



Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij van 16 juli 2013 betreffende de versnelde toewijzing van een woning

Uitspraak nr. WB 609-01-32-03

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd in
te
ondernemingsnummer BE
hierna "de sociale huisvestingsmaatschappij" genaamd.

1. Voorwerp van het beroep en nuttige feiten ter beoordeling

1.1. Op 2 oktober 2012 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om de woning, gelegen te te laten bewonen onder bezetting ter bedde door tot 30 november 2016. Tevens beslist de raad van bestuur om versneld een woning toe te wijzen wanneer dit mogelijk is.

1.2. Op 8 oktober 2012 vernietigt de toezichthouder voormelde beslissing van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het beroep tegen de beslissing van de toezichthouder wordt verworpen bij ministeriële uitspraak van 22 november 2012. In deze ministeriële uitspraak wordt bepaald dat een bezetting ter bedde kan worden toegestaan in afwachting van het vinden van een woning op de private huurmarkt en op voorwaarde dat de bezetting ter bedde beperkt blijft in de tijd, namelijk tot 30 juni 2013.

1.3. Op 16 juli 2013 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om zich te beroepen op artikel 19, 1°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het

sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (hierna: het kaderbesluit sociale huur) en binnen de maand een versnelde toewijzing toe te kennen voor een gelijkvloerse woongelegenheden in

1.4. Op 30 juli 2013 vernietigt de toezichthouder de beslissing van de raad van bestuur van 16 juli 2013.

1.5. Het beroep ingesteld op 29 augustus 2013 strekt tot hervorming van de in punt 1.4. vermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

2. Ontvankelijkheid van het beroep

2.1. Op grond van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode kan de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig kalenderdagen na de beslissing tot nietigverklaring beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering.

De beslissing van de toezichthouder tot nietigverklaring van de beslissing van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij van 16 juli 2013 dateert van 30 juli 2013. De laatste nuttige dag om beroep aan te tekenen is ingevolge artikel 7, tweede lid, 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, 29 augustus 2013. Het beroep dateert van 29 augustus 2013, waardoor het tijdig is ingesteld.

2.2. Artikel 8 van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 bepaalt dat het beroep, op straffe van onontvankelijkheid, wordt ingediend met een beveiligde zending, gericht aan de minister op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

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 verleent mevrouw Freya Van den Bossche de bevoegdheid voor het beleidsveld wonen.

Het beroep is bij beveiligde zending, op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

2.3. Het beroep is ontvankelijk.

3. Onderzoek van de middelen

3.1. Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder is de mening toegedaan dat de appartementen gelegen in niet langer overeenkomstig het standaardtoewijzingssysteem kunnen

worden aangeboden aan kandidaat-huurders. Het appartement maakt immers deel uit van een site van achtentwintig appartementen die bestemd zijn voor afbraak in 2014. De sociale huisvestingsmaatschappij kan volgens de toezichthouder geen toepassing maken van een absolute prioriteit op basis van artikel 19 van het kaderbesluit sociale huur of van een versnelde toewijzing op basis van artikel 24 van datzelfde besluit. De appartementen kunnen volgens de toezichthouder in afwachting van renovatie of heropbouw enkel nog verhuurd worden buiten het sociaal huurstelsel.

De toezichthouder vervolgt haar betoog dat de minister in haar besluit van 22 november 2012 heeft gesteld dat de in dit dossier aangehaalde omstandigheden geen bijzondere omstandigheden van sociale aard vormen en dat verhuurder enkel een tijdelijke oplossing, tot ten laatste 30 juni 2013, kon aanhouden.

Een typehuurovereenkomst aan _____ aanbieden kan niet beschouwd worden als een tijdelijke overeenkomst immers betreft dit een duurzame sociale verhuuring.

De toezichthouder motiveert dat de zittende huurders van de betrokken appartementen op het moment dat de werken beginnen een absolute prioriteit hebben bij de toewijzing van een andere aan de rationele bezetting aangepaste sociale woning. _____ een sociale huurwoning toewijzen zou neerkomen op een omzeiling van de ministeriële uitspraak van 22 november 2012.

Tot slot merkt de toezichthouder op dat de sociale huisvestingsmaatschappij eventueel een tijdelijke oplossing kan uitwerken voor _____ en de appartementen gelegen op de betrokken site voor zover die oplossing in overeenstemming is met de reglementering rond de verhuuring buiten stelsel, en, ten laatste tot aan de start van de werken in 2014.

3.2. Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij is de mening toegedaan dat de raad van bestuur wel degelijk één of meerdere woningen op _____ aan kandidaat-huurders kan toewijzen. Het is immers de raad van bestuur die in de zitting van 30 september 2008 de beslissing heeft genomen om voorlopig geen kandidaat-huurders meer aan te schrijven voor een toewijzing op deze site. Het is bijgevolg ook de raad van bestuur die voor één of meerdere woningen een einde kan stellen aan deze voorlopige toestand.

