

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 219.161 van 3 mei 2012
in de zaak A. 198.849/X-15.027.**

In zake : de c.v. KEMPISCH TEHUIS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Wim Mertens
 kantoor houdend te 3580 BERINGEN
 Scheigoorstraat 5
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Christian Lemache
 kantoor houdend te 3800 SINT-TRUIDEN
 Tongersesteenweg 60
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 14 januari 2011, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 17 november 2010 van het agentschap
Inspectie RWO Toezicht waarbij het verweerschrift van de c.v. Kempisch Tehuis
tegen de ingebrekestelling van 5 oktober 2010 ongegrond wordt verklaard en haar
een administratieve geldboete van 5.000 euro wordt opgelegd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord
ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord
ingediend.

Auditeur Ines Martens heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 april 2012.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wim Mertens, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Leen Vanbrabant, die loco advocaat Christian Lemache verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ines Martens heeft een advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekende partij is een door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij erkende coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid die in uitvoering van artikel 4 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: de Vlaamse Wooncode) sociale woningen aanbiedt, bijdraagt tot de herwaardering van het bestaande woningbestand en een doelgericht sociaal grond- en pandenbeleid voert.

4. Bij vonnis van 27 oktober 2009 van het vrederecht van het kanton Houthalen-Helchteren wordt de huurovereenkomst tussen de verzoekende partij en mevrouw Serif YUREGIL met betrekking tot de sociale woning, gelegen aan de Hoolvenstraat 99 te Houthalen-Helchteren, ontbonden met ingang van 1 november 2009 op grond van achterstallige huurgelden. Bij het voormelde

vonnis wordt mevrouw Serif YUREGIL veroordeeld om het voormelde pand, dat zij samen met haar echtgenoot en vier kinderen bewoont, te verlaten, te ontruimen en ter volle en vrije beschikking te stellen van de verzoekende partij uiterlijk op 31 oktober 2009. Tevens wordt zij veroordeeld tot betaling aan de verzoekende partij van achterstallige huurgelden ten belope van 3.012, 19 euro.

5. In haar vergadering van 11 januari 2010 beslist het dagelijks bestuur van de verzoekende partij het voormelde vonnis te laten uitvoeren.

6. Bij brief van 21 januari 2010 laat het OCMW van de gemeente Houthalen-Helchteren aan de verzoekende partij weten dat het bereid is een beperkt budgetbeheer op te starten voor het gezin HUYUK-YUREGIL voor de periode die nodig is voor de betaling van alle achterstallen aan de verzoekende partij.

Bij brief van 27 januari 2010 laat het OCMW aan de verzoekende partij weten dat het budgetbeheer werd opgestart. Het wijst er op dat de opvangcentra's volledig volzet zijn en dat het een gezin betreft met vier kinderen waarvoor op de privémarkt moeilijk een betaalbare woning kan worden gevonden. Het OCMW adviseert de verzoekende partij om een nieuw huurcontract aan te bieden voor het behoud van de huidige woonst in de Hoolvenstraat 99 te Houthalen-Helchteren.

7. In haar vergadering van 12 april 2010 beslist het dagelijks bestuur van de verzoekende partij het volgende:

“Het bestuur besluit, uit billijkheidsoverwegingen om de echtgenoten Huyuk-Yuregil, voorlopig te laten verblijven in de woning gelegen te Houthalen-Helchteren, Hoolvenstraat 99, op voorwaarde dat er maandelijks een bezettingsvergoeding van 343,20 EUR betaald wordt, plus een aflossing van de schuld van 500,00 EUR per maand.

Als de volledige schuld ten bedrage van 2.553,49 EUR vereffend is, zal dit punt opnieuw geagendeerd worden, en kan er overwogen worden om een nieuwe huurovereenkomst met betrokkenen af te sluiten, zoals gevraagd door de burgemeester en het OCMW”.

8. Op 15 april 2010 beslist het agentschap Inspectie RWO Toezicht de voormelde beslissing van 12 april 2010 te schorsen en te vernietigen, op basis van onder meer de volgende motivering:

“Uw dagelijks bestuur van 12 april 2010 besliste in punt 6K om de echtgenoten Huyuk-Yuregil uit billijkheidsoverwegingen voorlopig te laten verblijven in de woning gelegen te Houthalen-Helchteren, Hoolvenstraat 99 op voorwaarde dat er maandelijks een bezettingsvergoeding van 343,20 euro betaald wordt, plus een aflossing van de schuld van 500 euro per maand.

