

Vlaamse Regering



**Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis,§5, van de Vlaamse Wooncode, betreffende de beslissing tot vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur van van 20 februari 2013 betreffende de inschrijvings- en schrappingsprocedure voor huurwoningen.**

Uitspraak nr. WB 609-08-02

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

In zake:

met zetel gevestigd  
te  
met ondernemingsnummer  
hierna genaamd.

#### 1. Voorwerp van het beroep en nuttige feiten ter beoordeling

1.1. Op 13 november 2012 voert de toezichthouder, in het kader van het algemeen toezichtprogramma, een inspectie uit bij . Tijdens deze inspectie controleert de toezichthouder de standaarddocumenten, het inschrijvingsregister, de dossiers kandidaat-huurders, de toewijzingen, de huurprijzen en de huurlasten van .

In het inspectieverslag stelt de toezichthouder o.a. dat kandidaat-huurders zonder kinderen of kandidaat-huurders waarvan niet minstens één kind bij hen is gedomicilieerd, zich ook moeten kunnen inschrijven in het register. De toezichthouder stelt eveneens dat een kandidaat-huurder niet mag worden geschrapt indien hij niet langer een kind ten laste heeft of een kind dat bij hem is gedomicilieerd.

1.2. Op 20 februari 2013 beslist de raad van bestuur van dat de inschrijvings- en schrappingsprocedure ongewijzigd worden gehandhaafd.

1.3. Op 25 februari 2013 beslist de toezichthouder tot vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur van \_\_\_\_\_ van 20 februari 2013 betreffende de inschrijvings- en schrappingsprocedure voor huurwoningen. Dit is de bestreden beslissing.

## 2. Ontvankelijkheid van het beroep

2.1. Op grond van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode kan \_\_\_\_\_ binnen de dertig kalenderdagen na de beslissing tot nietigverklaring beroep aantekenen bij de Vlaamse Regering.

De beslissing tot nietigverklaring van de beslissing van de raad van bestuur van \_\_\_\_\_ van 20 februari 2013 dateert van 25 februari 2013. De laatste nuttige dag om beroep aan te tekenen is dus 27 maart 2013. Het beroep dateert van 19 maart 2013, waardoor het tijdig is ingesteld.

2.2. 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 wordt ingediend met een beveiligde zending, gericht aan de minister op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

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, verleent mevrouw Freya Van den Bossche de bevoegdheid voor het beleidsveld wonen.

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

2.3. Het beroep is ontvankelijk.

## 3. Onderzoek van de middelen.

### 3.1. Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder is van mening dat kandidaat-huurders zonder kinderen of kandidaat-huurders waarvan niet minstens één kind bij hen is gedomicilieerd, zich moeten kunnen inschrijven in het inschrijvingsregister van \_\_\_\_\_. Tevens mag een kandidaat-huurder niet worden geschrapt als hij niet langer een kind ten laste heeft of een kind dat bij hem is gedomicilieerd.

De toezichthouder herneemt de motivering van de raad van bestuur van \_\_\_\_\_ om haar inschrijvings- en schrappingsprocedure met betrekking tot huurwoningen ongewijzigd te handhaven. In deze motivering wordt verwezen naar artikel 11 van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 december 2005 betreffende de aanwending van de kapitalen van het Fonds B2 door \_\_\_\_\_

ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (hierna: het besluit van 9 december 2005) dat stelt dat slechts woningen mag toewijzen aan gezinnen met ten minste één kind ten laste. De toezichthouder benadrukt dat dit artikel tevens stelt dat in uitzonderlijke omstandigheden woningen mag verhuren aan andere gezinnen wanneer er niet voldoende kandidaat-huurders zijn met tenminste één kind ten laste. Dit vereist dat het mogelijk moet zijn dat er gezinnen zonder kinderen ten laste zich inschrijven.

De toezichthouder poneert dat het besluit van 9 december 2005 enkel uitspraak doet over de toewijzing van een woning. In dit besluit zijn geen bepalingen opgenomen over inschrijvingen en schrappingen. Bijgevolg is op deze aspecten de Vlaamse Wooncode van toepassing, die uitvoering vindt in 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 (hierna: het Kaderbesluit Sociale Huur). Het Kaderbesluit Sociale Huur maakt het niet mogelijk om extra inschrijvingsvoorwaarden of om een extra schrappingsgrond in te voeren.

Artikel 50 van de Vlaamse Wooncode dat stelt dat er in de activiteiten van voorrang moet worden verleend aan het huisvesten van grote gezinnen, kan niet geïnterpreteerd worden alsof zich mag of moet beperken tot grote gezinnen.

Het feit dat artikel 11 van het besluit van 9 december 2005 de toewijzing aan gezinnen zonder kind ten laste in de praktijk quasi onmogelijk maakt, verandert niets aan het feit dat er geen wettelijke grond bestaat om de inschrijving te beletten voor gezinnen zonder kind ten laste. De toezichthouder is van mening dat het tot de basisbegeleidingstaken van behoort om dergelijke gezinnen bij inschrijving te wijzen op de beperkte kans op toewijzing bij een ongewijzigde gezinssituatie.

