

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. van 30 juni 2025
in de zaak A. 240.727/X-18.531**

In zake :

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten
kantoor houdend te

bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 december 2023, strekt tot de nietigverklaring van “de artikelen 1, 1°, 4 en 5 van het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 8 september 2023 tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 13 oktober 2023”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend.
De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 9 mei 2025.

Staatsraad heeft verslag uitgebracht.

Advocaat , die *loco* advocaten
verschijnt voor de verzoekende partij, en
advocaat , die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur heeft een met dit arrest
eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der
talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State,
gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Het bestreden besluit geeft invulling aan de wijze waarop de
woonbehoefte van de potentiële kandidaat-huurder wordt getoetst.

3.2. Het bestreden besluit vindt onder meer rechtsgrond in
artikel 6.8, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, luidend als volgt;

“De kandidaat-huurder voldoet aan de volgende voorwaarden: [...] 2°/1 niet beschikken over *saldi* op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden.”

3.3. Deze voorwaarde werd ingevoerd door de artikelen 73 en 74 van het decreet van 21 april 2023 ‘tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’ (hierna: het decreet van 21 april 2023) en kadert in de aanscherping van de vermogenstoets:

“Met dit initiatief wil de decreetgever de huidige vermogenstoets aanscherpen. Voortaan zal er ook gekeken worden naar de beschikbare middelen. Beschikbare middelen zijn middelen die het huishouden direct kan aanwenden om te voorzien in de woonbehoefte. Het gaat dan om de positieve *saldi* op een bank-, spaar-, of beleggingsrekening.

[...]

Het komt de Vlaamse Regering toe een methodiek te voorzien om de beschikbare middelen vast te stellen, een passende doorvertaling uit te werken in de aftoetsing aan de toepasselijke middelengrens en maatregelen te nemen om misbruik tegen te gaan.

[...]

Door het (nog) ontbreken van een (semi)automatische manier om de bank-, spaar-, termijn- of effectenrekeningen te controleren wordt de bewijslast bij de (kandidaat-)huurder gelegd. De betrokkene zal dus zelf inzage moeten geven in alle bank-, spaar-, termijn- en beleggingsrekeningen alsook de bedragen die beschikbaar zijn via die rekeningen. Er zal hierbij volgens een getrapt systeem gewerkt worden:

1° De kandidaat-huurder legt bij de inschrijving een verklaring op eer af over de middelen op zijn rekening(en) en geeft in zijn digitaal dossier het bedrag aan dat er op zijn rekeningen staat. Het gecumuleerd vermogen op de bank-, spaar- termijn- en effectenrekeningen van de kandidaat-huurder(s) mag niet boven de grens liggen van de desbetreffende categorie waartoe de kandidaat-huurder(s) behoort.

2° Vervolgens bij de toekenning van de woning, vraagt de verhuurder om recente rekeningafschriften met de *saldi* op de rekeningen mee te brengen.

3° Als uit het nazicht van de afschriften blijkt dat de realiteit niet strookt met de afgelegde verklaringen of als er een vermoeden van fraude is (bijvoorbeeld transacties die doen vermoeden dat er spaarrekeningen zijn op naam van de (kandidaat-)huurder, die niet aangegeven zijn in het dossier), kan de verhuurder een diepgaander onderzoek voeren om de werkelijke beschikbare middelen in kaart te brengen.

De som van de beschikbare middelen wordt vervolgens getoetst aan een grens, die de Vlaamse Regering zal vaststellen. (Kandidaat-)huurders met een gecumuleerd vermogen op de bank-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen dat hoger ligt dan deze grens, komen niet (langer) in aanmerking voor een sociale huurwoning. Als grens kan de huidige inkomensgrens gehanteerd worden om zo een gelijke behandeling te creëren tussen (kandidaat-)huurders met een inkomen en (kandidaat-)huurders met vermogen.