Overwegende dat:

- de huurovereenkomst met de echtgenoten Huyuk-Yuregil definitief werd verbroken door de betekening van het vonnis door de deurwaarder;
- er in de interne procedure achterstal van de maatschappij voldoende mogelijkheden zijn ingebouwd om de situatie tijdig recht te trekken;
- de geboden vangnetten door de echtgenoten Huyuk - Yuregil en het OCMW niet werden aangegrepen om de huurachterstal aan te zuiveren;
- er geen wettelijke grond is om de echtgenoten Huyuk - Yuregil voorlopig te laten wonen: schors en vernietig ik, overeenkomstig artikel 47, §1 en artikel 29bis, §1 van het decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode, de beslissing van het dagelijks bestuur van 12/04/2010 om de echtgenoten Huyuk - Yuregil voorlopig te laten verblijven in de woning gelegen te Houthalen-Helchteren, Hoolvenstraat 99

(...)

Tevens wil ik u er op wijzen dat naar aanleiding van het dossier van dhr. Kerkhofs (besproken in het DB van 22/02/2010) aan uw directeur mondeling werd toegelicht dat een woning die vrijkomt na betekening van een vonnis van de vrederechter opnieuw moet worden toegewezen volgens de vigerende reglementering. Een nieuwe huurovereenkomst afsluiten, zoals gevraagd door de burgemeester en het OCMW, kan dus niet”.

9. In vergadering van 26 april 2010 beslist het dagelijks bestuur van de verzoekende partij het volgende:

“Het bestuur besluit, op vraag van de burgemeester en het OCMW, beroep aan te tekenen bij de Vlaamse Regering tegen de vernietiging van de beslissing van het dagelijks bestuur van maandag 12 april 2010.

Het bestuur is van mening dat, in afwachting van een mogelijke wijziging van de procedure, een mogelijkheid voorzien dient te worden om menselijk op te treden indien betrokkenen uiteindelijk hun goede wil tonen, ook al was de procedure voor uitzetting reeds doorlopen.

De gemeente en het OCMW hebben momenteel geen oplossing om een gezin met vier kinderen op te vangen, en opteren voor een intensieve begeleiding, mits de mogelijkheid open blijft om betrokkenen een nieuw contract te geven na afbetaling van de schulden.

Gezien het beleid ervoor kiest om de gemeenten inzake wonen een centrale rol te geven, vindt het bestuur de vraag van de gemeente en het OCMW dan ook voldoende relevant om een beroepsprocedure op te starten”.

Op 6 mei 2010 tekent de verzoekende partij beroep aan tegen de beslissing van de toezichthouder tot schorsing en vernietiging van de beslissing van het dagelijks bestuur van de verzoekende partij van 12 april 2010.

10. Bij besluit van 5 juni 2010 verwerpt de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie het beroep van de verzoekende partij. De minister overweegt onder meer:

“Overwegende dat de toezichthouder van oordeel is dat de huurovereenkomst tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de betrokkenen een einde genomen heeft;

Dat voor de toezichthouder de voornaamste reden om te concluderen dat de huur een einde genomen heeft, de betekening is van het vonnis van de vrederechter, waarin beslist werd om de huurovereenkomst tussen de betrokkenen en de sociale huisvestingsmaatschappij te verbreken;

Dat de toezichthouder bijgevolg oordeelt dat er geen wettelijke grond meer is om betrokkenen in de sociale woning te laten wonen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat ze tijdelijk de betrokkenen in de woning wil laten wonen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij deze tijdelijke bezetting wil toestaan op voorwaarde dat een bezettingsvergoeding van 343 euro wordt betaald en op voorwaarde dat de huurachterstal met 500 euro wordt afgelost;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij deze bezetting slechts tijdelijk wil toestaan met name tot de volledige huurachterstal is afgelost;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij na het aflossen van de huurachterstal op bovenvermelde wijze, een woning wil toewijzen aan betrokkenen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij haar beslissing verder motiveert door te stellen dat het plaatselijke OCMW geen herhuisvesting kan garanderen en dat zowel de burgemeester als het OCMW van Houthalen hebben gevraagd aan de sociale huisvestingsmaatschappij om de betrokkenen niet op straat te zetten;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij aanhaalt dat de betrokkenen trouw hun afbetalingsplan volgen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij in afwachting van een toewijzing een tijdelijke bezetting van een woning toestaat;

Overwegende dat dergelijke tijdelijke bezetting in afwachting van een toewijzing niet wenselijk is en dat de sociale huisvestingsmaatschappij nagelaten heeft te onderzoeken of in deze zaak een versnelde toewijzing op grond van artikel 24 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 een adequate oplossing kan bieden aan betrokkenen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij, na beëindiging van de huurovereenkomst, in de mogelijkheid verkeert om een woning opnieuw toe te wijzen;

Dat een versnelde toewijzing haar rechtsgrond vindt in artikel 24, § 1, tweede lid 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;

Dat dit artikel een versnelde toewijzing toelaat om redenen die gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij zich echter niet op deze mogelijkheid beroept”.

