

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 toepassing van artikel 10 van het Kaderbesluit
Sociale Huur**

Uitspraak nr. WB 609-01-03-03

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 25 oktober 2012 bekrachtigt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing van het directiecomité van 18 oktober 2012 om m.i.v. 21 september 2012 de hoogbouwappartementen, residentie toe te voegen aan criterium 4 (bereikbaarheid van school, werk, sociaal en familiaal netwerk) van artikel 10 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 kandidaat zijn keuze kan beperken tot deze groep.

Op 31 oktober 2012 vernietigt deze beslissing. toezichthouder genaamd,

Het beroep ingesteld op 8 november 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 31 oktober 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 30 november 2012. Het beroep dateert van 8 november 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

Op 9 februari 2012 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij dat een kandidaat-huurder zijn keuze qua type en ligging van de woning kan beperken tot de 5 bij wet vastgelegde criteria, onder de voorwaarden die zij zelf heeft bepaald. Punt 4°, bereikbaarheid van school, werk, sociaal en familiaal netwerk. kan maximaal beperkt worden tot de deelgemeenten

Op 18 oktober 2012 keurt het directiecomité het oed om de hoogbouwappartementen (300 appartementen) m.i.v. 21 september 2012 toe te voegen aan criterium 4° van artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur, zodat de kandidaat-huurder zijn keuze hierbij kan beperken tot deze groep naast de deelgemeenten

Op 25 oktober 2012 bekrachtigt de raad van bestuur deze beslissing van het directiecomité.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat, ook al wordt de extra geografische omschrijving (de toevoeging van de hoogbouwappartementen residentie en aan punt 4° van artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur) voorgesteld als

een mogelijkheid voor de kandidaat-huurder om zijn keuze tot deze groep te beperken, de aanleiding tot het nemen van deze beslissing, nl. het groot aantal weigeringen van een hoogbouwappartement, duidelijk op een extra mogelijkheid voor de kandidaat-huurder wijst om de keuze voor een hoogbouwappartement uit te sluiten, in de eerste plaats voor de zittende huurder. Het criterium 'bereikbaarheid' wordt dus ingeroepen om niet de ligging, maar een bepaald type pand, zijnde de hoogbouwappartementen, als keuze te kunnen uitsluiten. Deze motivering staat haaks op de intentie van de wetgever en de geest van artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat het gaat om een beslissing van het directiecomité en dat de bekrachtiging door de raad van bestuur veeleer als een rapportering moet worden beschouwd. De beslissing van het directiecomité is nooit geschorst of vernietigd door de toezichthouder. Bijgevolg is deze beslissing definitief en mag ze uitgevoerd worden. De vernietiging door de toezichthouder van de beslissing van de raad van bestuur is onterecht.

Wat het inhoudelijk aspect van de beslissing betreft, haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat er momenteel 76 gezinnen die in de residenties wonen, een mutatie-aanvraag ingediend hebben.

In veel gevallen dient aan deze gezinnen een ander gelijkaardig appartement in dezelfde of een naastgelegen residentie aangeboden te worden. Dit wordt formeel geweigerd, waarna deze gezinnen opnieuw een mutatie vragen. Na 2 formele weigeringen volgt een schrapping, vaak gevolgd door een nieuwe inschrijving. Dit brengt veel overbodige administratie met zich mee en vooral misnoegde huurders.

Verder meldt de sociale huisvestingsmaatschappij dat met de invoering van het gewijzigde artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur de Vlaamse Regering wil vermijden dat er huursubsidies worden uitbetaald aan mensen die in de private sector huren en die al meer dan 5 jaar op de wachtlijst staan. De vrees om onterecht huursubsidies te moeten uitbetalen is ongegrond gezien het voornamelijk zittende huurders zijn die willen muteren. De beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij druist volgens de sociale huisvestingsmaatschappij dus niet in tegen de geest van artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Tevens stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de kandidaat-huurder vóór de aanpassing van artikel 10 zijn keuze ook reeds kon beperken en ervoor kon opteren om geen hoogbouwappartement toegewezen te krijgen.

Er is bovendien nooit een probleem geweest om de betreffende appartementen te verhuren.

Beoordeling

In het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur wordt in artikel 3, §3 bepaald dat de raad van bestuur o.m. de volgende taken delegeert aan het directiecomité:

- de bevoegdheid over de toewijzingen van sociale huurwoningen;
- de bevoegdheid tot het nemen van acties, voortvloeiend uit bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur.

In het huishoudelijk reglement van de raad van bestuur staat dat de beslissingen van het directiecomité tijdens de eerstvolgende raad van bestuur worden gerapporteerd. Er staat niet dat ze worden bekrachtigd. Het feit dat de raad van bestuur de beslissing van het directiecomité in casu wél bekrachtigd heeft, houdt in dat zij welbepaalde bevoegdheden gedelegeerd heeft aan het directiecomité, maar dat de raad van bestuur het laatste woord heeft. Zij oordeelt finaal of de beslissing van het directiecomité al dan niet een correcte beslissing is. De bekrachtiging door de raad van bestuur dient dus als een beslissing te worden beschouwd, zonet had er gestaan dat de raad van bestuur akte nam van de beslissing van het directiecomité. Het beroepschrift en het huishoudelijk reglement van de sociale huisvestingsmaatschappij spreken elkaar eigenlijk tegen. Deze bekrachtigings-beslissing kan vernietigd worden door de toezichthouder. De vernietiging door de toezichthouder van de beslissing van de raad van bestuur is dus terecht.