Het komt de Vlaamse Regering toe deze methodiek om de beschikbare middelen vast te stellen verder te verfijnen, een passende doorvertaling uit te werken in de aftoetsing aan een toepasselijke middelengrens, en

maatregelen te nemen om misbruik tegen te gaan.” (Memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, Gedr. St., VI. Parl. 2022-23, stuk 1562, nr. 1)

3.4.1. Het bestreden besluit geeft uitvoering aan de betrokken middelentoets.

3.4.2. Centraal staat het bepaalde in artikel 4 van het bestreden besluit, dat het nieuwe artikel 6.13/1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen vaststelt:

“Art. 6.13/1. Ter uitvoering van artikel 6.8, § 1, eerste lid, 2°/1, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 beschikt de potentiële kandidaat-huurder op de datum van de inschrijving over *saldi* op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij mederekeninghouder of rekeninghouder is, die, samengeteld, de volgende grenzen niet overschrijden:

1° 20.244 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
2° 21.940 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), van dit besluit, die geen andere personen ten laste heeft;
3° 30.365 euro voor andere personen, verhoogd met 1.697 euro per persoon ten laste.

Als een persoon ten laste als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, a) of b), ook een persoon ten laste is als vermeld in artikel 6.1, eerste lid, 4°, c), telt die persoon voor twee personen ten laste. In afwijking van het eerste lid worden de volgende tegoeden niet mee in rekening gebracht voor de toetsing aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid:

1° tegoeden waarop bewarend of uitvoerend beslag is gelegd als vermeld in deel V, titel II en III, van het Gerechtelijk Wetboek;
2° tegoeden die door de bank of financiële instelling geblokkeerd zijn wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden;
3° negatieve *saldi*.

De potentiële kandidaat-huurder bewijst dat hij voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in het eerste lid, met een verklaring op erewoord.”

Artikel 4 van het bestreden besluit bepaalt dus welke grenzen bij inschrijving in het centraal inschrijvingsregister de samengetelde *saldi* op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan de potentiële kandidaat-huurder mederekeninghouder of rekeninghouder is, niet mogen overschrijden en welke tegoeden bij de bepaling daarvan niet in rekening zullen worden gebracht. Tevens wordt bepaald hoe het bewijs hiervan dient te worden geleverd, namelijk via een verklaring op erewoord.

Het gaat om dezelfde bedragen als deze die gelden in het kader van de voorwaarde betreffende het maximaal jaarlijks inkomen van de kandidaat-huurder. De vermelde bedragen zijn niet geïndexeerd.

3.4.3. Artikel 5 van het bestreden besluit bevat een aan de voorgaande bepaling gerelateerde toevoeging ten aanzien van artikel 6.15 van het besluit Vlaamse Codex Wonen:

“De toelatingsvoorwaarde over de *saldi* op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen is dezelfde als de voorwaarde, vermeld in artikel 6.13/1. De kandidaat-huurder bewijst binnen de termijn die de verhuurder bepaalt, dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarde, vermeld in het derde lid, met de volgende documenten:

1° een afschrift van een actuele raadpleging van het centraal aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten, vermeld in artikel 2, 2°, van de wet van 8 juli 2018 houdende organisatie van een centraal aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten en tot uitbreiding van de toegang tot het centraal bestand van berichten van beslag, delegatie, overdracht, collectieve schuldenregeling en protest;

2° bewijsstukken met de *saldi* op de spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarvan hij mederekeninghouder of rekeninghouder is.

De *saldi*, vermeld in het vierde lid, punt 2°, hebben betrekking op de datum waarop de aanbodbrief voor de toewijzing van de woning aan de kandidaat-huurder is verzonden.

Als de verhuurder vaststelt dat het bezorgde afschrift, vermeld in het vierde lid, 1°, nog andere spaar-, betaal-, termijn- of effectenrekeningen bevat waarvan de kandidaat-huurder mederekeninghouder of rekeninghouder is, dan de rekeningen waarvan de kandidaat-huurder de bewijsstukken, vermeld in het vierde lid, 2°, bezorgt, bewijst de kandidaat-huurder in voorkomend geval dat hij niet langer mederekeninghouder of rekeninghouder is van die andere rekeningen.”

