

Vlaamse Regering



**Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, §1,  
van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale  
huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de toewijzing  
van huurwoningen in het kader van het project**

Uitspraak nr. WB 609-01-53-01

DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE  
ECONOMIE,

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

I. Voorwerp van het beroep

Op 3 maart 2011 neemt het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om 2 woningen in het project toe te wijzen op basis van haar intern huurreglement.

Op 8 maart 2011 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 11 maart 2011 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 8 maart 2011.

In overeenstemming met artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. Het beroep dateert van 11 maart 2011, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 5, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren bepaalt

dat het beroep 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 7 juli 2010, 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

De toezichthouder vernietigt de beslissing van 3 maart 2011 van het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt om 2 woningen in het project toe te wijzen op basis van haar intern huurreglement.

### IV. Onderzoek van de middelen.

#### Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder stelt dat in het intern huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt bepaald dat de toewijzingen voor de betreffende woningen gebeuren 'in onderling overleg met de betrokken sociale partners en op basis van de door deze laatste geformuleerde voorstellen'. Een dergelijke handelswijze is volgens de toezichthouder strijdig met de toewijzingsregels zoals bepaald in artikel 18 t.e.m. 20 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 tot regementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genoemd.

#### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

In een eerdere vernietigingsbeslissing van de toezichthouder had deze te kennen gegeven dat er een wettelijk kader voorhanden is voor de verhuring van projectwoningen, nl. het ministerieel besluit van 19 december 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstelsel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen. De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat dit M.B. weliswaar de mogelijkheid biedt om bepaalde woningen of projecten te verhuren buiten sociaal huurstelsel, maar nergens deze verplichting oplegt. Bovendien mag volgens dit M.B. slechts 1% van het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij buiten sociaal huurstelsel worden verhuurd. Om deze reden en gezien het gaat om een project Wonen - Welzijn heeft de sociale huisvestingsmaatschappij besloten om de 2 vrijgekomen woningen in het project toe te wijzen binnen het sociaal huurstelsel, op basis van haar intern huurreglement.

De sociale huisvestingsmaatschappij wijst er verder op dat zowel voor het project als voor het gelijkaardig project reeds tientallen

toewijzingen op dezelfde manier gebeurden, waarover door de toezichthouder nooit een opmerking werd geformuleerd.

### Beoordeling

Op 3 maart 2011 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om de woningen in het project \_\_\_\_\_ toe te wijzen op grond van haar intern huurreglement. In het intern huurreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt bepaald dat de toewijzingen voor de betreffende woningen gebeuren 'in onderling overleg met de betrokken sociale partners en op basis van de door deze laatste geformuleerde voorstellen'.

De toezichthouder vernietigt deze beslissing en stelt dat dergelijke handelwijze zoals opgenomen in het intern huurreglement strijdig is met het Kaderbesluit Sociale Huur.

Er wordt in het Kaderbesluit Sociale Huur nergens voorzien dat een sociale huisvestingsmaatschappij in haar intern huurreglement mag afwijken van de toewijzingsregels van het Kaderbesluit Sociale Huur. De bepaling dat de toewijzingen voor de betreffende woningen gebeuren 'in onderling overleg met de betrokken sociale partners en op basis van de door deze laatste geformuleerde voorstellen' is strijdig met de toewijzingsregels van het Kaderbesluit Sociale Huur. Als de sociale huisvestingsmaatschappij de woningen in de \_\_\_\_\_ wil toewijzen aan een bepaalde doelgroep, is het aangewezen dat zij voor die specifieke doelgroep(en) een lokaal toewijzingsreglement opmaakt in samenwerking met de gemeente. Dit is ook de enige mogelijkheid om af te wijken van de algemene toewijzingsregels. In casu werd er evenwel geen lokaal toewijzingsreglement opgesteld.

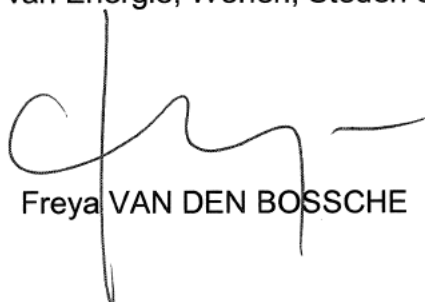
Het feit dat er in het verleden reeds toewijzingen gebeurden op basis van het intern huurreglement, kan niet als een referentie worden beschouwd.

### V. Beslissing.

Het beroep van 11 maart 2011, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de toewijzing van 2 huurwoningen in het kader van het project \_\_\_\_\_ wordt verworpen.

Brussel, **08 APR. 2011**

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



Freya VAN DEN BOSSCHE