In bijkomende orde kan worden gesteld dat de toepassing van artikel 10 geenszins valt onder de 'bevoegdheid over de toewijzingen'. Artikel 10 heeft immers te maken met de inschrijving.

De bevoegdheid tot het nemen van acties, voortvloeiend uit bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur is zo vaag geformuleerd dat het onduidelijk is of een beslissing m.b.t. de toepassing van artikel 10 hieronder kan ressorteren.

Artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de kandidaat-huurder het type en de ligging van de woningen, waarvoor hij zich wil inschrijven, kan aangeven. In het tweede lid van artikel 10 wordt gesteld dat de kandidaat-huurder zijn voorkeur enkel kan beperken op basis van 5 criteria, nl. financiële draagkracht, gezondheidsredenen, fysieke mobiliteit, bereikbaarheid van school, werk, sociaal en familiaal netwerk en het verlenen of ontvangen van mantelzorg. In het intern huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij kan de bereikbaarheid van school, werk, sociaal en familiaal netwerk (punt 4°) maximaal beperkt worden tot de deelgemeenten

Met haar beslissing van 18 oktober 2012 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij de 300 hoogbouwappartementen in de residenties m.i.v. 21 september 2012 toegevoegd aan punt 4° van artikel 10, zodat de kandidaat-huurder zijn keuze kan beperken tot deze hoogbouwappartementen naast de deelgemeenten en

In werkelijkheid, en de sociale huisvestingsmaatschappij geeft dit zelf toe in haar beroepschrift, heeft zij de hoogbouwappartementen toegevoegd aan punt 4° van artikel 10 omdat veel zittende huurders in één van voormelde residenties een mutatie-aanvraag indienen en hen dikwijls een ander identiek appartement moet worden aangeboden in dezelfde of een naastgelegen residentie, terwijl deze zittende huurders net willen muteren naar een ander soort woning. De sociale huisvestingsmaatschappij wil de extra administratieve formaliteiten ten gevolge hiervan vermijden.

De hoogbouwappartementen toevoegen aan punt 4° van artikel 10 druist in tegen de geest van dit artikel. De wetgever heeft bewust de keuze van type en ligging van de woning beperkt, omdat uit de praktijk bleek dat een al te gerichte keuze voor problemen zorgde. De individuele keuzevrijheid dient weliswaar gegarandeerd te blijven, maar mag er niet toe leiden dat een te specifieke keuze voor een welbepaalde ligging de woonbehoefte overstijgt. Vaak moesten kandidaten te lang wachten omdat hun keuze te beperkt was. Vandaar dat het Kaderbesluit Sociale Huur in die zin werd aangepast dat de kandidaat-huurder zijn keuze enkel nog kan inperken op basis van een motivatie. De kandidaat kan enkel nog een ligging weigeren op grond van één van de 5 in artikel 10 opgesomde redenen. In het intern huurreglement inschrijven dat hoogbouwappartementen worden toegevoegd aan punt 4° van artikel 10, waardoor er een extra criterium wordt toegevoegd aan dit artikel, is strijdig met artikel 10.

Bovendien hebben de hoogbouwappartementen niks te maken met 'bereikbaarheid van school, werk, sociaal en familiaal netwerk'. De sociale huisvestingsmaatschappij voegt eigenlijk een 6° punt toe aan artikel 10, dat te maken heeft met het type van woning en niet m.b.t. de ligging van de woning. Dit behoort niet tot haar bevoegdheid. Dit is enkel mogelijk via een wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De intentie van de wetgever die de sociale huisvestingsmaatschappij aanhaalt in haar beroepschrift, nl. dat de Vlaamse Regering wil vermijden dat er huursubsidies worden uitbetaald aan mensen die in de private sector huren en die al meer dan 5 jaar op de wachtlijst staan, doet hier helemaal niet ter zake.

Een kandidaat-huurder kan enkel kiezen om op een bepaalde locatie niet te wonen op grond van één van de 5 criteria, opgesomd in artikel 10. Zoals hiervoor reeds gesteld mag de sociale huisvestingsmaatschappij niet zelf beslissen om hoogbouwappartementen toe te voegen aan één van deze criteria, ook niet omdat voornamelijk zittende huurders die willen muteren meestal een gelijkaardig appartement in een hoogbouw toegewezen krijgen. Een kandidaat-huurder kan dan ook niet kiezen om niet te willen wonen in één van de hoogbouwappartementen in de residenties

V. Beslissing

Het beroep van 8 november 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij
inzake de toepassing van
artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt verworpen.

Brussel, 14 DEC. 2012

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



Freya VAN DEN BOSSCHE