De beslissing tot opheffing van de voorlopige toestand voor één of meerdere woningen heeft tot gevolg dat de toewijzing van deze woonegelegenheden gebeurt conform het standaardtoewijzingssysteem, waarbij geen enkele kandidaat-huurder benadeeld wordt. De sociale huisvestingsmaatschappij concludeert hieruit dat gelet op de specifieke kenmerken van de gelijkvloerse woonegelegenheden van _____ artikel 19, 1°, van het kaderbesluit sociale huur kan worden toegepast.

heeft een wankelende gezondheid (astma, hartklachten, beiden gestaafd door een doktersattest) en is sinds 30 december 2009 ingeschreven als kandidaat huurder in het register. Bijgevolg kan beroep doen op het artikel 19, 1°, van het kaderbesluit sociale huur.

Aangaande het argument van de toezichthouder dat de minister in haar besluit van 22 november 2012 geen bijzondere omstandigheden van sociale aard heeft weerhouden, motiveert de sociale huisvestingsmaatschappij dat het ministerieel besluit betrekking heeft op de woning gelegen in de die momenteel bewoont als zoon van een overleden huurder. Dit argument kan bijgevolg niet worden weerhouden voor het vernietigen van een toewijzing in waar huurder is "in his own rights".

De sociale huisvestingsmaatschappij wenst er uitdrukkelijk op te wijzen dat de nieuwe "onervaren" raad van bestuur van bij zijn aantreden het standpunt van de minister in de ministeriële uitspraak van 22 november 2012 is bijgetreden. Eerder dan gedwongen op straat te zetten hebben de raadsleden er in hun eerste vergadering op 18 juni 2013 voor geopteerd om, binnen de contouren van de bestaande wetgeving een menswaardige oplossing voor dit probleem te zoeken. Het tijdelijk uitstellen tot de volgende raad van bestuur dient in dit licht bekeken te worden.

De sociale huisvestingsmaatschappij is verbaasd en geschokt door de beslissing van de toezichthouder van 6 augustus 2013 waarin een administratieve boete van 15.000 euro wordt opgelegd voor het niet uitvoeren van de ministeriële beslissing tot beëindiging van de bezetting ter bedde op 30 juni 2013. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat het zeker niet de bedoeling van de raad van bestuur was om in de plaats van de minister te treden en een bijkomende bezetting ter bedde toe te kennen.

3.3. Beoordeling

3.3.1. De intussen overleden ouders van ondertekenden op 1 oktober 1951 een huurovereenkomst voor een sociale huurwoning gelegen in was op dat moment nog niet geboren.

Artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode definieert het begrip 'huurder van een sociale huurwoning'. De definitie van een huurder van een sociale huurwoning wil duidelijkheid scheppen over wie er precies als een huurder van een sociale huurwoning wordt beschouwd en wie bijgevolg gerechtigd is de sociale huurwoning duurzaam te bewonen. Binnen de huidige definitie worden 4 categorieën onderscheiden, met daaraan verbonden specifieke rechten en plichten.

De huurders van categorie A zijn de personen die bij de aanvang van het huurcontract de sociale huurwoning gaan bewonen en ook het huurcontract moeten ondertekenen (voor zover ze meerderjarig zijn). Aangezien de ouders van het

initiële huurcontract voor deze sociale huurwoning ondertekenden waren zij huurders van categorie A. is een huurder van categorie D.

Overeenkomstig huidig artikel 98, §1, van de Vlaamse Wooncode wordt de sociale huurovereenkomst van rechtswege ontbonden op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden heeft vernomen van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c). In casu stierf de langstlevende ouder van op 5 november 2011. Bijgevolg diende in principe de woning ten laatste te verlaten op 31 mei 2012. Bij ministeriële uitspraak van 22 november 2012 werd echter aan betrokkene een bezetting ter bedde tot 30 juni 2013 toegestaan omdat betrokkene over een zeer laag inkomen beschikt en alleenstaande is en het niet evident is om op de reguliere markt een betaalbare woning te vinden.

3.3.2. De sociale huisvestingsmaatschappij beroept zich op artikel 19, 1°, van het kaderbesluit sociale huur om een gelijkvloerse sociale huurwoning op met absolute prioriteit aan toe te wijzen.

Artikel 19, 1°, van de kaderbesluit sociale huur bepaalt dat de verhuurder verplicht is om een voorrang toe te kennen aan *"de kandidaat-huurder of een van zijn gezinsleden met een bepaalde handicap of die minstens 55 jaar oud is of een van zijn gezinsleden, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die handicap of aan de huisvesting van ouderen"*.