11. Bij brief van 18 juni 2010 bezorgt het OCMW van de gemeente Houthalen-Helchteren aan de verzoekende partij een sociaal verslag voor prioriteit voor toekenning van een sociale woning voor de heer Huyuk.

12. In haar vergadering van 28 juni 2010 beslist het dagelijks bestuur van de verzoekende partij het volgende:

“Aangezien:

- betrokkenen duidelijk hun goede wil tonen;
- de achterstallige huur inmiddels volledig vereffend werd;
- betrokkenen bereid zijn om in budgetbeheer te blijven tot alle kosten, ten bedrage van 1.405,00 EUR betaald zijn;

besluit het bestuur om de echtgenoten Huyuk-Yuregil, wonende te Houthalen-Helchteren, Hoolvenstraat 99, een nieuwe kans te geven via een versnelde toewijzing, zodat de uithuiszetting kan vermeden worden”.

13. Bij brief van 10 september 2010 deelt het OCMW van de gemeente Houthalen-Helchteren een tweede sociaal verslag mee aan de verzoekende partij met betrekking tot de echtgenoten Huyuk- Yuregil.

14. In haar vergadering van 13 september 2010 beslist het dagelijks bestuur van de verzoekende partij het volgende:

“In zitting van 28.06.2010 besloot het bestuur om aan de echtgenoten Huyuk-Yuregil een nieuwe kans te geven.

Er was namelijk een vonnis wegens wanbetaling gevelde door de vrederechter.

Het contract werd door dit vonnis verbroken en gelet op het feit dat het vonnis betekend werd moest het gezin Huyuk de woning verlaten.

Als voorwaarde stelde het bestuur dat de volledige achterstallige huur en de kosten moesten betaald zijn vooraleer er een versnelde toewijzing kon toegestaan worden.

Vermits de familie Huyuk alles betaalde stelt de dienst voor aan dit gezin een nieuw contract aan te bieden via een versnelde toewijzing omwille van de volgende redenen:

- het betreft een getrouwd koppel met vier kinderen;
- het koppel was in collectieve schuldbemiddeling, maar deze werd herroepen in 2008;
- momenteel zijn er nog steeds schulden die afbetaald moeten worden;
- er is budgetbeheer opgestart door het OCMW van Houthalen-Helchteren;
- gezien de financiële situatie is het niet haalbaar om op de privé-markt een woning te huren met vier slaapkamers.

(zie sociaal verslag opgemaakt door het OCMW Houthalen-Helchteren op 10.09.2010)

Het bestuur besluit, gezien zowel de achterstallige huur als de kosten volledig betaald werden, via versnelde toewijzing een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten met de echtgenoten Huyuk-Yuregil, voor de woning te Houthalen-Helchteren, Hoolvenstraat 99, en dit omwille van de volgende redenen:

- het betreft een getrouwd koppel met 4 kinderen;
- het koppel was in collectieve schuldbemiddeling, maar deze werd herroepen in 2008;
- momenteel zijn er nog steeds schulden die afbetaald moeten worden;
- er is budgetbeheer opgestart door het OCMW van Houthalen-Helchteren;
- gezien de financiële situatie is het niet haalbaar om op de privémarkt een woning te huren met vier slaapkamers.

(zie sociaal verslag opgemaakt door OCMW Houthalen-Helchteren op 10.09.2010)”.

15. Met een aangetekend schrijven van 5 oktober 2010 stuurt het agentschap Inspectie RWO Toezicht op grond van artikel 6, §2 van het besluit van 18 juli 2008 van de Vlaamse regering houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren (hierna: het toezichtbesluit van 18 juli 2008) een ingebrekestelling aan de verzoekende partij wegens het uitvoeren van een vernietigde beslissing. De toezichthouder stelt daarin het volgende:

“Het Dagelijks Bestuur (DB) van 12/04/2010 besliste om ‘de echtgenoten Huyuk-Yuregil uit billijkheidsoverwegingen voorlopig te laten verblijven in de woning gelegen te Houthalen-Helchteren, Hoolvenstraat 99 op voorwaarde dat er maandelijks een bezettingsvergoeding van 343,20 EUR betaald wordt, plus een aflossing van de schuld van 500,00 EUR per maand (...)’.

Aangezien de huurovereenkomst met de echtgenoten Huyuk-Yuregil definitief werd verbroken door de betekening van het vonnis door de deurwaarder vernietigde ik op 15/04/2010 bovengenoemde beslissing.

Het door uw maatschappij aangetekende beroep dd. 06/05/2010 werd door de minister niet ingewilligd bij Ministerieel besluit van 05/06/2010 omwille van het feit dat het zomaar laten wonen niet mogelijk is.

