseerd worden binnen een termijn van maximaal zes maanden na de toelating door de Gemeenteraad, zoniet vervalt de toelating van rechtswege en zijn de voorwaarden terug op de oorspronkelijke koper van toepassing.

- Achteraf dient de nieuwe koper een kopie van de akte van aankoop over te maken aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Rotselaar.

§ 3. Geheel of gedeeltelijk verhuren van de woning is uitgesloten. Dit verbod vervalt nadat de woning 15 jaar bewoond werd na de ingebruikname.

§4. Er is geen toestemming van de Gemeenteraad vereist bij overdracht van het aandeel van één partner aan de andere, bij beëindiging van een huwelijk of wettelijk samenlevingscontract of bij een overdracht om niet bij overlijden.

C. Terugkoop, doorverkoop en sancties bij niet naleving van de voorwaarden

§1. Bij gebreke aan naleving van de opgelegde voorwaarden betreffende de hierboven gestelde bouwverplichting, kan de verkoop van rechtswege ontbonden worden door het Gemeentebestuur na ingebrekestelling bij deurwaardersexploot.

§2. In geen geval mag het onbebouwde perceel worden doorverkocht aan derden, uitgezonderd in geval van gedwongen uitvoering.

§3. De Gemeente Rotselaar kan overgaan tot de wederaankoop van het onbebouwde perceel, mits uitdrukkelijke machtiging van de Gemeenteraad en kennisgeving aan de toezichhoudende overheid. De Gemeente zal in dit geval enkel gehouden zijn aan de terugbetaling van de oorspronkelijke verkoopprijs van de grond, te verminderen met een som gelijk aan tien procent op de verkoopprijs ten titel van schadevergoeding en te verminderen met alle kosten dewelke deze wederaankoop met zich zal meebrengen.

§4. In geval van uitvoerend beslag of gerechtelijke verkoop vervallen alle voorwaarden en sancties.

§5. Bij gebreke aan naleving van de opgelegde voorwaarden betreffende de hierboven gestelde woonverplichting, wordt aan de koper of zijn rechtsopvolger een geldboete opgelegd:

- De som gelijk aan vijf procent van de verkoopprijs indien het gebouw niet bewoond is binnen de gestelde termijn.

- Een som gelijk aan tien procent van de verkoopprijs zal bovendien eisbaar worden voor elk begonnen jaar met vertraging.

II. Informatie betreffende de kandidatuurstelling en de toewijzing

D. Publiciteit en kandidaatstelling

- Het Gemeentebestuur van Rotselaar zal de bevolking inlichten over haar intentie om over te gaan tot de onderhandse procedure met betrekking tot een lot van bouwkavels of individuele bouwkavels. De middelen die zullen worden aangewend teneinde dit kenbaar te maken zijn een advertentie in 'Info Rotselaar' en een publicatie op de officiële website van de Gemeente Rotselaar. In de advertentie en publicatie wordt melding gemaakt van de termijn waarin kandidaat-kopers hun kandidatuur kunnen stellen voor een bouwgrond. Daarbij wordt er eveneens melding gemaakt van plaats en de tijdstippen waar en waarop een daartoe bestemd inschrijvingsformulier en het toewijzingsreglement kunnen worden bekomen en inzage kan worden genomen van de stedenbouwkundige en/of verkaveling voorschriften.

- De aanvraag voor het verwerven van een bouwka­vel moet worden gericht aan:

Het College van Burgemeester en Schepenen

'Bouwproject Werchter'

Provinciebaan 20

3110 Rotselaar

Deze aanvraag dient aangetekend te worden verstuurd en moet uiterlijk op 01-12-2008 bij de bestemming zijn afgeleverd. De datum van afgifte bij De Post geldt als indieningsdatum.

De aanvraag dient te worden vergezeld van de gevraagde bewijsstukken.

Als inschrijvingsgeld dient 100 euro te worden gestort op rekeningnummer ****_*****_*** van de Gemeente Rotselaar met vermelding 'Inschrijving woonproject Werchter' en de identificatiegegevens (naam en adres) van de kandidaat-koper en dit eveneens voor 01/12/2008. Dit inschrijvingsgeld zal worden aangewend voor de administratieve afhandeling.

De aanvraag dient te gebeuren op een uitdrukkelijk daartoe bestemd aanvraagformulier. Elke geïnteresseerde kan dit aanvraagformulier bekomen via de officiële website van de Gemeente Rotselaar of op de Dienst Wonen.

Aanvragen die niet volgens de hierboven opgesomde criteria werden ingediend of onvolledig werden ingediend, zullen niet in aanmerking worden genomen voor verdere afhandeling.

Het aanvraagdossier dient de documenten te bevatten dewelke in dit reglement en het bijgevoegde aanvraagformulier zijn aangegeven.

E. Voorlopig onderzoek kandidaturen

De daartoe gemachtigde ambtenaren van de Gemeente Rotselaar zullen overgaan tot een onderzoek van de geldigheid van de kandidaturen met betrekking tot de voorwaarden.

F. Kennisgave lijst van de gerangschikte kandidaten

Na het onderzoek van de geldigheid van de kandidaturen met betrekking tot de voorwaarden worden de conclusies ter kennisgave voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Rotselaar. Op voorstel van de gemachtigde ambtenaren beslist het College van Burgemeester en Schepenen over het al dan niet weerhouden van de kandidaturen.

G. Opstellen rangschikking kandidaat-kopers

Na het voorlopig onderzoek van de kandidaturen zullen de daartoe gemachtigde ambtenaren van de Gemeente Rotselaar, in samenwerking met de aangestelde verantwoordelijken van 'Interleuven' overgaan tot het opstellen van een rangschikking van de kandidaat-kopers.

De rangschikking zal gebeuren aan de hand van een puntensysteem (zie II Puntensysteem).

De kandidaat-kopers worden gerangschikt op basis van het hoogst aantal behaalde punten.

H. Kennisgave lijst van de gerangschikte kandidaten

Na de rangschikking van de kandidaat-kopers door de verantwoordelijken van Interleuven, wordt deze lijst ter kennisgave en ter bekrachtiging voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Rotselaar.

III. Puntensysteem verkoop gemeentelijke bouwgronden

A. Beoordelings- en toewijzingscriteria

Indien twee natuurlijke personen zich samen kandidaat stellen voor één perceel, geldt de beste score van één van beide personen als beslissend voor de toewijzing.

1. Band met de gemeente Rotselaar

a. Domiciliëring:

- Wanneer de kandidaat-koper op datum van 01/12/2008 reeds tien jaar in de gemeente is gedomicilieerd geweest, verkrijgt deze vijf punten.

- Wanneer de kandidaat-koper op datum van 01/12/2008 reeds vijf jaar in de gemeente is gedomicilieerd geweest, verkrijgt deze drie punten.

- Wanneer de kandidaat-koper reeds van 01/01/2008 ononderbroken in de gemeente is gedomicilieerd, verkrijgt deze één punt.

b. Sociale integratie:

- Wanneer de kandidaat-koper reeds voor 01/01/2008 officieel lid is van een door de Gemeente Rotselaar erkende vereniging, verkrijgt deze één punt.

- Wanneer de kandidaat-koper op datum van 01/12/2008 reeds twee jaar ononderbroken is tewerk gesteld in een Rotselaars bedrijf of in zelfstandig verband werkzaam is in de gemeente, verkrijgt deze één punt.

- Wanneer één of meerdere kinderen van de kandidaat-koper (inwonend en gedomicilieerd op het adres van de kandidaat-koper) school lopen in een onderwijsinstelling op grondgebied van de gemeente Rotselaar, verkrijgt deze één punt.

OF

- Wanneer één of meerdere kinderen van de kandidaat-koper (inwonend en gedomicilieerd op het adres van de kandidaat-koper) worden opgevangen in een kinderdagverblijf of bij een door Kind&Gezin erkende onthaalmoeder op grondgebied van de gemeente Rotselaar, verkrijgt deze één punt.

2. Kinderen ten laste

Een of meerdere kinderen ten laste:

- Wanneer de kandidaat-koper ouder of voogd is van een kind dat inwonend is en tevens gedomicilieerd op het adres van de kandidaat-koper en gerechtigd is op kinderbijslag, verkrijgt deze één punt.

OF

- Wanneer de kandidaat-koper ouder of voogd is van meerdere kinderen die inwonend zijn en tevens gedomicilieerd op het adres van de kandidaat-koper en gerechtigd zijn op kinderbijslag, verkrijgt deze twee punten.

3. Leeftijd

Leeftijdsbepaling tussen 21 en 35 jaar:

- Wanneer de kandidaat-koper op datum van afgifte van de kandidatuurstelling bij aange tekende zending een leeftijd heeft tussen de eenentwintig en de vijfendertig jaar, verkrijgt deze twee punten.

4. Handicap

Inwonende persoon met een handicap:



Rotselaar

- Wanneer er op datum van afgifte van de kandidatuurstelling bij aangetekende zending een persoon met een handicap inwonend is bij de kandidaat-koper, verkrijgt deze per inwonende persoon met een handicap (invaliditeit van minstens 66 procent cfr. Riziv) één punt.

5. Gelijke punten

Wanneer twee of meerdere kandidaat-kopers na rangschikking - aan de hand van het bovenstaande puntensysteem - eenzelfde puntenaantal zouden behalen, wordt er bij de uiteindelijke toewijzing voorrang verleend volgens onderstaande criteria:

- Wanneer de kandidaat-kopers zijn gedomicilieerd in de gemeente Rotselaar: de kandidaat die de langste tijd is gedomicilieerd in de gemeente Rotselaar (geteld in dagen tot aan de datum van afgifte van de kandidatuurstelling bij aangetekende zending) krijgt voorrang.
- Wanneer de kandidaat-kopers niet zijn gedomicilieerd in de gemeente Rotselaar: de kandidaat die de jongste leeftijd heeft (geteld in dagen tot aan de datum van afgifte van de kandidatuurstelling bij aangetekende zending) krijgt voorrang.

IV. Toewijzing van de bouwpercelen

Nadat het College van Burgemeester en Schepenen in kennis wordt gesteld van de lijst met de rangschikking en deze heeft bekrachtigd, zullen de kandidaat-kopers worden uitgenodigd voor een toewijzingsvergadering. De datum en het aanvangsuur van deze vergadering wordt schriftelijk meegedeeld aan alle gerangschikte kandidaten. Deze vergadering wordt georganiseerd in aanwezigheid van één of meerdere leden van het College van Burgemeester en Schepenen en van een gerechtsdeurwaarder.

De toewijzingsvergadering zal als volgt worden georganiseerd:

- De kandidaat-kopers worden afzonderlijk, in volgorde van de rangschikking, toegelaten tot het lokaal waar de toewijzingsvergadering wordt georganiseerd;
- De kandidaat-kopers dienen hun keuze aan te duiden op de lijst met de te verkopen percelen, rekening houdend met de reeds gekozen bouw kavels door hoger geklasseerde kandidaten;
- Kandidaat-kopers die niet aanwezig kunnen zijn op de toewijzingsvergadering, kunnen hun keuze kenbaar maken tegen een afgiftebewijs, uiterlijk de laatste werkdag voorafgaand aan de toewijzingsvergadering. Zij maken in hun schrijven melding van hun voorkeur en rangschikken daarbij alle kavels volgens voorkeur in dalende volgorde (waarbij nummer 1 het perceel aangeeft dat de meeste voorkeur geniet).

Bij de toewijzing zullen de bouw kavels uitsluitend worden verdeeld aan de hand van de gemelde voorkeur van de kandidaat-kopers, rekening houdend met de reeds toegewezen bouw kavels aan de voorgaande kandidaat-kopers, die hoger geklasseerd stonden. De aanwezige gerechtsdeurwaarder kijkt erop toe dat het verloop van de toewijzingsvergadering overeen stemt met het hierboven opgestelde schema en maakt tevens een uitgebreid verslag op van de gebeurtenissen.

De bovenstaande procedure geldt eveneens voor later toe te wijzen kavels.

V. Bijkomende bepaling

De gebouwen die Interleuven op de gestelde verkaveling zal bouwen, zullen door Interleuven worden verkocht rekening houdende met de identieke voorwaarden zoals gesteld in dit reglement – doch met weergave van geactualiseerde data.

VI. Procedure na toewijzing

§1. De kavels van de verkavelingen zullen onderhands worden verkocht volgens onderstaande procedure en onder de gewone waarborgen van daad en recht, om te worden afgeleverd voor vrij en zuiver van alle voorrechten, hypotheek- en andere lasten.

§2. De eenheidsprijzen per vierkante meter worden door de Gemeenteraad vastgesteld afhankelijk van de totale kostprijs van het verkavelingsproject.

§3. De notariële kosten, de registratierechten en alle eventuele overige erelonen en rechten die voortvloeien uit deze verkoping zijn ten laste van de koper. De kosten voor aansluiting op de nutsvoorzieningen zijn eveneens ten laste van de koper.

De aandacht van de koper wordt hierbij uitdrukkelijk gevestigd op het feit dat zij bovendien gehouden zijn, overeenkomstig artikelen 45 en 46 van het Registratiewetboek, de gebeurlijke registratierechten te betalen op het verschil tussen de vastgestelde verkoopprijzen en het fiscale minimum, vast te stellen door de Ontvanger der Registratie.

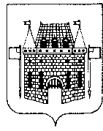
De kopers zullen ook hun aandeel in de kosten van de verkavelingsakte betalen.

§4. De gronden worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle mogelijke erfdienstbaarheden.

§5. Het College van Burgemeester en Schepenen zendt een bericht van toewijzing aan de kandidaat-kopers. Daarbij wordt de kandidaat-koper verzocht om, binnen een termijn van veertien dagen, een

9. Toewijzingsreglement voor de verkoop van stedelijke sociale woningen, GR Vilvoorde 21 april 2008

STAD
VILVOORDE



UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 21 april 2008

Aanwezig: Van Asch Marc, Burgemeester-voorzitter ;
Olbrechts Corinne, Absillis Albert, Ceuppens Guy, Simoens Anneliese, Vaes
Katrien, Van Stevens Magda, Claus Johan, Bonte Hans, Schepenen ;
Messemaekers Eugène, De Man Filip, Van Hende Alain, Van Goethem Roland,
Lamarti Fatima, Boone Patrick, Servaty Claude, Belahrir Abdeslem, De Ro Jo,
Jacobs Evelien, Mechant Reinout, Verdoodt Marie, Khaila Youssef, Vander
Elst Daisy, Van Duyse Jurgen, Van Immelen Marie-Claire, Crabbé Kay,
Schatteman François, Smeets Eddy, Anciaux Jan, Vincke Kevin, Gerarts
Mietje, Agredano-Martin Francisco, Gemeenteraadsleden ;
Boudry Vera, Secretaris

Verontschuldigd: Givello Sujar Vanessa, Dewit Eddy, Gemeenteraadsleden

013

Onderwerp: Vaststelling toewijzingsreglement voor de verkoop van stedelijke sociale
woningen.

DE GEMEENTERAAD:

Gelet op het gemeentedecreet, inzonderheid artikel 42;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals
gewijzigd, inzonderheid artikel 34 §3, 3;

Gelet op het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding
van de begroting, zoals gewijzigd, inzonderheid de artikels 16 en volgende;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van
het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en
houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter, zoals
gewijzigd;

Overwegende dat de Vlaamse Wooncode als doelstelling 'het recht op wonen'
vooropstelt; dat daartoe de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in
een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid moet
worden bevorderd;

Overwegende dat een bijzondere doelstelling van het woonbeleid is dat ' het Vlaamse
woonbeleid, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse
Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op
menswaardig wonen scheidt'; dat dit onder andere kan gebeuren door huur- en koopwoningen
beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;

Overwegende dat artikel 34 §3, 3° van de voormelde Vlaamse Wooncode bepaalt:

'Art.34.

§3De VHM verkoopt haar onroerende goederen openbaar. Ze kan ze enkel uit de hand
verkopen aan :

...
3° gemeenten of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid”;

Overwegende dat de artikels 16 en volgende van voormeld decreet van 25 juni 1992 een Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant opricht met het oog op de uitvoering van allerhande maatregelen om betaalbare huisvesting in de Vlaamse Rand rond Brussel te verzekeren;

Overwegende dat voormeld besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 voorwaarden stelt om in aanmerking te komen voor woonprojecten met sociaal karakter (Vlabinvest-normen);

Overwegende dat het stadsbestuur bij de verkoop van de stedelijke sociale woningen voormelde doelstellingen en normen zal hanteren;

Overwegende dat een uiteindelijke bestemming van de panden in kwestie de leegstand in de stad bestrijdt;

Overwegende dat een uiteindelijke bestemming van de panden in kwestie een sociale mix teweegbrengt in de sociale woonwijken tussen sociale huurders en eigenaars;

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

BESLUIT, met 28 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding

HOOFDSTUK I. VOORWAARDEN WAARAAN DE KANDIDAAT-KOPER DIENT TE VOLDOEN OP HET OGENBLIK VAN DE AANVRAAG VAN DE INSCHRIJVING.

Afdeling 1. Inkomen

Artikel 1

De kandidaat-koper dient te voldoen aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgesteld in het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter. Het gaat om de geïndexeerde bedragen.

Afdeling 2. Eigendom

Artikel 2

De kandidaat-koper mag geen bebouwbaar of bebouwd onroerend goed in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben op het ogenblik van de kandidaatstelling.

Afdeling 3. Taal

Artikel 3

De kandidaat-koper dient op het kandidaatstellingsformulier te verklaren dat hij de Nederlandse taal voldoende machtig is of bereid is een taalcursus te volgen volgens de modaliteiten bepaald door het college van burgemeester en schepenen. Op het ogenblik van de kandidaatstelling zal het stadsbestuur in de eerste plaats door toedoen van de behandelende ambtenaren nagaan of de kandidaat aan deze voorwaarde voldoet.

Het bezit van een diploma, uitgereikt door een Nederlandstalige onderwijsinstelling, zal als criterium toegepast worden om de kennis van de Nederlandse taal te beoordelen.

Deze verplichting geldt zowel voor de kandidaat-koper als zijn partner (gehuwd, wettelijk of feitelijk samenwonend).

Artikel 4

§1. Indien er twijfel bestaat over de voldoende kennis van het Nederlands, dus in alle gevallen waarin de kandidaat-koper(s) geen Nederlandstalig diploma kunnen voorleggen, zal hij verzocht worden zich te onderwerpen aan een taaltest die een primaire kennis van het Nederlands dient vast te stellen, voldoende om zich verstaanbaar te maken in de dagdagelijkse omgang.

Deze test zal uitgevoerd worden door een onafhankelijk orgaan aangesteld door het college van burgemeester en schepenen.

§2. Een kandidaat die de Nederlandse taal niet voldoende machtig blijkt te zijn of bij de kandidaatstelling heeft verklaard een Nederlandse taalcursus te volgen, doet het nodige om volgens de modaliteiten vastgelegd door het college van burgemeester en schepenen deel te nemen aan deze taalcursus. Indien betrokkene weigert zich aan de test te onderwerpen of weigert een taalcursus te volgen, wordt hij/zij niet toegelaten tot de lijst van de kandidaat-kopers.

Een kandidaat komt voor de effectieve toewijzing pas in aanmerking nadat hij zich opnieuw met goed gevolg heeft onderworpen aan voornoemde taaltest.

HOOFDSTUK II. VERPLICHTINGEN DIE NA DE VERKOOP DIENEN GERESPECTEERD TE WORDEN

Afdeling 1. Renovatieverplichting

Artikel 5

De koper verbindt zich ertoe binnen de drie jaar na het verlijden van de akte een volledig renovatiedossier in te dienen bij het stadsbestuur en deze renovatie te hebben voltooid binnen de vijf jaar na datum van aankoop.

Indien aan deze voorwaarden niet is voldaan, is de koper verplicht als boete en onverminderd van alle schadevergoedingen aan het stadsbestuur een som te storten gelijk aan 5 % van de toewijzingsprijs, alsook een boete t.b.v. 5 % voor elk bijkomend jaar vertraging. Deze boete wordt van rechtswege opgelopen door de enkele vervalddag van het tijdstip, zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Afdeling 2. Persoonlijke bewoning

Artikel 6

De koper is verplicht het aangekochte pand persoonlijk te bewonen. Indien de koper binnen de eerste tien jaar het pand vervreemdt, verhuurt of op enige andere wijze ter beschikking stelt aan derden, zal hij / zij een schadevergoeding moeten betalen aan het stadsbestuur.

De waarde van deze schadevergoeding bedraagt 10 % op de verkoopprijs. Deze boete is men verplicht te betalen zonder dat daartoe enige aanmaning nodig is.

De aanvang van bewoning wordt behouden onder bewijsmiddel bepaald op de datum van domiciliëring- en de bevolkingsregisters van de stad.

HOOFDSTUK III. PROCEDURE EN PRIJS VOOR VERKOOP

Artikel 7

De door het stadsbestuur verworven panden van de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting worden te koop aangeboden tegen de officiële schattingsprijs verhoogd met 5 % voor administratiekosten.

