



Ministerieel besluit houdende uitspraak in de beroepsprocedure in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de goedkeuring van een bijwoning mits het opleggen van een boete

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 de Vlaamse Regering 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;

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 en het besluit van de Vlaamse Regering van 4 december 2009;

Overwegende wat de procedure betreft, de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, op 16 december 2009 beslist om aan een boete op te leggen van 100 euro, om reden dat ze de bijwoning van haar zoon niet heeft gemeld;

Dat de toezichthouder hierna de toezichthouder genaamd, de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, op 22 december 2009 vernietigt;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 21 januari 2010 beroep aantekent tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappij een administratieve geldboete wil opleggen aan een huurster wegens het niet melden van de bijwoning van haar zoon;

Dat haar zoon zich officieel had gedomicilieerd op het adres van de huurster;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij aan de huurster oordeelt dat de huurster verzuimd heeft aan haar plicht om de bijwoning van haar zoon te melden;

Dat de toezichthouder oordeelt dat het opleggen van een administratieve geldboete niet tot de bevoegdheid van de sociale huisvestingsmaatschappij behoort;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij betwist dat het opleggen van een administratieve geldboete de exclusieve bevoegdheid is van de toezichthouder;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij ten eerste stelt dat ze in de regelgeving niet kan terugvinden dat dit inderdaad een exclusieve bevoegdheid is;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij bovendien de mogelijkheid om een administratieve geldboete op te leggen heeft opgenomen in haar intern huurreglement;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat ze inkomsten derft als ze zelf geen boetes kan opleggen, omdat boetes, opgelegd door de toezichthouder, haar niet toekomen, terwijl zij wel met de overlast geconfronteerd wordt;

Overwegende dat de toezichthouder bovendien opmerkt dat in overleg met de huurster een geactualiseerde huurprijs kan overeengekomen worden;

Dat de gedeerde huurinkomsten kunnen gerecupereerd worden mits een geactualiseerde huurprijs;

Dat de toezichthouder stelt dat, indien er geen overeenkomst kan bekomen worden tussen de huurster en de sociale huisvestingsmaatschappij betreffende de geactualiseerde huurprijs, het aan de toezichthouder is om een administratieve geldboete op te leggen;

Overwegende dat de huidige stand van de regelgeving aan een sociale huisvestingsmaatschappij niet toestaat om een administratieve geldboete op te leggen;

Dat het opnemen van deze mogelijkheid in het interne huurreglement de sociale huisvestingsmaatschappij niet toelaat om een geldboete op te leggen aan een huurder om reden dat de huurder bepaalde administratieve verplichtingen niet nakomt;

Dat artikel 102bis van de Vlaamse Wooncode het opleggen van administratieve maatregelen toevertrouwd aan ambtenaren, die aangewezen zijn door de Vlaamse regering;

Dat deze ambtenaren bevoegd zijn, door hun aanwijzing, voor het opleggen van de administratieve geldboeten;

Dat de personeelsleden van de sociale huisvestingsmaatschappij niet aangewezen zijn door de Vlaamse Regering in deze hoedanigheid;

Dat het opleggen van een administratieve geldboete een zo belangrijke bevoegdheid is, dat deze bevoegdheid niet kan verondersteld worden als zijnde een impliciete bevoegdheid van een sociale huisvestingsmaatschappij;

Dat uit de feiten zelfs kan afgeleid worden dat de huurder ter goeder trouw heeft gehandeld;

Dat het feit dat de administratieve geldboete opgelegd door de toezichthouder de sociale huisvestingsmaatschappij niet direct ten goede komt geen vrijgeleide is om zelf een geldboete op te leggen;

Dat het recupereren van de gedeerde winsten wel mogelijk is mits een aanpassing van de huurprijs;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij de geactualiseerde huurprijs kan berekenen, rekeninghoudend met de bijwoning van de zoon van de huurster en die huurprijs is verschuldigd sinds de domiciliering van de zoon op het adres van de huurster;

Dat het verschil tussen geactualiseerde huurprijs en de huidige huurprijs de gedeerde inkomst voor een maand is;

Dat de totale gedeerde inkomst het bovenvermeld verschil is, gespreid over de periode tussen de bijwoning van de zoon, die een aanvang neemt op het moment van de domiciliering, en de aanpassing van de huurprijs aan de nieuwe toestand;

Dat die gedeerde inkomsten kunnen gerecupereerd worden door de sociale huisvestingsmaatschappij;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij in de mogelijkheid verkeert om aldus de nodige maatregelen te treffen;

Dat de toezichthouder dan toch nog een administratieve geldboete kan opleggen indien hij merkt dat de gedeerde inkomsten toch niet gerecupereerd worden door de sociale huisvestingsmaatschappij;

#### BESLUIT:

**Artikel 1.** Het beroep ingesteld door de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de vernietiging door toezichthouder, wordt niet ingewilligd. De sociale huisvestingsmaatschappij moet haar gedeerde inkomsten recuperen middels een aanpassing van de huurprijs.

De beslissing van de toezichthouder van 22 december 2009 inzake  
de vernietiging van de beslissing van het directiecomité van  
van 16 december 2009 wordt bevestigd.

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

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

Brussel, 20 februari 2010

Voor de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie  
De Vlaamse minister van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en  
Armoedebestrijding,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ingrid LIETEN', with a long, sweeping flourish extending to the right.

Ingrid LIETEN