

Vlaamse Regering



**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 in de**

Uitspraak nr. WB 609-01-17-05

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 woning, gelegen in dezelfde straat, versneld toe te wijzen aan om op die manier een einde te stellen aan een lang aanslepend samenlevingsprobleem tussen de diverse huurders.

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 de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt om toe te staan dat een sociale huurder muteert naar een andere woning om de strubbelingen tussen verschillende huurder die elkaars burens zijn te verminderen.

De woning waar naar gemuteerd zal worden bevindt zich in hetzelfde huizenblok.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder meent vooreerst dat er sprake is van ongelijke behandeling van de betrokken partijen. Het aanbod om, in een poging om het burengeschil op te lossen, naar een ander appartement zou niet op gelijke manier aan beide partijen zijn gedaan.

De toezichthouder meent verder dat toewijzing een schending zou inhouden 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 genaamd, met name omdat niet voldaan is aan de rationele bezetting.

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. De mutatie.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar haar dossier waaruit blijkt dat er een noodzaak is om de verhuizing toe te staan. Zij meent ook dat zij de nodige stappen heeft ondernomen om de verhuis mogelijk te maken.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat de burens een burenruzie hebben, die niet door en rechtbank beslecht werd. Een mutatie zal de leefbaarheid in het complex vergroten.

De sociale huisvestingsmaatschappij toont op basis van stukken aan dat het voorstel tot mutatie wel op gelijke wijze aan beide partijen werd gedaan.

De sociale huisvestingsmaatschappij bevestigt dat de toe te wijzen woning niet zou voldoen aan de regels van rationele bezetting. Zij suggereert hier de mogelijkheid om situaties te omschrijven waarin men van de rationele bezetting zou kunnen afwijken.

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. De mutatie om de leefbaarheid van het complex ter herstellen.

De gelijke behandeling van de betrokken partijen is voldoende aangetoond door de beschikbare stukken.

Er blijkt ook een ernstig verstoorde leefbaarheid ten gevolge van een jarenlang aanslepende burenruzie. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft hieraan willen tegemoetkomen door via versnelde toewijzing op basis van artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur een alternatieve woning te willen aanbieden.

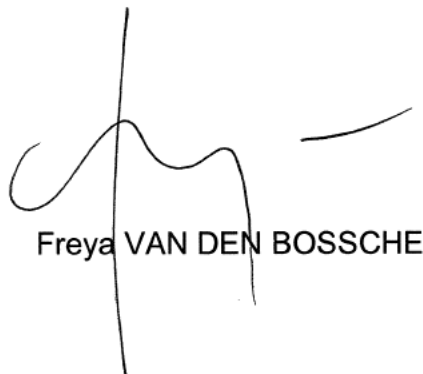
De aangeboden woning blijkt echter niet te voldoen aan de rationele bezetting. Het derde lid van artikel 24 sluit enige uitzondering in dat opzicht volledig uit, ook al zijn de intenties daartoe nobel.

V. Beslissing.

Het beroep van 16 november 2010 ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de versnelde toewijzing van een appartement gelegen in de wordt verworpen.

Brussel, 16 december 2010

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



Freya VAN DEN BOSSCHE