10. Toewijzingsreglement verkoop leegstaande onverhuurbare sociale woningen Inter-Vilvoordse, GR Machelen 20 mei 2008

2718108

060/191395

GEMEENTE MACHELEN
PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

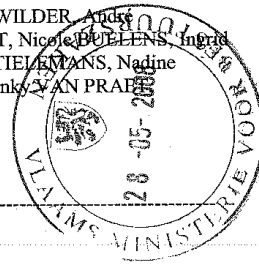
termijn versheid op
84/6

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 20 MEI 2008

Aanwezig: MM. Jean-Pierre DE GROEF, burgemeester-voorzitter,
Hilde ANCIAUX, Guy VAES, Guido BLANCKAERT, Dirk DE WULF en Marco
VERBERCKMOES, schepenen

Johnny TRULLEMANS, Clement VANGINDERTAELEN, Luc DE WILDER, Anthe
PANNEELS, Marc GROOTJANS, Filip DESMET, Rony DEBEERST, Nicole BULLENS, Ingrid
DEBLOCK, Sigrid HENDRIX, Rom VAN DER AUWERA, Steven TIELEMANS, Nadine
PLUM-GURICKX, Madeleine DEY, Joel NOE en Anne FRANS, Franky VAN PRAE
raadsleden

Met raadgevende stem : François BONAVENTURE.
Daniël SCHELL, gemeentesecretaris.



DAGORDE:

Toewijzingsreglement verkoop leegstaande onverhuurbare sociale woningen Inter-Vilvoordse.

De gemeenteraad in openbare zitting vergaderd

Gelet op het gemeentedecreet, artikel 42;

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd, inzonderheid artikel 34 §3 3°;

Gelet op het decreet van 25 juni 1992 houdende diverse bepalingen tot begeleiding van de begroting, zoals gewijzigd, inzonderheid de artikels 16 en volgende;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende de regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende de regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter, zoals gewijzigd;

Overwegende dat de Vlaamse Wooncode als doelstelling 'het recht op wonen' vooropstelt; dat daartoe de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid moet worden bevorderd;

Overwegende dat een bijzondere doelstelling van het woonbeleid is dat 'het Vlaamse woonbeleid binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen schept'; dat dit onder andere kan gebeuren door huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;

Overwegende dat artikel 34 §3, 3° van de voormelde Vlaamse Wooncode bepaalt : De VHM verkoopt haar onroerende goederen openbaar. Ze kan ze enkel uit de hand verkopen aan : ... 3° gemeenten of openbare centra voor maatschappelijk welzijn, voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid';

Overwegende dat de artikels 16 en volgende van voormeld decreet van 25 juni 1992 een Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant opricht met het oog op de uitvoering van allerhande maatregelen om betaalbare huisvesting in de Vlaamse rand rond Brussel te verzekeren;

Overwegende dat voormeld besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 voorwaarden stelt om in aanmerking te komen voor woonprojecten met sociaal karakter (Vlabinvest-normen);

Overwegende dat het gemeentebestuur bij de verkoop van de gemeentelijke sociale woningen voormelde doelstellingen en normen zal hanteren;

Overwegende dat een uiteindelijke bestemming van de panden in kwestie de leegstand in de gemeente bestrijdt;

Overwegende dat een uiteindelijke bestemming van de panden in kwestie een sociale mix teweegbrengt in de sociale wijken tussen sociale huurders en eigenaars;

Gelet op de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 16 oktober 2007 m.b.t. de principiële goedkeuring voor de aan- en verkoop van woningen van de Inter-Vilvoordse

Maatschappij voor Huisvesting in uitvoering van het sociaal huisvestingsbeleid van de gemeente;

Overwegende dat voor de toewijzing van deze woningen een toewijzingsreglement dient opgesteld te worden;

TOEWIJZINGSREGLEMENT VERKOOP ONVERHUURBARE WONINGEN INTER-VILVOORDSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Hoofdstuk 1. Voorwaarden waaraan de kandidaat-koper dient te voldoen op het ogenblik van de aanvraag van inschrijving.

Afdeling 1. Inkomen

Artikel 1

De kandidaat-koper dient te voldoen aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgesteld in het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 1994 houdende regeling van het beheer van het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, en houdende regeling van de voorwaarden inzake woonprojecten met sociaal karakter. Het gaat om de geïndexeerde bedragen.

Afdeling 2. Eigendom

Artikel 2

De kandidaat-koper mag geen bebouwbaar of bebouwd onroerend goed in volle eigendom of in vruchtgebruik hebben op het ogenblik van de kandidaatstelling.

Afdeling 3. Taal

Artikel 3

De kandidaat-koper dient op het kandidaatstellingsformulier te verklaren dat hij de Nederlandse taal voldoende machtig is of bereid is een taalcursus te volgen volgens de modaliteiten bepaald door het College van Burgemeester en Schepenen. Op het ogenblik van de kandidaatstelling zal het gemeentebestuur in de eerste plaats door toedoen van de behandelende ambtenaren nagaan of de kandidaat aan deze voorwaarde voldoet.

Het bezit van een diploma, uitgereikt door een Nederlandstalige onderwijsinstelling, zal als criterium toegepast worden om de kennis van de Nederlandse taal te beoordelen.

Deze verplichting geldt zowel voor de kandidaat-koper als zijn partner (gehuwd, wettelijk of feitelijk samenwonend).

Artikel 4

§1. Indien er twijfel bestaat over de voldoende kennis van het Nederlands, dus in alle gevallen waarin de kandidaat-koper(s) geen Nederlandstalig diploma kunnen voorleggen, zal hij verzocht worden zich te onderwerpen aan een taaltest die een primaire kennis van het Nederlands dient vast te stellen, voldoende om zich verstaanbaar te maken in de dagdagelijkse omgang.

Deze test zal uitgevoerd worden door een onafhankelijk orgaan aangesteld door het College van Burgemeester en Schepenen, in casu: het Huis van het Nederlands.

§2. Een kandidaat die de Nederlandse taal niet voldoende machtig blijkt te zijn of bij de kandidaatstelling heeft verklaard een Nederlandse taalcursus te volgen, doet het nodige om volgens de modaliteiten vastgelegd door het College van Burgemeester en Schepenen deel te nemen aan deze taalcursus. Indien betrokkene weigert zich aan de test te onderwerpen of weigert een taalcursus te volgen, wordt hij/zij niet toegelaten tot de lijst van de kandidaat-kopers.

Een kandidaat komt voor de effectieve toewijzing pas in aanmerking nadat hij zich opnieuw met goed gevolg heeft onderworpen aan voornoemde taaltest.

Hoofdstuk 2. Verplichtingen die na verkoop dienen gerespecteerd te worden.

Afdeling 1. Renovatieverplichting

Artikel 5

De koper verbindt zich ertoe binnen de drie jaar na het verlijden van de akte een volledig renovatiedossier in te dienen bij het gemeentebestuur en deze renovatie te hebben voltooid binnen de vijf jaar na datum van aankoop.

Indien aan deze voorwaarden niet is voldaan, is de koper verplicht als boete en onverminderd van alle schadevergoedingen aan het gemeentebestuur een som te storten gelijk aan 5 % van de toewijzingsprijs, alsook een boete t.b.v. 5 % voor elk bijkomend jaar vertraging. Deze boete wordt van rechtswege opgelopen door de enkele vervalddag van het tijdstip, zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Afdeling 2. Persoonlijke bewoning

Artikel 6

De koper is verplicht het aangekochte pand persoonlijk te bewonen. Indien de koper binnen de eerste tien jaar het pand vervreemdt, verhuurt of op enige andere wijze ter beschikking stelt aan derden, zal hij/zij een schadevergoeding moeten betalen aan het gemeentebestuur.

De waarde van deze schadevergoeding bedraagt 10 % op de verkoopprijs. Deze boete is men verplicht te betalen zonder dat daartoe enige aanmaning nodig is.

De aanvang van bewoning wordt behouden onder bewijsmiddel bepaald op de datum van domiciliëring- en de bevolkingsregisters van de gemeente.

Hoofdstuk 3. Procedure en prijs voor verkoop

Artikel 7

De door het gemeentebestuur verworven panden van de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting worden te koop aangeboden tegen de officiële schattingsprijs verhoogd met 5 % voor administratiekosten.

Artikel 8

Het College van Burgemeester en Schepenen wordt gelast met de organisatie van de verkoop.

Het College van Burgemeester en Schepenen wordt gelast met de praktische uitvoering van het dossier.

Er dient voldoende publiciteit gevoerd te worden en dit minimum op het perceel zelf en in het gemeentelijk informatieblad.

Artikel 9

De woning wordt toegewezen op basis van de in Hoofdstuk 4. vermelde toewijzingscriteria.

Hoofdstuk 4. Toewijzingscriteria

Artikel 10

Voor zover is voldaan aan de hierboven vermelde voorwaarden, wordt voor de effectieve toewijzing in dalende volgorde rekening gehouden met de volgende criteria :

1. Verblijf in de gemeente:

Voorrang voor de kandidaat-koper(s) die het langst in de gemeente woonachtig is en er ook effectief verblijft.

Wanneer meerdere kandidaat-kopers samen een pand willen aankopen, wordt dit criterium beoordeeld in hoofde van de kandidaat-koper met het langste domicilie/verblijf.

Indien twijfel bestaat over het effectief verblijf in de gemeente, kan een onderzoek worden gevraagd via de wijkagent.

Bij kandidaat-kopers tot 35 jaar mag ook de duur van het domicilie/verblijf van één van de ouders in aanmerking genomen worden.

2. Inkomen:

Indien rekening gehouden wordt met de hierboven vermelde criteria één of meerdere kandidaat-kopers gelijk gerangschikt worden, zal de woning worden toegewezen aan de kandidaat-koper met het netto laagst belastbaar inkomen van het referentiejaar.

Indien twee kandidaat-kopers gezamenlijk eenzelfde pand aankopen, wordt rekening gehouden met het netto gezamenlijk belastbaar inkomen gedeeld door twee.

3. Tijdstip van intekening:

Indien na uitputting van beide bovenstaande criteria nog steeds geen uitsluitsel is over de voorrangsregeling tussen twee of meer kandidaten zal het tijdstip van intekening de doorslag geven.

Voor de toepassing van alle bovenvermelde criteria wordt rekening gehouden met de toestand op het ogenblik van de toewijzing van het te verkopen pand.

11. Reglement betreffende een verwervingspremie voor de aankoop van een woning / appartement, GR Tervuren 29 februari 2012

GEMEENTEBESTUUR TERVUREN

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare vergadering van woensdag 29 februari 2012

Aanwezigen: Joël VANDER ELST, voorzitter; Bruno EULAERTS, burgemeester; Mario VAN ROSSUM, Josse COUDRE, José SCHEPERS, Vera MEULEMANS, schepenen; Monica VAN DE VELDE, Valentine MICHA, Marc CHARLIER, Robert STEUTS; Pierre THIENPONT, Mark VAN ROY, Willy ROEYKENS, Benoît VALENTIN, Jan TRAPPENIERS, Kristel VANCORENLAND, Bram BARTHOLOMEES, Christiane NEALE, Geoffroy de SCHAEZTEN, Femke TAYMANS, Hubert LYBEN, Marie-Caroline SCHELLEKENS, Bert VANOOST, Michel PROBST, Thérèse TULKENS, raadsleden; Roeland DEKERK, secretaris.

Verontschuldigd: Annemie RASTELLI, Theo DEBEER, schepenen;

Reglement betreffende een verwervingspremie voor de aankoop van een woning / appartement

De gemeenteraad,

Gelet op het gemeentedecreet;

Overwegende de noodzaak van een gezinsvriendelijk gemeentelijk huisvestingsbeleid;

Overwegende dat jongeren uit Tervuren meer mogelijkheden dienen te krijgen om in hun gemeente te blijven wonen, middels incentives zoals tussenkomst in de aankoopprijs voor verwerving van een onroerend goed;

Gelet op de verduidelijkende uiteenzetting van Mario Van Rossum, schepen bevoegd voor huisvesting en woonbeleid. Specifiek geeft hij kort duiding bij het model dat ter zitting hier voorligt en dat in navolging van het model dat initieel op het intranet werd ingebracht via mail ook nog aan de raadsleden werd nagestuurd.

Raadslid de Schaezten wenst te reageren namens de UNION fractie. Hij vraagt zich vooreerst af waarom ter bespreking en voorbereiding van dit reglement er geen gemeenteraadscommissie aan vooraf is gegaan. Binnen een commissie had men technisch van idee kunnen wisselen, op het forum van de gemeenteraad is dit quasi onmogelijk. Elementen ter verbetering kunnen hier niet meer op tafel worden gegooid om mee te verwerken. Vooreerst wijst hij er op dat dit reglement maximaal ten goede kan komen aan vijftien tot twintig gezinnen, een fractie van het bewonersaantal. Het bedrag 75.000 euro staat ook in schrijnend perspectief ten overstaan van de gemeentelijke bijdrage voor ontwikkelingssamenwerking. Waarom wordt dit bedrag in één keer uitgekeerd en kan dit niet zoals in bijvoorbeeld Blankenberge worden gesplitst in een startpremie en vervolgens verwerkt in een reductie op het kadastraal inkomen. Onze gemeente betaalt 'up front', maar met de stok achter de deur dat er invorderingsmogelijkheden zijn, dit maakt het evenwel complex. De basisfilosofie moet zijn dat wie voldoende eigen middelen heeft geen beroep moet doen op tegemoetkomingen vanwege de maatschappij. Hij verwijst naar de inkomensgrenzen, maar geeft onmiddellijk aan dat het belastbaar inkomen niet het ideale meetinstrument is om de rijkdom van mensen te meten. Daarom zou zijn fractie een aanvullende voorwaarde willen ingebouwd zien dat een bepaald percentage (bijvoorbeeld de helft) van de aankoopsom bestaat uit geleende middelen. Zo wordt voorkomen dat mensen die op basis van bijvoorbeeld een schenking van ouders/grootouders/... de volledige som cash kunnen betalen hier ook voor in aanmerking zouden kunnen komen. Dit zou moeten voorkomen worden. Hij verwijst ook naar de situatie waarbij mensen hun inkomenssituatie maskeren via vennootschappen. Het raadslid wenst ook duidelijkheid met betrekking tot de maximumgrens van 75.000 euro. Betekent dit dat wie de aanvraag doet nadat dit integrale bedrag is toegekend achter het net vangt, dan wel in aanmerking komt voor nieuw in te schrijven middelen in het daaropvolgende jaar? Hij hoopt ook, of gaat er minstens van uit, dat schenkingen en erfenissen niet onder dit reglement vallen. Dit reglement is duidelijk geen toonbeeld van administratieve vereenvoudiging. Dit is duidelijk weer opgesteld door een advocatenkantoor met veel mogelijkheden tot dispuut. Hij vraagt zich af hoe de gemeente het

bestaan van dit reglement gaat communiceren. Hij heeft de indruk dat dit is voorbehouden voor de happy few. Hij hoopt dan ook op een brede verspreiding. Hij vraagt ook dat het reglement wordt verwerkt in een aanvraagformulier zodat mensen op eenvoudige manier hun aanvraag kunnen doen. Hij vraagt dan ook dat zo'n formulier asap zou worden klaargemaakt, temeer daar het reglement feitelijk al in voege is. Zijn fractie heeft ook een kleine benchmark gedaan (reglement lijkt nog niet ingeburgerd in Vlaanderen) en komt tot de constatering dat in de clustergemeenten Blankenberge - Kortrijk, het er veel eenvoudiger aan toe gaat. Ook veel soepeler en opener. Anderzijds vindt hij té open dat het college de appreciatiemarge heeft om in te vorderen of niet. Voor overmacht is dit evident maar voor alle andere gevallen? Er mag geen deur opengelaten worden voor cliëntelisme. Gelet op de vraag om technische verduidelijking vanwege de raadsleden Van Roy en Charlier op diverse onderdelen van het reglement.

Mario Van Rossum, schepen bevoegd voor huisvesting en woonbeleid geeft vooreerst een technische toelichting bij de geponeerde vragen door beide raadsleden.

Vervolgens wenst hij in te gaan op de vragen en verzuchtingen van raadslid de Schaetzen. Hij wijst er op dat bij aanvang van de legislatuur in de beleidsvisie reeds de intentie tot opname van een dergelijke premie verwerkt was. Het proces dat de totstandkoming van dit reglement heeft doorlopen kan gevolgd worden via de raadpleging van de collegenotulen, want dit onderwerp kwam hier regelmatig terug. Het betrof dan elementen zoals budgettaire inpassing, bepalen criteria, beoogde doelgroep, ... Hij wenst in te gaan op het verwijt dat het hier een complex verhaal betreft, maar verwijzend naar het reglement van Blankenberge met een jaarlijks terugkerend reductiesysteem op het kadastraal inkomen, dat is pas een complex gegeven. Een zekere mate van complexiteit is overigens nodig om een aantal deurtjes te kunnen sluiten. Eenmaal dat gebeurd blijft er nog een restgroep die door het college dient beoordeeld te worden. Overigens wijst hij er op dat het de gemeenteraad is die het reglement goedkeurt, het college is die het toepast, maar wederom het diezelfde gemeenteraad is die over de controle kan en moet waken.

Schepen Van Rossum geeft aan dat bij de totstandkoming eigenlijk ook van de omgekeerde redenering werd uitgegaan, met name werd een benchmark en simulatie gemaakt van welke doelgroep voor het beoogde woningenbestand zou in aanmerking komen. Welnu de uitgetrokken 75.000 euro matcht daar vrij nauwkeurig mee. Bijgevolg zou plusminus met die 75.000 euro op basis moeten kunnen tegemoetgekomen worden aan de vraag. Mocht de vraag het aanbod sterk overtreffen, dan moet worden nagekeken of het reglement in een bepaalde richting dient aangepast te worden (inkomensgrenzen, kostprijs woningen, ...). Naar analogie met andere subsidiereglementen (bijvoorbeeld zonnepanelen) worden overtallige aanvragen doorgeschoven naar het volgende werkjaar.

Schepen Van Rossum bevestigt ook dat de normale communicatiemiddelen en media zullen gebruikt worden zoals dat het geval is bij andere reglementen. Besluitend wil hij ook nog aangeven dat uiteraard een aantal elementen in dit reglement opties zijn die door de bestuursmeerderheid zijn genomen, en die bijgevolg ipso facto uitsluiten dat voor andere suggesties en voorstellen, zonet gemaakt, geen mogelijkheid is voorzien noch ruimte is geboden. Keuzes dienen in deze te worden gemaakt.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen;

BESLUIT: met 19 'ja' stemmen tegen 6 'neen' stemmen (Schellekens, de Schaetzen, Valentin, Tulkens, Thienpont, Micha)

Artikel 1

Binnen de perken van de jaarlijks op de gemeentelijke begroting uitgetrokken en goedgekeurde kredieten, en voor zover voldaan is aan de voorwaarden in dit reglement bepaald, verleent het gemeentebestuur van Tervuren een premie aan natuurlijke personen voor het verwerven van een woning of een appartement die op het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Artikel 2

Voor de toepassing van dit reglement wordt verstaan onder:

1° Aankoopprijs: Bij koop de prijs zoals die aanleiding geeft tot de heffing van de registratierechten of BTW, exclusief de aktekosten. Bij de vestiging of overname van een recht van opstal of erfpacht wordt de aankoopprijs bepaald op basis van de prijs die volgens de akte betaalbaar is bij de vestiging of verwerving, vermeerderd met de volgens de akte te betalen periodieke vergoedingen, die geactualiseerd worden naar de datum van de akte aan de hand van de op de datum van de akte geldende basisinterestvoet voor de basisherfinancieringstransacties van de Europese Centrale Bank, exclusief de aktekosten

2° Inkomen: het netto belastbaar beroepsinkomen van het referentiejaar

3° Opschorten van een verplichting: tijdelijk staken van de looptijd van een termijn gedurende dewelke een verplichting geldt of binnen dewelke een handeling verplicht moet worden gesteld. Na afloop van de opschorting loopt de termijn verder.

4° Partner: de echtgenoot of echtgenote, de persoon waarmee een persoon wettelijk samenwoont of de persoon waarmee deze feitelijk samenwoont of in de woning zal wonen en waarmee deze een gemeenschappelijke huishouding voert of in de woning zal voeren.

5° Referentiedatum: datum van ontvangst van de aanvraag door het gemeentebestuur.

6° Referentiejaar: kalenderjaar van de referentiedatum

7° Verwerven: aankopen of ruilen in volle eigendom. Bij uitbreiding gelden het vestigen van een recht van erfpacht of opstal voor een periode van minstens 27 jaar of het verwerven van een recht van erfpacht of opstal waarvan de resterende looptijd groter is dan 27 jaar als een aankoop.

8° Verwervingsakte: de authentieke akte waaruit blijkt dat de woning of het appartement definitief is verworven.

9° Woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande; bij uitbreiding is een in aanbouw zijnde woning te beschouwen als een woning. Hiermee wordt een gebouw gelijkgesteld dat geen woning is en dat op grond van een beslissing in een niet vervallen verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest in aanmerking komt voor een functiewijziging naar wonen. Woningen worden verder opgedeeld in eengezinswoningen en appartementen. Appartementen zijn woningen binnen een gebouw waarop artikel 577-3 B.W. van toepassing is. Eengezinswoningen zijn woningen waarvoor dit niet het geval is.

10° Hoofdverblijfplaats: de woning waar een gezin of een alleenstaande effectief en gewoonlijk verblijft. De woning waar een persoon is ingeschreven in het bevolkingsregister wordt vermoed de hoofdverblijfplaats te zijn

Artikel 3

De volledige premie wordt toegekend aan een natuurlijke persoon die op de referentiedatum voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° Deze natuurlijke persoon heeft de leeftijd van 35 jaar niet bereikt

2° Deze natuurlijke persoon heeft gedurende vijftien jaar zijn of haar hoofdverblijfplaats in Tervuren gehad.

