

Vlaamse Regering



Ministerieel besluit houdende uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de versnelde toewijzing van een woning gelegen in de

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 97, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006;

Gelet op het besluit van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 18 juli 2008, 10 oktober 2008 en 6 februari 2009, artikel 24;

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, artikel 2;

Overwegende wat de procedure betreft, het toewijzingscomité van de sociale huisvestingsmaatschappij hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, op 13 april 2010, beslist om op grond van artikel 24 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genoemd, een appartement, gelegen in de versneld toe te wijzen aan

Dat de toezichthouder hierna de toezichthouder genoemd, de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode op 20 april 2010 schorst en vernietigt;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 20 mei 2010 beroep aantekent tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat wat de feiten betreft, de toezichthouder van oordeel is dat de toewijzing onrechtmatig is omwille van het feit dat de toegewezen woning afwijkt van de rationele bezettingsnorm;

Overwegende ten eerste wat de woonhistoriek van de betrokkene betreft, de betrokkene voor de toewijzing reeds in de toegewezen woning verbleef;

Dat de betrokkene in de woning woonde met zijn moeder, die de oorspronkelijke huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34, a) van de Vlaamse Wooncode was;

Dat bij het afsluiten van het contract tussen de moeder van de betrokkene en de sociale huisvestingsmaatschappij de betrokkene minderjarig was en dat betrokkene bijgevolg als huurder als vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34, d) wordt aangeduid;

Overwegende ten tweede dat de moeder van de betrokkene overleden is;

Dat de betrokkene nu meerderjarig is en studeert aan de Vrije Universiteit Brussel;

Dat ten derde wat de rationele bezetting betreft, de sociale huisvestingsmaatschappij de rationele bezetting heeft ingevuld in het intern huurreglement van 27 mei 2009;

dat een alleenstaande alleen in aanmerking komt voor een studio, een appartement met één slaapkamer, een duplex appartement en een huis met één slaapkamer.

Dat de toegewezen woning over twee slaapkamers beschikt;

Overwegende wat de grond van de zaak betreft, de betrokkene voor de toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur onder de huurderscategorie D valt (artikel 2, §1, 34° van de Vlaamse Wooncode);

Dat de betrokkene bij overlijden van zijn moeder dus in principe de woning moet verlaten;

Dat de huurovereenkomst immers overeenkomstig artikel 98, §1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Wooncode van rechtswege ontbonden wordt op de laatste dag van de zesde maand na kennisgeving van het overlijden van de moeder van de betrokkene;

Dat de betrokkene geen ander onderkomen heeft en ook geen studentenkamer heeft in Brussel;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij de betrokkene in de woning wil laten wonen uit billijkheidsoverwegingen, gelet op het recente overlijden van zijn moeder;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij, na de ontbinding van de oorspronkelijke huurovereenkomst, gebruik maakt van de mogelijkheid van versnelde toewijzing om bij wijze van uitzondering de woning meteen te verhuren, ditmaal aan de betrokkene;

Dat deze mogelijkheid gebaseerd is op artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, met name op grond van bijzondere omstandigheden van sociale aard;

Dat begrip kan opgebracht worden voor de redenering van de sociale huisvestingsmaatschappij om op grond van bijzondere omstandigheden van sociale aard de woning toe te wijzen aan de betrokkene;

Dat de bijzondere omstandigheden van bijzondere aard voldoende gemotiveerd zijn;

Dat echter artikel 24, §3 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat een versnelde toewijzing alleen maar kan als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting;

Dat de rationele bezetting van een woning de passende bezetting van een woning is, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van de personen (zie artikel 1, 23° van het Kaderbesluit Sociale Huur);

Dat volgens de rationele bezetting opgenomen in het interne huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij een alleenstaande niet in aanmerking komt voor woning met twee slaapkamers een appartement maar over een 1 slaapkamer mag beschikken;

Dat de toe te wijzen woning over twee slaapkamers beschikt;

Dat de regels in verband met de rationele bezetting bijgevolg niet gerespecteerd worden;

Dat de vernietiging van de versnelde toewijzing dan ook terecht is;

#### BESLUIT:

**Artikel 1.** Het beroep ingesteld door het toewijzingscomité van de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de vernietiging door de toezichthouder, met betrekking tot de versnelde toewijzing van een woning gelegen in de ... wordt niet ingewilligd.

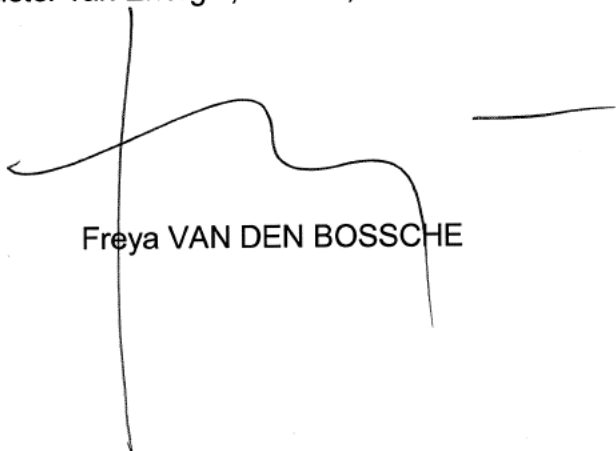
De beslissing van de toezichthouder d.d. 20 april 2010 inzake de vernietiging van de beslissing van het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij d.d. 13 april 2010 wordt bevestigd.

**Art. 2.** Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan en de toezichthouder

**Art. 3.** Dit besluit treedt in werking op de datum van ondertekening ervan.

Brussel, 07-06-2010

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line at the top, and a wavy line that loops back to the left and then down to the right.

Freya VAN DEN BOSSCHE