Artikel 5 van het bestreden besluit bepaalt welke grenzen op datum van de aanbodbrief in het kader van de toewijzing van een sociale woning, de samengetelde *saldi* op de rekeningen waarvan de potentiële kandidaat-huurder mederekeninghouder of rekeninghouder is, niet mogen overschrijden, meer bepaald dezelfde als bij inschrijving, en hoe en wanneer de kandidaat-huurder dat moet bewijzen.

3.5. De nota aan de Vlaamse regering betreffende het voorontwerp van het betrokken besluit, bevat de volgende toelichting:

“Het decreet van 21 april 2023 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen legt de contouren vast van deze bijkomende vermogenstoets. Voortaan zal de (potentiële) kandidaat-huurder niet mogen beschikken over *saldi* op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden.

In dit voorontwerp wordt de grens vastgelegd op de bestaande inkomensgrens waaraan het inkomen van de (potentiële) kandidaat-huurder dient te voldoen.

De bewijslast ligt hiervoor bij de (kandidaat-)huurder. [...]

Het eerste en tweede lid van het ontworpen artikel 6.13/1 herneemt de inkomensgrenzen uit artikel 6.13, eerste en tweede lid van hetzelfde besluit. Dit geeft onderstaande bovengrenzen: [...]

Met de bestaande inkomensvoorwaarde van een (potentiële) kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning wordt in wezen beoogd zich ervan te vergewissen dat die kandidaat niet over voldoende eigen middelen beschikt om eigenhandig in zijn woonbehoefte te voorzien. Het ontworpen verbod om over *saldi* op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen te beschikken die de bestaande inkomensgrens overschrijdt, ligt in het verlengde hiervan. Vanuit dat oogpunt bewerkstelligt de ontworpen regeling de gelijke behandeling van kandidaat-huurders.

[...]

Het derde toegevoegde lid stelt dat de toelatingsvoorwaarde over de *saldi* op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen dezelfde is als de inschrijvingsvoorwaarde, vermeld in [het] ontworpen artikel 6.13/1 (zie toelichting bij artikel 2). Dit ligt in lijn met de inkomensvoorwaarde bij toelating tot een sociale huurwoning, vermeld in artikel 6.15, eerste lid, dat eveneens dezelfde is als in artikel 6.13.

[...].”

3.6. Het bestreden besluit is op 1 januari 2024 in werking getreden.

IV. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Samenvatting van het middel

4. De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 2.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

5. Volgens de verzoekende partij is er van een dergelijke schending sprake omdat “de Vlaamse regering de *stakeholders* op geen enkele manier proactief betrokken heeft bij het bestreden besluit”. Aldus werd het bestreden besluit “kennelijk onzorgvuldig voorbereid, omdat alle betrokken belangen niet correct werden afgewogen”.

De verzoekende partij houdt ook voor dat “de redelijke termijn waarbinnen een *stakeholders*platform moest worden opgericht manifest is overschreden”.

Beoordeling

6. Artikel 2.1 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt:

“De Vlaamse Regering waakt erover dat in het beleidsveld Wonen de proactieve betrokkenheid van *stakeholders* wordt opgenomen om de volgende doelen te realiseren:

1° maatschappelijke tendensen capteren en wijzigingen in het werkveld signaleren die het Vlaamse woonbeleid aanbelangen, alsook de gevolgen ervan voor het Vlaamse woonbeleid duiden;

2° reflecteren over initiatieven met betrekking tot het beleidsveld Wonen of tot belendende beleidsvelden die een impact op het beleidsveld Wonen hebben;

3° verbetervoorstellen aangeven die het beleidsveld Wonen ten goede komen.

Met het oog op de realisatie van de doelen, vermeld in het eerste lid, kan de Vlaamse Regering een proactief *stakeholders*platform oprichten.”

7. Uit het laatste lid van deze bepaling blijkt dat de oprichting van het *stakeholders*platform facultatief is.

In de mate dat de verzoekende partij voorhoudt dat de redelijke termijn voor de oprichting van het *stakeholders*platform is overschreden, gaat het middel ten onrechte uit van de verplichting om een dergelijk platform op te richten. In die mate is het middel ongegrond.