Het DB van 28/06/2010 besliste vervolgens ‘de echtgenoten Huyuk-Yuregil wonende te Houthalen-Helchteren, Hoolvenstraat 99, een nieuwe kans te geven via een versnelde toewijzing, zodat de uithuiszetting kan vermeden worden’.

Bij nazicht van de notulen van het DB van 13/09/2010 stelde ik vast dat dit dossier opnieuw werd besproken. Het DB nam daarbij quasi dezelfde beslissing als het DB van 28/06/2010, met dat verschil dat er werd aangegeven dat aan de beslissing van 28/06/2010 een voorwaarde gekoppeld werd. De notulen van het DB van 13/09/2010 vermelden dat: ‘als voorwaarde stelde het bestuur (dd. 28/06/2010) dat de volledige achterstallige huur en de kosten moesten betaald zijn vooraleer er een versnelde toewijzing kon toegestaan worden’.

Deze kwetsieuze voorwaarde werd in de beslissing van 28/06/2010 echter niet genotuleerd en druist in tegen de eerdere uitspraak van de minister van 05/06/2010 aangezien de voorwaarde hetzelfde impliceert als de initiële beslissing, nl. het laten wonen van het gezin tot vereffening van alle schulden.

In een telefoongesprek van 30/09/2010 bevestigde dhr. Erckens, personeelslid van uw maatschappij, dat er tot dan nog geen nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten met het gezin Huyuk-Yuregil. Hiermee wordt bevestigd dat de beslissing tot versnelde toewijzing van het DB 28/06/2010 niet werd uitgevoerd, maar dat er werd gewacht tot alle schulden werden betaald.

Uit bovenstaande uiteenzetting van de feiten moet ik concluderen dat uw maatschappij de vernietigde beslissing van 12/04/2010 uitvoerde.

Artikel 6, §1, 4° van het besluit van de Vlaamse Regering van 18/07/2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren (Toezichtsbesluit) bepaalt dat de administratieve geldboete, vermeld in art 47, §2 van de Vlaamse Wooncode, kan worden opgelegd wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij beslissingen die door de toezichthouder werden geschorst of vernietigd, uitvoert.

Overeenkomstig artikel 47, §2 van het decreet van 15/07/1997 houdende de Vlaamse Wooncode en artikel 6, §2 van het Toezichtsbesluit stel ik uw maatschappij in gebreke wegens het uitvoeren van een vernietigde beslissing.

Uw maatschappij kan mij, overeenkomstig artikel 6, §2, 3° van het toezichtsbesluit, een aangetekend verweerschrift bezorgen. Dit verweerschrift moet, op straffe van onontvankelijkheid, worden ingediend

binnen de 30 dagen die volgen op de dag van de afgifte bij de post van de ingebrekestelling”.

16. Met een aangetekend schrijven van 20 oktober 2010 dient de verzoekende partij een verweerschrift in tegen de voormelde ingebrekestelling zoals voorzien bij artikel 6, § 2, 3° van het toentertijd geldende toezichtbesluit van 18 juli 2008.

In dit verweerschrift stelt de verzoekende partij het volgende:

“1. De beslissing van het DB van 28.06.2010 was een principiële beslissing van het bestuur ten aanzien van de brief van de minister die we ontvingen op 08.06.2010.

Het gaat hier niet om een goedkeuring van een versnelde toewijzing, aangezien er géén ingangsdatum van een nieuw huurcontract wordt vermeld.

Het bestuur gaat hiermee in op een suggestie vanwege het kabinet van de minister.

2. De uitvoering van deze beslissing werd voorgelegd aan het DB van 13.09.2010. Hiervoor werd een nieuw sociaal verslag van het OCMW van Houthalen-Helchteren afgewacht, aangezien volgens de dienst het vorige verslag onvoldoende gemotiveerd was. De vakantieperiode en het ontbreken van samenkomsten van het DB in deze periode, hebben voor de nodige vertraging inzake uitvoering geleid.

3. De tekst van de beslissing van 13.09.2010 was bij nader inzien niet conform de principiële beslissing van 28.06.2010 en kan inderdaad de indruk wekken van het niet opvolgen van de beslissing van de minister.

Dit was echter geenszins de bedoeling en moet toegeschreven worden aan een intern communicatiemisverstand.

4. Daarenboven werden wij bij een controle door de afdeling toezicht van de toewijzingsdossiers op 20.09.2010 gewezen op het feit dat de toewijzing van 13.09.2010 niet volgens de regels gebeurde aangezien betreffende huurder niet opnieuw was ingeschreven als kandidaat-huurder. Ondanks het feit dat de toewijzing niet werd geschorst of vernietigd, heeft de dienst dan ook geoordeeld het dossier opnieuw voor te leggen aan het eerstvolgende DB van 11.10.2010.