Om beroep te kunnen doen op artikel 19, 1°, van het kaderbesluit sociale huur moet bijgevolg voldaan zijn aan twee voorwaarden. De eerste voorwaarde heeft betrekking op de kandidaat-huurder en de tweede voorwaarde op de sociale huurwoning.

is 57 jaar en komt dus in aanmerking voor een toewijzing met absolute prioriteit overeenkomstig artikel 19, 1°, van het kaderbesluit sociale huur. Echter toont de sociale huisvestingsmaatschappij niet aan dat de woning op de gelijkvloerse verdieping door daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met een handicap of aan de huisvesting van ouderen. Ook in de databank van de VMSW is geen enkele aanwijzing van een specifieke investering voor de aanpassing van de woning aan de huisvesting van personen met een handicap of aan de huisvesting van ouderen terug te vinden. Derhalve kan de sociale huisvestingsmaatschappij zich niet beroepen op artikel 19, 1°, van het kaderbesluit sociale huur om een gelijkvloerse woning op versneld toe te wijzen. De betrokken woning is ook niet opgenomen in een specifiek toewijzingsreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij, die een dergelijke voorrang wel zou oorloven.

3.3.3. Door de Vlaamse Regering werd op 31 mei 2013 het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen bekrachtigd en afgekondigd, zoals dat op 15 mei 2013 werd aangenomen in de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement aangenomen. Artikel 52, 4°, van dit decreet van 31 mei 2013 wijzigt artikel 98, §1, 2^{de} lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en

bepaalt dat de huurovereenkomst in principe altijd eindigt op het moment dat de ouders verhuizen of overlijden. Als de inwonende kinderen of andere inwonende derden in een sociale woning willen blijven wonen, moeten ze zich op de wachtlijst inschrijven. Om te vermijden dat iemand bij het overlijden van zijn ouders van de ene dag op de andere op straat komt te staan wordt tevens bepaald dat de ontbindingstermijn om billijkheidsredenen door de verhuurder kan worden verlengd met zes maanden tot maximaal vijf jaar.

Hoewel artikel 52, 4° van het decreet van 31 mei 2013 op dit ogenblik nog niet in werking is getreden (de inwerkingtreding ervan werd afhankelijk van een beslissing van de Vlaamse regering en dit besluit werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 4 oktober 2013 waarbij in artikel 64 bepaald wordt dat artikel 52, 4° van het decreet van 31 mei 2013 in werking treedt (lees: 10 dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad)) toont de tekst van dit artikel duidelijk aan dat er een maatschappelijke consensus over bestaat dat een sociale huisvestingsmaatschappij de ontbindingstermijn moet kunnen verlengen omwille van billijkheidsredenen. Meer algemeen is het duidelijk dat men het mogelijk wil maken om oplossingen te vinden voor de moeilijkheden die mensen in deze omstandigheden kunnen ondervinden.

3.3.4. Gelet op punt 3.3.3. en het gegeven dat een wankele gezondheid heeft en sinds zijn geboorte in een sociale huurwoning woont, kan om billijkheidsoverwegingen wel een bezetting ter bedde worden toegestaan voor een gelijkvloerse woning op in afwachting van de renovatie ervan.

De bezetting ter bedde kan worden toegekend tot een toewijzing op basis van het kaderbesluit sociale huur mogelijk is of tot de start van de renovatiewerken aan de betreffende woning. moet hiervoor een prijs betalen die overeenstemt met de sociale huurprijs die hij zou moeten betalen indien hij een huurder is van de sociale huisvestingsmaatschappij.

3.3.5. In haar verzoekschrift uit de sociale huisvestingsmaatschappij grieven tegen de beslissing van de toezichthouder van 6 augustus 2013 tot het opleggen van een administratieve geldboete overeenkomstig artikel 29bis, §7, van Vlaamse Wooncode en artikel 10, §3, en artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren.

In dit verband kan worden opgemerkt dat een beroep tegen een administratieve geldboete tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort. In zijn beslissing van 6 augustus 2013 heeft de toezichthouder uitdrukkelijk vermeld bij welke instantie en binnen welke termijn beroep dient te worden ingesteld. Om deze reden zal dan ook niet dieper worden ingegaan op de motivering van de sociale huisvestingsmaatschappij dienaangaande.

4. Beslissing

De sociale huisvestingsmaatschappij brengt geen elementen aan die een toewijzing op basis van artikel 19, 1°, van het kaderbesluit sociale huur verantwoorden.

Om billijkheidsoverwegingen kan aan de _____ een bezetting ter bedde voor een gelijkvloerse woning gelegen op _____ worden toegestaan. De bezetting ter bedde wordt toegekend tot een toewijzing op basis van het kaderbesluit sociale huur mogelijk is of tot aan de start van de renovatiewerken en tegen een prijs die overeenstemt met de sociale huurprijs die zou moeten betalen indien hij een huurder is van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Brussel, 11 OKT. 2013

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



Freya VAN DEN BOSSCHE