

Ministerieel besluit over de weigering van een woningaanbod door mevrouw [REDACTED]

Uitspraak nr. WB 609-01-38-03

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED]
met zetel gevestigd [REDACTED]
met ondernemingsnummer [REDACTED]

I. Voorwerp van het beroep

- Op 27 december 2019 handhaaft het directiecomité van [REDACTED] hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, haar beslissing om de reden van weigering van het woningaanbod door mevrouw [REDACTED] niet als gegrond te beschouwen.
- Op 8 januari 2020 vernietigt de heer [REDACTED] hierna de toezichthouder genoemd, die beslissing.
- Het beroep ingesteld op 4 februari 2020 strekt tot hervorming van de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 8 januari 2020.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste 7 februari 2020¹. Het beroep dateert van 4 februari 2020. Het is tijdig ingesteld.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid².

¹ Artikel 29 bis, §5 van de Vlaamse Wooncode.

² Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in art. 29bis van de Vlaamse Wooncode.

- Het woonbeleid behoort tot de bevoegdheid van de heer Matthias Diependaele³.
- Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

III. Feiten

- Op 5 september 2019 werd aan de kandidaat-huurder een 3-slaapkamerappartement aangeboden dat beantwoordde aan haar keuze en voldoet aan de rationele bezetting.
- Op 3 oktober 2019 weigert de kandidaat-huurder het appartement omdat de slaapkamers te klein zouden zijn.
- De sociale huisvestingsmaatschappij stelt op 3 oktober 2019 dat de reden om te weigeren niet als gegrond kan worden beschouwd.
- De kandidaat-huurder dient op 16 november 2019 verhaal in bij de toezichthouder.
- De toezichthouder oordeelt op 16 december 2019 dat het verhaal gegrond is.
- Op 27 december 2019 handhaaft de sociale huisvestingsmaatschappij haar beslissing om de weigering als ongegrond te beschouwen.
- De toezichthouder vernietigt op 8 januari 2020 die beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

- De woonbezettingnormen uit de Vlaamse Wooncode zijn minimale normen op basis waarvan nagegaan wordt of er overbezetting is. Dit betekent echter niet dat elke reden op grond van oppervlakte per definitie als een ongegronde reden moet worden beschouwd.
- De C2008 legt normen en richtlijnen vast voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningbouw. Hierin wordt gesteld dat een slaapkamer voor 2 kinderen minimum 14 m² moet bedragen. De weigering van het appartement omdat de kamers te klein zijn, is gegrond.
- De minimumoppervlakten per lokaal, opgenomen in de C2008, betreffen absolute minima. De slaapkamers voor de kinderen in het aangeboden appartement zijn resp. 9 en 8,5 m². Deze oppervlakte ligt ver onder de vooropgestelde minimumoppervlakte van 14 m².

³ Besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- De sociale huisvestingsmaatschappij haalt in de eerste plaats aan dat de vernietigingsbeslissing laattijdig werd genomen en dus niet rechtsgeldig is. Indien er geen schorsing wordt uitgesproken, beschikt de toezichthouder over 4 werkdagen om tot vernietiging over te gaan. De termijn om een beslissing te vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de toezichthouder kennis kreeg van de beslissing. Het verslag van het directiecomité van 27 december 2019 werd opgeladen op de portaalsite van de afdeling Toezicht op 30 december 2019. 31 december 2019, 2, 3 en 6 januari 2020 zijn de eerstvolgende 4 werkdagen. De toezichthouder heeft pas vernietigd op 8 januari 2020.
- Volgens de rationele bezetting, vastgelegd in het intern huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij, komt een alleenstaande ouder met 4 kinderen waarvan 2 meisjes en 2 jongens, in aanmerking voor een 3-slaapkamerappartement. De rationele bezetting bepaalt immers dat er per 2 kinderen van hetzelfde geslacht één slaapkamer wordt toegekend. Een 3-slaapkamerappartement beantwoordt dus voor deze kandidaat-huurder aan de rationele bezetting.
- Dat de kamers te klein zijn kan niet als een gegronde reden tot weigering worden aangenomen.
- Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij werd het verhaal van de kandidaat-huurder laattijdig ingediend gezien de toezichthouder pas op 22 november 2019 een mail stuurt met de vraag om enkele bijkomende stukken te bezorgen naar aanleiding van het verhaal.
- Het appartement beantwoordt aan de keuze van de kandidaat-huurder.
- De bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode wordt niet overschreden.
- In geen enkele wetgeving is opgenomen dat de C2008 moet worden gerespecteerd als beoordelingsnorm voor het begrip rationele bezetting.
- De kandidaat-huurder heeft op 28 november 2019 een tweede voorstel tot toewijzing van een gelijkaardig appartement aanvaard.