3° Deze natuurlijke persoon en/of zijn of haar partner heeft geen zakelijke rechten op enige andere woning of enige andere bouwgrond. Zij hebben evenmin, in de twee jaren voorafgaand aan de aanvraag, een zakelijk recht gehad op een woning of een bouwgrond. Het bezit van aandelen in niet beursgenoteerde vennootschappen die zakelijke rechten op één of meer woningen hebben wordt gelijk gesteld met het hebben van een zakelijk recht op een woning. Een uitzondering hierop zijn de rechten die ten gevolge van een erfenis verkregen zijn in de woning die op de referentiedatum bewoond wordt door een bloedverwant in opgaande lijn. Het College van Burgemeester en Schepenen kan een tevens een uitzondering toekennen voor de woning die niet of niet langer aangepast is voor de bijzondere noden van het gezin van de natuurlijke persoon en zijn partner, op voorwaarde dat die vervreemd wordt binnen een termijn van één jaar volgende op de ingebruikname van de woning die aanleiding tot de premie en op voorwaarde dat de premie wordt aangewend voor een woning of een appartement dat wel geschikt is.

4° Deze natuurlijke persoon heeft voldoende kennis van het Nederlands om deel te nemen aan het sociale leven van de gemeente, zoals bepaald in overeenstemming met artikel 5. Dit taalniveau wordt bepaald op het niveau B1 volgens het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen, zoals vastgesteld door de Raad van Europa

5° Deze natuurlijke persoon voldoet aan de volgende maximale inkomensgrenzen:

a) Voor alleenstaanden: een inkomen van 34.000 euro, verhoogd met 3180 euro per kind ten laste.

b) Voor niet alleenstaanden: een gezamenlijk inkomen van 68000 euro verhoogd met 3180 euro per kind ten laste

6° Een gedeeltelijke premie wordt toegekend aan een natuurlijke persoon die voldoet aan de voorwaarden vermeld onder het vorige lid, 1° tot 4°, maar voldoet aan de volgende maximale inkomensgrenzen:

a) Voor alleenstaanden: een inkomen van 36500 euro, verhoogd met 3180 euro per kind ten laste.

b) Voor niet alleenstaanden: een gezamenlijk inkomen van 73000 euro verhoogd met 3180 euro per kind ten laste

Personen die nog niet samenwonen ten tijde van de aanvraag maar gaan samenwonen in de te verwerven woning of appartement, worden reeds als samenwonend beschouwd.

De in dit artikel bepaalde inkomensgrenzen worden op 1 januari van elk jaar geïndexeerd aan de hand

van de indexcijfers voor consumptieprijsen. De te hanteren datum is de datum van de aanvraag. De indexatie wordt doorgevoerd door de voormelde bedragen te vermenigvuldigen met het indexcijfer van de maand december van het voorgaande jaar, en te delen met het indexcijfer van de maand december 2011.

De natuurlijke persoon die aan de voorwaarden voldoet kan de premie verkrijgen, ongeacht de vraag of diens eventuele partner aan de voorwaarden van artikel 3, lid 1, 1°, 2° en 4° voldoet. Voor één aankoop kan slechts één premie worden verleend, ook al voldoen beide partners aan de voorwaarden.

De aanvraag dient samen met de partner te worden ingediend, indien de woning of het appartement samen met de partner wordt verworven. Indien de woning of het appartement samen met de partner wordt verworven, gelden zij samen als aanvragers en in voorkomend geval begunstigde van de premie. Zij zijn hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot naleving van dit reglement, en in voorkomend geval tot terugbetaling van de premie, de interesten en de onkosten.

Artikel 4

De premie wordt verleend voor de verwerving van een woning.

De verwerving van een woning komt in aanmerking voor de premie onder de volgende voorwaarden:

1° De woning wordt verworven door de aanvragers met uitsluiting van alle andere derden.

2° De woning moet stedenbouwkundig vergund zijn of vergund geacht zijn. Eventuele verbouwingen dienen conform de vergunning te zijn uitgevoerd. De woning moet stedenbouwkundig in aanmerking komen voor permanente bewoning. In afwijking op deze bepaling kan het college van burgemeester en schepenen, bij beperkte overtredingen, de premie alsnog toekennen indien de aanvrager te kennen geeft werken uit te voeren om de woning in overeenstemming te brengen met de vergunde toestand. De premie wordt dan uitbetaald na de uitvoering van de werken

3° De aankoopprijs van de woning bedraagt hoogstens 300000 euro.

4° De woning wordt voor minstens 75% van de vloeroppervlakte gedurende minstens tien jaar ononderbroken als hoofdverblijfplaats van de aanvrager en zijn of haar gezin gebruikt en dit binnen een termijn van zes maanden na de verwervingsakte. Indien de aanvrager vergunningsplichtige of meldingsplichtige werken wenst uit te voeren bedraagt die termijn drie jaar.

Artikel 5

De taalkennis bedoeld in artikel 3, lid 1, 4° wordt onweerlegbaar vermoed aanwezig te zijn indien de betrokken natuurlijke persoon aantoont:

1° Ofwel minstens gedurende één jaar met goed gevolg in het Nederlands school te hebben gelopen in een middelbare school, of in een Nederlandstalige opleiding van een hogeschool of universiteit

2° Ofwel met goed gevolg een opleiding te hebben gevolgd die minstens 480 uren Nederlands omvat, eventueel verspreid over meerdere jaren.

3° Ofwel beschikt over een attest, certificaat of diploma afgeleverd door een onderwijsinstelling, waaruit blijkt dat de betrokkene het taalniveau B1 bereikt heeft.

De betrokken natuurlijke persoon kan daarnaast zijn taalkennis bewijzen met alle middelen. Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen die bewijzen te aanvaarden. Zoniet wordt de uitbetaling van de premie gekoppeld aan het slagen taaltst van het niveau B1 binnen één jaar na de akte van verwerving.

Artikel 6

De volledige premie bedraagt 5000 euro voor de verwerving van een eengezinswoning, 3000 euro voor de verwerving van een appartement.

De gedeeltelijke premie wordt berekend als volgt: (het toepasselijke bedrag vermeld onder lid 1) x (de toepasselijke inkomensgrens in overeenstemming met artikel 3, lid 5 - het inkomen van de aanvrager of het gezamenlijke inkomen van de aanvrager en zijn partner)/(de toepasselijke inkomensgrens in overeenstemming met artikel 3, lid 5 - de toepasselijke inkomensgrens in overeenstemming met artikel 3, lid 5°)

Artikel 7

De aanvrager dient zijn aanvraag in via het door het gemeentebestuur ter beschikking gestelde formulier.

De aanvrager verduidelijkt welke woning hij of zij wenst te verwerven. Dit gegeven is in de loop van de aanvraag niet vatbaar voor wijziging. De aanvrager geeft aan tegen welke prijs de woning werd verworven of zal verworven worden.

De aanvraag wordt ondertekend door de natuurlijke persoon bedoeld in artikel 3 en de partner die de woning mee zal verwerven. Zij worden samen beschouwd als de aanvragers. Indien de partner de woning uiteindelijk niet mee verwerft, wordt hij of zij niet langer beschouwd als aanvrager.

De aanvragers geven aan of zij zich voornemen vergunningsplichtige of meldingsplichtige werken aan de woning uit te voeren.

De aanvrager voegt bij zijn of haar aanvraag de volgende stukken:

- 1° Een verklaring van kennisname van en een verklaring van akkoordverklaring met de voorwaarden van het reglement, met een verklaring dat minstens één van de aanvragers en de te verwerven woning voldoen aan de voorwaarden van het reglement.
- 2° Het laatste aanslagbiljet in de personenbelasting van de aanvragers
- 3° Een raming van het inkomen van de aanvragers, in voorkomend geval gestaafd met loonfiches
- 4° Een attest van de ontvanger van de registratierechten met een overzicht van de onroerende goederen die eigendom zijn van de aanvragers
- 5° De bewijzen betreffende taalkennis van de natuurlijke persoon bedoeld in artikel 3

De aanvrager kan te allen tijde, tot de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen, de gegevens van de aanvraag wijzigen, zonder evenwel de woning of het perceel te wijzigen. Deze wijziging heeft geen gevolg voor de referentiedatum.

Eén aanvrager kan aanvragen indienen voor meerdere onroerende goederen.

De aanvraag kan voor of na de verwervingsakte worden ingediend. Ze kan echter uiterlijk tot vier maanden na de verwervingsakte worden ingediend.

Artikel 8

Door de aanvraag geeft de aanvrager de toestemming aan de gemeente om alle onderzoeken te laten verrichten, voor en na de procedure van de premieaanvraag, voor het controleren van de verstrekte gegevens, met inbegrip van een bezoek aan de woning. De aanvrager verbindt er zich hierbij onder meer toe om alle nodige gegevens ter controle mee te geven.

Bij blijvende weigering van medewerking en na een door de behandelende ambtenaar gegeven waarschuwing die verwijst naar de mogelijkheid van verwerping, die gedurende twee weken zonder gevolg is gebleven, kan het College van Burgemeester en Schepenen de aanvraag verwerpen.

Bij het opzettelijk verstrekken van het onjuiste gegevens kan het College van Burgemeester en Schepenen, na de aanvrager de kans te hebben gegeven zich schriftelijk te verantwoorden, de aanvraag verwerpen.

Artikel 9

Het College van Burgemeester beslist op basis van de ingediende aanvraag en eventueel op basis van de nadien verstrekte aanvullende gegevens of de voorgenomen verwerving principieel in aanmerking komt voor een premie en geeft hiervan kennis aan de aanvragers. In voorkomend geval beslist het College van Burgemeester onder voorbehoud van het verstrekken van bijkomende gegevens betreffende de kennis van het Nederlands.

Deze beslissing geldt voor een periode van zes maanden vanaf de kennisgeving van deze beslissing.

Indien binnen deze termijn de aanvrager het College van Burgemeester en Schepenen geen kennis geeft van de akte van verwerving, vervalt de principiële beslissing.

Artikel 10

De aanvrager bezorgt het gemeentebestuur een kopie van de verwervingsakte. De aanvrager actualiseert hierbij, indien nodig, de gegevens die bij de aanvraag zijn verstrekt of verklaart dat die gegevens nog actueel zijn.

Enkel de verwerving van de woning omschreven in de aanvraag komt in aanmerking voor de premie.

Artikel 11

Het College van Burgemeester en Schepenen onderzoekt op basis van de verwervingsakte en op basis van de actualisatie van de aanvraag of de verwerving in aanmerking komt voor de premie, en kent de premie toe. Het College van Burgemeester en Schepenen zal niet afwijken van het standpunt dat eerder ingenomen werd, tenzij indien dit afwijkend standpunt het gevolg is van nieuwe gegevens die het college niet kende ten tijde van de principiële beslissing.

De premie wordt ten spoedigste na de toekenning uitbetaald.

Indien het College van Burgemeester en Schepenen de bewijzen betreffende taalkennis niet heeft aanvaard, wordt de premie uitbetaald na kennisgeving van het bewijs van het slagen van een taaltest in overeenstemming met artikel 5, derde lid. Deze kennisgeving dient plaats te vinden binnen één jaar na de akte van verwerving, op straffe van verval.

Indien het College van Burgemeester en Schepenen in overeenstemming met artikel 4 heeft aanvaard om de premie, ondanks eventuele bouwvoertredingen, toch toe te kennen, wordt de premie uitbetaald na de uitvoering van de werken om de woning in overeenstemming te brengen met de vergunde toestand. De aanvrager dient het College van Burgemeester en Schepenen in kennis te stellen van de bewijzen van de uitvoering van deze werken binnen één jaar na de akte van verwerving, op straffe van verval.

Artikel 12

De aanvrager is verplicht om de woning persoonlijk te bewonen als hoofdverblijfplaats binnen de termijnen vermeld in artikel 4, lid 2, 4°.

De aanvrager is verplicht om de stedenbouwwetgeving na te leven.

De aanvrager mag de woning niet vervreemden, verhuren of er een recht van erfpacht, erfpacht of opstal op vestigen voordat de termijnen van artikel 4, lid 2, 4° of lid 3, 3° verstreken zijn.

Artikel 13

De aanvrager bezorgt zo spoedig mogelijk na de ontvangst het aanslagbiljet van de personenbelastingen voor het referentiejaar aan het College van Burgemeester en Schepenen. Het niet naleven van deze verplichting kan aanleiding geven tot toepassing van artikel 14.

De premie dient volledig te worden terugbetaald indien op basis van het aanslagbiljet blijkt dat het inkomen hoger is dan het inkomen bepaald in artikel 3 lid 3.

De premie dient gedeeltelijk terugbetaald in de mate dat op basis van het aanslagbiljet blijkt dat de premie die is uitbetaald hoger is dan de premie waarop de aanvrager recht had.

De terugbetaling wordt evenwel slechts gevraagd in de mate het terug te betalen bedrag groter is dan 250 euro.

Indien op basis van het aanslagbiljet blijkt dat de premie die is uitbetaald lager is dan de premie waarop de aanvrager recht had, wordt een aanvullende premie betaald. Die aanvulling wordt evenwel slechts uitbetaald in de mate het uit te betalen bedrag groter is dan 250 euro.

Artikel 14

De premie dient te worden terugbetaald, verhoogd met de wettelijke interesten vanaf de uitbetaling en verhoogd met 15% administratiekosten op de premie, indien de aanvrager de verplichtingen opgenomen onder artikel 12 niet, niet tijdig of niet langer naleeft.

Op verzoek van de aanvrager kan het College van Burgemeester en Schepenen de aanvrager geheel of gedeeltelijk vrijstellen van de terugbetaling van de premie, de interesten en/of de administratiekosten indien het niet voldoet aan de voorwaarden of de vervreemding het gevolg is van overmacht. Het College van Burgemeester en Schepenen kan daarbij bepalen dat het ingaan van de verplichtingen wordt uitgesteld, of dat de verplichtingen tijdelijk worden opgeschort. Bij vervreemding kan slechts vrijstelling worden verleend van de terugbetaling van de interesten en de administratiekosten. De aanvrager maakt zijn verzoek daartoe over binnen een termijn van één maand na het ogenblik dat duidelijk is dat de aanvrager niet, niet tijdig of niet langer aan de verplichtingen van artikel 12 voldoet.

De premie dient te worden terugbetaald, verhoogd met de wettelijke interesten vanaf de uitbetaling en verhoogd met 15% administratiekosten, indien de aanvraag of de actualisatie ervan blijkt te zijn gesteund op verklaringen van de aanvrager die onjuist waren, of indien later onjuiste gegevens worden verstrekt. Alvorens over te gaan tot het terugvorderen verzoekt het gemeentebestuur de aanvrager om schriftelijk zijn standpunt met betrekking tot het al dan niet onjuist zijn van de gegevens mee te delen.

De terugbetaling bedoeld in de leden 1 en 3 dient te gebeuren binnen een termijn van één maand volgend op de betekening van het verzoek tot terugbetaling. Bij gebreke aan betaling zijn de wettelijke interesten verschuldigd vanaf het verstrijken van die termijn.

Artikel 15

Bij blijvende weigering van medewerking om gegevens ter controle van de aanvraag te verstrekken, en na een door het gemeentebestuur gegeven waarschuwing die verwijst naar de mogelijkheid van terugvorderen, die gedurende twee weken zonder gevolg is gebleven, kan het College van Burgemeester en Schepenen beslissen dat de premie dient te worden terugbetaald, verhoogd met de wettelijke interesten vanaf de uitbetaling en verhoogd met 15% administratiekosten.

Artikel 16

Indien de relatie tussen de natuurlijke persoon, bedoeld in artikel 3, en zijn of haar partner beëindigd wordt, vervalt de verplichting tot het hebben van de hoofdverblijfplaats voor één van de partners, naar keuze van de aanvragers. De andere partner dient zijn hoofdverblijfplaats te houden in het goed, onverminderd de mogelijkheid om zich op overmacht te beroepen in overeenstemming met artikel 14. Beide aanvragers blijven nochtans hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot terugbetaling van de premie, de interesten en de administratiekosten, indien daartoe aanleiding bestaat.

Bij het overlijden van één van de aanvragers blijft de verplichting in hoofde van artikel 12 bestaan in hoofde van diens partner of in hoofde van één of meer van de rechtsopvolgers.

Leegstand na overlijden van de aanvragers of de enige aanvrager wordt automatisch beschouwd als overmacht, zonder dat hiertoe een aanvraag moet worden ingediend. De verplichtingen van artikel 12 worden opgeschort gedurende de leegstand, totdat één van de rechtsopvolgers zijn hoofdverblijfplaats vestigt.

Een verkoop na overlijden wordt eveneens automatisch beschouwd als overmacht, zonder dat hiertoe een aanvraag moet worden ingediend. Deze verkoop geeft aanleiding tot terugbetaling van de premie, zonder interesten of administratiekosten.

13. Begeleidende nota punt 32 dagorde, GR Zemst 8 september 2005

Begeleidende nota punt 32 dagorde gemeenteraad 8 september 2005

2. AANPASSING VERKOOPREGLEMENT GEMEENTELIJKE BOUWGRONDEN: BEHOUD NEDERLANDSTALIG KARAKTER VAN DE GEMEENTE

Het schepencollege stelde op zitting van augustus reeds volgende 11 maatregelen voor:

1. Aan alle nieuwe inwoners van Zemst wordt een inburgeringscontract voorgelegd. Deze tekst dient opgesteld in het Nederlands, Engels, Frans en Duits.
2. Een nieuwe dienstnota legt nog eens het gebruik van de bestuursstalen aan het loket uit naar aanleiding van een recente ministeriële omzendbrief: de ambtenaren worden nogmaals gewezen op de strenge taalwetgeving die contacten in andere talen dan het Nederlands verbiedt behoudens in strikt omschreven gevallen.
3. Ons verkoopreglement voor gemeentelijke bouwgrond (waarbij Zemstenaars al voorrang krijgen) wordt in die zin aangepast dat van kandidaat-kopers voortaan vereist wordt dat ze het Nederlands machtig zijn of bereid zijn een taal cursus te volgen.
4. Er zal worden onderzocht of er bijkomende taallessen moeten worden georganiseerd (naargelang behoefte). Taallessen elders worden gepromoot.
5. In het KMO-forum zal worden besproken hoe er een sensibilisatie van handelaars en winkeliers kan gebeuren omtrent het gebruik van Nederlands.
6. Ook de gemeentelijke concessiehouders (bv. van de gemeentelijke sporthallen) worden aangespoord om in hun contacten met de gebruikers alleen het Nederlands te gebruiken.
7. Een vergadering met de schoolhoofden van de gemeentescholen wordt belegd over het taalbeleid in de scholen.
8. Op de infoborden van de gemeente zullen slogans worden aangebracht (bv. met de slagzin "Zemst: Vlaams en gastvrij"). Suggesties voor slogans welkom.
9. Ook de politie, het OCMW en bij de sociale huisvestingsmaatschappijen actief op ons grondgebied, worden gewezen op de taalpolitiek.
10. Wanneer notarisbrieven of akten in het Frans zijn opgesteld en zo op de gemeente Zemst terecht komen, dan zullen zowel de notarissen als de nieuwe eigenaars er schriftelijk op worden gewezen dat de eigendom in het Nederlandstalige taalgebied ligt. Voorts zal worden onderzocht of wij van een notaris in het Vlaamse Gewest kunnen eisen dat zij bij een Franstalige verkoopsakte een officiële vertaling voegen.

11. Op de onthaaldagen van nieuwe ~~Zemstse~~ inwoners wordt het Vlaamse karakter van de gemeente in de kijker gezet.

Als een van de maatregelen om het Vlaamse karakter van de gemeente te bestendigen, dringt zich ook een wijziging op van het gemeentelijke reglement dat de verkoop van gemeentelijke bouwgronden regelt.

Aan het reglement zal een paragraaf worden toegevoegd. Aan alle kandidaat-kopers zal gevraagd worden om op hun kandidaatstellingsformulieren te verklaren of ze het Nederlands machtig zijn of, indien dit niet het geval is, of ze bereid zijn een taalcursus te volgen. Bij de eerst gerangschikte zal, in de eerste plaats door de behandelende ambtenaren, worden nagegaan of hij het Nederlands effectief machtig is. Bij twijfel zal de kandidaat-koper verzocht worden zich te onderwerpen aan een taaltest, uitgevoerd door een onafhankelijke instantie, die dient vast te stellen of de betrokkene over voldoende kennis beschikt om zich verstaanbaar te maken in de dagdagelijkse omgang. Een kandidaat die het Nederlands onvoldoende onder de knie blijkt te hebben, zal verzocht worden een taalcursus te volgen. Doet hij dit niet of weigert hij zich te onderwerpen aan de taaltest, dan zal hem het bouwperceel niet worden toegewezen en/of wordt de verkoop ontbonden.

Aan de raad wordt gevraagd zijn goedkeuring te hechten aan de voorgestelde wijziging.

14. Zaventem, Brief betreffende antwoord aan de Europese Commissie, 2008

Antwoord aan de Europese Commissie

Aan de Heer Filip D'havé
Vertegenwoordiger van de Vlaamse Regering
bij de Europese Unie
Wetstraat 61-63
1040 Brussel

Geachte Heer D'havé,

Betreft: Uw verzoek tot het formuleren van opmerkingen over de bevindingen van de Europese Commissie in haar brief van 2 april 2008
Uw ref: FDH/nv

Wij verwijzen naar uw brief van 14 april 2008 in de zaak vermeld onder rubriek, waarin u ons kopie bezorgde van een brief van het Directoraat-generaal Justitie, Vrijheid en Veiligheid van de Europese Commissie d.d. 2 april 2008.

In die brief wordt gemeld dat de belangstelling van de Commissie is gewekt voor “*de regels van de Gemeente Zaventem betreffende de toewijzing van gemeentelijke bouwgronden*”.

