

Ministerieel besluit betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de verkoop van een sociale huurwoning aan de zittende huurder

Uitspraak nr. WB 609-01-66-03

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

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

I. Voorwerp van het beroep

Op 14 september 2015 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om de woning, gelegen te niet te verkopen aan hierna de zittende huurder genoemd.

Op 29 september 2015 vernietigt hierna de toezichthouder genoemd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 14 oktober 2015 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 29 september 2015.

Op grond van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 29 oktober 2015. Het beroep dateert van 14 oktober 2015, 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, §5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, verleent mevrouw Liesbeth Homans de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

III. Feiten

In haar zitting van 13 april 2015 beslist de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij dat zij niet wenst in te gaan op de interesse van de zittende huurder om de woning gelegen te aan te kopen. Deze verkoop hypothekeert toekomstige renovaties daar het de enige verkoop zou zijn uit een rij van 26 gelijke woningen. De raad van bestuur stelt dat zij wel een alternatief kan aanbieden van woningen die zij zelf wenst te verkopen binnen de wijk.

Op 8 juli 2015 dient de kandidaat-huurder verhaal in bij de toezichthouder. Deze oordeelt op 22 juli 2015 dat het verhaal gegrond is.

Op 14 september 2015 beslist de raad van bestuur dat zij bij haar standpunt blijft om de betreffende woning niet te verkopen aan de zittende huurder.

Op 29 september 2015 vernietigt de toezichthouder deze beslissing van de raad van bestuur.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat het kooprecht van de zittende huurder een decretaal recht is, wat inhoudt dat indien aan alle voorwaarden is voldaan, de sociale huisvestingsmaatschappij niet anders kan dan een positief gevolg geven aan de vraag tot het aankopen van de woning.

Bovendien kreeg de zittende huurder op 17 juni 2014 een brief van de sociale huisvestingsmaatschappij met de bevestiging dat hij voldoet aan alle voorwaarden om eventueel over te gaan tot de aankoop van zijn huurwoning en waarbij hem verzocht wordt om 230 euro te storten zodat de schatting kan worden aangevraagd.

Verder haalt de toezichthouder aan dat de woningen die de sociale huisvestingsmaatschappij als alternatief aanbiedt, niet in aanmerking komen gezien de regeling van vrijwillige verkoop van een sociale woning eveneens inhoudt dat een onderhandse verkoop maar mogelijk is aan de zittende huurder.

De uitzonderingen op het kooprecht van de zittende huurder kunnen niet ingeroepen worden.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij vindt het niet opportuun om de woning te verkopen aan de zittende huurder omdat deze deel uitmaakt van een reeks van 26 woningen die ze op termijn wenst te renoveren. Uit deze reeks is nog geen enkele woning verkocht.

Verder haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat het dak en de goten overlopen in de andere woningen.

De minister heeft al enkele keren aangekondigd dat ze het kooprecht van de zittende huurder wil afschaffen.

Bij een andere renovatie was er eveneens 1 woning die verkocht was. De eigenaar stelde dat hij geen middelen had om de renovatie te betalen en de sociale huisvestingsmaatschappij heeft dan de renovatie op haar kosten gedaan. Dit wenst de sociale huisvestingsmaatschappij niet meer mee te maken.

Beoordeling

Art. 43, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt: "De huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b), heeft het recht om de door hem gehuurde woning onder de hierna bepaalde voorwaarden aan te kopen:

1 ° de woning is vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking gesteld;

2 ° de huurder heeft de woning vijf jaar ononderbroken als huurder betrokken;

3 ° de huurder heeft op het ogenblik van het aankopen van de woning, geen andere woning of een perceel bestemd voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik.

Art. 43, §2 van de Vlaamse Wooncode bepaalt de uitzonderingen op het kooprecht van de zittende huurder, nl.:

- woningen die gerealiseerd of gefinancierd worden, hetzij door het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid voor Vlaams-Brabant, hetzij in het kader van een bijzonder programma en onder beding van specifieke verbintenissen, als een van die verbintenissen een verkoop verbiedt;
- woningen als vermeld in artikel 72, eerste lid, 2 met betrekking tot subsidies voor verhuring, verbetering en aanpassing van woningen;
- woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen en waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan, tenzij wanneer reeds eerder een woning uit hetzelfde gebouw verkocht is;
- woningen waarvoor renovatiewerkzaamheden gepland zijn en die opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, of die erkend zijn als principieel vatbaar voor subsidiëring ten laste van het Vlaamse Gewest.

