

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 toewijzing van de woning  
aan het gezin**

Uitspraak nr. WB 609-01-72-01

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

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

I. Voorwerp van het beroep

Op 18 augustus 2012 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om de woning, gelegen versneld toe te wijzen aan het gezin

Op 5 september 2012 vernietigt de toezichthouder deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 18 september 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 5 september 2012.

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 5 oktober 2012. Het beroep dateert van 18 september 2012, 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 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

Sinds 1982 werd de woning, gelegen verhuurd aan en zijn echtgenote en 4 kinderen. Sinds 1999 woonden enkel nog en één van de kinderen, in de woning. Deze laatste ging in 2003 samenwonen met zijn vriendin. Maar omdat de gezondheidstoestand van zijn vader verslechterde, ging hij, samen met zijn vriendin en 1 kind, op 1 september 2004 terug bij zijn vader wonen om hem te verzorgen. Op 15 juli 2007 schreef met zijn gezin (intussen 3 kinderen) zich in op de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij omdat hij zich bewust was van het feit dat hij en zijn gezin de woning zouden moeten verlaten bij het overlijden van zijn vader. Vlak voor de actualisatie van de wachtlijst stond het gezin bij de eerste kandidaten gerangschikt voor een woning in de Gezien de vader in die periode werd opgenomen in het ziekenhuis en zijn gezondheidstoestand sterk achteruitging, zijn zij vergeten te reageren op de actualisatie en de herinneringsbrief, waardoor zij geschrapt werden van de wachtlijst op 17 juni 2011. Op 6 oktober 2011 overleed Op 4 november 2011 schreef het gezin zich terug in op de wachtlijst.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat in dit geval er toepassing kan worden gemaakt van artikel 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 genoemd, zodat de woning versneld kan worden toegewezen aan en zijn gezin.

#### IV. Onderzoek van de middelen

##### Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij om het gezin toestemming te geven de woning verder te betrekken, indruist tegen de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale huur.

Een woning versneld toewijzen op basis van artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur kan alleen als er bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn. De omstandigheden die de sociale huisvestingsmaatschappij als motivatie aangeeft, kunnen niet als bijzondere omstandigheden van sociale aard beschouwd worden. Een laag inkomen is volgens de toezichthouder eigen aan de doelgroep van de sociale huisvesting. Dat het gezin 3 kindjes heeft en de ouderlijke woning hun thuis is, kunnen niet als bijzondere omstandigheden van sociale aard beschouwd worden.

Verder haalt de toezichthouder aan dat, gezien de vader van een huurder categorie a) was, en deze overleden is, de woning, had moeten verlaten uiterlijk op 6 april 2012, dit conform artikel 98, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode dat stelt dat de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden wordt als de laatste huurder van categorie a) overlijdt.

##### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de vader van op het ogenblik van de actualisatie van het inschrijvingsregister niet opgenomen was in het ziekenhuis en dat daardoor vergeten heeft te reageren op de actualisatie. Hierdoor werd hij geschrapt van de wachtlijst op 17 juni 2011.

Omdat in principe op de eerste plaats op de lijst had gestaan indien hij wel had gereageerd op de actualisatie, en aangezien het gezin daar al geruime tijd inwoonde en ook hun 2 jongste kinderen daar werden geboren, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij beslist om de woning versneld toe te wijzen aan op grond van artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt als bijzondere omstandigheden van sociale aard aan:

- Het gezin heeft 3 kindjes;
- Het inkomen van het gezin is zodanig laag dat huren op de privé markt quasi onmogelijk is;
- Het gaat om de ouderlijke woning, waar geboren is en ook hun 2 jongste kindjes. De woning is dus ook hun thuis.

