

Ministerieel besluit houdende 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 beslissing om voorlopig in de huurwoning gelegen te laten wonen.

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 47, §1, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en artikel 97, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006;

Gelet op het besluit van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 18 juli 2008, 10 oktober 2008 en 6 februari 2009, artikel 24;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, artikel 5, §4;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, artikel 2;

Overwegende wat de procedure betreft, het directiecomité van hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd, op 18 augustus 2010 beslist om voorlopig de woning, gelegen in de te laten wonen, tot er een geschikte woning vrijkomt, die in overeenstemming is met de geldende toewijzingsregels (o.m. rationele bezetting) van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genoemd, ;

Overwegende dat de toezichthouder hierna de toezichthouder genaamd, beslist om de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 20 augustus 2010 met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, te vernietigen;

Dat de toezichthouder van oordeel is dat de huurovereenkomst tussen betrokkenen van rechtswege ontbonden is en dat het tijdelijk betrekken van bovenvermelde woning niet kan toegestaan worden, in afwachting van een versnelde toewijzing, omdat de betrokkene niet in aanmerking komt voor een versnelde toewijzing van een woning;

Dat de toezichthouder meent dat er geen bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn, die een versnelde toewijzing op grond van artikel 24 het Kaderbesluit Sociale Huur mogelijk maken;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 27 augustus 2010 beroep aantekent tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende wat de grond van de zaak betreft, ten eerste, dat de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 98, §1, eerste lid, 1° van de Vlaamse Wooncode van rechtswege ontbonden wordt na het overlijden van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c) van de Vlaamse Wooncode;

Dat de moeder van de betrokkene een huurder is die onder de huurderscategorie A, zoals vermeld in artikel 2, §1, 34° van de Vlaamse Wooncode, valt;

Dat de betrokkene overeenkomstig artikel 73, §2, tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur, onder de huurderscategorie D, zoals vermeld in artikel 2, §1, 34° van de Vlaamse Wooncode, valt;

Dat overeenkomstig artikel 98, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode de huurovereenkomst niet onmiddellijk beëindigd wordt, doch van rechtswege pas ontbonden wordt op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder van het overlijden van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b) en c), kennis heeft genomen, in dit geval dus van het overlijden van de moeder van de betrokkene;

Dat betrokkene bijgevolg door het overlijden van haar moeder in principe de woning moet verlaten, na het verstrijken van bovenvermelde termijn;

Overwegende ten tweede dat de betrokkene sinds september 2008 is ingeschreven op de wachtlijst voor het huren van een sociale woning;

Dat betrokkene voldoet aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor de huur van een sociale woning;

Dat er geen elementen zijn die erop wijzen dat betrokkene op onrechtmatige wijze een sociale huurwoning tracht te bekomen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij na de ontbinding van de huurovereenkomst, volgens de toezichthouder evenwel de mogelijkheid ontbeert om een huurwoning versneld toe te wijzen aan betrokkene;

Dat deze mogelijkheid om versneld toe te wijzen haar grondslag vindt in artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur, met name een versnelde toewijzing op grond van bijzondere omstandigheden van sociale aard;

Dat de toezichthouder de bijzondere omstandigheden van sociale aard onvoldoende gemotiveerd acht;

Dat betrokkene echter zowel emotionele, sociale en financiële redenen heeft die van bijzondere aard zijn;

Dat betrokkene invalide is en dat betrokkene onmogelijk een woning kan huren op de private markt in afwachting van een toewijzing van een sociale huurwoning via de chronologische volgorde;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij in deze oordeelt dat de betrokkene door haar specifieke handicap zich in een precaire situatie bevindt, omdat haar mobiliteit minder is dan de gemiddelde sociale huurder;

Dat geen elementen voorhanden zijn om deze opportuniteitsafweging in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappij af te wijzen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij wat betreft dergelijke beoordelingen beter geplaatst is om hieromtrent een inschatting te doen, gelet op nauwere relatie die de sociale huisvestingsmaatschappij heeft met haar huurders;

Overwegende ten derde dat de sociale huisvestingsmaatschappij de betrokkene in de huurwoning in de _____ wil laten wonen in afwachting van de toewijzing van een andere woning;

Dat immers artikel 24, §3 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat een versnelde toewijzing alleen maar kan als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting;

Dat de rationele bezetting van een woning de passende bezetting van een woning is, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van de personen (zie artikel 1, 23° van het Kaderbesluit Sociale Huur);

Dat de huidige woning niet beantwoordt aan de rationele bezetting waardoor bij toewijzing enkel en alleen een andere woning kan toegewezen worden;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij aan de betrokkene versneld een sociale huurwoning kan toewijzen;

Dat in afwachting van een versnelde toewijzing van een andere woning aan de betrokkene, de sociale huisvestingsmaatschappij de betrokkene haar huidige woning kan laten bewonen,

BESLUIT:

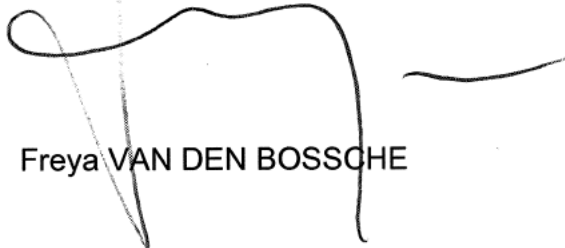
Artikel 1. Het beroep ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de vernietiging door toezichthouder, van de beslissing om voorlopig in de huurwoning gelegen te laten wonen wordt, onder voorwaarden uitgewerkt in dit besluit, ingewilligd.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij en de toezichthouder bij dezelfde huisvestingsmaatschappij.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op de datum van ondertekening ervan.

Brussel, 24-09-2010

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left, a horizontal line across the middle, and a vertical line on the right that ends in a small hook.

Freya VAN DEN BOSSCHE