Beoordeling

1. De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat de toezichthouder de vernietigingsbeslissing laattijdig heeft genomen

Art. 29bis, §3 van de Vlaamse Wooncode stelt: *“De toezichthouder beschikt bij de uitoefening van zijn toezicht op de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, over twee werkdagen om een beslissing te schorsen als hij die beslissing in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. (...)”*

In geval er geen schorsing is uitgesproken, beschikt de toezichthouder over vier werkdagen om tot een vernietiging over te gaan.

De termijn om een beslissing te schorsen of te vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de toezichthouder kennis kreeg van de beslissing. Voor de berekening van die termijn is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag."

De diensten van de Vlaamse overheid zijn gesloten tussen Kerst en Nieuwjaar. Elk jaar worden de actoren hiervan in kennis gesteld met de volgende mededeling: *"In de kerstperiode zijn de diensten van de Vlaamse overheid gesloten. Concreet betekent dit dat het agentschap Wonen-Vlaanderen vanaf 24 december 2019, 12 u tot en met 2 januari 2020 gesloten is. In deze periode zullen de toezichthouders en de binnendiensten van de afdeling Toezicht niet bereikbaar zijn. De portaal-site blijft uiteraard wel toegankelijk voor het uploaden van agenda's en/of verslagen. Op 3 januari 2020 zijn alle diensten terug bereikbaar en zal er ook kennis genomen worden van de ingestuurde documenten."*

Ingevolge de sluiting tussen Kerst en Nieuwjaar nam de toezichthouder pas kennis van de beslissing van het directiecomité op 3 januari 2020, dit betekent dat de termijn voor vernietiging een aanvang nam op 4 januari 2020 en de vierde werkdag was dan 9 januari 2020. De toezichthouder heeft via mail de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij vernietigd op 8 januari 2020. De vernietigingsbeslissing werd dus niet laattijdig genomen.

Het is niet onredelijk dat de toezichthouder tijdens de sluitingsperiode tussen Kerst en Nieuwjaar geen kennis neemt van beslissingen die de actoren in die periode oplaadt in het portaal.

2. De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat de weigering van het woningaanbod gegrond is

Op 3 oktober 2019 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing, waarin zij de redenen die de kandidaat-huurder opgeeft om het woningaanbod te weigeren niet als gegrond beschouwt, naar de kandidaat-huurder verstuurd. De kandidaat-huurder heeft verhaal ingediend bij de toezichthouder op 16 november 2019. Op grond van artikel 30, § 1 van het Kaderbesluit Sociale Huur kan de kandidaat-huurder verhaal indienen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder binnen een termijn van 30 dagen na de melding van de beslissing. Het verhaal werd te laat ingediend.

Wanneer een georganiseerd bestuurlijk beroep te laat wordt ingesteld, heeft dit niet alleen implicaties voor de verzoeker, maar ook voor het beroepsorgaan. Dit laatste is namelijk niet bevoegd om zich ten gronde over het beroep uit te spreken. Van de beroepstermijn kan immers niet worden afgeweken, zodat de beroepsinstantie niet kan verzaken aan de laattijdigheid door het beroep wel te behandelen⁴. De praktijk leert dat beroepsinstanties soms geneigd zijn om een laattijdig beroep alsnog te behandelen. Zij willen zodoende hun goodwill tonen ten aanzien van de rechtszoekende. Een dergelijke werkwijze kan echter niet worden goedgekeurd⁵.

Het is de vraag of het verhaal wel een georganiseerd bestuurlijk beroep is. De toezichthouder stelt zijn beslissing immers niet in de plaats van die van de sociale huisvestingsmaatschappij, maar geeft zijn advies, waarna de sociale huisvestingsmaatschappij zelf opnieuw moet beslissen.

⁴ J. GORIS, *Georganiseerde bestuurlijke beroepen*, Brugge, Die Keure, 2012, p. 474, nr. 877.

⁵ J. GORIS, *Georganiseerde bestuurlijke beroepen*, Brugge, Die Keure, 2012, p. 474, nr. 878.

Ook in geval van adviesbevoegdheid gaat het evenwel over een georganiseerd bestuurlijk beroep. De adviesbevoegdheid wil zo veel mogelijk de autonomie van de beslissende overheid vrijwaren⁶.

Conclusie: het verhaal was onontvankelijk. De toezichthouder mocht het dus niet meer beoordelen.

BESLUIT:

Het beroep van 8 januari 2020, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED] met betrekking tot de weigering van een woningaanbod door mevrouw [REDACTED] wordt ingewilligd.

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed



18 MAART 2020

Matthias DIEPENDAELE

⁶ J. GORIS, *Georganiseerde bestuurlijke beroepen*, Brugge, Die Keure, 2012, p. 207, nr. 380.