Tevens wordt verwezen naar een klacht, vragen aan het Europees Parlement en artikelen in de pers. Geen van deze documenten werd echter toegevoegd aan deze brief. In onderhavig schrijven kan de Gemeente Zaventem dus enkel reageren op de inhoud van de brief zelf en niet op de niet nader geïdentificeerde klacht, vragen aan het Europees Parlement of artikelen in de pers.

Het Gemeentelijk Reglement van 30 mei 2006 regelt de verkoop van een **welbepaald aantal kavels** die **eigendom zijn van de Gemeente** en die gerealiseerd worden door de Regie Grond- en Bouwbeleid Zaventem. Het gaat over 76 kavels die zich bevinden in de deelgemeente St.- Stevens-Woluwe, binnen de verkaveling gekend onder de naam Harenheide IV.

xx } In de brief van 2 april 2008 wordt gesteld dat “*de gestelde voorwaarden*” indirect zouden discrimineren op grond van nationaliteit, tenzij zij zouden gebaseerd zijn op objectieve overwegingen die losstaan van de nationaliteit van de betrokken en evenredig zijn aan de rechtmatige doelstelling.

Het is echter helemaal niet duidelijk welke voorwaarden uit het Reglement door de Commissie bedoeld worden. Uit de context van de brief en de voorafgaande toelichting met herhaalde verwijzingen naar de kennis van het Nederlands, gaat de Gemeente Zaventem ervan uit dat het gaat over artikel 4, 13° van het Reglement van 30 mei 2006. Mocht de Commissie ook andere *voorwaarden* bedoelen, dan zouden wij een verduidelijking ter zake zeer op prijs stellen, zodat de Gemeente Zaventem hier desgevallend met kennis van zaken op kan antwoorden.

1. De gewraakte bepaling

Artikel 4, 13° van het Gemeentelijk Reglement van 30 mei 2006 luidt als volgt:

“*Artikel 4: De verkoopvoorwaarden worden vastgesteld als volgt:*
(...)”

13° De kandidaat-koper dient op het kandidaatstellingsformulier te verklaren dat hij het Nederlands machtig is of, indien hij dat niet is, dat hij bereid is het Nederlands aan te leren overeenkomstig de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Regering van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode) en latere wijzigingen.

Op het ogenblik dat de kandidaat volgens onderhavig reglement de eerst gerangschikte wordt voor de aankoop van een gemeentelijk eigendom zal de gemeente, in eerste plaats door toedoen van de behandelende ambtenaren, nagaan of de kandidaat die zulks heeft verklaard, effectief de Nederlandse taal machtig is. Indien er twijfel bestaat over voldoende kennis van het Nederlands, zal hij verzocht worden zich te onderwerpen aan een taalttest. Taalttest die een kennis van het Nederlands, op het niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1 van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen, conform de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Regering van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode) en latere wijzigingen, dient vast te stellen. Deze test zal uitgevoerd worden door een onafhankelijk orgaan aan te stellen door het college van burgemeester en schepenen. Een kandidaat die de Nederlandse taal niet voldoende machtig blijkt te zijn of bij de kandidaatstelling heeft verklaard een Nederlandse taal cursus, conform de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Regering van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode) en latere wijzigingen te willen volgen, doet het nodige om volgens de modaliteiten vastgelegd door het college van burgemeester en schepenen deel te nemen aan een taal cursus. Dit kan door het bewijs over te maken dat de betrokkene zich heeft aangemeld bij het Huis van het Nederlands om desgevallend Nederlandse taallessen te volgen. Indien de betrokkenen weigeren zich aan de test te onderwerpen, of weigeren een taal cursus te volgen, wordt het bouwperceel hen niet toegewezen of wordt de gebeurlijk ondertussen voltrokken verkoop ontbonden zonder terugbetaling van kosten.”

2. De ingeroepen Europeesrechtelijke bepalingen

In de brief van 2 april 2008 suggereert de Commissie dat hierboven geciteerde artikel 4,13° van het Gemeentelijk Reglement van 30 mei 2006 strijdig zou zijn met volgende Europeesrechtelijke bepalingen:

- a) Artikel 12 EG dat binnen de werkingssfeer van het Verdrag elke vorm van discriminatie op grond van de nationaliteit verbiedt.
- b) Artikel 24, lid 1 van richtlijn 2004/38/EG van 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden.
- c) Artikel 9 van Verordening nr. 1612/68 van de Raad van 15 oktober 1968 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap.

Juncto

- d) de jurisprudentie van het Hof van Justitie waaruit blijkt dat niet alleen maatregelen van oostentatieve discriminatie op grond van nationaliteit, maar ook maatregelen van indirecte discriminatie met datzelfde effect verboden zijn, tenzij deze maatregelen gebaseerd zijn op objectieve overwegingen die losstaan van de nationaliteit van de betrokken en evenredig zijn aan de rechtmatige doelstelling.

3. De ingeroepen bepalingen van gemeenschapsrecht zijn niet van toepassing

3.1. Preliminair: de gewraakte bepaling valt niet binnen de werkingssfeer van het Gemeenschapsrecht

De bepalingen van gemeenschapsrecht opgesomd door de Commissie zijn alle slechts van toepassing op situaties die zich bevinden binnen de materiële werkingssfeer van het gemeenschapsrecht.

Het gewraakte Gemeentelijk Reglement van 30 mei 2006 betreft verkoop door de Gemeente Zaventem van 76 kavels die haar eigendom zijn.

Het is niet duidelijk hoe dit valt of kan vallen binnen de materiële werkingssfeer van het gemeenschapsrecht.

Aldus zijn de genoemde bepalingen niet van toepassing.

3.2. Ondergeschikt: artikel 12 EG is niet van toepassing

Artikel 12 EG luidt als volgt:

“Binnen de werkingssfeer van dit Verdrag en onverminderd de bijzondere bepalingen daarin gesteld, is elke discriminatie op grond van nationaliteit verboden. De Raad kan, volgens de procedure van artikel 251, regelingen treffen met het oog op het verbod van bedoelde discriminaties.”

Artikel 12 EG is een residuaire bepaling, en vindt slechts autonoom toepassing in gevallen waarvoor het Verdrag niet in bijzondere discriminatieverboden voorziet. Wanneer een discriminerende regeling zou ingaan tegen een van deze bijzonder discriminatieverboden, wordt zij in het licht van die bijzondere verboden beoordeeld en niet in het licht van artikel 12 EG.

In de brief van 2 april 2008 verwijst de Commissie naar twee bijzondere discriminatieverboden, m.n. de bepalingen van het vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en de bepalingen betreffende het vrij verkeer van werknemers.

Om deze reden alleen al is artikel 12 EG, omwille van haar residuair karakter *in casu* niet van toepassing.

De Commissie verwijst in dat verband nog naar het arrest van 12 mei 1998 in zaak 85/96 *Martinez Sala*, *Jurispr.* I-2691. Deze rechtspraak is *in casu* niet van toepassing.

Het Hof van Justitie heeft m.b.t. artikel 12 EG (op dat ogenblik nog artikel 6 EG) in rechtsoverweging 63 van het arrest vermeld als volgt:

“63 Derhalve kan een burger van de Europese Unie die, zoals verzoekster in het hoofdgeding, legaal op het grondgebied van de ontvangstlidstaat verblijft, zich op artikel 6 van het Verdrag beroepen in alle binnen de materiële werkingssfeer van het gemeenschapsrecht vallende situaties, daaronder begrepen de situatie dat die lidstaat de toekenning van een uitkering die wordt verleend aan eenieder die legaal op het grondgebied van die lidstaat verblijft, vertraagt of weigert op grond dat de betrokkene niet beschikt over een document dat van de eigen onderdanen van die lidstaat niet wordt verlangd en waarvan de afgifte door de administratie van die staat kan worden vertraagd of geweigerd.”

Het gaat dus over een situatie waar een onderdaan van een andere lidstaat in de eerste lidstaat van verblijf, om van een uitkering te kunnen genieten, een document moet voorleggen dat echter van onderdanen van andere lidstaten niet wordt verlangd.

Deze situatie is hoegenaamd niet van toepassing in deze zaak, al was het maar omdat ten aanzien van alle kandidaat-kopers identiek dezelfde voorwaarden gelden.

3.3. Ondergeschikt: Richtlijn 2004/38 is niet van toepassing

De Commissie verwijst naar artikel 24 lid 1 van Richtlijn 2004/38, dat luidt als volgt:

“ 1. Onverminderd specifieke, in het Verdrag en het afgeleide recht uitdrukkelijk opgenomen bepalingen, geniet iedere burger van de Unie die op basis van deze richtlijn op het grondgebied van een gastland verblijft, binnen het toepassingsgebied van het Verdrag dezelfde behandeling als de onderdanen van dat gastland. Dit recht geldt ook voor familieleden die niet de nationaliteit van een lidstaat bezitten en die verblijfsrecht of duurzaam verblijfsrecht genieten.”

Het toepassingsgebied van deze Richtlijn betreft luidens artikel 1 de voorwaarden voor uitoefening van het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten door burgers van de unie en hun familieleden.

Het gemeentelijk reglement van Zaventem beperkt op geen enkele wijze het vrij verkeer en verblijf op haar grondgebied. Het betreft enkel de verkoop door de gemeente van 76 kavels uit haar patrimonium.

Het is dus verre van duidelijk wat de relevantie is van genoemde richtlijn terzake.

3.4. Ondergeschikt: Verordening 1612/68 is niet van toepassing

De Commissie verwijst naar Verordening 1612/68 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap.

Deze Verordening betreft sociale voordelen toegekend aan werknemers.

Artikel 9 van deze Verordening luidt als volgt:

“1. Een werknemer die onderdaan is van een Lid-Staat en die op het grondgebied van een andere Lid-Staat is tewerkgesteld, geniet alle rechten en alle voordelen die aan de nationale werknemers inzake huisvesting zijn toegekend, met inbegrip van de mogelijkheid, de woongelegenheid die hij nodig heeft in eigendom te verwerven.

2. Deze werknemer kan zich op dezelfde wijze als de nationale werknemers in het gebied waar hij is tewerkgesteld doen inschrijven op de lijsten van de aanvragen voor huisvesting, daar waar zulke lijsten bestaan, en hij geniet de voordelen en prioriteiten die hieruit voortvloeien.

Zijn familie die in het land van herkomst is gebleven wordt te dien einde beschouwd als wonend in genoemde streek, voor zover er voor de nationale werknemers een soortgelijke veronderstelling toepassing vindt. (1) PB nr. 159 van 2.11.1963, blz. 2661/63.”

Het Gemeentelijk Reglement van 30 mei 2006 betreft de verkoop door de gemeente van kavels, en is geen voordeel die aan nationale werknemers inzake huisvesting wordt toegekend.

Deze kwestie valt dus niet onder het toepassingsgebied van genoemde richtlijn.

4. Artikel 4, 13° van het Gemeentelijk Reglement van 30 mei 2006 is niet discriminerend

In artikel 4, 13 van het Gemeentelijk Reglement van 30 mei 2006 vraagt de Gemeente Zaventem dat de kopers van één van de 76 kavels in de verkaveling Harenheide IV, te St.-Stevens-Woluwe verklaren dat zij Nederlands spreken of bereid zijn Nederlands te leren.

Zoals de Commissie ook zelf aangeeft is er bij deze voorwaarde geen sprake van enige directe discriminatie op grond van nationaliteit.

Deze voorwaarde geldt voor alle Belgen, evenals voor alle andere kandidaat-kopers met een nationaliteit van een van de andere EU-lidstaten of zelfs daarbuiten.

Evenmin kan er sprake zijn van indirecte discriminatie op grond van nationaliteit.

Er is sprake van indirecte of verborgen discriminatie wanneer op basis van het genoemde criterium (de verklaring dat men Nederlands spreekt of bereid is Nederlands te leren) onderdanen van andere Europese lidstaten benadelend ten opzichte van de Belgische onderdanen.

In onderhavig geval is de vereiste dat men Nederlands spreekt of bereid is Nederlands te leren, van toepassing op alle kandidaat kopers, ongeacht hun moedertaal (of dit nu Nederlands, Frans, Duits, Italiaans, Arabisch of Chinees is).

Aldus geldt deze vereiste voor Nederlandstaligen, of het nu Nederlandstalige Belgen zijn, of zij nu afkomstig zijn uit een andere lidstaat, bv. Nederland (of uit landen buiten de Europese Unie, bv. Suriname.) Aldus geldt deze vereiste eveneens voor alle anderstaligen, of zij nu de Belgische nationaliteit hebben (bv. Franstalige, Duitstalige of anderstalige Belgen), dan wel de nationaliteit van een andere Lidstaat van de EU (of zelfs van buiten de Europese Unie).

Er is geen enkele aanwijzing dat genoemde voorwaarde alleen onderdanen van België bevoordeelt en evenmin dat genoemde voorwaarde nadelig is voor onderdanen van andere lidstaten.

Dit geldt des te meer, nu bij de toepassing van het reglement is gebleken dat de in artikel 4, 13° bedoelde voorwaarde voor geen enkele kandidaat een belemmering is geweest om in aanmerking te komen voor de toewijzing van een kavel.

5. **In volledig ondergeschikte orde: er is geen sprake van directe, noch indirecte discriminatie aan gezien artikel 4, 13° Gemeentelijk Reglement van 30 mei 2006 steunt op objectieve overwegingen die losstaan van nationaliteit en evenredig zijn aan de rechtmatige doelstelling.**

Voor zover *per impossibile* zou worden aangenomen dat er *in casu* sprake zou zijn van indirecte discriminatie waarbij Belgen worden bevoordeeld t.a.v. onderdanen van andere lidstaten (*quod certe non*), dan is de maatregel hoe dan ook gerechtvaardigd.

De motivatie voor de vereiste van de kennis van de Nederlandse taal of de bereidheid de Nederlandse taal aan te leren (tot het minimale conversatieniveau) sluit aan bij de sociale doelstelling van het Gemeentelijk Reglement.

Het betreft een maatregel, die kadert in het sociale beleid van de gemeente Zaventem, dat de bevordering van de levenskwaliteit, de sociale integratie, de bevordering van de familiale levenssfeer en de leefbaarheid van de gemeente (en meer in het bijzonder van de verkaveling Harenheide IV) beoogt.

De gemeente Zaventem is een gemeente waar wordt vastgesteld dat vele jonge mensen opgegroeid in de gemeente het ouderlijk huis verlaten en zich elders vestigen, ondermeer omdat, ingevolge de explosie van prijzen, de aankoop van een woning of bouwgrond voor deze personen quasi onbetaalbaar wordt.

Deze mensen boeten dikwijls in aan levenskwaliteit: het sociaal en familiaal netwerk desintegreert, er zijn meer mobiliteitsproblemen (langer en omslachtiger woon-werk verkeer), wat dan weer ervoor zorgt dat de opvang voor jonge kinderen langer door derden moet worden waargenomen.

Ook de gemeente verliest hierbij een deel van haar jonge actieve bevolking, met proportioneel een toename van de vergrijzing, en aldus minder inkomsten en meer uitbetalingen van sociale tussenkomsten. De gemeente Zaventem wil hiertegen maatregelen nemen, door jonge actieve gezinnen te stimuleren zich in Zaventem te vestigen en de combinatie woon-werk te concentreren binnen de gemeente, een vlotte woon-werk mobiliteit bevorderen, het sociale en familiale netwerk te verstevigen.

De gemeente Zaventem wil deze doelstellingen realiseren door het verstrekken van een financiële stimulans. Het is uiteraard belangrijk dat deze financiële stimulans, die wordt **gefinancierd met eigendommen en financiële middelen van de gemeente**, zoveel mogelijk ten goede komt van de bewoners van die gemeente, die immers de belastingen betalen dankzij dewelke genoemde financiële stimulans mogelijk wordt gemaakt.

Het is dus van primordiaal belang dat de financiële stimulans leidt tot de versterking van de sociale integratie binnen de gemeente, het stimuleren van het sociale netwerk, de leefbaarheid en de kwaliteit van de samenleving.

Ook los van de financiële aspecten beoogt de gemeente in het kader van deze nieuwe verkaveling de sociale cohesie en de leefkwaliteit te bevorderen. Daarbij is het onder meer van belang dat de communicatiemogelijkheden tussen enerzijds de bewoners onderling en anderzijds de bewoners en de overheid optimaal zouden zijn. Het is immers voldoende geweten dat taalkundige barrières tussen burens de onderlinge communicatie verzwakken, met als gevolg dat burenruzies gemakkelijker ontstaan en langer blijven aanslepen dan noodzakelijk is.

✕ Het grondwettelijke stelsel van het Koninkrijk België houdt daarenboven in dat lokale en bovenlokale overheden in eentalige taalgebieden (zoals Zaventem, dat tot het Nederlandse taalgebied behoort) enkel met hun inwoners kunnen communiceren in de taal van de streek. Een basiskennis van de streektaal, of minstens de bereidheid deze te verwerven, zal dus een belangrijke rol spelen in de leefkwaliteit van de toekomstige inwoners van de verkaveling.

Meer in concreto heeft de Gemeente Zaventem besloten 76 kavels met een totale oppervlakte van AAN TE VULLEN DOOR GEMEENTE, die haar eigendom zijn, te verkopen aan mensen die aan een aantal duidelijke, vooraf vooropgestelde criteria voldoen, waardoor de realisatie van de hierboven genoemde doelstellingen wordt gegarandeerd of zoveel mogelijk worden behaald.

Uiteraard kunnen de genoemde sociale doelstellingen slechts worden bereikt indien de bewoners met elkaar kunnen communiceren en dus een minimale kennis van een gemeenschappelijke taal hebben.

Vanzelfsprekend is deze taal het Nederlands, omdat de genoemde 76 kavels zich bevinden in het Vlaams Gewest, waar, overeenkomstig artikelen 2 en 3 van de Belgische Grondwet, het Nederlands als enige voertaal geldt in het onderwijs, in de relaties tussen burgers en overheden en in de betrekkingen tussen werknemers en werkgevers. Deze rechtsregel is bindend voor de Gemeente Zaventem en gaat uit van hogere overheden, meer bepaald het Koninkrijk België en het Vlaamse Gewest.

Zowel de Belgische Staat als de Vlaamse regering hebben steeds het beleid gevoerd tot bescherming en stimulering van het Nederlands als eerste (en enige) officiële taal binnen het Vlaams Gewest.

In het arrest *Groener* heeft het Hof van Justitie (arrest van 28 november 1989, C-379/87, Jurispr. 3967) 28 bevestigd dat het EEG-Verdrag er zich niet tegen verzet, dat een Lid-Staat een beleid voert tot bescherming en stimulering van een taal, die zowel de nationale taal als de eerste officiële taal is.

In rechtsoverwegingen 19 en 20 stelt het Hof als volgt:

19 Het EEG-Verdrag verzet er zich niet tegen, dat een Lid-Staat een beleid voert tot bescherming en stimulering van een taal, die zowel de nationale taal als de eerste officiële taal is. De uitvoering van dat beleid mag echter niet leiden tot aantasting van een fundamentele vrijheid als het vrije verkeer van werknemers. De eisen die bij de uitvoeringsmaatregelen van een dergelijk beleid worden gesteld, mogen derhalve in geen geval onevenredig zijn aan het nagestreefde doel, en de wijze waarop zij worden toegepast, mag niet leiden tot discriminatie van de onderdanen van andere Lid-Staten.

20 Het belang van het onderwijs voor de verwezenlijking van een dergelijk beleid moet worden erkend. Docenten hebben een essentiële rol te spelen, niet alleen door het onderwijs dat zij geven, maar ook door hun deelneming aan het dagelijkse leven van de school en door hun geprivilegieerde relatie met hun leerlingen. Onder die omstandigheden is het niet onredelijk om van hen een zekere kennis van de eerste nationale taal te verlangen.

21 De eis dat zij een dergelijke taal redelijk beheersen, moet bijgevolg, voor zover het vereiste kennisniveau niet onevenredig is aan het nagestreefde doel, worden beschouwd als een voorwaarde die in overeenstemming is met de wegens de aard van de te verrichten arbeid vereiste kennis in de zin van artikel 3, lid 1, laatste alinea, van verordening nr. 1612/68.

Het is duidelijk dat in onderhavige situatie, in een woonverkaveling waar de Gemeente gronden die haar eigendom zijn ter beschikking stelt van mensen met het oog op de bevordering en de stimulering van de sociale integratie, het aantrekken van jonge gezinnen om de vergrijzing tegen te gaan, en het stimuleren van het sociaal netwerk, het niet onredelijk is dat een zekere kennis van de officiële taal van het grondgebied van de gemeente wordt gevraagd, dan wel de bereidheid deze kennis te verwerven.

Er moet benadrukt worden dat de Gemeente Zaventem veel minder ver gaat dan wat het Hof van Justitie aanvaard heeft in de zaak Groener. In de zaak Groener werd de kennis van de Ierse taal vereist. In onderhavige zaak vraagt de gemeente enkel dat de kopers van de kavels de Nederlandse taalmachtig zijn, of indien zij dat niet zijn, bereid zijn het Nederlands aan te leren.

