Vlaamse Regering

Ministerieel besluit over het beroep ingediend door [redacted] met maatschappelijke zetel te [redacted] ondernemingsnr. [redacted] tegen het besluit van de Toezichthouder van 1 juli 2022, houdende de vernietiging na schorsing van de beslissing van de raad van bestuur van 13 juni 2022 van de sociale huisvestingsmaatschappij [redacted] betreffende de verkoop van (on)verhuurbare woningen

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:
- de Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.87;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, artikel 4.245.

Vormvereisten - Ontvankelijkheid

De volgende vormvereisten zijn vervuld:
De toezichthouder heeft op 17 juni 2022 kennis genomen van de betwiste beslissing van het directiecomité van [redacted] dd. 13 juni 2022. Op 21 juni is de Toezichthouder tot schorsing overgegaan. Rekening houdend met de kennisname op een vrijdag, verviel de schorsingstermijn op 21 juni 2022, waardoor de schorsing tijdig is.
De vernietiging van de beslissing dateert van 1 juli 2022, verzonden per aangetekend schrijven op diezelfde dag. Het vernietigingsbesluit is binnen de termijn van 20 dagen genomen, en dus tijdig.

De beroepstermijn ving aan op 4 juli 2022, waarna de beroepstermijn afliep op 2 augustus 2022. Het beroep bij aangetekend schrijven van 29 juli 2022 is tijdig ingesteld binnen de dertig kalenderdagen (art. 4.87 VCW).

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

I. Historiek

De raad van bestuur van [redacted] keurde op de zitting van de raad van bestuur van 13 juni 2022 de verkoop goed van twee woningen, [redacted] en [redacted]. De beslissing was gemotiveerd: "*de woningen voldoen niet meer aan de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode qua elektriciteit, verwarming en isolatie. Dit blijkt ook uit de elektriciteitskeuringen en de EPC-attesten. De verdere*

geraamde kosten voor renovatie zijn economisch niet meer verantwoord en door het verspreide patrimonium is vervangingsbouw niet meer mogelijk".

Na kennisname schorst de toezichthouder deze beslissing op 21 juni 2022 en neemt op 1 juli 2022 een vernietigingsbesluit betreffende de beslissing van de raad van bestuur tot voeging van de woning [redacted] aan de lijst van te verkopen woningen .

Bij aangetekend schrijven van 29 juli 2022 gericht aan Vlaams Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed Matthias Diependaele, tekent [redacted] beroep aan tegen de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder. Samengevat wordt het beroep gemotiveerd als volgt:

- het vernietigingsbesluit miskent het Ministerieel Besluit van 29 december 2021 waarvan de principes nogmaals uiteengezet werden in de rondzendbrief (Nieuwsflash) d.d. 31 mei 2022;
- dit M.B. en de nieuwsflash zouden vereisen dat bij verkoop van onverhuurbare huurwoningen deze moeten worden aangeboden aan de bevoegde woonmaatschappij of de sociale huisvestingsmaatschappij die als toekomstige woonmaatschappij zal fungeren voor het werkingsgebied waarin de betrokken woningen gelegen zijn;
- de toezichthouder doet aan een niet-toegelaten norminterpretatie door hieruit af te leiden dat de woningen maar kunnen worden verkocht als ze definitief worden geweigerd door de bevoegde (toekomstige) woonmaatschappij;
- in casu stelt [redacted] dat zij hierdoor de dupe zijn van de onverschillige en afwachtende houding van [redacted]

Gevraagd wordt het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en het besluit van 1 juli 2022 van de Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen te willen herzien.

II. Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt in het schorsingsbesluit van 21 juni 2022 vast dat onder de rubriek 'Varia' van de notulen van het directiecomité (bedoeld wordt raad van bestuur) dd. 13 juni 2022 twee onverhuurbare woningen werden toegevoegd aan een lijst van te verkopen onverhuurbare woningen. Die oorspronkelijke lijst dateert van de beslissing van de raad van bestuur van 26 april 2022.
De toezichthouder verwijst naar de in bijlage 9 bij het BVCW 2021 gereglementeerde mogelijkheid tot verkoop van sociale huurwoningen. Die verkoop is mogelijk als de woningen onverhuurbaar zijn omwille van woningkwaliteitsgebreken en door het bewijs dat renovatie of vervangingsbouw 'niet wenselijk' is.
Verwijzend naar de motivering van een Ministerieel Besluit dd. 29 december 2021 in een vernietigingsdossier van een beslissing tot woningverkoop geeft de toezichthouder aan dat omwille van de aanzienlijke publieke middelen waarmee de sociale woningen worden gerealiseerd en de grote woningbehoefte, het des te belangrijker is dat verkoop van onroerende goederen buiten de sociale huursector grondig wordt gemotiveerd op basis van de maatschappelijke doelstelling en met het oog op de doelstellingen vooropgesteld met de herstructurering van de sector.
De toezichthouder wijst op de hieruit voortvloeiende verplichting om de verkoop van onverhuurbare woningen uitdrukkelijker te motiveren vanuit bouwtechnisch, financieel en beleidsmatig oogpunt.

In tweede instantie verwijst de toezichthouder naar het decreet van 29 april 2022 tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen waarbij onder meer het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen werd ingevoerd met ingang van 29 mei 2022.
Van [redacted] wordt gevraagd de verkoop te motiveren overeenkomstig de 'Nieuwsflash' van 31 mei 2022. Voor de verkoop van onverhuurbare woningen dient het bewijs geleverd van technische gebreken aan de woning en van het niet wenselijk zijn van een renovatie of vervangingsbouw. Dat dient te gebeuren aan de hand van een bouwtechnische, een financiële en een beleidsmatige motivering.
Na antwoord van [redacted] op die vraag stelt de toezichthouder vast dat de technische en financiële motivering volstaan, maar dat de toekomstige bevoegde woonmaatschappijen om standpunt inzake een eventuele overname binnen hun werkingsgebied dient te worden gevraagd. Geen van de aangeschreven maatschappijen [redacted] wenst over te nemen, waarbij [redacted] een definitieve beslissing in het vooruitzicht stelt, na de eigen fusie tussen [redacted]
Opgemerkt dient dat [redacted] als toekomstig bevoegde woonmaatschappij de woning gelegen te [redacted] overnam in het kader van de fusie door overname van [redacted]. Daardoor werd de discussie rond de overname van de woning [redacted] zonder voorwerp.

In de vernietigingsbeslissing verwijst de toezichthouder naar 'de elementen aangehaald in de schorsing, de mail van 30 juni 2022, zijnde het resultaat van het aanbod van de woning gelegen te [redacted] het moratorium van 19 mei 2022 en het MB van 29 december 2021' om tot vernietiging over te gaan.

III. Standpunt van [redacted]

[redacted] voert aan dat het vernietigingsbesluit het ministerieel besluit van 29 december 2021, waarvan de principes nogmaals uiteengezet werden in de rondzendbrief (Nieuwsflash) d.d. 31 mei 2022, miskent.
De toezichthouder aanvaardde bij e-mail dd. 28 juni 2022 dat de aanvullende motivering aangevoerd na het schorsingsbesluit voor de technische en financiële component voldoende gemotiveerd was.
Voor de beleidsmatige component volstaat het dat de woningen worden aangeboden aan de toekomstige bevoegde woonmaatschappijen voor het werkingsgebied waarin de woningen gelegen zijn. [redacted] heeft volgens [redacted] bijgevolg voldaan aan zijn verplichtingen door de woning gelegen te [redacted] aan te bieden aan de toekomstige woonmaatschappij [redacted] heeft volgens [redacted] evenwel geen standpunt ingenomen i.v.m. een eventuele overname en "*schoof deze beslissing voor haar uit - ondanks de instructie van* [redacted] *om wel een beslissing te nemen - onder het mom dat de realisatie van de fusie tussen* [redacted] *en* [redacted] *voorrang dient te krijgen*". [redacted] citeert de e-mail van [redacted] van 29 juni 2022 in antwoord op hun vraag naar overname van de woning: "*Beste, Graag verwijs ik naar ons schrijven van 27 januari als antwoord op de vraag van* [redacted] *om de woningen in* [redacted] *te kopen. Dat antwoord zal u zeker bekend zijn.*