Op 17 juni 2014 krijgt de zittende huurder een brief van de sociale huisvestingsmaatschappij, waarin zij meedeelt dat hij voldoet aan de voorwaarden om eventueel tot aankoop van zijn huurwoning over te gaan. De sociale huisvestingsmaatschappij verzoekt de zittende huurder in dit schrijven om 230 euro te storten om tot schatting van de verkoopprijs van de woning te kunnen overgaan.

Verder stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat, zodra zij deze som ontvangen heeft, de schatting gevraagd zal worden aan de Registratie.

De sociale huisvestingsmaatschappij is dus akkoord met het feit dat de zittende huurder voldoet aan de voorwaarden van art. 43, §1 van de Vlaamse Wooncode en dat hij bijgevolg de betreffende sociale huurwoning kan aankopen.

Op 13 april 2015 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij om de betreffende woning niet langer te verkopen aan de zittende huurder.

De zittende huurder heeft intussen evenwel ingevolge het schrijven van 17 juni 2014 230 euro overgeschreven op de bankrekening van de sociale huisvestingsmaatschappij. Bij haar schrijven van 5 augustus 2014 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij de woning te koop aangeboden voor 180.000 euro. De zittende huurder heeft dit aanbod onvoorwaardelijk aanvaard bij brief van 5 maart 2015.

Op dat ogenblik vond een rechtsgeldige koopovereenkomst plaats tussen de zittende huurder en de sociale huisvestingsmaatschappij. Art. 1583 B.W. stelt dat de verkoop tussen partijen voltrokken is en de koper van rechtswege de eigendom verkrijgt ten aanzien van de verkoper, zodra er een overeenkomst is omtrent de zaak en de prijs, zelfs als de zaak nog niet geleverd is en de prijs nog niet betaald. Er was een overeenkomst over de zaak, nl. de woning gelegen te
en er was een overeenkomst over de prijs, nl. 180.000 euro.

De sociale huisvestingsmaatschappij kon dus op 13 april 2015 niet beslissen om de woning niet meer te verkopen aan de zittende huurder. Het aanbod van de zittende huurder bindt immers de sociale huisvestingsmaatschappij gezien deze het aanvaard heeft.

Er zijn uitzonderingen voorzien op het kooprecht van de zittende huurder (art. 43, §2 van de Vlaamse Wooncode), o.a. indien voor de woning renovatiewerkzaamheden gepland zijn die opgenomen zijn op het uitvoeringsprogramma, maar de betreffende woning zal maar gerenoveerd worden op termijn, dus deze uitzondering kan in casu niet ingeroepen worden.

De stelling dat de verkoop toekomstige renovaties hypothekeert daar het de enige verkoop zou zijn uit een rij van 26 gelijke woningen is begrijpelijk, maar doet niets af aan het recht van de zittende huurder om zijn huurwoning te kopen.

Het alternatief dat de sociale huisvestingsmaatschappij aanbiedt kan niet als een alternatief beschouwd worden, gezien ook hier de regel geldt dat de woning eerst moet aangeboden worden aan de zittende huurder.

Ook al heeft de minister gesteld dat zij het kooprecht van de zittende huurder wenst af te schaffen, op dit ogenblik is het kooprecht nog voorzien in de regelgeving en moet deze regelgeving dus gevolgd worden.

Het voorbeeld dat door de sociale huisvestingsmaatschappij aangehaald wordt, waarbij een koper de renovatie niet kon betalen en de sociale huisvestingsmaatschappij de renovatie dan maar voor haar rekening genomen heeft, doet hier niet ter zake.

Er is voldaan aan de voorwaarden van art. 43, §1 van de Vlaamse Wooncode en art. 43, §2 van de Vlaamse Wooncode kan niet toegepast worden. De zittende huurder heeft bijgevolg het recht om

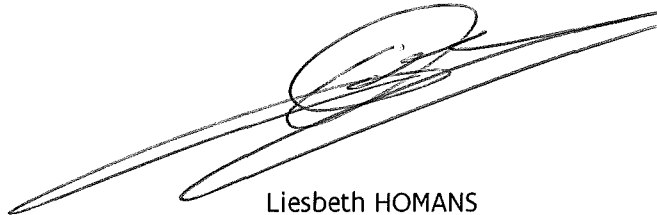
de sociale huurwoning te kopen. Bovendien is er een rechtsgeldige overeenkomst gesloten tussen de zittende huurder en de sociale huisvestingsmaatschappij.

V. Beslissing

Het beroep van 14 oktober 2015, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de verkoop van een sociale huurwoning aan de zittende huurder, wordt verworpen.

Brussel, **27 NOV. 2015**

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Liesbeth HOMANS