De voorwaarde is dus niet het Nederlands volledig machtig te zijn, maar enkel de bereidheid een minimale kennis te verwerven. De richtwaarde is A.1. van het Gemeenschappelijk Europees referentiekader voor talen. Deze richtwaarde is gericht op laaggeschoolden, en het is de laagst mogelijke taalkennisreferentie die werd geïdentificeerd¹

Het is een bereidheid, m.n. een minimaal engagement en een inspanningsverbintenis dat men zich in de gemeente wil integreren en tegemoet wil komen aan de bovengenoemde sociale doelstellingen. Het niveau van kennis is niet overdreven, maar zeer proportioneel met de vooropgestelde doelstellingen. Dat dit effectief het geval is, blijkt uit de toepassing van het reglement, waarbij kan vastgesteld worden dat de in artikel 4, 13° vervatte voorwaarde geen hinderpaal is geweest voor kandidaat-kopers die niet de Belgische nationaliteit hebben, en dus zeker geen nadeliger gevolgen heeft gehad voor niet-Belgen dan voor Belgen.

De laatste vereiste opgesomd in het arrest Groener is dat de uitvoering van dat beleid niet mag leiden tot aantasting van een fundamentele vrijheid als het vrije verkeer van werknemers. Hoger werd reeds uiteengezet dat verkoop van 76 kavels op het grondgebied van de Gemeente Zaventem hoegenaamd niets te maken heeft met de mogelijkheid voor werknemers om te werken en zich te vestigen in België, of in Zaventem. Het reglement is immers niet van toepassing op verkopen van onroerend goed buiten de verkaveling Harenheide IV, laat staan op goederen die niet door de gemeente verkocht worden, dan wel door de gemeente of een andere eigenaar verhuurd worden.

¹ Het Europees Raamwerk bevat volgende 6 referentieniveaus: A1 = Breakthrough, A2 = Waystage, B1 = Threshold, B2=Vantage, C1= Effectiveness en C2=Mastery

6. Conclusie

Uit wat voorafgaat blijkt duidelijk dat vraag van de Gemeente Zaventem, in artikel 4, 13° van het Gemeentelijk Reglement van 30 mei 2006 dat de kopers van één van de 76 kavels in de verkaveling Harenheide IV, te St.-Stevens-Woluwe verklaren dat zij Nederlands spreken of bereid zijn Nederlands te leren noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks inwoners van de Europese Unie discrimineert op basis van hun nationaliteit.

15. Zaventem, Brief betreffende verkoop gemeentelijke bouwpercelen Zaventem. Taalvoorwaarde en verkoop onder marktwaarde, 4 september 2007

STANDPUNT GEMEENTE

**Betreft: Verkoop gemeentelijke bouwpercelen Zaventem
Taalvoorwaarde en verkoop onder marktwaarde**

1/ Betreffende de verkoop van bouwpercelen met taalvoorwaarde:

De mix tussen enkel Nederlandstaligen en niet Nederlandstaligen van diverse taalorigine begint in Zaventem dergelijke proporties aan te nemen, welke in de nabije toekomst tot onderlinge communicatiestoornissen kunnen leiden.

Wanneer een groot aantal mensen zonder gemeenschappelijke taalkennis in één woonwijk of verkaveling wonen kan dit leiden tot toestanden dat de burens amper met elkaar kunnen communiceren wat dan weer voor samenlevingsproblemen kan zorgen.

Ten einde de samenleving en communicatie leefbaar te houden moeten de inwoners "minstens" één gemeenschappelijke taal hebben waarop zij kunnen terugvallen om te communiceren. Dit principe, welke identiek toegepast in de Vlaams Wooncode, wordt ook in de verkoopvoorwaarden van de gemeentelijke bouwpercelen voorzien.

Gezien Zaventem in het Vlaams Gewest ligt, de moedertaal van de meerderheid van de inwoners van Zaventem het Nederlands is en de door de gemeente Zaventem geplande gemeentelijke verkaveling bij voorkeur gerealiseerd wordt voor personen welke een affiniteit met de gemeente Zaventem hebben, is het aangewezen dat voor het Nederlands als gemeenschappelijke taal geopteerd wordt.

Het dient onderlijnd dat het niet om een absolute voorwaarde gaat om de kennis van het Nederlands te kennen, doch dat het wel om de taalbereidheid gaat een cursus Nederlands te willen volgen, gelijkaardig de voorwaarden bepaald in de Vlaams Wooncode.

2/ Betreffende de verkoop van de bouwpercelen onder de marktwaarde:

De verkoopprijzen van de bouwpercelen in Zaventem en omstreken zijn zo hoog gestegen dat kinderen en/of gezinnen van inwoners van Zaventem welke van thuis uit financieel niet gesteund worden en toch als tweeverdieners werkzaam zijn geen betaalbare bouwpercelen meer in Zaventem vinden en genoodzaakt worden ongewenst ver buiten de gemeente Zaventem te gaan bouwen en wonen, welke in de nabije toekomst tot een sociale ontreddering bij de plaatselijke bevolking zal teweeg brengen.

De gemeente Zaventem heeft de mogelijkheid om oa. in de deelgemeente Sint-Stevens-Woluwe een gemeentelijke verkaveling van 76 bouwpercelen met aanleg van wegenis- en rioleringswerken te realiseren.

De Gemeenteraad van Zaventem besliste op 30 mei 2006 de bouwpercelen 75 euro per vierkante meter onder de schattingsprijs van de Ontvanger der Registratie van Zaventem te verkopen.

Een tweede besluit in uitvoering van het principebesluit betreft dan de overdracht van de eerste reeks van 15 sociale woningen, opnieuw unaniem beslist door de raad van bestuur van IVMH, na nieuwe expliciete goedkeuring door VMSW en met het akkoord van de regeringscommissaris-toezichthouder aangesteld door RWO. Ook dit laatste besluit is door RWO niet geschorst noch vernietigd en derhalve uitvoerbaar.

Het lijkt ons ontoelaatbaar dat het agentschap RWO nu reageert, aangezien zij binnen haar wettelijke opdracht, rechtstreeks toezichthouder van de sociale huisvestingsmaatschappij, had moeten optreden in het kader van dit toezicht, indien zij meende dat er onregelmatigheden zouden zijn gebeurd. Huidige klacht via een "omweg" is derhalve een abusief aanwenden van onrechtstreeks toezicht dat wettelijk niet is voorzien.

Besluit: de klacht is om vermelde reden reeds onontvankelijk.

De besluiten genomen door de raad van bestuur van IVMH, de goedkeuringen van haar voorgedijoverheid VMSW vindt u als bijlage.

1.2. Artikel 255 van het gemeentedecreet bepaalt dat de gouverneur de uitvoering van de besluiten van een gemeenteverheid kan schorsen. Uiteraard komen enkel besluiten in aanmerking, die genotuleerd worden en formeel bestaan in het rechtsverkeer.

De 'beslissing' van 7 juli 2008 waarnaar de klager verwijst, is geen besluit, zelfs geen beslissing aangezien het college hier geen enkele beslissingsbevoegdheid heeft. Er is geen enkele notulering gebeurd. Het gaat hier enkel om een verwijzing naar de agenda van de gemeenteraad (artikel 20 gemeentedecreet).

Bijgevolg is er geen formeel besluit dat kan geschorst worden.

1.3. Evenmin kan de toezichthoudende overheid optreden tegen een overeenkomst. Voormeld artikel 255 van het gemeentedecreet stelt dat de gouverneur besluiten kan schorsen. De bevoegdheid tot de vernietiging van een overeenkomst behoort tot bevoegdheid van de gewone hoven en rechtbanken.

Klager verwijst ook naar artikel 183 van het gemeentedecreet. Dit artikel is van toepassing in de gevallen dat de burgemeester zijn ondertekeningbevoegdheid delegeert naar de schepenen. Dit is in Vilvoorde ook gebeurd: elke schepen ondertekent de brieven die betrekking hebben op zijn bevoegdheidsdomein. In casu echter trad de eerste schepen op als waarnemend burgemeester. De burgemeester was verhinderd omdat hij op dat zelfde moment de IVMH vertegenwoordigde.

1.4. Gelet op het voorgaande is er geen formeel vastgestelde onwettigheid en is er geen reden om de vermelding op de website te schrappen. De gemaakte publiciteit via de website en de stadskrant is trouwens de normale uitvoering van het gemeenteraadsbesluit van 21 april 2008.

1.5. Het toewijzingsreglement voor de verkoop van stedelijke woningen werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 21 april 2008. Tegen dit besluit werd binnen de wettelijke voorziene termijnen geen enkele klacht neergelegd, noch werd dit geschorst door de toezichthoudende overheid. Deze administratieve rechtshandeling is derhalve rechtsgeldig en uitvoerbaar.

2. Ten gronde

Ondanks de onontvankelijkheid van de klacht willen wij toch onze zienswijze meedelen met betrekking tot artikel 34 van de wooncode en de taalvereiste zoals vermeld in het toewijzingsreglement van 21 april 2008.

2.1. De bewering als zou de overdracht niet geschieden in het kader van artikel 34 van de wooncode mist elke feitelijke en juridische grondslag. Het toewijzingsreglement zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van 21 april 2008 vermeldt expliciet dat de overdracht geschiedt onder de toepassing van artikel 34 van de wooncode. Hierbij wordt de overdracht toegestaan onder voorwaarde dat de over te dragen onroerende goederen een sociale bestemming blijven behouden.

Het rechtsgeldige en uitvoerbare toewijzingsreglement voorziet expliciet dat de woningen aan het publiek worden aangeboden onder voorwaarden dat zij voldoen aan de inkomensvoorwaarden van Vlabinvest. De stad Vilvoorde past derhalve identiek dezelfde inkomensvoorwaarden toe als deze voorzien in het kader van de sociale huisvesting en de verkoop van Vlabinvest-woningen. Artikel 34 van de wooncode verzet er zich niet tegen dat bijkomende modaliteiten inzake toewijzing kunnen worden vastgelegd voor zover de bestemming voor sociale doeleinden gehandhaafd blijft. De klager RWO voert aldus een bijkomende en beperkende voorwaarde in die wettelijk niet is voorzien.

2.2. Klager verwijst naar het EG-verdrag om te stellen dat het toewijzingsreglement discriminatoir zou zijn.

2.2.1. Zoals vroeger reeds gesteld is het reglement definitief en uitvoerbaar. Enkel de hoven en rechtbanken zijn ter zake bevoegd om een vermeende discriminatie (quod non) te beoordelen.

2.2.2. De gewraakte bepaling valt niet binnen de werkingssfeer van het gemeenschapsrecht. De bepalingen van het gemeenschapsrecht van het EG-verdrag zijn slechts van toepassing op situaties die zich bevinden binnen de materiële werkingssfeer van het gemeenschapsrecht. Het gewraakte gemeentelijk reglement betreft de verkoop door de stad Vilvoorde van 15 woningen die haar eigendom zijn na overdracht door de sociale huisvestingsmaatschappij IVMH. Men ziet niet in hoe dit valt of kan vallen binnen de materiële werkingssfeer van het gemeenschapsrecht. Voormeld toewijzingsreglement betreft immers niet het recht op wonen binnen een lidstaat of een onderdeel van deze lidstaat: op het grondgebied van de stad Vilvoorde zijn \pm 20 000 woningen. In caso gaat het om 15 woningen die de stad aan zeer gunstige financiële voorwaarden aanbiedt aan minder begoeden en waaraan zij een aantal modaliteiten koppelt.

2.2.3. Artikel 12 EG luidt als volgt:

"Binnen de werkingssfeer van dit Verdrag en onverminderd de bijzondere bepalingen daarin gesteld, is elke discriminatie op grond van nationaliteit verboden. De Raad kan, volgens de procedure van artikel 251, regelingen treffen met het oog op het verbod van beoelde discriminaties."

Artikel 12 EG is een residuaire bepaling, en vindt slechts autonoom toepassing in gevallen waarvoor het Verdrag niet in bijzondere discriminatieverboden voorziet. Wanneer een discriminerende regeling zou ingaan tegen een van deze bijzonder discriminatieverboden, wordt zij in het licht van die bijzondere verboden beoordeeld en niet in het licht van artikel 12 EG.

De verwijzing naar het arrest van 12 mei 1998 in zaak 85/96 Martinez Sala, Jurispr. I-2691 is niet relevant. Deze rechtspraak is in casu niet van toepassing.

Het hof van Justitie heeft m.b.t. artikel 12 EG (op dat ogenblik nog artikel 6 EG) in rechts-overweging 63 van het arrest vermeld als volgt:

"63 Derhalve kan een burger van de Europese Unie die, zoals verzoekster in het hoofdgeding, legaal op het grondgebied van de ontvangstlidstaat verblijft, zich op artikel 6 van het Verdrag beroepen in alle binnen de materiële werkingssfeer van het gemeenschapsrecht vallende situaties, daaronder begrepen de situatie dat die lidstaat de toekenning van een uitkering die wordt verleend aan eenieder die legaal op het grondgebied van die lidstaat verblijft, vertraagt of weigert op grond dat de betrokkene niet beschikt over een document dat van de eigen onderdanen van die lidstaat niet wordt verlangd en waarvan de afgifte door de administratie van die staat kan worden vertraagd of geweigerd."

Het gaat dus over een situatie waar een onderdaan van een andere lidstaat in de eerste lidstaat van verblijf, om van een uitkering te kunnen genieten, een document moet voorleggen dat echter van onderdanen van andere lidstaten niet wordt verlangd.

Deze situatie is hoegenaamd niet van toepassing in deze zaak, al was het maar omdat ten aanzien van alle kandidaat-kopers identiek dezelfde voorwaarden gelden.

2.2.4. Het besluit is evenmin strijdig met de Europese Richtlijn 2004/38. Artikel 24 lid 1 van deze Richtlijn luidt als volgt:

"1 Onverminderd specifieke, in het Verdrag en het afgeleide recht uitdrukkelijk opgenomen bepalingen, geniet iedere burger van de Unie die op basis van deze richtlijn op het grondgebied van het gastland verblijft, binnen het toepassingsgebied van het Verdrag dezelfde behandeling als de onderdanen van dat gastland. Dit recht geldt ook voor familieleden die niet de nationaliteit van een lidstaat bezitten en die verblijfsrecht of duurzaam verblijfsrecht genieten."

Het toepassingsgebied van deze Richtlijn betreft luidens artikel 1 de voorwaarden voor uitoefening van het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten door burgers van de unie en hun familieleden.

Het gemeentelijk reglement van Vilvoorde beperkt op geen enkele wijze het vrij verkeer en verblijf op haar grondgebied. Het betreft enkel de verkoop door de stad Vilvoorde van 15 woningen die haar eigendom zijn. Daarenboven en ten overvloede worden de inwoners van andere Europese lidstaten op identiek dezelfde wijze behandeld als de eigen inwoners vermits de verplichting identiek is voor elke kandidaat-koper, ongeacht zijn/haar nationaliteit, afkomst en ras.

2.2.5. Het toewijzingsreglement van de stad Vilvoorde is niet discriminerend, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.

Er is voor eerst geen sprake van enige directe discriminatie vermits er geen enkel onderscheid qua nationaliteit wordt gemaakt tussen kandidaat-kopers. Iedereen die aan het sociaal criterium voldoet en derhalve beneden de Vlabinvest-inkomensvoorwaarden zit, komt in aanmerking voor toewijzing ongeacht of het gaat over een eigen inwoner, iemand van een andere EU-lidstaat of zelfs daarbuiten.

Evenmin kan er sprake zijn van indirecte discriminatie op grond van nationaliteit. De verplichting om een minimale passieve kennis te hebben van het Nederlands is van toepassing op alle kandidaat-kopers, ongeacht hun nationaliteit of moedertaal (of dit nu Nederlands, Frans, Duits, Italiaans, Arabisch of Chinees is). Aldus geldt deze vereiste voor Nederlands-

taligen of het nu Nederlandstalige Belgen zijn, of zij nu afkomstig zijn uit een andere lidstaat bv. Nederland (of uit landen buiten de Europese Unie, bv. Suriname). Aldus geldt deze vereiste eveneens voor alle anderstaligen, of zij nu de Belgische nationaliteit hebben (bv. Franstalige, Duitstalige of anderstalige Belgen), dan wel de nationaliteit van een andere lidstaat van de EU of zelfs van buiten de Europese Unie.

2.2.6. In volledig ondergeschikte orde: er is geen sprake van directe noch indirecte discriminatie gezien het toewijzingsreglement van de stad Vilvoorde steunt op objectieve overwegingen die los staan van nationaliteit en evenredig zijn aan de rechtmatige doelstelling.

Voor zover per impossibile zou worden aangenomen dat er in casu sprake zou zijn van indirecte discriminatie waarbij Belgen worden bevoordeeld t.a.v. onderdanen van andere lidstaten (quod certe non), dan is de maatregel hoe dan ook gerechtvaardigd.

De motivatie voor de vereiste van de kennis van de Nederlandse taal (tot het minimale conversatieniveau) sluit aan bij de sociale doelstelling van het gemeentelijk reglement.

Het betreft een maatregel die kadert in het sociale beleid van de stad Vilvoorde, dat de bevordering van de levenskwaliteit, de sociale integratie, de bevordering van de familiale levenssfeer en de leefbaarheid van de gemeente beoogt.

De stad Vilvoorde is een stad waar wordt vastgesteld dat vele jonge mensen opgegroeid in de stad het ouderlijk huis verlaten en zich elders vestigen, onder meer omdat, ingevolge de explosie van prijzen, de aankoop van een woning of bouwgrond voor deze personen quasi onbetaalbaar wordt.

Deze mensen boeten dikwijls in aan levenskwaliteit: het sociaal en familiaal netwerk desintegreert, er zijn meer mobiliteitsproblemen (langer en omslachtiger woon-werk verkeer), wat er dan weer voor zorgt dat de opvang voor jonge kinderen langer door derden moet worden waargenomen.

Ook de stad verliest hierbij een deel van haar jonge actieve bevolking, met proportioneel een toename van de vergrijzing, en aldus minder inkomsten en meer uitbetalingen van sociale tussenkomsten. De stad Vilvoorde wil hiertegen maatregelen nemen, door jonge actieve gezinnen te stimuleren zich in Vilvoorde te vestigen en de combinatie woon-werk te concentreren binnen de stad, een vlotte woon-werk mobiliteit bevorderen, het sociale en familiale netwerk te verstevigen.

De stad Vilvoorde wil deze doelstellingen realiseren door het verstrekken van een financiële stimulans door het te koop aanbieden van deze woningen aan sterk verlaagde prijzen. Het is dus van primordiaal belang dat de financiële stimulans leidt tot versterking van de sociale integratie binnen de gemeente, het stimuleren van het sociale netwerk, de leefbaarheid en de kwaliteit van de samenleving.

Ook los van de financiële aspecten beoogt de stad in het kader van de verkoop van deze 15 woningen de sociale cohesie en de leefkwaliteit te bevorderen. Daarbij is het onder meer van belang dat de communicatiemogelijkheden tussen enerzijds de bewoners onderling en anderzijds de bewoners en de overheid optimaal zouden zijn. Het is immers voldoende geweten dat taalkundige barrières tussen burens onderlinge communicatie verzwakken, met als gevolg dat burenruzies gemakkelijker ontstaan en langer blijven aanslepen dan noodzakelijk is.

Het grondwettelijke stelsel van het Koninkrijk België houdt daarenboven in dat lokale en bovenlokale overheden in eentalige taalgebieden (zoals Vilvoorde, dat tot het Nederlandse taalgebied behoort) enkel met hun inwoners kunnen communiceren in de taal van de streek. Een basiskennis van de streektaal, of minstens de bereidheid deze te verwerven, zal dus een belangrijke rol spelen in de leefkwaliteit van de toekomstige inwoners van deze woningen.

Uiteraard kunnen de genoemde sociale doelstellingen slechts worden bereikt indien de bewoners met elkaar en met de overheid kunnen communiceren en dus een minimale kennis van een gemeenschappelijke taal hebben.

Vanzelfsprekend is deze taal het Nederlands, omdat de genoemde 15 woningen zich bevinden in het Vlaams Gewest, waar overeenkomstig artikelen 2 en 3 van de Belgische Grondwet, het Nederlands als enige voertaal geldt in het onderwijs, in de relaties tussen burgers en overheden en in de betrekkingen tussen werknemers en werkgevers. Deze rechtsregel is bindend voor de stad Vilvoorde en gaat uit van hogere overheden, meer bepaald het Koninkrijk België en het Vlaams Gewest.

In het arrest *Groener* heeft het Hof van Justitie (arrest van 28 november 1989, C-379/87, Jurispr. 3967, 28) bevestigd dat het EEG-verdrag er zich niet tegen verzet, dat een lidstaat een beleid voert tot bescherming en stimulering van een taal, die zowel de nationale taal als de eerste officiële taal is.

In rechtsoverwegingen 19 en 20 stelt het Hof als volgt:

19 Het EEG-verdrag verzet er zich niet tegen, dat een lidstaat een beleid voert tot bescherming en stimulering van een taal, die zowel de nationale taal als de eerst officiële taal is. De uitvoering van dat beleid mag echter niet leiden tot aantasting van een fundamentele vrijheid als het vrije verkeer van werknemers. De eisen die bij de uitvoeringsmaatregelen van een dergelijk beleid worden gesteld, mogen derhalve in geen geval onevenredig zijn aan het nagestreefde doel, en de wijze waarop zij worden toegepast, mag niet leiden tot discriminatie van de onderdanen van andere lidstaten.

20 Het belang van het onderwijs voor de verwezenlijking van een dergelijk beleid moet worden erkend. Docenten hebben een essentiële rol te spelen, niet alleen door het onderwijs dat zij geven, maar ook door hun deelneming aan het dagelijkse leven van de school en door hun geprivilegieerde relatie met hun leerlingen. Onder die omstandigheden is het niet onredelijk om van hen een zekere kennis van de eerste nationale taal te verlangen.