Onze houding is niet veranderd. Samen met de andere partners in de te vormen woonmaatschappij zijn wij bereid overdrachten van woningen te bekijken in een breder perspectief en met oog voor andere vormen van overdracht dan een verkoop. Bovendien willen we nu eerst de eigen fusie tussen [redacted] realiseren om dan over een globale oplossing voor het geheel van het over te dragen patrimonium te kunnen praten."
Dat toezicht uit het antwoord van [redacted] afleidt dat er geen definitieve weigering tot overname van de woning is, waardoor de beslissing tot verkoop dient vernietigd te worden, is volgens [redacted] een voorwaarde die niet wordt opgelegd door het Ministerieel Besluit van 29 december 2021 waarvan de principes ten aanzien van de actoren werden uiteengezet in de rondzendbrief d.d. 31 mei 2022. [redacted] meent dat dit standpunt daarom een niet-toegelaten norminterpretatie door de afdeling Toezicht is. [redacted] heeft door het aanbieden van de woningen aan de toekomstige woonmaatschappijen voldaan aan alle gestelde voorwaarden, stelt [redacted].

In een tweede argument motiveert [redacted] het beroep tegen de vernietiging vanuit de "onnodige kosten doordat [redacted] besloten heeft niet te besluiten."
De sanctie van de vernietiging van het besluit van de raad van bestuur werd opgelegd omwille van de weigering tot het nemen van een besluit door een derde partij op wiens beslissingen [redacted] geen vat hebben/hadden. Nochtans had [redacted] volgens [redacted] ingeval van een afwachtende houding ook kunnen besluiten tot inbeheername van het over te dragen onroerend goed. Een voorlopige beslissing had mogelijk kunnen zijn.
Door dit niet te doen en verkoop of inbeheername onmogelijk te maken, wordt [redacted] naar eigen zeggen voor een voldongen feit geplaatst. Het besluit van 13 juni 2022, in samenhang gelezen met de navolgende e-mailberichten had volgens [redacted] dan ook niet vernietigd mogen worden door de Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.
[redacted] meent dan ook te hebben voldaan aan de voorwaarden gesteld voor een verkoop van onverhuurbare woningen, waardoor de beslissing tot verkoop van 13 juni 2022 niet vernietigd had mogen worden.

Beoordeling

Beleidsmatig en juridisch kader

De goederen, eigendom van de sociale woonactoren, zijn vanuit hun aard bestemd voor de openbare dienst die de sociale huisvesting is. Door de aanschaf met deels publieke middelen en subsidies, worden de goederen 'geaffecteerd' door de 'bevoorrechte uitvoerders' van het woonbeleid (SHM's en woonmaatschappijen) voor de uitoefening van de openbare dienst (sociale huisvesting). Dit maakt de goederen in principe onvervreemdbaar zolang ze ingezet zijn voor die openbare dienstverlening.

Voor het gewestelijk woonbeleid worden overdrachten van sociaal huurpatrimonium en de inrichting en de doelstelling van de openbare dienst waarvoor ze bestemd zijn, geregeld in de VCW van 2021 en in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Het decreet van 9 juli 2021 voorziet dat erkende SHM's tot aan de afsluiting van hun vereffening onderworpen blijven aan de Vlaamse Codex Wonen van vóór 20 september 2021 (art. 205, §7). Uitzondering hierop vormen de artikelen 205 tot

en met 217 van het decreet van 9 juli 2021, die op bestaande SHM's van toepassing zijn. In de memorie van toelichting worden de overgangsmaatregelen (o.a. vervat in artikel 205 tot en met 217) expliciet gemotiveerd vanuit de zorg SHM's in staat te stellen zich om te vormen tot woonmaatschappij. Het samenbrengen van het sociaal woonaanbod in de woonmaatschappij beoogt onder andere een sterkere groei van het sociaal woonaanbod.