5. Om de situatie hopelijk definitief op te lossen heeft het Dagelijks Bestuur van 11.10.2010 de betreffende beslissing van 13.09.2010 ingetrokken en na controle van de inschrijving als kandidaat-huurder (20101006001) een versnelde toewijzing goedgekeurd op basis van het laatste sociaal verslag van het OCMW. Op basis hiervan werd aan het gezin Huyuk-Yuregil de huidige huurwoning Hoolvenstraat 99 toegewezen. Ingangsdatum van het contract is 01/11/2010.

Het bestuur hoopt hiermee tegemoet te komen aan de bemerkingen van de afdeling Toezicht”.

17. Bij het bestreden besluit van 17 november 2010 verklaart het agentschap Inspectie RWO Toezicht het verweerschrift van de verzoekende partij ongegrond en wordt aan de verzoekende partij een administratieve geldboete opgelegd van 5.000 euro.

Dit besluit stelt onder meer het volgende:

“Bij aangetekende brief van 5 oktober 2010 met referte 2010/4694 werd u meegedeeld dat in gevolge verschillende beslissingen van uw beheersorganen en acties van uw maatschappij met betrekking tot het dossier ‘Huyuk-Yuregil’ diende te worden vastgesteld dat er werd gewacht tot alle schulden werden betaald vooraleer een beslissing inzake versnelde toewijzing werd uitgevoerd.

Dergelijke werkwijze is evenwel niet conform de wetgeving terzake en houdt daarenboven in dat een eerder vernietigde beslissing van 12 april 2010, die werd bijgetreden door de bevoegde minister, alsnog werd uitgevoerd. Voor het plegen van een dergelijke overtreding werd uw maatschappij dan ook bij dezelfde gelegenheid in gebreke gesteld.

U werd daarbij meegedeeld dat:

- er in toepassing van art. 47, §2 van de Vlaamse Wooncode en art. 6 van het Toezichtsbesluit, een administratieve geldboete kon worden opgelegd;
- u een aangetekend verweerschrift kon indienen binnen de 30 dagen die volgden op de dag van de afgifte bij de post van de ingebrekestelling.

(...)

De argumenten die uw maatschappij aanhaalt ter motivering van haar acties in dit dossier kunnen als volgt weerlegd worden (gemakshalve worden ze behandeld in de volgorde zoals ze zijn opgenomen in het verweerschrift):

- de beslissing van het dagelijks bestuur van 28 juni 2010 noch de genotuleerde bespreking maakt het onderscheid tussen een principiële en een effectieve beslissing. Nergens wordt melding gemaakt dat op een later tijdstip zou worden teruggekomen op deze zaak, zodoende dat de toezichthouder er enkel kon van uit gaan dat de maatschappij (onmiddellijk) een versnelde toewijzing toestond in overeenstemming met de suggestie van de minister. Het ontbreken van de ingangsdatum toont net aan dat de beslissing onmiddellijk diende uitgevoerd te worden, te meer daar er geen enkele reden was om te wachten, tenzij dan om aan te zien of de (kandidaat)-huurders hun schuld zoals afgesproken aflosten, maar dit is net hetgeen niet mocht cfr. vernietiging en uitspraak beroep;

- indien het sociaal verslag onvoldoende gemotiveerd was kon er op 28 juni 2010 geen beslissing omtrent versnelde toewijzing genomen worden (zelfs geen principiële). Op 28 juni 2010 had dan ook beslist moeten worden om een nieuw sociaal verslag op te vragen. De motivatie van de versnelde toewijzing is daarenboven identiek hetzelfde in de notulen van zowel de vergadering van 28 juni 2010 als van 13 september 2010;

- er kan m.i. moeilijk sprake zijn van een communicatiemisverstand wanneer er letterlijk genotuleerd wordt dat er een voorwaarde was

gekoppeld aan de versnelde toewijzing (notulen dagelijks bestuur dd. 13 september 2010);

- tijdens de inspectie werd er inderdaad op gewezen dat de versnelde toewijzing niet volgens de regels gebeurde, maar gelet op de historie van het dossier werd er beslist om niet meer schorsend en/ of vernietigend op te treden t.a.v. beslissingen om versnelde toewijzingen aan dit gezin, mede gelet op de suggestie van de minister in dit dossier. Dit doet evenwel geen afbreuk aan de vaststelling dat een vernietigde beslissing werd uitgevoerd.

Rekening houdende met deze overwegingen wordt uw verweer dan ook ongegrond verklaard.

Als geen verweer wordt gevoerd of de toezichthouder het verweer onontvankelijk of ongegrond acht, en de overtreding, vermeld in de ingebrekestelling, gehandhaafd blijft, legt de toezichthouder een administratieve geldboete op binnen een vervaltermijn van drie maanden die volgen op de datum van de ingebrekestelling (artikel 6, §2, laatste lid van het Toezichtsbesluit).