8. De memorie van toelichting bij het voorstel van decreet dat aanleiding heeft gegeven tot de invoering van het artikel 2.1 van de Vlaamse Codex Wonen, bevat de volgende verantwoording:

“Het is vandaag decretaal verplicht om advies aan de Vlaamse Woonraad te vragen over voorontwerpen van decreet of ontwerpen van basisuitvoeringsbesluit die het woonbeleid aanbelangen. Die adviesvragen worden aan de Vlaamse Woonraad voorgelegd na de principiële goedkeuring van een beslissing door de Vlaamse Regering.

Een dergelijke werkwijze is weinig flexibel en is vanuit beleidsoogpunt weinig efficiënt. De input verliest immers aan waarde en nut naarmate de beleidsbeslissing meer uitgekristalliseerd en duidelijker wordt. De strakke adviesverplichting samen met het institutionele karakter van de Vlaamse Woonraad zorgt dan ook voor een statische werkwijze en weinig dynamische betrokkenheid van de actoren op een beleidsvormingsproces. Bovendien werkt de adviesverplichting in dat stadium van het beleidsproces vertragend. In die optiek zou het dus een optimalere werkwijze zijn als proactief rekening kon worden gehouden met standpunten en bedenkingen van de *stakeholders* uit het beleidsveld in de fase die aan het beleidsvormingsproces voorafgaat of in de aanvangsfase ervan.

Het voorliggende voorstel van decreet voorziet in een proactieve betrokkenheid van de *stakeholders* in het beleidsveld Wonen en stelt de doelen daarvoor vast. De Vlaamse Regering moet over die proactieve betrokkenheid waken en kan daartoe een proactief *stakeholders*platform oprichten.” (Toelichting bij voorstel van het decreet ‘tot opheffing van de Vlaamse Woonraad om een proactief *stakeholders*platform te kunnen oprichten en tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen’, stuk 324 (2019-2020) – Nr. 1, p. 2-3.).

9. Uit artikel 2.1 van de Vlaamse Codex Wonen kan niet afgeleid worden dat de daarin vermelde “proactieve betrokkenheid van *stakeholders*”, waarover de Vlaamse regering dient te waken, verplicht tot een specifieke

betrokkenheid van “de *stakeholders*” bij de totstandkoming van een welbepaald besluit.

Het loutere gegeven dat de Vlaamse regering “de *stakeholders*” niet specifiek bij de totstandkoming van het bestreden besluit heeft betrokken, levert op zich dan ook geen schending van artikel 2.1 van de Vlaamse Codex Wonen op.

10. Een dergelijke schending kan evenmin worden afgeleid uit het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht de overheid ertoe om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van een beslissing en ervoor te zorgen dat de juridische en feitelijke aspecten van het dossier deugdelijk worden geïnterpreteerd en gecontroleerd, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen.

Het komt de Raad van State voor dat een zorgvuldige besluitvorming ook mogelijk kan zijn zonder dat “de *stakeholders*” specifiek bij de totstandkoming van een besluit zoals het bestreden besluit, worden betrokken. Het louter uitblijven van een dergelijke formele betrokkenheid toont de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dan ook niet aan.

Overigens blijkt dat er in het kader van de decretale invoering van de middelentoets wel overleg met de *stakeholders* heeft plaatsgehad.

11. Het middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Samenvatting van het middel

12. Het tweede middel voert de schending aan van het recht op behoorlijke huisvesting, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet.

13. Volgens de verzoekende partij schendt het bestreden besluit het recht op behoorlijke huisvesting doordat de kandidaat-huurders die een vermogen op hun rekeningen hebben dat een bepaald *saldo* overschrijdt, volledig worden uitgesloten van het recht om te worden ingeschreven in het sociaal huurstelsel en om onder dit stelsel een woning toegewezen te krijgen. Hiervoor is volgens de verzoekende partij geen enkele redelijke verantwoording terug te vinden. De betrokken maatregel dient geen legitiem doel en kan bovendien niet als pertinent, noodzakelijk en proportioneel *sensu stricto* worden beschouwd.

De verzoekende partij betoogt dat de in het bestreden besluit bepaalde grensbedragen voor spaargelden tot gevolg heeft dat de personen wier spaargelden deze grenzen overschrijden, niet langer in aanmerking zullen komen voor sociale huur. De grensbedragen liggen evenwel op een dergelijk laag niveau dat daarmee geen geschikte woning op de private huurmarkt kan worden gevonden, en verplicht mensen hun toevlucht te nemen tot woningen van structureel ontoereikende kwaliteit. Dit leidt volgens de verzoekende partij tot mensonwaardige situaties en gaat in tegen het recht op een behoorlijke huisvesting.

De verzoekende partij houdt voor dat het beschermingsniveau zodoende aanzienlijk wordt verminderd, zonder dat hiervoor redenen van algemeen belang voorhanden zijn. De verantwoording dat de bestreden beslissing beoogt misbruiken tegen te gaan, gaat volgens de verzoekende partij niet op, vermits het beweerd misbruik niet wordt aangetoond, en ook niet blijkt dat de bestreden uitwerking dergelijk misbruik zou kunnen voorkomen.

De verzoekende partij bekritiseert ook dat niet werd onderzocht welk bedrag als toereikend kan worden beschouwd om de woonbehoefte van potentiële kandidaat-huurders te vervullen. De verwerende partij heeft de eerder vastgestelde inkomensgrenzen doorgetrokken als grensbedragen voor de *saldi* op de rekeningen, zonder na te gaan of een dergelijk spaarvermogen toelaat in de eigen woonbehoefte te voorzien.

De verzoekende partij bekritiseert ook het gegeven dat geen rekening wordt gehouden met negatieve *saldi*, en evenmin met vermogensbestanddelen zoals juwelen en voertuigen.

14. In een tweede middelonderdeel acht de verzoekende partij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden. Er werd immers geen (zorgvuldig) onderzoek verricht naar het misbruik dat de verwerende partij beoogt te voorkomen, en ook niet naar de gevolgen van de invoering van de vastgestelde bovengrenzen. Zodoende steunt de bestreden beslissing niet op draagkrachtige motieven.

Beoordeling

15. In de mate dat het middel de invoering van de middelentoets als bijkomende, cumulatieve inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde voor de toewijzing van een sociale huurwoning bekritiseert omdat deze maatregel niet noodzakelijk, evenredig en pertinent zou zijn, formuleert de verzoekende partij kritiek op decretale bepalingen die buiten de rechtsmacht van de Raad van State vallen.

De bestreden bepalingen voeren de middelentoets immers niet in als nieuwe voorwaarde, maar geven enkel uitvoering aan de decretale bepalingen ter zake, meer bepaald door de grensbedragen vast te stellen.

16. De door het bestreden besluit vastgestelde grenzen die de *saldi* op de rekeningen van de kandidaat-huurders niet mogen overschrijden, kunnen niet

los worden gezien van de decretale bepalingen die de Vlaamse regering opdragen om die grenzen vast te stellen, zodat de ingeroepen miskenning van het *stand still*-beginsel niet geïsoleerd, enkel op het niveau van het bestreden besluit, kan worden beoordeeld.

17. Bij de vaststelling van de grenzen die de *saldi* op de rekeningen niet mogen overschrijden – ter uitvoering van de ter zake geldende decretale bepalingen –, beschikt de Vlaamse regering hoe dan ook over een ruime beoordelingsvrijheid.

18. De verzoekende partij toont niet aan dat de vastgestelde grensbedragen – op zich bekeken – leiden tot een aanzienlijke achteruitgang van het bestaand beschermingsniveau.

Meer bepaald toont de verzoekende partij niet aan dat een betekenisvolle groep personen die eerder wel aanspraak kon maken op sociale huisvesting, die aanspraak specifiek ten gevolge van de vastgestelde grensbedragen zal verliezen.

19. Daarbij komt dat de impact van de bestreden beslissing op het bestaande beschermingsniveau globaal moet worden bekeken. De beperking van de toegang tot de sociale huurmarkt kan er immers ook toe bijdragen dat de toegang van andere leden van de doelgroep beter wordt beschermd. Zeker in een context waarin er een grote schaarste is aan sociale woningen, kan dit bijdragen tot een meer effectieve bescherming van degenen die het meest woonbehoefstig zijn, die niet beschikken over een minimale buffer.

20. Het gegeven dat het administratief dossier geen specifieke studies bevat die *in concreto* aantonen dat de potentiële kandidaat-huurder met *saldi* op de rekeningen die de door het bestreden besluit vastgestelde grenzen overschrijden, effectief op de private markt zal kunnen huren, doet niet anders besluiten.

Binnen de ruime beoordelingsmarge waarover zij beschikt, kon de verwerende partij immers in redelijkheid oordelen dat een potentiële kandidaat-huurder die beschikt over tegoeden op bankrekeningen die de grensbedragen overschrijden, mits gebruikmaking van die betekenisvolle spaargelden minstens gedurende een bepaalde periode op de private woonmarkt terecht kan. Wanneer de grensbedragen niet langer zijn overschreden, zal de betrokkene overigens opnieuw voor sociale huur in aanmerking komen. Dat daarbij met absolute grensbedragen wordt gewerkt, maakt de uitgewerkte regeling niet onwettig.

Specifiek wat betreft de kritiek dat rekening had moeten worden gehouden met de negatieve *saldi* op bankrekeningen, kan met de verwerende partij worden aangenomen dat de regelgever er redelijkerwijze kon vanuit gaan dat “mede gelet op [de] wens om in een eenvoudig controlemechanisme te voorzien, de betrokkene de negatieve *saldi* zelf dient aan te zuiveren zodat de geaggregeerde *saldi* een correcte weergave van zijn roerend bezit vormen”.

21. Gewis kan beleidskritiek worden geformuleerd op de beleidsopties die in het bestreden besluit – en de onderliggende decretale grondslag – worden vertaald. Een schending van de bestreden bepalingen wordt daarmee echter niet aangetoond.

22. Het middel wordt verworpen.

Derde middel

Samenvatting van het middel

23. Het derde middel voert de miskenning aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, en het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht, en het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

24. Volgens de verzoekende partij wordt er een ongelijke situatie gecreëerd tussen kandidaat-huurders naargelang ze hun (spaar)geld op een rekening laten staan, dan wel dit op een andere manier beleggen of in roerend goed investeren.

De verzoekende partij acht het niet redelijk verantwoord dat geen rekening wordt gehouden met de waarde van andere roerende activa dan de *saldi* op de rekeningen zoals juwelen, kunst en auto's.

25. Evenmin acht zij het redelijk verantwoord dat inkomen en beschikbare tegoeden op bankrekeningen niet gezamenlijk worden beoordeeld.

Beoordeling

26. Terecht werpt de verwerende partij op dat de in randnummer 24 aangevoerde ongelijke behandeling niet voortvloeit uit de bestreden bepalingen, maar hun oorsprong vinden in de artikelen 73 en 74 van het decreet van 21 april 2023 waarbij in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 de middelentoets werd ingevoerd. De nieuwe bijkomende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde verwijst inderdaad enkel naar “*saldi* op betaal-, spaar-, termijn- en effectenrekeningen” zodat alle andere vormen van vermogen decretaal niet in aanmerking worden genomen.

Het komt de Raad van State niet toe om zich uit te spreken over de verenigbaarheid van de betrokken decretale bepalingen met het gelijkheidsbeginsel.

27. In haar laatste memorie bekritiseert de verzoekende partij nog dat een momentopname bepalend kan zijn voor de beoordeling of het grensbedrag voor de *saldi* is overschreden, en dat dit het gevolg kan zijn van een toevallige gebeurtenis. Volgens de verzoekende partij had het bestreden besluit moeten bepalen dat de *saldi* een min of meer permanent karakter moeten hebben.

Terecht werpt de verwerende partij op dat deze wettigheidskritiek onontvankelijk is, vermits deze ook reeds in het verzoekschrift tot nietigverklaring had kunnen en moeten worden ingeroepen.

28. Het middel wordt verworpen.

VI. Besluit

29. Gelet op de verwerping van de aangevoerde middelen hiervoor, moet het beroep hoe dan ook worden verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op dertig juni tweeduizend vijftientig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

	,	kamervoorzitter,
	,	staatsraad,
	,	staatsraad,
bijgestaan door		
	,	griffier.

De griffier

De voorzitter