Het decreet van 9 juli 2021 voorziet in een verplichting voor erkende woonmaatschappijen om uiterlijk tegen 1 januari 2028 de rechten te verwerven op onroerende goederen geschikt voor sociale huisvesting van de bestaande woonactoren werkzaam in hun werkingsgebied. Om de vorming van woonmaatschappijen te faciliteren en de beschikbare goederen voor sociale huisvesting maximaal voor sociale huisvesting beschikbaar te laten in de periode tot een woonmaatschappij is erkend, heeft de decreetgever de mogelijkheid geboden aan SHM's om onroerende goederen over te dragen aan andere SHM's onder dezelfde voorwaarden alsof de verwervende SHM een woonmaatschappij zou zijn. De erkenningsvoorwaarden en de statuten verplichten de SHM's om loyaal mee te werken aan de uitvoering van dit decreet.

De vrijwillige verkoop van sociale huurwoningen wordt gereglementeerd in bijlage 9 bij het BVCW[1]. Verkoop buiten de sociale huursector is mogelijk als sociale huurwoningen onverhuurbaar zijn geworden door gebreken die maken dat de woningen niet meer voldoen aan de minimale woningkwaliteitseisen. Bovenop de vaststelling dat een woning niet conform is aan de minimale woningkwaliteitsvereisten, dient de SHM aan te tonen dat renovatie 'niet wenselijk' is. Dat criterium kan afgetoetst door de combinatie van minstens volgende drie afwegingen:

- de ernst van de gebreken – een technische afweging;
- de kostprijs van de renovatie of vervangingsbouw vs. de return on investment, rekening houdend met de subsidiëring (zoals subsidiabele prijsplafonds binnen het FS3-financieringssysteem) waarvan de renovatie en latere exploitatie zullen kunnen genieten – een financiële afweging;
- de decretale en statutaire opdracht van de SHM en de regierol inzake sociaal wonen die de gemeente is toevertrouwd. Daaruit volgt dat "niet-wenselijkheid" van een renovatie of vervanging ook vanuit het perspectief van het lokaal en gewestelijk woonbeleid gemotiveerd dient te worden – een beleidsmatige overweging.

In casu betreft de beslissing van 1 juli 2022 van de afdeling Toezicht de vernietiging van een beslissing tot verkoop van onverhuurbare woningen. Daarom mist de verwijzing naar de verkoop van verhuurbare woningen in zowel het vernietigingsbesluit als in het beroepsverzoekschrift relevantie en wordt ze niet verder behandeld. Hetzelfde dient gesteld over de uitweiding door beide partijen rond het decreet van 29 april 2022 tot wijziging van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, wat het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen en de vrijstelling van een oriënterend bodemonderzoek bij de verplichte overdracht van de risicogronden door sociale woonactoren betreft. Artikel 2 van dit decreet voegde met ingang van 29 mei 2022 een moratorium in op de overdracht van rechten op verhuurbare sociale woningen buiten de sociale huursector door

[1] Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (citeeropschrift: Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021)

invoering van een nieuw artikel 209/1 in het decreet van 9 juli 2021. Deze bepaling is evenwel niet relevant voor de onderhavige discussie omdat het moratorium enkel verhuurbare woningen betreft, terwijl de vernietigde beslissing de verkoop van onverhuurbare woningen betrof. Bij de motiveringen door partijen m.b.t. dit moratorium wordt verder niet stilgestaan.

M.b.t. de beslissing van 13 juni 2022 van de raad van bestuur van [redacted] tot verkoop van de [redacted]