Bijgevolg en overwegende:

- de bovengenoemde ingebrekestelling van 5/10/2010;
- de ongegrondheid van het aangetekend verweerschrift dd. 20/10/2010;
- de aard en ernst van de overtreding i.c. het uitvoeren van een vernietigde beslissing door de toezichthouder;
- het bezwarend feit dat uw maatschappij daarenboven een uitspraak van de minister naast zich neerlegt,

Leg ik uw sociale huisvestingsmaatschappij, op basis van deze elementen, een administratieve geldboete op van 5000 euro”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

18. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord op dat het beroep zonder voorwerp is geworden, minstens dat de verzoekende partij niet beschikt over het vereiste belang, nu de bij het bestreden besluit opgelegde administratieve geldboete op 14 januari 2011 werd betaald. Op het overschrijvingsformulier werd weliswaar vermeld “onder voorbehoud”, maar er werd niet vermeld onder welk voorbehoud. Bovendien meent de verwerende partij dat het verzoekschrift tot nietigverklaring slechts werd ingediend op 17 januari 2011, en derhalve na de uitvoering van de betaling, zodat “(o)p het ogenblik van de betaling (...) er (...) geen vordering aanhangig (was) waarvan de berechting als voorbehoud kon gelden”.

19. In haar memorie van wederantwoord repliceert de verzoekende partij dat de betaling enkel tot doel had de gedwongen invordering te vermijden, en dat dit uiteraard de vordering haar voorwerp niet ontnemt.

20. In de laatste memorie volhardt de verwerende partij in haar exceptie. Ze doet daarbij nog gelden dat “de bedenkingen die (zij) maakte omtrent het tijdstip van betaling (vóór het inleiden van een procedure voor Uw Raad) en de aard van het geformuleerde voorbehoud (algemeen, geen enkele vermelding dat de procedure voor Uw Raad hieraan ten grondslag zou liggen) en het ogenblik waarop het voorbehoud werd geformuleerd (voordat, niet nadat, er een procedure bij Uw Raad werd aanhangig gemaakt) hun relevantie (hebben) in het kader van de beoordeling van de actualiteit van het belang”. Ze wijst er op dat het belang moet aanwezig zijn bij het inleiden van de procedure en gedurende de ganse procedure aanwezig moet blijven en stelt dat “aan die dubbele vereiste zou voldaan zijn indien verzoeker pas hangende de procedure voor Uw Raad de betaling zou hebben uitgevoerd en dit onder het expliciete voorbehoud van terugvordering op basis van de latere uitspraak van Uw Raad”.

Beoordeling

21. Zoals de verzoekende partij terecht stelt, doet het betalen van de administratieve geldboete geen afbreuk aan het bestaan van de bestreden beslissing waarmee deze boete werd opgelegd.

De vordering is dan ook niet zonder voorwerp geworden.

22. Een beroep tot nietigverklaring heeft geen schorsende werking. De omstandigheid dat de verzoekende partij de bij het bestreden besluit opgelegde administratieve geldboete “onder voorbehoud” heeft betaald teneinde “de gedwongen invordering te vermijden”, kan haar dan ook niet worden tegengeworpen teneinde haar het belang bij de vordering te ontnemen. De “bedenkingen” van de verwerende partij omtrent “het tijdstip van betaling (...), de aard van het geformuleerde voorbehoud (...) en het ogenblik waarop het voorbehoud werd geformuleerd” ten spijt, kan hieruit geen impliciete instemming

van de verzoekende partij met het bestreden besluit worden afgeleid, des te meer nu blijkt dat, anders dan de verwerende partij meent, de administratieve geldboete werd betaald op dezelfde dag dat het annulatieberoep werd ingesteld. Evenmin houdt deze betaling in dat de nietigverklaring de verzoekende partij geen voordeel meer kan opleveren. De eventuele nietigverklaring van het bestreden besluit impliceert immers dat de administratieve geldboete ten onrechte zou zijn opgelegd, zodat de verzoekende partij de betaalde som eventueel kan terugvorderen.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

23. De verzoekende partij leidt een derde middel af uit de schending van artikel 6, §2, laatste lid en artikel 6, §5, 4° van het toezichtbesluit van 18 juli 2008, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook van het fairplaybeginsel en het materieel motiveringsbeginsel “doordat de overtreding vermeld in de ingebrekestelling niet gehandhaafd werd door de verzoekende partij na de ingebrekestelling, doordat de bestreden beslissing geen melding maakt van vastgestelde feiten na de ingebrekestelling en doordat het Agentschap de verzoekende partij niet de kans heeft geboden om na de ingebrekestelling tegemoet te komen aan de feiten aangehaald in de ingebrekestelling maar zich enkel baseert op feiten die zich hebben voorgedaan voor de ingebrekestelling om te sanctioneren”.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij in haar verweerschrift van 20 oktober 2010 reeds melding maakte van het feit dat haar dagelijks bestuur in de vergadering van 11 oktober 2010 de beslissing van 13 september 2010 had ingetrokken en na controle van de inschrijving als kandidaat-huurder een versnelde toewijzing had goedgekeurd op basis van het laatste sociaal verslag van

