

**Ministeriële 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 appartement gelegen aan de**

Uitspraak nr. WB 609-01-17-04

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 28 september 2010 neemt het directiecomité van de sociale
huisvestingsmaatschappij de beslissing om een appartement, gelegen aan de
hierna het appartement genaamd, versneld toe te
wijzen aan hierna de kandidaat-huurder genaamd.

Op 18 oktober 2010 vernietigt hierna de toezichthouder
genaamd deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 16 november 2010 strekt tot hervorming van bovenvermelde
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 18 oktober 2010.

In overeenstemming met artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het
decreet van 24 maart 2006, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig
dagen na de vernietiging beroep aantekenen. Het beroep dateert van 16 november
2010, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 5, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren bepaalt dat het beroep 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 7 juli 2010, verleent 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 toezichthouder vernietigt de beslissing van 18 oktober 2010 van het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt tot een versnelde toewijzing op grond van artikel 24 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 (KSH) genaamd.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder meent dat artikel 24 van het KSH niet gerespecteerd werd, met name dat de woning niet beantwoordt aan de voorwaarde van de rationele bezetting en dat er geen bijzondere omstandigheden van sociale aard worden aangetoond.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

- a. Onbevoegdheid van de toezichthouder om te vernietigen.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat de toezichthouder niet het recht heeft om een beslissing te vernietigen zonder voorafgaande schorsing. De sociale huisvestingsmaatschappij leidt dit af uit artikel 47 dat het administratief toezicht op haar functioneren regelt.

Artikel 47 in paragraaf 1 luidt als volgt: *“De toezichthouder kan, met behoud van zijn bevoegdheden krachtens artikel 29bis, bij de uitoefening van zijn toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen, elke beslissing opschorten die hij in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. Die opschorting volgt binnen twee dagen, vanaf de dag waarop hij kennis had van de beslissing. Die beslissing wordt opnieuw uitvoerbaar als de toezichthouder binnen twintig dagen vanaf de dag van de vergadering waarop de beslissing werd genomen niet de vernietiging van de beslissing heeft uitgesproken.”* Uit de woorden “opnieuw uitvoerbaar” leidt de sociale huisvestingsmaatschappij af dat de toezichthouder eerst een beslissing had moeten schorsen.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent ook haar betoog kracht bij te zetten door te verwijzen naar het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, hierna het toezichtbesluit genaamd, waarin voorzien wordt dat de toezichthouder onmiddellijk een beslissing kan vernietigen, zelfs mondeling, maar dat de toezichthouder die beslissing binnen de twee kalenderdagen na de vernietiging schriftelijk moet bevestigen, hetgeen hier niet gebeurd is.

b. Bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar haar eigen criteria inzake het toewijzen van een woning op versnelde wijze en meent dat de toewijzing die het voorwerp uitmaakt van dit beroep aan de door haar vastgelegde criteria beantwoordt.

Beoordeling

a. Onbevoegdheid van de toezichthouder om te vernietigen.

De schorsing doet zich voor als een onderdeel van de vernietigingsprocedure waarvan zij een facultatieve voorbereidende maatregel is die alleen tot stand kan komen als de handeling van de sociale huisvestingsmaatschappij lijkt te berusten op een van de gebreken die een nietigverklaring wettigen.

De regeling uitgewerkt in het toezichtbesluit is dan ook in die optiek opgevat. De toezichthouder kan schorsen, maar hoeft dit niet. Het al dan niet uitoefenen van de schorsingsbevoegdheid beperkt de bevoegdheid van de toezichthouder niet om een vernietiging uit te spreken.

De regeling uitgewerkt in de Vlaamse Wooncode en in het toezichtbesluit regelt alleen enkele specifieke gevallen, die bovenvermelde stappen niet uitsluiten.

b. Bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Om een woning op grond van artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur versneld toe te wijzen, moet de woning ingevolge paragraaf 3 van hetzelfde artikel altijd beantwoorden aan de voorwaarde van de rationele bezetting. Aan deze voorwaarde is, specifiek wat de woning gelegen aan de niet voldaan. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft echter aan dat de betrokken woning in andere delen van haar patrimonium wel zou voldoen aan de rationele bezetting. Voor zover deze regel objectief ook toepasselijk kan zijn op de betrokken woning, kan hiermee rekening gehouden worden.


De sociale huisvestingsmaatschappij neemt voorts een geheel van omstandigheden van sociale aard in acht, waaronder de duurtijd van de bewoning en impliciet de plotse ernstige ziekte van de moeder van betrokkene.

V. Beslissing.

Het beroep van 16 november 2010 ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij
inzake de versnelde toewijzing van een appartement gelegen
aan _____ wordt ingewilligd voor zover de rationale
bezetting van de betrokken woning objectief gelijkgesteld kan worden met deze in
andere gebouwen waar een ruimere toepassing in acht wordt genomen en voor zover
deze regeling binnen een redelijke termijn in het interne huurreglement wordt
aangepast.

Brussel, 16-12-2010

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



Freya VAN DEN BOSSCHE