

Vlaamse Regering



**Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis,
§5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale
huisvestingsmaatschappij
met betrekking tot de versnelde toewijzingen van de geschrapte
kandidaat- huurders**

Uitspraak nr. WB 609-01-02-02

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

Inzake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
te
met ondernemingsnummer
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 23 januari 2014 neemt de Raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om aan de geschrapte kandidaat-huurders hierna de kandidaat-huurders genaamd, versneld een woning toe te wijzen.

Op 27 januari 2014 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 31 januari 2014 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 27 januari 2014.

Op grond van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij decreet van 29 april 2011 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging

beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 26 februari 2014. Het beroep dateert van 31 januari 2014, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 8 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, bepaalt dat het beroep, op straffe van onontvankelijkheid, 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 14 oktober 2011, verleent minister 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

Bij Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid werden o.m. de inkomensgrenzen voor kandidaat-huurders, vermeld in artikel 3, §2, eerste lid 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 genoemd, verhoogd. Naar aanleiding hiervan werd aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen op 17 mei 2013 een omzendbrief verstuurd, waarin wordt gesteld dat de uiterlijke datum om de actualisering van de inschrijvingsregisters af te ronden wordt verplaatst van 30 september 2013 naar 31 december 2013. In de omzendbrief wordt ook gesteld dat personen die zich willen inschrijven of kandidaat-huurders die een woning aangeboden krijgen dienen te voldoen aan de huidige inkomensgrenzen. Het is dus niet mogelijk om personen die niet voldoen aan de huidige inkomensvoorwaarde onder voorbehoud reeds in te schrijven of om kandidaat-huurders op wacht te zetten met het oog op de mogelijkheid dat ze toch zouden voldoen aan de inkomensgrenzen die later in het jaar van toepassing zullen zijn.

In toepassing van deze omzendbrief heeft de sociale huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurders die in de overgangperiode een woning aangeboden kregen, maar die niet voldeden aan de toen geldende inkomensgrenzen, geschrapd.

Eén van de geschrapte kandidaat-huurders heeft de brief van de sociale huisvestingsmaatschappij naar de minister doorgestuurd. In haar antwoord meldt de minister dat ze de teleurstelling van betrokkene begrijpt, maar dat betrokkene de moed niet mag laten zakken omdat de wetgeving wijzigt en betrokkene dan opnieuw in aanmerking komt voor een sociale woning. De minister heeft de betrokkene in haar schrijven van 18 december 2013 aangeraden om zich opnieuw in te schrijven bij de sociale huisvestingsmaatschappij. Daarnaast heeft ze verwezen naar de mogelijkheid om een schriftelijk verzoek in te dienen bij de raad van bestuur om een versnelde

toewijzing te krijgen, wanneer bijzondere omstandigheden van sociale aard aanwezig zijn. Ze heeft eraan toegevoegd dat de sociale huisvestingsmaatschappij autonoom beslist of die versnelde toewijzing in casu mogelijk zal zijn. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft beslist om beide kandidaat-huurders versneld een woning toe te wijzen.

De toezichthouder heeft deze beslissing vernietigd.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder is van oordeel dat de sociale huisvestingsmaatschappij geen bijzondere omstandigheden van sociale aard aantoont. Zij verwijst enkel naar het schrijven van de minister van 18 december 2013. De beslissing om aan de kandidaat-huurders versneld een woning toe te wijzen is in strijd met artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van mening dat, gezien de minister aan de kandidaat-huurders adviseerde om een versnelde toewijzing te vragen, zij de situatie van betrokkenen beschouwde als bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Beoordeling

Artikel 24, §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur stelt uitdrukkelijk dat de beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Enkel als bijzondere sociale omstandigheden dit verantwoorden kan een sociale huisvestingsmaatschappij beslissen om af te wijken van de toewijzingsregels en om een woning versneld toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die in een uitzonderlijk moeilijke situatie verkeert. De sociale huisvestingsmaatschappij beslist autonoom in elk concreet geval of die bijzondere sociale omstandigheden aanwezig zijn en een versnelde toewijzing kunnen rechtvaardigen. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft bovendien de verplichting om haar beslissing omstandig te motiveren.

De raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij verwijst bij haar beslissing omtrent de versnelde toewijzing in haar notulen enkel naar het schrijven van de minister van 18 december 2013. In dit schrijven verwijst de minister louter naar de mogelijkheid die artikel 24, § 1 van het Kaderbesluit Sociale Huur biedt om bij de sociale huisvestingsmaatschappij een verzoek in te dienen om op basis van bijzondere sociale omstandigheden een versnelde toewijzing te krijgen. Zij vermeldt hierin expliciet dat het tot de autonome beslissingsbevoegdheid van de huisvestingsmaatschappij behoort, om te beoordelen of iemand in aanmerking komt voor deze versnelde toewijzing.

Het loutere feit dat er in dit schrijven door de minister wordt verwezen naar het bestaan van de figuur van de versnelde toewijzing omwille van bijzondere redenen van sociale aard en de mogelijkheid om hieromtrent een verzoek in te dienen, impliceert geen enkele inschatting over de mogelijke toepassing ervan in dit concrete dossier. Dergelijke concrete inschatting komt ook enkel toe aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

Uit geen enkel document blijkt dat deze inschatting door de sociale huisvestingsmaatschappij werd gemaakt. Er werden door de sociale huisvestingsmaatschappij geen argumenten of documenten aangehaald om de redenen van bijzondere sociale aard aan te tonen en de beslissing tot versnelde toewijzing te motiveren.

De toezichthouder heeft de beslissing tot de versnelde toewijzing dan ook terecht vernietigd. Ook in haar beroepschrift brengt de sociale huisvestingsmaatschappij geen bijkomende stukken of argumenten aan om het bestaan van bijzondere omstandigheden van sociale aard en de versnelde toewijzing in concreto te motiveren. De sociale aard van de bijzondere omstandigheden om de versnelde toewijzing te rechtvaardigen wordt door de sociale huisvestingsmaatschappij niet aangetoond en gemotiveerd en er is bijgevolg niet voldaan aan artikel 24, §1 van het kaderbesluit Sociale Huur.

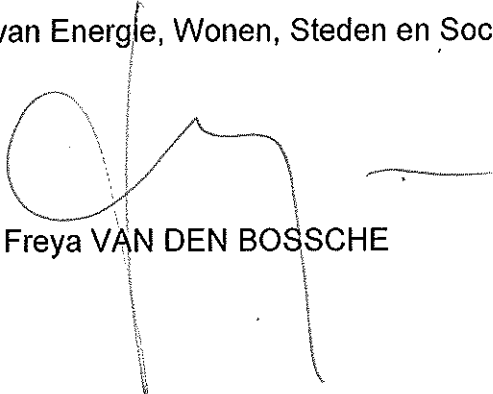
Indien betrokkenen van oordeel zijn dat er voldoende elementen aanwezig zijn die als bijzondere omstandigheden van sociale aard kunnen worden beschouwd, staat het hen vrij een nieuw verzoek tot versnelde toewijzing in te dienen. Het komt dan aan de sociale huisvestingsmaatschappij toe om op basis van alle concrete elementen in dit dossier, te onderzoeken of bijzondere omstandigheden van sociale aard aanwezig zijn en een duidelijk gemotiveerde beslissing te nemen om al dan niet versneld toe te wijzen op basis van artikel 24, § 1 van het Kaderbesluit van Sociale Huur.

V. Beslissing.

Het beroep van 31 januari 2014, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij
inzake de versnelde
toewijzingen van de geschrapte kandidaat-huurders wordt
verworpen.

Brussel, 17 MAART 2014

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



Freya VAN DEN BOSSCHE