het OCMW. Volgens de verzoekende partij bleef de vastgestelde overtreding dan ook niet gehandhaafd na de ingebrekestelling. Ze voert aan dat het agentschap niet motiveert in welke zin een vernietigde beslissing nog werd uitgevoerd na de ingebrekestelling van 5 oktober 2010. Aangezien de beslissing niet de vastgestelde feiten na de ingebrekestelling bevat, is ze strijdig met artikel 6, §5, 4° van het toezichtbesluit van 18 juli 2008. Voorts voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij ook niet meer heeft onderzocht of de beweerde overtreding nog werd volgehouden na de ingebrekestelling. Zo werd aan de verzoekende partij de kans ontnomen om tegemoet te komen aan de opmerkingen van het agentschap. Nochtans heeft een ingebrekestelling juist de bedoeling om de kans te geven om zich te regulariseren. Dit blijkt ook uit artikel 6, §5, 1° en 4° van het toezichtbesluit van 18 juli 2008, dat voorziet dat de beslissing tot het opleggen van een boete niet enkel melding moet maken van de feiten die aanleiding hebben gegeven tot de ingebrekestelling, maar ook melding van de feiten die zich hebben voorgedaan na de ingebrekestelling. De bestreden beslissing verwijst enkel naar feiten die zich hebben afgespeeld voor de ingebrekestelling, met name de beslissing van 28 juni 2010 “waarbij volgens haar de versnelde toewijs werd goedgekeurd” en de beslissing van 13 september 2010 met de “effectieve toewijs”. De verzoekende partij stelt ten slotte nog dat “(i)ndien de situatie werd geregulariseerd op 13.09.2010 (...) het simpelweg onmogelijk (is) dat er zich nog inbreuken op de regelgeving vermeld in de ingebrekestelling hebben voorgedaan na 05.10.2010”, zodat het agentschap geen sanctie kon opleggen.

24. In haar memorie van antwoord repliceert de verwerende partij dat het middel juridische grondslag mist. Zij meent dat een verschil moet worden gemaakt tussen artikel 6, §1 van het toezichtbesluit van 18 juli 2008 dat een facultatief karakter heeft en waarin wordt bepaald dat een administratieve geldboete kan worden opgelegd aan een sociale huisvestingsmaatschappij die de beslissingen die door de toezichthouder werden geschorst of vernietigd, toch uitvoert, en artikel 6, §2 van datzelfde besluit, waarin wordt bepaald dat wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij na in gebreke te zijn gesteld, de overtreding handhaaft, de toezichthouder sowieso een geldboete oplegt. De verwerende partij

meent dan ook dat voor het opleggen van een administratieve geldboete het niet vereist is dat de overtreding na de ingebrekestelling wordt gehandhaafd.

In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat de toewijzing die gebeurde na de ingebrekestelling nog steeds gebaseerd was op het voldoen aan de gestelde voorwaarde, met name het aanzuiveren van de openstaande schuld, en derhalve in strijd was met de beslissing van de toezichthouder van 15 april 2010 en de ministeriële beslissing van 5 juni 2010. De verweermiddelen die de verzoekende partij aanhaalde in haar verweerschrift waren ongegrond en zij behield haar beslissing om slechts over te gaan tot toewijzing na aanzuivering, zodat de toezichthouder een administratieve geldboete kon opleggen bij toepassing van artikel 6, §2 van het toezichtbesluit van 18 juli 2008.

25. In haar memorie van wederantwoord dupliceert de verzoekende partij dat de interpretatie die de verwerende partij geeft van artikel 6 van het toezichtbesluit van 18 juli 2008, “onmiskienbaar (botst) met de letterlijke bewoordingen van de toepasselijke regelgeving en meer bepaald met artikel 6 §2, laatste lid”. Verder stelt zij dat “zelfs in het volstrekt onmogelijke geval dat de visie van de verwerende partij wordt gevolgd”, dient te worden vastgesteld dat alle andere sociale huisvestingsmaatschappijen wel vooraf in gebreke werden gesteld en aldus de mogelijkheid werd gegeven om zich in overeenstemming te stellen met de visie van de toezichthouder alvorens hen een boete werd opgelegd, terwijl de verzoekende partij zonder verantwoording werd uitgesloten van deze mogelijkheid, hetgeen een schending inhoudt van artikel 10 en 11 van de Grondwet en het gelijkheidsbeginsel.

