

VLAAMSE OVERHEID

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

[2010/200168]

7 JANUARI 2010. — Ministerieel besluit houdende uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, § 1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de vernietiging door de toezichthouder van de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij Elk Zijn Dak met betrekking tot de verkoop van een sociale woning gelegen Molenpark 51 te Zomergem aan de zittende huurder

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;

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 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;

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;

Overwegende wat de procedure betreft, de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij cvba Elk Zijn Dak te Zomergem, hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, op 29 oktober 2009 besliste om over te gaan tot de verkoop van een sociale woning gelegen Molenpark 51 te Zomergem aan de zittende huurder;

Dat de toezichthouder mevrouw Hildegardis Storms, hierna de toezichthouder genoemd, de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij in toepassing van artikel 47, § 1, van de Vlaamse Wooncode op 10 november 2009 heeft vernietigd;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 08 december 2009 beroep aantekende tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder in toepassing van artikel 47, § 1, van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat de toezichthouder de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij heeft vernietigd om reden dat de verkoopprijs niet gelijk was aan de venale waarde van het goed;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij de verkoopprijs had vastgesteld op venale waarde van het goed, verminderd met de geschatte waarde van de door de zittende huurder uitgevoerde werken;

Dat de zittende huurder reeds in 2007 een aanvraag had gedaan aan de sociale huisvestingsmaatschappij om een financiële tegemoetkoming te krijgen in de aankoop van de materialen, die hij nodig had voor de uitvoering van verbeteringswerken;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij toen oordeelde dat de materialen aangekocht waren zonder haar instemming;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij weigerde om een tegemoetkoming te betalen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij toen vaststelde dat er sprake was van frauduleuze bijwoning;

Overwegende dat de verkoop van een sociale woning aan de zittende huurder geregeld wordt door het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna het overdrachtenbesluit genaamd;

Dat meer bepaald bijlage III van het overdrachtenbesluit de verkoop aan een sociale huurder regelt;

Dat artikel 7 van bijlage III eenduidig is;

Dat dit artikel stelt dat: "De prijs voor de te verkopen huurwoning is gelijk aan de venale waarde. De schattingen door de ontvanger van de registratie en domeinen of commissaris van het comité tot aankoop blijven één jaar geldig.";

Dat de regelgeving bijgevolg geen ruimte laat om rekening te houden met de werken die de zittende huurder heeft uitgevoerd.

Besluit :

**Artikel 1.** Het beroep ingesteld door de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij Elk Zijn Dak inzake de vernietiging door mevrouw Hildegardis Storms, toezichthouder, wordt niet ingewilligd.

De beslissing van de toezichthouder mevrouw Hildegardis Storms d.d. 10 november 2009 inzake de vernietiging van de beslissing van het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij Elk Zijn Dak d.d. 29 oktober 2009 wordt bevestigd.

**Art. 2.** Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij Elk Zijn Dak en de toezichthouder mevrouw Hildegardis Storms.

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

Brussel, 7 januari 2010.

Voor de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, afwezig, de Vlaamse minister van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en Armoedebestrijding,

Mevr. I. LIETEN