In opvolging van het schorsingsbesluit van de toezichthouder van 21 juni 2022 maakte [redacted] per e-mail van 23 juni 2022 de bijkomende motivering over m.b.t. de onverhuurbaarheid van de woning. Bij e-mail van 28 juni deelde de afdeling Toezicht mee dat de bouwtechnische en financiële motivatie volstond, maar de beleidsmatige motivering ontbrak.
Er is m.a.w. geen betwisting dat de woning [redacted] een onverhuurbare woning betreft die niet beantwoordt aan de minimale woonkwaliteitsvereisten. Voor [redacted] aanvaardt de afdeling Toezicht dat er voldoende financiële bezwaren bestaan om tot renovatie of vervangingsbouw over te gaan.
[redacted] betreft één woning in een ganse wijk die begin jaren ’80 werd opgetrokken. De woning kent een hardnekkige problematiek van structurele vochtschade die na expertise te wijten is aan:
-verhoogde vochtigheid in de vloer op het gelijkvloers die in volle grond werd gelegd. Die vochtproblemen komen voort uit problemen met de waterdichting van de funderingsaanzet waardoor vocht zich opstapelt in het vloerpakket. Dat is maar een probleem van de vochtproblematiek in de woning die nefast is voor de vochthuishouding. De enige manier om dit op te lossen is het vrijgraven van de funderingsaanzet over de volledige omtrek van de woning en deze waterdicht maken. Dat betreft een zware ingreep met uitbreken van een deel van de oprit, van het terras en van de tuin. Bijkomend risico is dat daarbij het probleem verschuift naar aanliggende woningen met mogelijke schadeclaims tot gevolg.
-verhoogde vochtigheid in de gevel door doorslag regen; het gaat om een halfopen woning met vrijstaande gevel naar het westen (regenzijde). Gevolg is dat de gevelstenen door nat staan en vriezen waardoor stukken gevelsteen zijn gebarsten of zelfs deels zijn verdwenen. Om dit op te lossen dient de gevel hersteld te worden en dient een hydrofuge te worden aangebracht. Ook hier is er een risico op beschadiging van de aangrenzende woning en rijst de vraag waar de herstelwerken dienen te stoppen.
-aanwezigheid van koudebruggen in de gevel. De combinatie van koudebruggen met extreme vochtigheid in de woning maakt schimmelvorming onvermijdelijk. Een oplossing vereist een complete gevelrenovatie met opnieuw mogelijke schade aan aanpalende woningen.
De SHM besluit hieruit dat het risico op schade aan aanpalende woningen te groot is en dat de vereiste herstelwerken budgettair niet te verantwoorden zijn. Dit besluit werd niet betwist door de afdeling Toezicht. Een langdurige renovatie betekent volgens de SHM bovendien ook een langdurige leegstand die te vermijden is.

In het schorsingsbesluit van 21 juni 2022 wordt naast een motivering vanuit bouwtechnisch en financieel aspect ook een beleidsmatige motivering gevraagd in lijn met de geest van de regelgevende initiatieven die de herstructurering van sociale huisvestingsmaatschappijen naar woonmaatschappijen schraagt. Daarvoor verwijst de toezichthouder naar de Nieuwsflash van 31 mei 2022.

Gevolg gevend aan die opmerking heeft [redacted] de woning te [redacted] aangeboden voor verkoop of overname aan de toekomstige woonmaatschappij voor het werkingsgebied waarin de woning gelegen is, nl. [redacted] heeft hierop afwachtend gereageerd en verwezen naar haar houding om voorlopig niet tot overnames over te gaan, maar de eigen fusie met [redacted] af te wachten om dan tot een globale oplossing te komen. [redacted] verwijst daarvoor ook naar een eerder standpunt in een schrijven van 27 januari 2022 t.a.v. de [redacted] waarmee [redacted] gefuseerd is (zie citaat mail 29 juni 2022 hierboven onder III ([redacted]).

Na kennisname van deze bijkomende elementen vernietigde de toezichthouder de beslissing van de raad van bestuur van 13 juni 2022 betreffende de verkoop van (on)verhuurbare woningen met als motivering "zijnde *het resultaat van het aanbod van de woning gelegen te* [redacted] *het moratorium van 19 mei 2022 en het MB van 29 december 2021"*.

In het beroepsverzoekschrift motiveert [redacted] als rechtsopvolgster van [redacted] dat voldaan werd aan de voorwaarden gesteld in het ministerieel besluit van 29 december 2021 (dat betrekking heeft op een andere beroepsprocedure van een andere SHM) waarin voorwaarden werden toegelicht waaronder een verkoop van een onverhuurbare woning kon worden aanvaard. Verwijzend naar de nieuwsflash van 31 mei 2022, waarin die voorwaarden worden hernomen, stelt [redacted] dat voldaan is aan alle voorwaarden die een verkoop toelaten. De technische en financiële voorwaarden waren voldoende gemotiveerd, zoals erkend door de afdeling Toezicht. Door het aanbod van de woning aan [redacted] is aan de beleidsmatige voorwaarde voldaan. Het standpunt van Toezicht komt er op neer dat enkel wanneer de overname van een woning expliciet wordt geweigerd, tot verkoop van de onverhuurbare woning zou kunnen worden overgegaan. Deze interpretatie is volgens [redacted] een niet toegelaten norminterpretatie, waarbij [redacted] met 'onnodige kosten' wordt opgezadeld doordat [redacted] besloten heeft niet te besluiten. [redacted] beroept zich m.a.w. op de schending van het redelijkheidsbeginsel.

Het vernietigingsbesluit

Het vernietigingsbesluit is gebaseerd op enerzijds de motieven en elementen uit het schorsingsbesluit en anderzijds het moratorium van 19 mei 2022 en het MB van 29 december 2021. Strikt genomen missen de door de afdeling Toezicht ingeroepen rechtsgronden relevantie, zijn ze niet toepasselijk en hebben ze daardoor geen rechtskracht.
De elementen uit het schorsingsbesluit hebben ertoe geleid dat [redacted] als rechtsopvolgster van [redacted] de gelegenheid heeft gekregen aanvullend te motiveren, wat ook gebeurd is. De afdeling Toezicht laat na in het vernietigingsbesluit concreet aan te geven in welke mate [redacted] met de nieuw voorgedragen elementen tekort zou komen in haar motiveringsverplichting bij de verkoop van onverhuurbare sociale woningen.
De verwijzing naar het moratorium van 19 mei 2022 is irrelevant omdat het moratorium enkel een verkoopverbod inhoudt van verhuurbare sociale huurwoningen. De afdeling Toezicht erkent immers dat de woningen technisch onverhuurbaar zijn wegens ernstige kwaliteitsgebreken (structurele vochtproblematiek en schimmelvorming). Daarmee wordt erkend dat het gaat om de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen waarop het moratorium op

de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen per definitie niet van toepassing is.
Het ministerieel besluit van 29 december 2021 betreft een beroepsdossier van de [redacted] betreffende de verkoop van onverhuurbare woningen. Dat ministerieel besluit heeft een individuele draagwijdte. Een loutere verwijzing naar dit M.B. volstaat niet als motivering omdat het gaat om een zaak die een andere partij betreft, andere woningen, met andere technische en financiële aspecten enz. Het ministerieel besluit waarnaar toezicht verwijst heeft op zich geen algemene geldingskracht. Wel worden in bedoeld besluit een aantal beginselen verwoord die kunnen worden afgetoetst, maar waarvan de afdeling Toezicht nalaat de aftoetsing te concretiseren. In die zin levert ook de verwijzing naar dit ministerieel besluit zonder concretisering strikt genomen geen rechtsgrond op die een vernietiging van de beslissing rechtvaardigt.

Het beroepsverzoekschrift

Ook het verweer van [redacted], gebaseerd op het miskennen van het M.B. van 29 december 2021 faalt om die reden naar recht. [redacted] hadden geen hoedanigheid om dat besluit dat op hen niet van toepassing was of is na te leven of te miskennen.
Blijft te onderzoeken het verweer 'in rechte' in het beroepsverzoekschrift, nl. dat [redacted] wordt 'opgezadeld met onnodige kosten doordat [redacted] besloten heeft niet te besluiten'. Hiermee lijkt [redacted] aan te geven dat de vernietigingsbeslissing onredelijk is omdat [redacted] bij een niet-verkoop van een onverhuurbare woning achterblijft met een woning waaraan enkel onverantwoorde kosten verbonden zijn die nergens kunnen worden gerecupereerd.

Conclusie

Het ministerieel besluit van 29 december 2021 betreft een beroepsdossier van [redacted] betreffende de verkoop van onverhuurbare woningen. Een loutere verwijzing naar dit besluit volstaat niet als motivering omdat het gaat om een zaak die een andere partij betreft, andere woningen, met andere technische en financiële aspecten enz. Het ministerieel besluit waarnaar de afdeling Toezicht verwijst heeft op zich geen algemene geldingskracht. Wel worden in bedoeld besluit een aantal beginselen verwoord die kunnen worden afgetoetst, maar waarvan de afdeling Toezicht nalaat de aftoetsing te concretiseren. In die zin levert dit ministerieel besluit geen rechtsgrond op die een vernietiging van de beslissing rechtvaardigt.
Er kan geen sprake zijn van een 'niet-toegelaten norminterpretatie' van de bepalingen van het M.B. van 29 december 2021, of van de daarop gebaseerde aanbevelingen uit de nieuwsflash van 31 mei 2022 door Toezicht, nu deze als precedent of als 'aanbeveling' dienstig zijn voor de onderbouw van een gemotiveerd besluit, maar geen dwingende rechtskracht hebben in dit dossier. Deze bepalingen ontslaan noch de betrokken woonactor, noch de toezichthouder van een concrete motiveringsplicht, rekening houdend met o.a. het redelijkheidsbeginsel of andere beginselen van behoorlijk bestuur.

Er bestaat geen discussie over de ernst van de technische gebreken van de woning, noch van het onverhuurbaar karakter, ook al omdat renovatie of noodzakelijk herstel niet alleen bijzonder duur zal zijn, maar bovendien

onvoorspelbare risico's inhoudt op schade aan belendende woningen. Die vaststellingen betreffen de woning, ongeacht welke woonactor de woning exploiteert. De verzoekende partij heeft ook inspanningen geleverd om de beslissing of de betreffende woning al dan niet buiten het sociaal woonpatrimonium wordt gebracht mee te laten bepalen door de actor die door het lokaal bestuur naar voor werd geschoven om zich om te vormen tot toekomstige woonmaatschappij in die gemeente. Doch kan het niet als redelijk worden beschouwd dat – blijkens stuk nr. 9 van de verzoekende partij - een potentieel verwervende partij (1) slechts twee werkdagen wordt gegund om een beslissing te nemen (2) die in principe de raad van bestuur toekomt (of het bestuursorgaan aan wie dit werd gedelegeerd) waarbij dergelijke beslissingen vatbaar moeten zijn voor de schorsing of vernietiging door de toezichthouder, waardoor een veel langere termijn moet worden voorzien om te vermijden dat de uitvoering van de beslissing tot ongewenste en nefaste gevolgen kan leiden, wanneer de beslissing zou worden vernietigd na de uitvoering ervan. Evenmin is het redelijk dat – opnieuw blijkens stuk nr. 9 van de verzoekende partij - in de vraag van de verzoekende partij (3) enige informatie is vervat over de toestand van de woning en de onderliggende verantwoording voor haar onverhuurbaarheid, noch (4) informatie over de overdrachtsvoorwaarden. Vanuit die optiek is de terughoudendheid van [redacted] bij het nemen van een beslissing tot overname verantwoord. Op basis van de verstrekte informatie blijkens stuk nr. 9 van de verzoekende partij acht ik het dan ook niet mogelijk dat [redacted] een goed gemotiveerde beslissing had kunnen nemen.
Het feit dat [redacted] aan de verzoekende partij echter een antwoord verstrekt waaruit niet kon worden afgeleid dat [redacted] een duidelijke interesse toont in de betreffende woning door bijvoorbeeld meer informatie te vragen om daarover een gedegen beslissing te kunnen nemen, en in dat antwoord verwijst naar een standpunt opgenomen in een brief die ca vijf maanden eerder aan [redacted] werd bezorgd, zonder dit te concretiseren naar de betreffende woning van [redacted] (terwijl de fusie tussen [redacted] formeel gesproken pas werd voltrokken nadat [redacted] aan [redacted] had geantwoord), waarbij bovendien geïnsinueerd wordt dat een onderhandeling over de overdracht niet op korte termijn mogelijk zou zijn, maakt de interpretatie die de verzoekende partij aan het antwoord van [redacted] heeft gehecht niet geheel onlogisch. Ook kan van verzoekende partij niet worden verwacht een niet-verhuurbare sociale huurwoning, waarvan de renovatiekost of vervangingsbouw financieel niet verantwoord wordt geacht, in haar patrimonium te behouden.

Doch dient de verzoekende partij erop gewezen te worden dat zij het antwoord van [redacted] minstens evengoed had kunnen interpreteren als een herhaalde uitnodiging om het aanbod van deze woning te willen bekijken in het breder kader van de vorming van de woonmaatschappij, en de omvangrijke overdracht van onroerende goederen die daarmee gepaard gaat tussen de verzoekende partij en [redacted], waarbij [redacted] enkel aangeeft om daarbij ook de decretale preferente overdrachtswijze te willen onderzoeken. Een dergelijke interpretatie had in elk geval beter aangesloten die bij de decretale doelstellingen die met de vorming van woonmaatschappijen gepaard gaan en wellicht ook beter aangesloten bij de bedoelingen van het antwoord dat [redacted] bezorgde. De stelling van de verzoekende partij dat [redacted] in haar antwoord had kunnen aangeven een beheersovereenkomst te willen sluiten voor de betrokken woning snijdt overigens geen hout. Aangezien [redacted] in haar antwoord net aangaf dat zij de overdrachten globaal wil bekijken, werd niet uitgesloten dat een beheersovereenkomst zou kunnen worden afgesloten voor bepaalde woningen in

afwachting van een definitieve en globale overdracht. Door een beslissing te nemen tot verkoop op de private markt op basis van het door [redacted] verstrekte antwoord heeft de verzoekende partij in elk geval nagelaten om inspanningen te leveren om tot een resultaat te komen dat beter zou aansluiten bij de decretale doelstellingen van het woonbeleid, in het bijzonder met betrekking tot het sociaal woonaanbod.

Alle SHM's worden geacht voldoende en bijzondere aandacht te besteden aan de motivering van hun handelen en daarbij ook rekening te houden met de bredere beleidsmatige doelstellingen die decretaal zijn verankerd. Daarnaast komen beslissingen over de aan- of verkoop van onroerende goederen de raad van bestuur toe, tenzij ze expliciet werden gedelegeerd. Vastgesteld kan worden dat de verzoekende partij in het aanbod waarvan sprake in voorliggend beroepschrift onvoldoende aantoonbaar maakt dat zij aan haar verplichtingen hieromtrent heeft voldaan.

Tegelijk kan uit het antwoord van [redacted] geen expliciete interesse worden afgeleid voor de woning, die hen werd aangeboden buiten de context van de overdracht van onroerende goederen in het kader van de vorming van de woonmaatschappij. Derhalve kan het beroep worden ingewilligd en dient de beslissing tot vernietiging ongedaan gemaakt in al haar rechtsgevolgen.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:
- Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
- het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Het beroep, gedateerd op 29 juli 2022, ondertekend door [redacted], advocaat loco [redacted] advocate, namens [redacted], is ontvankelijk en gegrond in de mate dat het vernietigingsbesluit van de afdeling toezicht betreffende de vernietiging na schorsing van de beslissing van de raad van bestuur van 13 juni 2022 van de sociale huisvestingsmaatschappij [redacted] betreffende de verkoop van onverhuurbare woningen wordt herzien en ongedaan gemaakt in al zijn rechtsgevolgen.

Beroep tot nietigverklaring tegen dit besluit is mogelijk bij de Raad van State binnen zestig dagen na de bekendmaking, betekening of kennisname van de beslissing, door elke belanghebbende. Het verzoekschrift wordt ofwel ter post aangetekend verzonden naar de griffie van de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel, ofwel wordt het ingediend volgens de elektronische procedure "e-procedure" op de website van de Raad.

Brussel, ... (datum).15/09/22

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend erfgoed,

Getekend door:Matthias Diependaele (Si
Getekend op:2022-09-15 17:33:41 +02:0
Reden:Ik keur dit document goed

Matthias DIEPENDAELE