21 De eis dat zij een dergelijke taal redelijk beheersen, moet bijgevolg, voor zover het vereiste kennisniveau niet onevenredig is aan het nagestreefde doel, worden beschouwd als een voorwaarde die in overeenstemming is met de wegens de aard van de te verrichten arbeid vereiste kennis in de zin van artikel 3, lid 1, laatste alinea, van verordening nr. 1612/68.

Het is duidelijk dat in onderhavige situatie de gemeente de woningen die haar eigendom zijn ter beschikking stelt van mensen met het oog op de bevordering en stimulering van de sociale integratie, het aantrekken van jonge gezinnen om de vergrijzing tegen te gaan, en het stimuleren van het sociale netwerk, het niet onredelijk is dat een zekere kennis van de officiële taal van het grondgebied van de gemeente wordt gevraagd, dan wel de bereidheid deze kennis te verwerven.

De voorwaarde is trouwens niet het Nederlands volledig machtig te zijn, maar enkel een minimale kennis te bewijzen met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees referentiekader voor talen. Deze richtwaarde is gericht op laaggeschoolden.

Deze minimale taalkennis wordt overigens ook in de Vlaamse wooncode waarover klager RWO toezicht houdt op identieke wijze gevorderd: ook in de wooncode, hoewel niet expli-

17. Collegebesluit betreffende “vastleggen modaliteiten taalbereidheid kandidaat-kopers stedelijke sociale woningen”, Schepencollege Vilvoorde 3 mei 2010

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 21 april 2008 tot vaststelling van een toewijzingsreglement voor stedelijke sociale woningen;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel;

Gelet op het schrijven van het Huis van het Nederlands betreffende de mogelijkheden inzake objectivering van de taalbereidheid;

Overwegende dat artikel 4, §2, van het stedelijke toewijzingsreglement aangeeft dat het College van Burgemeester en Schepenen de modaliteiten bepaalt wat betreft de taalvereiste;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen de inspanningsverbintenis inzake taalbereidheid niet vrijblijvend wil opleggen en de afdwinging van de inspanningsverbintenis wil objectiveren;

BESLUIT

Artikel 1

Het uitgangspunt is de afdwinging van een voldoende taalbereidheid, waarbij het aantonen van die bereidheid geen vrijblijvende oefening mag zijn.

Artikel 2

Kandidaten die een voldoende kennis van de Nederlandse taal aantonen worden aanvaard. Een voldoende kennis kan conform artikel 3 van het stedelijk toewijzingsreglement bewezen worden door het voorleggen van de nodige diploma's.

Artikel 3

Indien de kandidaat geen diploma's conform artikel 3 van het stedelijk toewijzingsreglement kan voorleggen, krijgt de kandidaat toch de kans om via een taaltest zijn/haar kennis van de Nederlandse taal te bewijzen. Deze test, gelijkaardig aan de taaltest zoals beschreven in artikel 4, tweede lid, 1^o, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, wordt afgenomen door het Huis van het Nederlands. Indien een kandidaat een attest van het Huis van het Nederlands kan voorleggen, waaruit een voldoende kennis van de Nederlandse taal blijkt, wordt de kandidatuur aanvaard.

Artikel 4

Indien geen voldoende kennis van de Nederlandse taal wordt aangetoond, noch op basis van een diploma noch op basis van een attest van het Huis van het Nederlands, kan de kandidatuur alsnog aanvaard worden indien men objectief aantoont dat een voldoende inspanning geleverd werd om de taal aan te leren.

Deze concrete bereidheid moet aangetoond worden op volgende manier:

- De stad vraagt een attest van de instantie waar de kandidaat lessen Nederlands gevolgd heeft. Dit attest moet aangeven dat de kandidaat minimaal in 80% van de lessen aanwezig was. Deze methode wordt al toegepast in de sociale huursector. We verwijzen daarbij naar artikel 4, tweede lid, 2^o, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel;
- De lessen moeten kaderen in een cursus “Nederlands Tweede Taal”, zoals omschreven in art. 1, 9^o, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel;

- De cursus moet minimaal 120 lesuren omvatten. Hierbij verwijzen wij naar het schrijven van het Huis van het Nederlands (als bijlage), welke aantoont dat 120 lesuren inderdaad als minimum gezien wordt om een elementaire kennis van de Nederlandse taal te verwerven;
- Indien de kandidaat op het moment van kandidatuurstelling over documenten beschikt conform de bovenvermelde modaliteiten betreffende de inspanningsverbintenis, dan wordt de betreffende kandidatuur aanvaard.

Artikel 5

Al de modaliteiten in voorgaande artikels zijn van toepassing op zowel de kandidaat-koper als zijn/haar partner (gehuwd, wettelijk of feitelijk samenwonend,...).

18. Kandidaatstellingsformulier Vilvoorde

Kandidatuur voor de aankoop van een stedelijke woning in Vilvoorde



Stad Vilvoorde
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Administratief centrum Portaels
Portaelsstraat 7, 1800 VILVOORDE
Tel. 02 255 46 07 – fax 02 255 47 85

Gegevens van het onroerend goed

1 Vul de gegevens van de woning of het appartement in.

Dit zijn de 20 woningen die de stad Vilvoorde aanbiedt. U duidt aan welke woningen uw voorkeur krijgen. Naast de woning die u het meeste verkoopt, zet u een '1'. Naast het tweede een '2', ...

U kan ook kiezen om naast bepaalde woningen geen nummer te plaatsen. Dit betekent dat u niet geïnteresseerd bent in de aankoop van die woning en dat u er ook niet voor in aanmerking wil komen.

Woning	Nr	Prijs	voorkeur
Groenstraat	195	104 790	
Rozenstraat	3	106 365	
Hoveniersstraat	51	75 600	
Hoveniersstraat	53	92 820	
Hoveniersstraat	55	89 985	
Hoveniersstraat	91	86 835	
Hoveniersstraat	122	102 900	
Hoveniersstraat	126	74 550	
Hoveniersstraat	128	68 250	
Zomertijdpad	9	154 507,50	
Vlegelpad	3	156 817,50	
Zomertijdpad	5	147 787,50	
Houtemboskerkweg	34	156 082,50	
David Tenierstraat	124	108 570	
Memlingstraat	36	116 970	
Memlingstraat	43	115 920	
Rubensstraat	10	85 155	
Valerius De Saedeleerstraat	11	124 635	
Valerius De Saedeleerstraat	27	138 810	
Valerius De Saedeleerstraat	34	117 495	

Gegevens van de kandidaat-koper(s)**Gegevens van de eerste kandidaat-koper****2 Vul uw persoonsgegevens in.***Als bewijs van deze gegevens voegt u als bijlage een kopie van uw identiteitskaart toe.*

voornaam en naam

straat en nummer

postcode en plaats

telefoon/GSM

e-mail adres

geboortedatum

geboorteplaats

geslacht man vrouw

burgerlijke stand gehuwd ongehuwd

3 In welke taal volgde u uw basisopleiding?

Nederlands

Frans

andere:

4 Vul de gegevens van uw getuigschriften of diploma's in.

naam getuigschrift/diploma	naam onderwijsinstelling	locatie onderwijsinstelling
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

5 Wilt u het onroerend goed samen met een tweede kandidaat-koper aankopen?

ja. Ga naar 6.

neen. Ga naar 9.

Gegevens van de tweede kandidaat-koper**6 Vul uw persoonsgegevens in.***Als bewijs van deze gegevens voegt u als bijlage een kopie van uw identiteitskaart toe.*

voornaam en naam

straat en nummer

postcode en plaats

telefoon/GSM

e-mail adres

geboortedatum

geboorteplaats

geslacht man vrouw

burgerlijke stand gehuwd ongehuwd

Taal**11 Kruis aan wat van toepassing is.**

De kandidaat-kopers dienen te voldoen aan de taalvoorwaarden zoals vastgelegd door het stadsbestuur.

Concreet betekent dit dat de kandidaat-kopers hun taalkennis, of hun bereidheid de taal aan te leren, moeten aantonen op één van de volgende manieren:

- Een diploma voorleggen waaruit blijkt dat u een opleiding in de Nederlandse taal heeft doorlopen;
- Een attest van het Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat u met positief gevolg een taalttest hebt afgelegd;
- Een attest waaruit blijkt dat u het jaar voorafgaand aan de kandidatuurstelling op regelmatige basis hebt deelgenomen aan een taalcursus Nederlands van 120 lessen.

De kandidaat-koper(s) is/zijn bereid zich te onderwerpen aan een taalttest.

De modaliteiten voor het afleggen van de taalttest worden éénzijdig bepaald door het stadsbestuur.

- ja
 nee

Lokale binding**12 Sinds hoeveel jaren woont en verblijft u ook effectief in Vilvoorde?**

U vermeldt het aantal jaren dat u in Vilvoorde woont. Hiermee wordt rekening gehouden bij het toewijzen van de woningen.

Indien er twee kandidaat-kopers zijn, vult de kandidaat-koper die reeds het langst in Vilvoorde verblijft deze vraag in.

..... ja(a)r(en) Naam en voornaam:

13 Sinds hoeveel jaren woont en verblijft één van uw ouders effectief in Vilvoorde?

Eenkel in te vullen indien van toepassing door kandidaat-kopers tot en met 35 jaar.

..... ja(a)r(en) Naam en voornaam:

Inkomen**14 Hoeveel bedraagt uw jaarlijks belastbaar netto-inkomen of niet belastbaar vervangingsinkomen?**

U voegt verplicht een aanslagbiljet voor de personenbelasting (inkomen 2009) als bijlage toe. Indien er twee kandidaat-kopers zijn, vult u de inkomens van beiden in en voegt u voor beiden een aanslagbiljet voor de personenbelasting (inkomen 2009) toe.

inkomen (eerste) kandidaat-koper euro

inkomen tweede kandidaat-koper euro

Eigendom**15 Beschikt u of de tweede kandidaat-koper over onroerende goederen in eigendom of in vruchtgebruik?**

Het betreft hier volle eigendom, vruchtgebruik, blote eigendom, erfpacht of opstal.

- ja. Ga naar 16.
 nee. Ga naar 17.

□

16 Vul de gegevens van de onroerende goederen in.

	goed 1	goed 2
gemeente - land		
straat en nummer of plaatsnaam		
kadastrale aanduiding		
aard van het goed		
aard van het recht		

Verplicht bij te voegen stukken**17 Kruis aan en voeg toe.**

- kopie identiteitskaart van de kandidaat-koper(s).
- aanslagbiljet voor de personenbelasting (inkomen 2009) van de kandidaat-koper(s).
- een bewijs van uw kennis van de Nederlandse taal of een bewijs dat u lessen Nederlands gevolgd heeft, zoals bepaald in punt 11 van dit formulier.

Ondertekening**18 Ik verklaar dat de verstrekte gegevens juist zijn en dat ik bereid ben op vraag van de stad Vilvoorde de nodige bewijsstukken over te maken.**

Ik verklaar op de hoogte te zijn van het feit dat deze kandidaatsstelling geen garantie biedt tot het daadwerkelijk bekomen van een woonegelegenheid.

De uiteindelijke toewijzing van een woonegelegenheid aan een kandidaat is afhankelijk van

- het voldoen aan de voorwaarden die opgenomen zijn in het toewijzingsreglement zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Vilvoorde;
- het voldoen aan de modaliteiten inzake taalbereidheid zoals vastgelegd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde;
- het tijdig en volledig bezorgen van de stavings- en bewijsstukken.

datum

plaats

handtekening
(eerste) kandidaat-
koperhandtekening
tweede kandidaat-
koper (indien van
toepassing)

Aan wie bezorg ik dit formulier?

- 19 *U kan dit formulier:*
- *ofwel aangestemd per post opsturen naar het college van burgemeester en schepenen, stadskuis, Grote Markt, 1800 Vilvoorde;*
 - *ofwel tegen ontvangstbewijs afgeven aan het loket van de dienst Stedelijke Ontwikkeling, administratief centrum Portaels, Portaelsstraat 7, 1800 Vilvoorde*
 - *maandag, donderdag en vrijdag: van 9 tot 12 uur;*
 - *dinsdag: van 9 tot 12 uur en van 13.30 tot 18.30 uur;*
 - *woensdag: van 9 tot 12 uur en van 13.30 tot 16 uur.*
- U kan het formulier tot uiterlijk 28 oktober 2011 indienen. De datum van de post of de datum van het ontvangstbewijs geldt als bewijs.*

Wat gebeurt er met mijn aanvraag?

- 20 *Eind 2011 maakt de stad bekend wie als koper is geselecteerd. In de loop van 2012 zijn alle huizen verlicht.*
Voor meer informatie kan u terecht bij de dienst Stedelijke Ontwikkeling, administratief centrum Portaels, Portaelsstraat 7, 1800 Vilvoorde, tel. 02 255 46 07, fax 02 255 47 83

Vlaamse Regering



Ministerieel besluit houdende uitspraak in de beroepsprocedure in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de verkoop van woningen op basis van artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode.

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 47, §1, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en artikel 34, §3, 3°;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, artikel 5, §4;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009;

Gelet op het ministerieel besluit van 7 maart 2010 houdende uitspraak in de beroepsprocedure in toepassing van artikel 47, § 1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de verkoop van woningen op basis van artikel 34, § 3, 3° van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende wat de procedure betreft, de raad van bestuur van de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting te Vilvoorde, hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd, op 11 mei 2010 beslist om een deel van haar sociaal patrimonium af te staan aan de stad Vilvoorde;

Dat de toezichthouder mevrouw Joke Bruggeman, hierna de toezichthouder genaamd, de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 20 mei 2010 in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode vernietigt wegens het niet respecteren van artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 11 juni 2010 binnen de gestelde termijn van 30 dagen beroep aantekent tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder;

Dat dit beroep dus regelmatig en ontvankelijk is;

Overwegende wat de feiten betreft, de sociale huisvestingsmaatschappij op 11 mei 2010 beslist om een deel van haar patrimonium af te staan aan de stad Vilvoorde, nadat een eerdere beslissing ter zake op 6 april 2010 vernietigd werd door de toezichthouder;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij deze problematiek vervolgens besproken heeft op 20 april 2010 en besloten heeft om een beslissing van de stad Vilvoorde af te wachten, teneinde te kunnen beoordelen of de modaliteiten die de stad Vilvoorde zal opleggen inzake taalbereidheid aansluiten bij de uitspraak van 7 maart 2010 in de beroepsprocedure in toepassing van artikel 47, § 1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de verkoop van woningen op basis van artikel 34, § 3, 3° van de Vlaamse Wooncode;

Dat het college van burgemeester en schepenen op 3 mei 2010 een collegebesluit met als onderwerp "Vastleggen modaliteiten taalbereidheid kandidaat-kopers stedelijke sociale woningen" aanneemt, waarin de modaliteiten van de gevraagde inspanningsverbintenis inzake taalbereidheid van kandidaat-kopers van stedelijke sociale woningen worden vastgelegd;

Dat deze modaliteiten duidelijk betrekking hebben op het opleggen van een inspanningsverbintenis inzake taalbereidheid en niet van een resultaatsverbintenis;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij vervolgens op 11 mei 2010 beslist om in te stemmen met de overdracht, die het voorwerp uitmaakt van onderhavig dispuut, na kennisname van bovenvermeld collegebesluit van 3 mei 2010;

Overwegende dat de toezichthouder deze beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij van 11 mei 2010 vernietigt omdat ze meent dat de opname van een ontbindende voorwaarde in de overdrachtakte getuigt van behoorlijk en deugdelijk bestuur, zonder dewelke de sociale huisvestingsmaatschappij onvoldoende garantie heeft dat de stad Vilvoorde een sociaal woonbeleid zal voeren;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij evenwel aangeeft dat zij overleg heeft gepleegd met de stad Vilvoorde om na te gaan of het ministerieel besluit van 7 maart 2010 houdende uitspraak in de beroepsprocedure in toepassing van artikel 47, § 1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de verkoop van woningen op basis van artikel 34, § 3, 3° van de Vlaamse Wooncode, hierna het ministerieel besluit van 7 maart 2010 genaamd, gerespecteerd wordt en zal worden;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij in haar beslissing tot verkoop van deze 5 woningen aan de stad Vilvoorde op 11 mei 2010 vervolgens uitdrukkelijk aangeeft dat het opleggen van bijkomende taalvereisten in het kader van het sociaal woonbeleid van de stad Vilvoorde verenigbaar moet zijn met het grondwettelijk recht op wonen, zoals die door het Grondwettelijk Hof omschreven worden in het arrest nr. 101/2008 van 10 juli 2008, en conform het ministerieel besluit van 7 maart 2010;

Dat de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij als zorgvuldig en in overeenstemming met het ministerieel besluit van 7 maart 2010 te beschouwen is;

Dat ten tweede de toezichthouder meent dat de taalvoorwaarden opgelegd in het collegebesluit van 3 mei 2010 stringenter zijn dan deze opgelegd in het Kaderbesluit Sociale Huur en dus strijdig met artikel 34, §3, 3° van de Vlaamse Wooncode;

Dat de rechtsgrond van de onderhandse verkoop terug te vinden is in artikel 34, §3, 3°, van de Vlaamse Wooncode, dat stelt dat de verkochte goederen slechts mogen verkocht worden "voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid";

Dat het aan de sociale huisvestingsmaatschappij is om te onderzoeken of aan de wettelijke bepalingen van artikel 34, §3, 3°, van de Vlaamse Wooncode is voldaan;

Dat de overdracht door de sociale huisvestingsmaatschappij legitiem is als het patrimonium overgedragen wordt "voor doeleinden die te maken hebben met het sociale woonbeleid", zoals artikel 34, §3, 3°, van de Vlaamse Wooncode aangeeft;

Dat de criteria die de sociale huisvestingsmaatschappij heeft ingeschreven in de eigendomsoverdracht kaderen in de doelstelling om een sociaal woonbeleid te voeren;

Dat de stad Vilvoorde in het kader van haar sociaal woonbeleid bijkomende maatregelen kan bepalen, op voorwaarde dat deze verenigbaar zijn met de Vlaamse Wooncode en met het grondwettelijke recht op wonen;

Dat in het bijzonder wat betreft taalvereisten, de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof terzake richtinggevend is, met name dat het stellen van een taalvereiste verenigbaar is met het recht op wonen, op voorwaarde dat deze taalvereisten relevant, adequaat, objectief gerechtvaardigd en evenredig zijn;

Overwegende dat het opleggen als een inspanningsverbintenis van een verplichting om zijn bereidheid te tonen om Nederlands te leren door het Grondwettelijk Hof, in tegenstelling tot een resultaatsverbintenis, wel verenigbaar werd geacht met het grondwettelijke recht op wonen,

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door de raad van bestuur van de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting inzake de vernietiging door mevrouw Joke Bruggeman, toezichthouder wordt ingewilligd.

20. Tervuren, Brief betreffende klacht – verwervingspremie voor de aankoop van woning/appartement – gemeenteraad Tervuren van 29 februari 2012, 8 mei 2012



Gemeentebestuur Tervuren
Algemeen secretariaat
Brusselsesteenweg 13
3080 TERVUREN

ow/

AANGETEKEND

Aan de Heer Gouverneur van de
Provincie Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 1
3000 LEUVEN



NIEUW ADRES VANAF 11-05-2012:
MARKT 7A, 3080 TERVUREN

Algemeen secretariaat

uw kenmerk	ons kenmerk	contactpersoon	datum
OWNR dbs 2012-5255	iw/1198	Ilse Vandenbemd	08.05.2012
telefoonnummer 02 769 20 32	faxnummer 02 769 20 99	e-mail ilse.vandenbemd@tervuren.be	

Klacht – verwervingspremie voor de aankoop van woning/appartement – gemeenteraad Tervuren van 29 februari 2012

Geachte Heer Gouverneur,

Wij verwijzen naar uw brief van 4 april 2012 en naar uw herinnering van 2 mei 2012.

U vindt als bijlage een kopie van het gemeenteraadsbesluit.

U vraagt tevens om het standpunt van het gemeentebestuur omtrent de klacht van de heer De Schaetzen.

Wij stellen verder vast dat de heer De Schaetzen op zich geen klacht uit. Hij vraagt enkel om de gemeenteraadsbeslissing te «checken» en desgevallend te schorsen.

Inhoudelijk kunnen wij de volgende verantwoording geven.

I. Algemene verantwoording van het reglement

Het reglement kadert in het gemeentelijk woonbeleid van de gemeente Tervuren.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (richtinggevend gedeelte, p. 22 e.v.) werd aangegeven dat de gemeente streeft naar een gedifferentieerd woningaanbod om het behoud van de verschillende bevolkingsgroepen in haar kernen te garanderen. De gemeente wil daarbij in de eerste plaats het woonbeleid richten op de inwoners van Tervuren.

Dit is ingegeven door de vaststelling dat er in Tervuren sprake is van een woningschaarste die veroorzaakt wordt door een stroom van vaak internationale, zeer kapitaalkrachtige inwijkelingen. Tervuren telt 24,1% geregistreerde inwoners met een niet-Belgische nationaliteit. De gemeente wenst te vermijden dat de instroom ten koste gaat van de betaalbare huisvesting voor de lokale bevolking van de gemeente.



Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorziet daarbij in een reeks maatregelen. Verder wordt aangegeven dat de gemeente zal laten onderzoeken in welke mate zij de jonge inwoners van de gemeente financieel kan ondersteunen bij het verwerven van een woning of bouwgrond, bijvoorbeeld door een verwervingspremie (p. 55).

Het reglement geeft uitwerking aan die maatregel. Het is een flankerende maatregel om, ondanks de sterke druk op de woonmarkt door kapitaalcrachtige inwijkingen, de eigen inwoners kansen te bieden zich op de woonmarkt te handhaven.