Beoordeling

26. Het toentertijd geldende artikel 47, §2 van de Vlaamse Wooncode bepaalde wat volgt:

“§ 2. Onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt, kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen aan de sociale huisvestingsmaatschappij die, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, een

overtreding handhaaft van de bepalingen van de Vlaamse Wooncode of van haar uitvoeringsbesluiten die betrekking hebben op de voorwaarden om erkend te kunnen worden en te blijven als vermeld in artikel 40, § 1, of die een vergelijkbare overtreding pleegt als vermeld in de ingebrekestelling. De administratieve geldboete kan in geen geval meer dan 50.000 euro bedragen”.

27. Het toentertijd geldende artikel 6 van het toezichtbesluit van 18 juli 2008 bepaalde wat volgt:

“§ 1. De administratieve geldboete, vermeld in artikel 47, § 2, van de Vlaamse Wooncode, kan worden opgelegd aan een sociale huisvestingsmaatschappij in de volgende gevallen:

(...)

4° beslissingen die door de toezichthouder werden geschorst of vernietigd, uitvoert;

(...)

“§ 2. De toezichthouder stelt de sociale huisvestingsmaatschappij of erkende huurdienst met een aangetekende brief in gebreke. De ingebrekestelling bevat :

1° de uiteenzetting van de feiten, de bepalingen waarop die feiten een overtreding vormen en, in voorkomend geval, een lijst van de documenten waarop de ingebrekestelling is gebaseerd;

2° de melding dat een voortzetting van de overtreding aanleiding geeft tot een administratieve geldboete;

3° de melding dat de sociale huisvestingsmaatschappij of erkende huurdienst een schriftelijk verweerschrift kan indienen.

Het verweerschrift moet, op straffe van onontvankelijkheid, binnen dertig dagen die volgen op de dag van de afgifte bij de post van de ingebrekestelling, aangetekend worden ingediend bij de toezichthouder.

Als geen verweer wordt gevoerd of de toezichthouder het verweer onontvankelijk of ongegrond acht, en de overtreding, vermeld in de ingebrekestelling, gehandhaafd blijft, legt de toezichthouder de administratieve geldboete op binnen een vervalt termijn van drie maanden die volgen op de datum van de ingebrekestelling

(...)

§5. De sociale huisvestingsmaatschappij of erkende huurdienst in kwestie wordt van de beslissing tot het opleggen van een administratieve geldboete op de hoogte gebracht met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. Die beslissing bevat minstens:

(...)

4° de vastgestelde feiten na de ingebrekestelling

(...)”.

28. In casu werd de boete opgelegd voor het uitvoeren van een door de toezichthouder geschorste en vernietigde beslissing met betrekking tot het laten wonen onder voorwaarden van een gezin. Dit betreft het geval voorzien in artikel 6, §1, 4° van het toezichtbesluit van 18 juli 2008.

Bij toepassing van artikel 47, §2 van de Vlaamse Wooncode kan er bijgevolg slechts een administratieve geldboete worden opgelegd voor zover de overtreding gehandhaafd blijft na de ingebrekestelling.

29. De beslissing van 12 april 2010 van het dagelijks bestuur van de verzoekende partij werd door de toezichthouder vernietigd in zoverre daarin werd beslist om het betrokken echtpaar te laten wonen onder voorwaarde van aanzuivering van de schulden, zonder dat er een nieuwe formele toewijzing van de woning was en een nieuwe huurovereenkomst werd afgesloten.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak moet worden afgeleid dat het dagelijks bestuur van de verzoekende partij op 11 oktober 2010, dit is na de ingebrekestelling van 5 oktober 2010, een versnelde toewijzing heeft goedgekeurd en heeft beslist om met het betrokken echtpaar een nieuwe huurovereenkomst af te sluiten met ingang van 1 november 2010.

Aldus blijkt dat de verzoekende partij na de ingebrekestelling van 5 oktober 2010 verder uitvoering heeft gegeven aan de vernietigde beslissing van 12 april 2010 door eerst op 11 oktober 2010 de vermelde toewijzing goed te keuren en in dit verband beslist te hebben om “dit nieuwe huurcontract te laten ingaan op 1 november 2010”. De toezichthouder heeft dan ook terecht vastgesteld dat de overtreding na de ingebrekestelling werd gehandhaafd, te dezen minstens tot 1 november 2010.

De schending van de aangevoerde bepalingen en beginselen kan dan ook niet worden aangenomen.

Het derde middel is ongegrond.

30. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat heeft zijn op grond van artikel 12 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State opgemaakte verslag over de zaak met

toepassing van artikel 24, tweede lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, beperkt tot het onderzoek van het derde middel. Het is noodzakelijk voor de oplossing van het geschil dat de zaak verder door een lid van het auditoraat wordt onderzocht en dat daarover verslag wordt uitgebracht. Er is reden de debatten te heropenen.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie mei 2012, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens