Vlaamse Regering

Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de statutenwijziging - doelwijziging

Uitspraak nr. WB 609-01-45-03

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij

met zetel gevestigd
met ondernemingsnummer
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 25 april 2012 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om zich te conformeren aan de modelstatuten zonder wijzigingen of toevoegingen aan deze modelstatuten aan te brengen. Om die reden is er ook geen doelwijziging waarvoor er een bijzondere goedkeuringsprocedure geldt.

Op 8 mei 2012 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd,deze beslissing om reden dat er wel sprake is van een doelwijziging.

Het beroep ingesteld op 11 mei 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 8 mei 2012 en werd op dezelfde dag ontvangen door de sociale huisvestingsmaatschappij.

Op grond van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het decreet van 29 april 2011 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 8 juni 2012. Het beroep dateert van 11 mei 2012, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, dat inwerking trad op 12 februari 2012, bepaalt dat het beroep, op straffe van ontvankelijkheid, moet gericht worden aan de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid.

Artikel 2, §7 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011, verleent aan mevrouw Freya Van den Bossche de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

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

III. Feiten

De raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij heeft op 25 april 2012 beslist om gewijzigde statuten voor te leggen aan de algemene vergadering van 22 mei waarbij ze de huidige statuten conformeren naar de inhoud van de modelstatuten.

Daarbij wordt in de huidige statuten van de huisvestingsmaatschappij met sociaal oogmerk onder artikel 3 opgenomen:

"Binnen de doelstellingen van het Vlaams woonbeleid, zoals omschreven in artikel 4 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, beoogt de vennootschap:
1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
2° bij te dragen tot de herwaardering van het woonbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
3° een doelgericht sociaal grond- en pandenbeleid te voeren voor de realisatie van sociale woonprojecten en de ter beschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen."

Om zich te conformeren naar de doelstellingen zoals opgenomen in de modelstatuten dienen deze doelstelling aangevuld te worden met de volgende zin: "Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoefte van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap."

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder argumenteert bij haar vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur van 25 april dat door de toevoeging van de zin: "Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoefte van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap." aan de inhoud van voornoemd artikel 3 van de gewijzigde statuten een wijziging wordt aangebracht die een doelwijziging tot gevolg heeft.

De voornoemde zin bevat een verplichte inhoud (moet aangepast zijn) die een wettelijke verplichting inhoudt dat een gedeelte van de sociale huurwoningen aangepast moet zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap. Deze bepaling heeft een dwingend karakter en maakt deel uit van het doel van de sociale huisvestingsmaatschappijen waardoor de toevoeging ervan een doelwijziging inhoudt.

Wanneer het doel van de vennootschap wordt gewijzigd dienen overeenkomstig artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen een aantal formaliteiten te worden vervuld:

- Het bestuursorgaan moet de voorgestelde wijziging van het doel omstandig verantwoorden in een verslag dat in de agenda wordt vermeld;
- Bij dat verslag moet een staat van activa en passiva worden gevoegd die maximaal drie maanden oud is;
- De commissarissen brengen afzonderlijk verslag uit over die staat;
- De wijziging is pas aangenomen als het ten minste vier vijfde van de stemmen heeft gekregen.

Bij haar beslissing van 25 april is daarmee geen rekening gehouden omdat de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel is dat er geen sprake is van een doelwijziging. Daarmee schendt de sociale huisvestingsmaatschappij de voornoemde wettelijke verplichtingen. Om die redenen volgde de vernietigingsbeslissing.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij blijft bij het standpunt dat de toevoeging van de zin: "Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoefte van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap." geen doelwijziging inhoudt.

De beoogde zinsnede is een explicitering van de doelstellingen en houden in dat een deel van de huurwoningen aangepast moeten zijn aan de behoeften van grote

gezinnen, bejaarden en personen met een handicap zonder dat dit op zich een nieuwe doelstelling vormt. Het is een verdere verduidelijking die in feite neerkomt op de bevestiging dat de C2008 normering van de VMSW moet worden gevolgd, i.e. de oppervlakte normering voor aanpasbaar en aangepast bouwen.

De toevoeging van deze zin is een loutere inhoudelijke en grammaticale toevoeging aan de andere vermelde doelen. Dat kan worden opgemerkt aan het ontbreken van een aparte nummering voor deze zinsnede. Door de toevoeging van deze zin wordt het initiële doel m.b.t. de huurwoningen geenszins uitgebreid.

Beoordeling

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten zich conformeren naar de modelstatuten zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, wat betreft vervanging van de modelstatuten.

Daarbij geldt de inhoud van de als bijlage van voornoemd besluit van de Vlaamse Regering toegevoegde modelstatuten, voor de sociale huisvestingsmaatschappijen als een dwingend kader waarnaar ze zich moeten conformeren.

In artikel 4 van die modelstatuten staat dan ook de beoogde zin als een aan te nemen onderdeel van de doelen voor de huisvestingsmaatschappij (zie onderlijnd gedeelte):
"1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
2° bij te dragen tot de herwaardering van het woonbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
3° een doelgericht sociaal grond- en pandenbeleid te voeren voor de realisatie van sociale woonprojecten en de ter beschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.
<u>Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoefte van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap</u>."

De toevoeging van de betwiste zinsnede wordt beschouwd als een loutere aanvulling van het in punt 1° vermelde doel. Door de toevoeging van deze zinsnede wordt aan het maatschappelijk doel van de sociale huisvestingsmaatschappij geen inhoudelijke wijziging aangebracht. De toegevoegde zin specificeert louter de generieke opdracht om sociale huurwoningen ter beschikking te stellen.

De toevoeging van deze zin past volkomen in de beoogde conformering naar de modelstatuten die, zoals vermeld in het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 zelfs geen expliciete goedkeuring door de minister behoeft.

De toevoeging van de beoogde zin kan, op zich beschouwd, daarom ook niet in aanmerking worden genomen als een doelwijziging die bijgevolg de toepassing van specifieke formalismen uit het Wetboek van Vennootschappen tot gevolg heeft.

V. Beslissing.

Het beroep van 11 mei 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de statutenwijziging - doelwijziging, wordt ingewilligd.

Brussel, 21 MEI 2012

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

Freya VAN DEN BOSSCHE