Indirect draagt een dergelijke maatregel bij aan het behoud van het bestaande sociale weefsel. Het lokale gemeenschapsleven kan wel een zekere mate van migratie opvangen, maar dreigt beschadigd te geraken als lokale inwoners al te veel worden verdrongen.

2. Uitwerking van het reglement

Volgens het gemeentelijk reglement op de verwervingstoelage voor de aankoop van een woning of appartement verleent het gemeentebestuur, binnen de perken van de jaarlijks op de gemeentelijke begroting uitgetrokken en goedgekeurde kredieten, en voor zover voldaan is aan de voorwaarden in dit reglement bepaald, een premie aan natuurlijke personen voor het verwerven van een woning of een appartement die op het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Het reglement bevat verschillende voorwaarden. Het gaat om voorwaarden die betrekking hebben op de persoon van de aanvrager en om voorwaarden die betrekking hebben op het goed dat hij verwerft.

Voor wat betreft de persoon stelt het reglement de volgende voorwaarden:

- Een maximale leeftijd van 35 jaar
- Afkomstig uit Tervuren: gedurende vijftien jaar zijn of haar hoofdverblijfplaats in Tervuren gehad hebben.
- Geen andere woningen in eigendom hebben.
- Voldoende kennis van het Nederlands om deel te nemen aan het sociale leven van de gemeente;
- Voldoen aan bepaalde maximale inkomensgrenzen.

Voor wat betreft het goed dat hij verwerft stelt het reglement de volgende voorwaarden:

- verwerving door de aanvrager alleen;
- stedenbouwkundig vergund;
- maximale prijs van 300.000 euro;
- de woning wordt voor minstens 75% van de vloeroppervlakte gedurende tien jaar bewoond door de aanvrager.

Deze voorwaarden werden niet arbitrair bepaald. Ze werden bepaald in functie van het doel van de regeling, met name teneinde jonge gezinnen uit Tervuren, die door de druk op de vastgoedprijzen in Tervuren uit de markt dreigen te worden gedrongen, een kleine steun te geven, in de hoop die verdringing deels kunnen keren.

De steun die wordt gegeven is al bij al beperkt. Het betreft een premie van 5.000 euro voor een woning en 3.000 euro voor een appartement.

Om te vermijden dat de premie wordt toebedeeld aan zij die het niet nodig hebben, is er zowel een inkomensgrens bepaald, als een maximale prijs voor de woning.

De maximale prijs werd bepaald op grond van de statistieken van de Nationale Dienst voor Statistiek, die zowel een gemiddelde prijs als een P10, Q25, Q50, Q75 en P90 prijs opgeeft per jaar. De statistieken zijn verschillend voor de gewone woonhuizen, voor appartementen en voor de villa's landhuizen en bungalows. Voor de gewone huizen is de gemiddelde prijs (voor 2010) 316.045 euro. De P10 prijs (10% van de woningen worden onder die prijs verkocht) prijs voor 2010 bedraagt 199.000 euro. De Q25 prijs (25% van de woningen worden onder die prijs verkocht) bedraagt 230.000 euro, De Q50 prijs (50% van de woningen worden onder die prijs verkocht) bedraagt 280.000 euro. Dit op een totaal van 82 geregistreerde transacties in dat jaar.

Voor villa's is de gemiddelde prijs 508.347 euro. De P10 prijs is hier 295.000 euro. Voor appartementen is de gemiddelde prijs 295.689 euro, met een P10 prijs van 135.500 euro, een Q25 prijs van 190.000 euro en een Q50 prijs van 270.000 euro, voor gemiddeld 20 transacties.

Indien men gebruik maakt van de Q50 prijs voor gewone woonhuizen en appartementen komt men uit op een prijs van 280.000 euro en 270.000 euro. De gemiddelde prijzen liggen daar nog boven. De vooropgestelde grens zit tussen de gemiddelde prijs en de Q50 prijs.

De maatregel beïnvloedt de markt dus slechts in beperkte mate. Enerzijds is de maatregel hoe dan ook slechts van toepassing op een deel van de te verkopen goederen, anderzijds is hij slechts van toepassing op een deel van de potentiële kopers. Bovendien is de premie beperkt in omvang.

De maatregel heeft om die reden geen enkele invloed op de vrije woonstkeuze, ook niet voor zij die geen voldoende kennis hebben van het Nederlands voor deelname aan het sociale leven.

3. Gemeentelijke bevoegdheid

Artikel 162 van de Grondwet stelt dat de wet ten aanzien van de provinciale en gemeentelijke instellingen de toepassing van een reeks beginselen regelt, waaronder de bevoegdheid van de gemeente voor alles wat van gemeentelijk belang is. Artikel 41 van de Grondwet voegt hieraan toe dat de uitsluitend gemeentelijke belangen door de gemeenteraden worden geregeld.

Artikel 2 van het Gemeentedecreet stelt dat de gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Dit artikel bevestigt dat de gemeenten bevoegd zijn voor het gemeentelijk belang. Voor de verwezenlijking waarvan zij alle initiatieven kunnen nemen. De gemeenteraad beschikt terzake overeenkomstig artikel 42 van het Gemeentedecreet over de volheid van bevoegdheid.

Bij gebreke aan regelingen op een hoger niveau kan de gemeenteraad dus bepalen dat inwoners van de gemeente een toelage kunnen krijgen bij de aankoop van een woning binnen de eigen gemeente, aangezien dit redelijkerwijze door de gemeenteraad als een zaak van gemeentelijk belang kan worden beschouwd.

4. Verantwoording van de taalkennisvereiste

Het beoogde reglement maakt een onderscheid tussen verschillende categorieën van personen, die verschillend worden behandeld. Die onderscheiden behandeling moet de toets aan het gelijkheidsbeginsel doorstaan.

Bij de voorbereiding van het reglement werd erop toegezien dat er geen voorwaarden werden gesteld die niet verantwoordbaar zijn in het licht van het gestelde doel.

Vooreerst werd erop toegezien dat de voorwaarden van het reglement geen afbreuk doen aan het vrij gebruik der talen. Het bekomen van de premie wordt, rechtstreeks noch onrechtstreeks, afhankelijk gemaakt van het daadwerkelijk gebruik van het Nederlands tussen particulieren onderling.

De regeling leidt evenmin tot discriminatie op grond van nationaliteit of taalaanhoorigheid. De premie is uiteraard niet voorbehouden aan personen die het Nederlands als moedertaal hebben. Het is ook niet gekoppeld aan de Belgische nationaliteit. Er werd ook op toegezien dat er geen voorwaarden werden ingelast die een gelijk effect hebben (zoals het volgen van Nederlandstalig onderwijs, aansluiting bij Nederlandstalige verenigingen). De premie is ook niet gekoppeld aan het gewoonlijk gebruik van het Nederlands.

Wel werd de voorwaarde gesteld dat de betrokkene een voldoende kennis heeft van het Nederlands om deel te kunnen nemen aan het sociale leven van de gemeente. Deze voorwaarde zit duidelijk vevat in het reglement. De gemeenteraad heeft dit bij meerderheid goedgekeurd. Er werd over deze voorwaarde geen enkele opmerking gemaakt.

De gemeente Tervuren is een eentalig Nederlandstalige gemeente. Zij heeft geen enkel bijzonder taalstatuut. De verwervingstoelage wordt enkel toegekend aan zij die vijftien jaar in Tervuren hebben gewoond.

In de meeste andere gemeenten zou het enkele feit vijftien jaar te hebben gewoond in een gemeente van het Nederlandse taalgebied op zich al kunnen volstaan om te vermoeden dat die persoon effectief ook voldoende Nederlands kent. Het gemeentebestuur stelt echter vast dat dit in Tervuren niet noodzakelijk het geval is. De nabijheid van Brussel en een aanbod van niet-Nederlandstalig onderwijs maakt dat een klein deel van de bevolking geen Nederlands kent, en ondanks een lange aanwezigheid in de gemeente ook nooit enige moeite heeft gedaan om Nederlands te leren. In die zin is de situatie in Tervuren te onderscheiden van die in Blankenberge, waar een gelijkaardig reglement inderdaad geen dergelijke voorwaarde stelt.

De gemeenteraad ziet niet in hoe iemand die vijftien jaar in Tervuren heeft gewoond, maar geen kennis heeft van de enige streektaal, ooit deel kan hebben genomen aan het sociale leven. De intentie van die persoon om dat in de toekomst wel te doen kan niet ernstig worden genomen, indien hij de taal nooit heeft geleerd in de vijftien jaar dat hij reeds in de gemeente heeft gewoond. Wie de taal niet kent, kan niet in één van de vele verenigingen actief zijn, kan zich niet zonder tolk richten tot het gemeentebestuur, kan zich niet in de streektaal richten tot zijn bureu en kan zich niet bedienen van het Nederlands in de plaatselijke handelszaken.

Op te merken valt dat de premie afhankelijk wordt gesteld van de voorwaarde om gedurende tien jaar zijn hoofdverblijfplaats in Tervuren te houden.

Het uitsluiten van deze groep van het verkrijgen van een verwervingstoelage dient dan ook een wettig doel, aangezien het ondersteunen van deze groep bij het aankopen van een woning niet bijdraagt tot het doel dat de gemeentezich stelt. Taalkennis is ook een relevant criterium in het licht van dit doel.

Een criterium van taalkennis is ook niet verboden door het EU-verdrag. Dit verzet er zich niet tegen dat een lidstaat een beleid voert tot bescherming en stimulering van een officiële taal¹. Dit mag niet leiden tot aantasting van en fundamentele vrijheid, maar dat is hier, gelet op de beperkte impact van de maatregel, niet het geval.

Een criterium van taalkennis is ook niet ongebruikelijk. Zo wordt in heel veel landen de taalkennis als criterium gebruikt voor het beoordelen van de integratiewil, bijvoorbeeld in het kader van naturalisaties (Frankrijk, Luxemburg²). Taalkennis wordt in die regelingen beschouwd als een noodzakelijke voorwaarde voor integratie, en die integratie wordt als naturalisatievoorwaarde geëist.

Het gemeentebestuur is er zich van bewust dat taalkennis op zich geen voldoende voorwaarde is om een voldoende band te hebben met de gemeente. Het is, in tegenstelling tot wat de heer de Schaetzen meent, wel een noodzakelijke voorwaarde. Wie ondanks een jarenlange woonachtigheid in de gemeente geen taalkennis heeft van de enige officiële streektaal kan, naar mening van de gemeente, niet maatschappelijk volwaardig geïntegreerd worden beschouwd.

De gemeente benadrukt dat die taalkennis enkel gevraagd wordt van de aanvrager, dit is het gezinslid dat, doordat hij vijftien jaar in de gemeente heeft gewoond, een recht opent op de verwervingstoelage. De kennis wordt niet gevraagd van de partner of de andere leden van het gezin.

Het criterium werd ook geobjectiveerd. Taalkennis is een objectief gegeven. Het reglement bepaalt ook, op de meest objectiveerbare wijze, het vereiste taalniveau, met name het taalniveau B1 volgens het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Dit is algemeen gebruikt referentiekader, dat ook doorwerkt naar opleidingen en diploma's. Dit referentiekader omschrijft zes niveaus. Het opgelegde taalniveau is het derde niveau, en wordt omschreven als:

“Onafhankelijk gebruiker

Kan de hoofdpunten begrijpen van standaardcommunicatie over vertrouwde onderwerpen die regelmatig voorkomen op het werk, op school, in de vrije tijd etc. Kan omgaan met de meeste situaties die zich plegen voor te doen tijdens een reis door het gebied waar de taal gesproken wordt. Kan eenvoudige, coherente teksten produceren over vertrouwde onderwerpen of onderwerpen die tot de persoonlijke belangstellingsfeer behoren. Kan ervaringen, gebeurtenissen, dromen, verwachtingen en ambities beschrijven en beknopt redenen of uitleg geven voor meningen en plannen”

De gemeenteraad oordeelde dat dit de taalkennis is die mag verwacht worden van iemand die minstens vijftien jaar in een Nederlandstalige gemeente heeft gewoond.

¹ Zie voor een taalkennisvereiste voor het lers HvJ 28 november 1989, C-379/87.

² Waar een kennis van het Luxemburgs vereist is voor al wie al Duits of Frans spreekt, zie artikel 7 van de wet van 23 oktober 2008 op de Luxemburgse nationaliteit. De wet vereist niveau B1 voor passieve gesproken kennis en A2 voor actieve gesproken kennis.

Het tweede niveau, A2 wordt omschreven als:

"Basisgebruiker

Ik kan een reeks uitdrukkingen en zinnen gebruiken om in eenvoudige bewoordingen mijn familie en andere mensen, leefomstandigheden, mijn opleiding en mijn huidige of meest recente baan te beschrijven

Ik kan communiceren over eenvoudige en alledaagse taken die een eenvoudige en directe uitwisseling van informatie over vertrouwde onderwerpen en activiteiten betreffen. Ik kan zeer korte sociale gesprekken aan, hoewel ik gewoonlijk niet voldoende begrijp om het gesprek zelfstandig gaande te houden."

De gemeenteraad oordeelde dat voor deelname aan het sociale leven het taalniveau van een onafhankelijk gebruiker mag worden verwacht. De taalniveaus A1 en A2 laten slechts een sterk vereenvoudigde communicatie toe, en werd door de gemeenteraad niet afdoende geacht.

Dit vereiste taalniveau is proportioneel verantwoord, omdat het niet hoger ligt dan nodig om afdoende sociaal geïntegreerd te kunnen zijn een bijdrage tot het samenleven te kunnen leveren.

Als bijkomende maatregel inzake de proportionaliteit heeft de gemeenteraad ervoor geopteerd om zeer soepel te zijn in het bewijs van de taalvereiste. In een aantal gevallen wordt de taalkennis automatisch aangenomen. Daarnaast mag de aanvrager de taalkennis met alle middelen bewijzen, en als laatste mogelijkheid wordt voorzien in een taaltest. De aanvrager kan die taaltest laten afnemen door een instelling naar zijn keuze, en heeft daarvoor een jaar de tijd. Het gemeentebestuur is van mening dat op die wijze zij die effectief voldoen aan deze voorwaarde, wel degelijk het bewijs zullen leveren.

Het is correct dat de gemeenteraad als voorwaarde heeft gesteld dat de taalkennis reeds aanwezig moet zijn bij de aanvraag, al wordt de mogelijkheid geleverd om het bewijs te leveren binnen een jaar na de verwerving van de woning. Die laatste mogelijkheid maakt dat wie een taalkennis heeft die nog niet op het niveau B1 zit, alsnog een jaar de kans krijgt om het niveau B1 te behalen. De beperking in tijd is verantwoord omdat de verplichting om in Tervuren te wonen ook slechts gedurende een beperkt tijd geldt.

De eis dat er reeds een voldoende taalkennis aanwezig moet zijn verschilt van de regeling voor de Vlaamse Wooncode. Die regeling heeft echter een totaal ander doel, en is van toepassing in totaal andere situaties.

De Vlaamse wooncode stelt een taalbereidheidsvoorwaarde bij het huren van een sociale woning. Deze voorwaarde richt zich niet noodzakelijk tot personen die reeds in het Nederlandse taalgebied wonen. Ze richt zich ook niet tot mensen die noodzakelijkerwijze in zo'n gemeente zullen blijven. Ook volkomen nieuwkomers moeten in staat worden gesteld een sociale woning te huren, zoniet zou het recht op huisvesting van die groep van bewoners in het gedrang komen. Daarom werd gekozen voor een taalbereidheidsvoorwaarde, de bereidheid om de taal van de streek te leren. Ook werd in dat kader gekozen voor een meer elementaire taalkennis, met name het niveau A1.

Voor de specifieke doelgroep van die maatregel (met name kandidaat huurders van sociale woningen) was die maatregel evenredig. Mogelijk zou een effectieve taalkennisvereiste, of een taalbereidheidsvoorwaarde van een hoger niveau, door het Grondwettelijk Hof als onevenredig zijn beschouwd, al kan dit niet geweten zijn, omdat het Grondwettelijk Hof zich enkel heeft uitgesproken over de effectieve regeling van de Vlaamse Wooncode.

**21. Aanvraagformulier verkaveling Harenheide, fase IV, Sint-Stevens-Woluwe,
document RGB/HIV/06**

Document RGB/HIV/06

AANVRAAGFORMULIER

VERKAVELING HARENHEIDE, fase IV, SINT-STEVENS-WOLUWE

GEMEENTE ZAVENTEM

REGIE VOOR GROND- EN BOUWBELEID

In hoofdletters in te vullen a.u.b.

Indien meerdere personen de kavel(grond) kopen, dienen de namen van alle kopers ingevuld.

1/ Ondergetekende(n),

Kandidaat-koper 1:

Naam :

Voornaam :

Adres :
(straat, huisnr.
postcode, woonplaats)

Telefoon privé :

Telefoon werk :

Telefoon mobiel :

Geboortedatum :

Geboorteplaats :

en

Kandidaat-koper 2 :

Naam :

Voornaam :

Adres :
(straat, huisnr.
postcode, woonplaats)

Telefoon privé :

Telefoon werk :

Telefoon mobiel :

Geboortedatum :

Geboorteplaats :

verklaart/verklaren kennis te hebben genomen van alle informatie over de te koop gestelde kavels in de verkaveling HARENHEIDE, fase IV, te weten : grondplan van de verkaveling, de geldende stedenbouwkundige voorschriften, de perceelsoppervlakten, de verkoopvoorwaarden en de verkoopprijzen.

** Indien er 3 of meer kandidaat-kopers zijn, gelieve de gegevens hiervan te vermelden op dezelfde manier op een apart blad a.u.b.*

2/ Hij/Zij verklaart/verklaren te weten dat de opgegeven bedragen van de notariële provisie en de kosten van afpaling slechts indicatief opgegeven zijn.

3/ Hij/Zij verklaart/verklaren uitdrukkelijk kandidaat te zijn voor de aankoop van

uitsluitend kavel nr.

bij voorkeur

1ste keuze kavel nr.

2de keuze kavel nr.

3de keuze kavel nr.

volgende keuze kavel nrs.

4/ Hij/Zij verklaart/verklaren **geen eigenaar** te zijn van een bewoonbaar of een bebouwbaar onroerend goed in volle eigendom.

Indien aan deze voorwaarde op het moment van de ondertekening van dit document niet voldaan is, verbindt(en) de kandidaat-koper(s) zich ertoe, het(de) betreffende onroerend(e) goed(eren) niet meer in volle eigendom te hebben op het ogenblik van de aankoopakte, en dit als bindende vereiste voor de aankoop van een kavel(grond) in de verkaveling.

Hij/Zij verklaart/verklaren over volgend(e) onroerend(e) goed(eren) in volle eigendom te beschikken :

.....
.....
.....

Kopie "Aanslagbiljet inzake onroerende voorheffing" bij te voegen onder gesloten enveloppe.

- 5/ Hij/Zij verklaart/verklaren in het verleden volgend(e) kavel(s) in een gemeentelijke verkaveling van Zaventem of vroegere fusiegemeente (Nossegem, Sint-Stevens-Woluwe of Sterrebeek) aangekocht te hebben.

verkaveling: - kavel nr.

verkaveling: - kavel nr.

verkaveling: - kavel nr.

- 6/ Hij/Zij verklaart/verklaren gedurende volgende periode(n) in Zaventem te wonen/gewoond te hebben:

Kandidaat-koper 1:

van tot

van tot

van tot

van tot

Kandidaat-koper 2:

van tot

van tot

van tot

van tot

"Getuigschrift van woonst met historiek" van de dienst bevolking van de gemeente ZAVENTEM (of van de gemeente of stad waar u thans woont) bij te voegen.

- 7/ Hij/Zij verklaart/verklaren op dit ogenblik volgend aantal kinderen ten laste te hebben :

Kandidaat-koper 1:

Kandidaat-koper 2:

Document **"Samenstelling van het gezin"** (met vermelding van het nationaal nummer van de kandidaat-kopers) afgegeven door de dienst bevolking van de gemeente of stad, waar u thans woont, bij te voegen.

- 8/ Hij/Zij verklaart/verklaren op het grondgebied van Zaventem te werken of gewerkt te hebben.

Kandidaat-koper 1:

Naam bedrijf:

Adres bedrijf:

Naam bedrijf:

Adres bedrijf:

Kandidaat-koper 2:

Naam bedrijf:

Adres bedrijf:

Naam bedrijf:

Adres bedrijf:

Verklaring van het bedrijf of bedrijven (of kopie loonstrookje in gesloten enveloppe) bij te voegen.

- 9/ Hij/Zij is jonger dan 35 jaar.

Kandidaat-koper 1:

Geboortedatum:

Kandidaat-koper 2:

Geboortedatum:

- 10/ Hij/Zij verklaart/verklaren in een bijzondere sociale omstandigheid te verkeren (financiële en/of economische situatie van de koper(s), voorbeeld werkloos of tijdelijk werkloos,, andere omstandigheden).

Bewijs (attest werkloosheid, kopie loonbriefje, kopie aanslagbiljet directe belastingen) desgevallend bij te voegen in een apart gesloten enveloppe.

- 11/ Hij/Zij verklaart/verklaren in een bijzondere sociale omstandigheid te verkeren (gezinssituatie, handicap van kopers(s), handicap kind(eren) ten laste, ouders ten laste, andere omstandigheden).

De omschrijving en/of attesten van de sociale omstandigheid/omstandigheden bij te voegen.

- 12/ Hij/Zij verklaart/verklaren dat hij/zij het Nederlands machtig is/zijn.
- 13/ Hij/Zij verklaart/verklaren het Nederlands niet machtig te zijn en dat hij/zij bereid is/zijn een Nederlandse taalcursus te volgen, conform de bepalingen van het decreet van de Vlaamse Regering van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode) en latere wijzigingen.
Hij/Zij verklaart/verklaren, voor zover het decreet van 28 februari 2003 en latere wijzigingen betreffende het Vlaamse inburgeringbeleid van toepassing is, het inburgeringtraject overeenkomstig hetzelfde decreet te zullen volgen.
Het bewijs / de bewijzen dat ik/wij mij/ons bij **het Huis van het Nederlands of het onthaalbureau Zaventem**, Stationsstraat 26 bus 7, 1930 Zaventem, of Veldeke 1, 1930 Zaventem, of bij een ander onthaalbureau aangemeld heb/hebben wordt hierbij gevoegd.
- 14/ **Hij/Zij verklaart/verklaren kennis genomen te hebben dat dit aanvraagformulier geen enkele verbintenis tot verkoop/aankoop inhoudt, noch voor de verkoper, noch voor de kandidaat-koper(s).**
- 15/ Aantal bijlagen : +
omschrijving bijgevoegde stukken als bijlagen aankruisen en indien nodig verder aanvullen a.u.b.:
- aanslagbiljet onroerende voorheffing
 - getuigschrift van woonst met historiek**
 - samenstelling van het gezin**
 - verklaring bedrijf(ven)
 - bewijs bijzondere sociale omstandigheid
 - kopie
 - bewijs Huis van het Nederlands
 - bewijs onthaalbureau
 - attest geslaagd taalexamen Nederlands
 -
 -
 -

Gedaan te Zaventem in twee exemplaren, waarvan één voor de ondergetekende(n),
op/...../.....

De kandidaat-koper 1

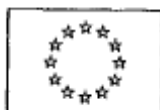
De kandidaat-koper 2

.....

.....

Handtekening(en) laten voorafgaan door de geschreven formule "Gelezen en goedgekeurd".

22. Europese Commissie, Brief JLS/C3/AH/sw (2008) D 2898, 2 april 2008



EUROPESE COMMISSIE
DIRECTORAAT-GENERAAL JUSTITIE, VRIJHEID EN VEILIGHEID

Directeur-generaal

Brussel, 02 AVR. 2008
JLS/C3/AH/sw (2008) D 2898

Excellentie,

Zoals u weet hebben een klacht, vragen aan het Europees Parlement en artikelen in de pers over de regels voor de toewijzing van gemeentelijke bouwgronden in de gemeente Zaventem de beangstelling van de Commissie gewekt. Volgens de informatie waarover de Commissie beschikt, zijn deze regels op 30 mei 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Zaventem. Artikel 4, punt 6 bepaalt de criteria voor de toewijzing van gemeentelijke bouwgronden: hoe lang men in Zaventem woont, of men in Zaventem werkt, het aantal kinderen ten laste, de leeftijd en de bijzondere sociale omstandigheden van de aanvrager.

Daarnaast bepaalt artikel 4, punt 13 van deze regels dat geïnteresseerden op het aanvraagformulier moeten verklaren dat zij Nederlands spreken of, indien dat niet het geval is, bereid zijn Nederlands te leren. Wanneer een kandidaat volgens deze regels als eerste in aanmerking komt voor de toewijzing van een gemeentelijk bouwterrein, controleren de behandelende ambtenaren van de gemeente of de betrokkene daadwerkelijk Nederlands spreekt, indien deze dat heeft verklaard. Bij twijfel over het taalbeheersingsniveau zal de betrokkene worden verzocht een examen af te leggen, om vast te stellen of de kennis van het Nederlands van de kandidaat overeenkomt met niveau A.1 van het Europees Referentiekader voor vreemde talen. Het examen zal worden afgenomen door een onafhankelijke instantie die door het college van burgemeester en schepenen wordt aangewezen. Indien de kennis van de taal onvoldoende wordt bevonden of indien de kandidaat op zijn aanvraagformulier heeft verklaard bereid te zijn een cursus Nederlands te volgen, dient hij het nodige te doen om een cursus te volgen volgens de aanwijzingen van het college van burgemeester en schepenen. Als bewijs hiervan kan een inschrijving voor een cursus bij het "Huis van het Nederlands" worden overgelegd. Indien de betrokkene weigert het examen af te leggen of een cursus te volgen, wordt de bouwgrond hem niet toegewezen of wordt de verkoop geannuleerd zonder dat de gemaakte kosten worden vergoed.

In de hierboven bedoelde regels betreffende de kennis van het Nederlands wordt verwezen naar het decreet van de Vlaamse regering van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode) en de latere wijzigingen daarvan. In dit verband zij opgemerkt dat zowel de Vlaamse Wooncode, laatstelijk gewijzigd bij het decreet van 15 december 2006, als het

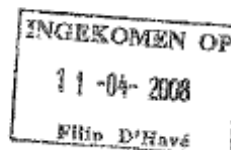
Zijne Excellentie de heer Jean De Ruyt

Permanent Vertegenwoordiger van België bij de Europese Unie

Wetstraat 61-63

B-1040 Brussel

Europese Commissie, B-1049 Brussel - België. Tef.: (32-2) 298 11 11.
Kantooradres: LX46 8/105. Doorkleefnummer: (32-2) 296 84 81. Fax: (32-2) 296 76 23.



Besluit van de Vlaamse Regering tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, dat op 1 januari 2008 van kracht is geworden, door de diensten van de Commissie nog worden getoetst op hun verenigbaarheid met het Gemeenschapsrecht.

In de contacten met de Vlaamse regering over de regels voor de aankoop van bouwgrond in Zaventem hebben de Vlaamse autoriteiten duidelijk gemaakt dat de taalvoorwaarde niet gebaseerd kan zijn op de Vlaamse Wooncode, omdat die voorwaarde alleen geldt voor de verhuur en niet voor de verkoop van sociale woningen.

Artikel 12 van het EG-Verdrag verbiedt elke vorm van discriminatie op grond van nationaliteit binnen de werkingssfeer van het Verdrag. In zijn arrest van 12 mei 1998 in zaak 85/96 Martinez Sala, Jurispr. blz. I-2691, heeft het Hof van Justitie voor recht verklaard dat een burger van de Unie die legaal op het grondgebied van een andere lidstaat verblijft, zich in alle situaties die binnen de materiële werkingssfeer van het Gemeenschapsrecht vallen, kan beroepen op artikel 12 van het EG-Verdrag. Daarbij gaat het met name om de uitoefening van het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten, zoals vastgelegd in artikel 18 van het Verdrag.

Artikel 24, lid 1, van Richtlijn 2004/38/EG van 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, bepaalt dat onverminderd specifieke, in het Verdrag en het afgeleide recht uitdrukkelijk opgenomen bepalingen, iedere burger van de Unie die op basis van deze richtlijn op het grondgebied van een gastland verblijft, binnen het toepassingsgebied van het Verdrag dezelfde behandeling geniet als de onderdanen van dat gastland. Dit recht geldt ook voor familieleden die niet de nationaliteit van een lidstaat bezitten en die verblijfsrecht of duurzaam verblijfsrecht genieten.

Artikel 9 van Verordening (EEG) nr. 1612/68 van de Raad van 15 oktober 1968 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap bepaalt meer specifiek dat een werknemer die onderdaan is van een lidstaat en die op het grondgebied van een andere lidstaat is tewerkgesteld, alle rechten en alle voordelen geniet die aan de nationale werknemers inzake huisvesting zijn toegekend, met inbegrip van de mogelijkheid, de woonegelegenheid die hij nodig heeft in eigendom te verwerven.

Uit de jurisprudentie van het Hof blijkt dat het beginsel van gelijke behandeling niet alleen ostentatieve discriminatie op grond van nationaliteit verbiedt, maar ook alle vormen van verborgen discriminatie die, door op basis van andere criteria een onderscheid te maken, hetzelfde effect zouden hebben.

Dat is het geval bij een maatregel die onderscheid maakt op basis van taal, of op basis van de verblijfsduur, omdat dit in het nadeel van onderdanen van andere lidstaten kan zijn.

Het is hierbij niet van belang dat deze maatregel zowel voor nationale onderdanen geldt als voor onderdanen van andere lidstaten. Een maatregel is niet pas discriminerend als zij alle nationale onderdanen bevoordeelt of alleen onderdanen van andere lidstaten benadeelt en nationale onderdanen niet.

Hoewel bij de gestelde voorwaarden geen sprake is van directe discriminatie op grond van nationaliteit, moeten zij als indirect discriminerend worden beschouwd tenzij zij

23. Europese Commissie, Brief JLS-C3/AH/it/(2008)D11752, 22 augustus 2008



E-1-510-2080



EUROPESE COMMISSIE
DIRECTORAAT-GENERAAL JUSTITIE, VRIJHEID EN VEILIGHEID
Directeur-generaal

Brussel, 22. 08. 2008
JLS-C3/AH/it/(2008)D11752

Excellentie,

Door een aantal artikelen in Belgische dagbladen, met name van 25 juni 2008, is de aandacht van de Commissie gevestigd op de regels voor de aankoop van goedkope woningen in de stad Vilvoorde. Volgens de informatie waarover de Commissie beschikt, zou de stad Vilvoorde besloten hebben vijftien sociale woningen die zij moet verkopen, uitsluitend voor Nederlandstaligen te reserveren. Wie een van deze goedkope woningen wil aanschaffen, moet kunnen aantonen dat hij daadwerkelijk het Nederlands beheerst. Volgens het gemeentelijke informatiebulletin dat in Vilvoorde wordt verspreid, geldt deze voorwaarde niet alleen voor de toekomstige koper, maar ook voor de echtgenoot of de partner. Om in aanmerking te komen kunnen kandidaat-kopers een diploma overleggen waaruit blijkt dat zij hun schoolopleiding in het Nederlands hebben gevolgd, zo niet moeten zij een specifieke taaltoets afleggen.

Ook de gemeenteraad van Londerzeel zou op 24 juni 2008 de principiële beslissing hebben genomen om de verkoop van gemeentelijke grondstukken te koppelen aan een aantal criteria, waaronder de kennis van het Nederlands of de bereidheid Nederlands te leren.

De Commissie meent ook te weten dat de voorzitter van het OCMW (Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn) van Geraardsbergen, volksvertegenwoordiger Guido De Padt, op 25 juni 2008 heeft bekendgemaakt dat er sinds een jaar een systeem bestaat waarbij de toekenning van het minimum inkomensloon aan de kennis van het Nederlands wordt gekoppeld. Die maatregel is op 12 juni 2007 goedgekeurd. De heer De Padt motiveert deze maatregel op grond van het feit dat de ontvangers van het bestaansminimum verplicht zijn werk te zoeken en dus de taal van de regio moeten kennen.

De Commissie herinnert eraan dat zij u op 22 april 2008 een brief heeft gezonden betreffende een vergelijkbare taaleis die in de gemeente Zaventem voor de aankoop van gemeentegrond wordt gesteld.

Voorts onderzoekt de Commissie de Vlaamse wooncode als gewijzigd bij besluit van 15 december 2006 en het besluit van de Vlaamse regering tot reglementering van het

Zijne Excellentie de heer Jean DE RUYT
Permanent vertegenwoordiger van België bij de Europese Unie
Wetstraat 61-63
B-1040 Brussel

Europese Commissie, B-1049 Brussel - België, telefoon: (32-2) 299 11 11,
Kantoor: LX45 67105, Dookleannummer (32-2) 298 84 81, Fax: (32-2) 299 76 23.

2008-08-22



sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse wooncode van 12 oktober 2007, die op 1 januari 2008 in werking is getreden, teneinde na te gaan of die besluiten, ook in het licht van het arrest van het Grondwettelijk Hof van België van 10 juli 2008 betreffende de Vlaamse wooncode, verenigbaar zijn met het Gemeenschapsrecht.

Tijdens onze contacten met België hebben de Belgische autoriteiten in verband met de regels voor de aankoop van terreinen in Zaventem verklaard dat de taalvoorwaarde niet op de wooncode kan worden gebaseerd, omdat die uitsluitend betrekking heeft op de verhuur en niet de verkoop van sociale woningen.

Artikel 12 van het EG-Verdrag verbiedt binnen de werkings sfeer van het Verdrag elke discriminatie op grond van nationaliteit. In zijn arrest van 12 mei 1998 in zaak 85/96 *Marinez Sala*, Jurispr. blz. I-2691 heeft het Hof van Justitie voor recht verklaard dat een burger van de Unie die legaal op het grondgebied van een lidstaat van onthaal verblijft, zich op artikel 12 van het Verdrag kan beroepen in alle situaties die binnen de materiële werkings sfeer van het Gemeenschapsrecht vallen. Het gaat hierbij met name om de uitoefening van het recht om vrij op het grondgebied van de lidstaten te reizen en te verblijven, als verankerd in artikel 18 van het Verdrag.

Artikel 24, lid 1, van Richtlijn 2004/38/EG van 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden bepaalt dat, onverminderd specifieke, in het Verdrag en het afgeleide recht uitdrukkelijk opgenomen bepalingen, iedere burger van de Unie die op basis van deze richtlijn op het grondgebied van een gastland verblijft, binnen het toepassingsgebied van het Verdrag dezelfde behandeling als de onderdanen van dat gastland geniet. Dit recht geldt ook voor familieleden die niet de nationaliteit van een lidstaat bezitten en die verblijfsrecht of duurzaam verblijfsrecht genieten.

Meer in het bijzonder bepaalt artikel 9 van Verordening nr. 1612/68 van de Raad van 15 oktober 1968 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Gemeenschap dat een werknemer die onderdaan is van een lidstaat en die op het grondgebied van een andere lidstaat is tewerkgesteld, alle rechten en alle voordelen geniet die aan de nationale werknemers inzake huisvesting zijn toegekend, met inbegrip van de mogelijkheid, de woongelegenheden die hij nodig heeft in eigendom te verwerven.

Krachtens artikel 7 van diezelfde verordening geniet een onderdaan van een lidstaat die in een andere lidstaat werkzaam is, dezelfde sociale en fiscale voordelen als de nationale werknemers.

Uit de rechtspraak van het Hof blijkt dat het beginsel van gelijke behandeling niet alleen openlijke discriminatie op grond van nationaliteit verbiedt maar ook iedere vorm van verkapte discriminatie die door de toepassing van andere onderscheidingscriteria tot hetzelfde resultaat zou leiden.

Dat geldt bijvoorbeeld voor een maatregel die voorziet in een op het criterium taal gebaseerd onderscheid voor de aankoop van een sociale woning of van een grondstuk van de gemeente of de toegang tot een sociaal voordeel zoals het minimum integratieloon, omdat een dergelijke maatregel ten nadele van de onderdanen van andere lidstaten zou kunnen uitvallen.

In deze context zou het geen verschil uitmaken of deze maatregelen zowel voor de eigen onderdanen als voor de onderdanen van andere lidstaten gevolgen hebben. Om een

24. POD Maatschappelijke Integratie, Brief betreffende bijzondere inspectie van de beslissingen genomen in het kader van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie (RMI) in het licht van bijkomende taalvoorwaarde (raadzitting 12/06/2007), 17 februari 2009



POD | Maatschappelijke Integratie
SPP | Intégration Sociale

Aan de Voorzitter van het
O.C.M.W. van Geraardsbergen

Dienst	uw brief van	uw kenmerk	Ons kenmerk	datum	Bijlage(n)
INSPECTIEDIENST			RC/IDS/08/	17/02/2009	1

Betreff: Bijzondere inspectie van de beslissingen genomen in het kader van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie (RMI) in het licht van bijkomende taalvoorwaarde (raadzitting 12/06/2007)

Geachte Voorzitter,

Met dit schrijven wil ik u graag op de hoogte stellen van het resultaat van de op 05/11/2008 uitgevoerde bijzondere inspectie.

Voorafgaandelijk:

In een zitting van 12/06/2007 werd in het comité van uw centrum het volgende beslist:

"11. diverse:

Het comité beslist:

Beslissing toekennen leefloon in het kader van de wet van 26/05/2002 en financiële steun in het kader van de wet van 02/04/1965.

Bij de toekenning van het recht op maatschappelijke integratie in het kader van de wet van 26/05/2002 of van financiële steun in het kader van de wet van 02/04/1965 zal als bijkomende voorwaarde gesteld worden: 'anderstaligen dienen binnen een periode van 12 maanden na datum van de toekenning, aan de sociale dienst het bewijs te leveren van het verwerven van een basiskennis Nederlands met als doel de kansen op een tewerkstelling te verhogen. Indien zij binnen deze periode onvoldoende inspanningen hebben geleverd kan het recht op maatschappelijke integratie of financiële steun geweigerd worden. "

Deze beslissing heeft weerklink gevonden in de pers en gaf aanleiding tot verschillende parlementaire vragen, die gesteld werden aan onze bevoegde minister, de Minister van Maatschappelijke Integratie.

Het is immers wettelijk niet toegestaan dat een OCMW bijkomende voorwaarden oplegt, die niet expliciet in de wet betreffende het recht op maatschappelijke integratie zijn opgenomen. Een taalvoorwaarde is in de wet niet voorzien.

✱

De Minister van Maatschappelijke Integratie heeft aan haar departement, de POD Maatschappelijke Integratie, de opdracht gegeven om over de correcte toepassing van deze wetgeving een specifiek onderzoek te voeren in uw centrum.

Het onderzoek :

De bijzondere controle vond plaats op 05/11/2008 door twee inspecteurs van de Inspectiedienst, Isabelle De Sutter en Rudi Crijns.

Het onderzoek had als specifieke doelstelling na te gaan in hoeverre uw OCMW de taalvoorwaarde ingeschreven heeft in de individuele beslissingen tot toekenning van het RMI.

Tevens werd nagegaan of uw centrum na de termijn van 12 maanden (de wettelijke termijn voor herziening van de beslissingen) de evaluatie van de 'taalvoorwaarde' gebruikt heeft als reden tot stopzetting van het recht op maatschappelijke integratie.

Alle dossiers betreffende het recht op maatschappelijke integratie, waarvoor in de periode van 01/06/2008 tot en met 30/09/2008 een beslissing tot stopzetting werd genomen, werden gecontroleerd. Het betrof hier 50 dossiers.

In één van de gecontroleerde dossiers stelden de inspecteurs vast dat de voorwaarde van het verwerven van de Nederlandse taal binnen de 12 maanden na toekenning van het RMI als voorwaarde tot toekenning was opgenomen. Dit is niet wettelijk en dus onaanvaardbaar.

Dit was niet de reden van stopzetting van het dossier (het betrof een verhuis naar andere gemeente).

In geen enkel gecontroleerd dossier werd een stopzetting omwille van een negatieve evaluatie van de taalvoorwaarde vastgesteld.

Conclusie :

Aan de toekenning van het recht op maatschappelijke integratie kunnen geen bijkomende voorwaarden, die niet expliciet in de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie zijn opgenomen, worden opgelegd.

Indien het OCMW de voorwaarden tot toekenning van het recht op maatschappelijke integratie niet respecteert, kan de minister weigeren de staatstoelage te betalen of beslissen deze te verminderen.

Indien bij een volgende controle geconstateerd wordt dat er bijkomende voorwaarden tot toekenning van het recht op maatschappelijke integratie worden toegevoegd, zal de staatstoelage geweigerd of teruggevorderd worden.

Bijgevoegd vindt u de lijst van de gecontroleerde dossiers.

Voor bijkomende informatie over deze bijzondere inspectie kunt u terecht bij Isabelle De Sutter, e-mail: isabelle.desutter@mi-is.be ; gsmnr: 0473/26.00.95.

Hoogachtend,

Voor de Voorzitter:
De Directeur-generaal,
Anne-Marie Voets

25. OCMW Geraardsbergen, mail, 11 maart 2009

pagina 1 van 1



Van:
Verzonden: woensdag 11 maart 2009 10:26
Aan:

CC:
Onderwerp: taalvereiste : aangepaste formulering



OCMW Geraardsbergen
Kathestraat 27 - 9500 Geraardsbergen
T: 054 43 20 00 - & 054 43 30 31
info@ocmwgeraardsbergen.be
www.ocmwgeraardsbergen.be

Hallo

Voor de dossiers taalloon/financiële steun waar we aan ondersteunen vragen om inspanningen te leveren om een basiskennis Nederlands te leren mogen jullie onderstaande formulering letterlijk overnemen in het voorstel beslissing voor de dossiers van het bascd. De taalclausule wordt nog nadrukkelijker gesteld als een toepassing van de wettelijke voorwaarde van werkbereidheid.

Bij een eerste beslissing toekenning :

U dient binnen een periode van 12 maanden na datum van toekenning aan de sociale dienst het bewijs te leveren van het verwerven van een basiskennis Nederlands met als doel uw kansen op tewerkstelling te verhogen. Indien u binnen deze periode onvoldoende inspanningen hebt geleverd, kan het recht op maatschappelijke integratie of financiële steun omwille van het niet voldoen aan de voorwaarde tot werkbereidheid worden stopgezet.

Bij elke herziening :

U dient verder inspanningen te leveren om uw kennis van het Nederlands uit te breiden om zo uw kansen op tewerkstelling te verhogen.

Voor de jaarlijkse herziening blijven we deze personen uitnodigen op het bascd. Wanneer zij dan kunnen bewijzen dat ze een basiskennis van het Nederlands bezitten, moeten ze bij een tweede herziening niet meer uitgenodigd worden naar het bascd. Wel blijven we de werkbereidheidsvoorwaarde opvolgen en vermelden we de tweede formulering in het voorstel beslissing.

mvg

Departement Maatschappelijk welzijn

13/03/2009