### Beoordeling

De vader van betrokkene, valt onder de huurderscategorie a), zoals vermeld in artikel 2, §1, 34° van de Vlaamse Wooncode. De zoon, valt onder de huurderscategorie d), zoals vermeld in artikel 2, §1, 34° van de Vlaamse Wooncode. Overeenkomstig artikel 98, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode wordt de huurovereenkomst niet onmiddellijk beëindigd, maar van rechtswege pas ontbonden op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b), c) heeft vernomen, in dit geval dus het overlijden van de vader van betrokkene. Betrokkene diende dus ingevolge het overlijden van zijn vader in principe de woning te verlaten na het verstrijken van bovenvermelde termijn, nl. ten laatste op 30 april 2012.

heeft zich op 15 februari 2007 ingeschreven op de wachtlijst van de sociale huisvestingsmaatschappij omdat hij wist dat, als zijn vader zou overlijden, hij de woning zou moeten verlaten. De kandidatuur van werd echter geschrapt overeenkomstig artikel 12, §1, eerste lid, 7°, van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Artikel 12, §1, eerste lid, 7° van het Kaderbesluit Sociale Huur stelt dat de verhuurder overgaat tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als de kandidaat niet of niet tijdig reageert op de brief en herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij minimaal een maand, te rekenen vanaf de postdatum van de brief, krijgt om te reageren en na de herinneringsbrief minimaal 15 kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van de herinneringsbrief. Artikel 10, §2 van het Ministerieel Besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders bepaalt dat, als de kandidaat-huurder niet reageert op de herinneringsbrief, deze brief geldt als schriftelijke melding van de schrapping. Bij het eerste schrijven van de sociale huisvestingsmaatschappij m.b.t. de actualisatie van de wachtlijst had tijd van 22 maart 2011 tot 28 april 2011 om te reageren. Daarna werd door de sociale huisvestingsmaatschappij een herinneringsbrief verstuurd, waarbij betrokkene nog eens extra tijd had om op de vraag tot actualisatie te antwoorden tot 1 juni 2011. Uiteindelijk werd pas geschrapt van de wachtlijst op 17 juni 2011.

In de herinneringsbrief wordt nochtans vermeld dat als men niet reageert, men wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister. Betrokkene was dus op de hoogte van de hoge relevantie van de actualisatie van het inschrijvingsregister en had kennis van de zware gevolgen van het niet antwoorden op de brieven, nl. de ontbinding van de huurovereenkomst en het feit dat hij de woning moest verlaten. Tegen de beslissing tot schrapping had hij ook een verhaal kunnen indienen bij de toezichthouder op basis van artikel 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur, maar ook die kans heeft de huurder niet aangegrepen om de schrapping ongedaan te kunnen laten maken.

Betrokkene heeft bijgevolg tot 3 keer toe de kans gehad om te reageren op de vraag tot actualisatie van de wachtlijst en de mogelijke schrapping uit het inschrijvingsregister en

dit gespreid over een periode van bijna 3 maanden. Indien er gedurende een periode van een 3-tal maanden geen enkele reactie van de huurder komt op de vraag tot actualisatie van de wachtlijst, dan is er sprake van een nalatigheid bij de huurder.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft naar aanleiding van de schrapping en de nieuwe inschrijving van de betrokkene beslist om af te wijken van de toewijzingsregels en de woning, versneld toe te wijzen aan de betrokkene. Een versnelde toewijzing dient evenwel gebaseerd te zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft drie argumenten aan als motivatie voor de bijzondere omstandigheden van sociale aard: het lage inkomen, het feit dat er drie kinderen zijn en het feit dat het de ouderlijke woning betreft.

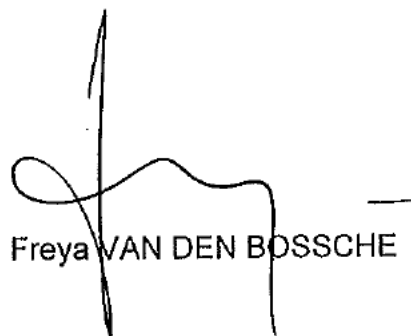
De toezichthouder argumenteert dat vele kandidaat-huurders zich in een dergelijke moeilijke sociale situatie bevinden en dat er in dit geval niet gesproken kan worden van 'bijzondere' omstandigheden. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft in haar beroepschrift nergens aan welke bijzondere omstandigheden, afwijkend van de omstandigheden waar het merendeel van de kandidaat-huurders zich in bevinden, van toepassing zijn op de situatie van betrokkene. Een toepassing van artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur kan bijgevolg niet worden gemotiveerd.

#### V. Beslissing

Het beroep van 18 september 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij snelde toewijzing van de woning wordt verworpen. door de sociale nzake de ver- aan het gezin

Brussel, 26 OKT. 2012

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



Freya VAN DEN BOSSCHE

100-100000