### 3.2. Standpunt van

is van oordeel dat de wetgever haar een specifieke opdracht heeft gegeven, namelijk het ter beschikking stellen van woningen aan woonbehoeftige grote gezinnen. Het begrip "groot gezin" wordt door de Vlaamse Wooncode gedefinieerd als "gezin waarvan ten minste één kind deel uitmaakt".

verwijst naar artikel 11 van het besluit van 9 december 2005 dat specifieke voorwaarden vaststelt voor woningen die door haar worden verhuurd. motiveert dat zij luidens artikel 11 van voornoemd besluit enkel woningen mag toewijzen aan gezinnen met ten minste één kind ten laste. In uitzonderlijke omstandigheden mogen deze woningen worden verhuurd of onderverhuurd, hetzij aan de personen, die deze bewoonden bij de verwerving, hetzij aan andere gezinnen wanneer er niet voldoende kandidaat-kopers of kandidaat-huurders zijn met ten minste een kind ten laste. Voor de definitie van "kind ten laste" wordt in deze bepaling verwezen naar het begrip zoals bepaald in artikel 1, eerste lid, 7°, a) van het besluit van 9 december 2005, zijnde het kind dat op de referentiedatum is gedomicilieerd op het adres van de aanvrager.

Ondanks meerdere aanpassingen van het Kaderbesluit Sociale Huur werd de bepaling, die voorschrijft dat [ ] slechts mag toewijzen aan gezinnen met ten minste één kind ten laste, ongewijzigd behouden. Hieruit maakt [ ] op dat de wetgever de specifieke doelgroep heeft willen behouden.

[ ] poneert dat de wetgever voormelde uitzonderingsbepaling heeft opgenomen om in uitzonderlijke gevallen de gedwongen uithuiszetting van zittende huurders zonder kinderen ten laste die het pand bewoonden bij de verwerving ervan door [ ] te vermijden of mogelijke leegstand van de sociale huurwoningen van [ ] te voorkomen wanneer er niet voldoende kandidaten zijn. [ ] meent dat van deze uitzonderingsbepaling geen regel mag worden gemaakt door de inschrijving van kandidaten zonder kinderen onder alle omstandigheden toe te laten.

[ ] vervolgt haar betoog dat er steeds voldoende kandidaat-huurders met kinderen zijn ingeschreven in het register. Bovendien is haar patrimonium aangepast voor de huisvesting van grote gezinnen en beschikt ze niet over woongelegenheden waarvan de rationele bezetting is aangepast aan alleenstaanden.

In haar motivering bevestigt [ ] dat het besluit van 9 december 2005 enkel over de toewijzingen van de huurwoningen door [ ] handelt. Echter meent [ ] dat het feit dat zij enkel mag toewijzen aan gezinnen met minstens één kind ten laste vanzelfsprekend impliceert dat ook enkel dergelijke gezinnen kunnen worden ingeschreven. Het uittrekken van de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden om een woning te kunnen huren bij [ ] is onwerkbaar en strookt duidelijk niet met de geest van de regelgeving. Zo niet, dient [ ] aan de kandidaat-huurders zonder kinderen ten laste de boodschap geven dat zij zich wel op de wachtlijst kunnen inschrijven, maar dat zij nooit een woning zullen toegewezen krijgen.

Een bijkomend element in het voordeel van haar stelling vindt [ ] in artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur. In het tweede lid van dit artikel is immers bepaald dat een te beperkte voorkeur uitgaande van de kandidaat, want slaande op een te beperkt aandeel van het huurpatrimonium of omdat een toewijzing onmogelijk wordt, mag worden geweigerd. [ ] leidt hieruit af dat een inschrijving zonder kinderen ten laste niet dient te gebeuren aangezien het niet tot een toewijzing kan leiden.

Tot slot werpt [ ] de vraag op of zij door kandidaten in te schrijven die toch nooit aan een toewijzing kunnen komen, niet zou handelen tegen de beginselen van behoorlijk bestuur gezien er zo bij die kandidaten rechtmatige verwachtingen worden gecreëerd die nooit door [ ] kunnen worden ingelost.

### 3.3. Beoordeling

3.3.1. Artikel 50 van de Vlaamse Wooncode definieert de opdrachten van [ ]. Dit artikel bepaalt:

“§ 1.

*te noemen, wordt erkend als sociale woonorganisatie. Het moet in zijn activiteiten voorrang geven aan de woonbehoeften van woonbehoeftige grote gezinnen.*

§ 2. *heeft de volgende opdrachten:*

*1° de woonvoorwaarden van grote gezinnen verbeteren door aangepaste woningen beschikbaar te stellen en door grote gezinnen te helpen een eigen woning te verwerven of in goede staat te behouden;*

*2° mee te werken aan de strijd tegen verkrotting en leegstand;*

*3° bij te dragen tot de aanpassing van woningen;*

*4° bij te dragen tot de uitvoering van de specifieke maatregelen inzake het stedelijk beleid van de Vlaamse regering.*

*Afhankelijk van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven draagt het Vlaamse Gewest, overeenkomstig artikel 52, bij in de financiering van de verrichtingen van die noodzakelijk zijn om voormelde opdrachten uit te voeren.”*

3.3.2. Een groot gezin wordt in de Vlaamse Wooncode gedefinieerd als zijnde een gezin, waarvan ten minste een kind deel uitmaakt (art. 2, eerste lid, 9°).

3.3.3. In artikel 52 van de Vlaamse Wooncode wordt bepaald dat de huurwoningen van bij uitzondering kunnen worden verhuurd aan andere begunstigden dan grote gezinnen, onder de voorwaarden die de Vlaamse Regering bepaalt.

3.3.4. Overeenkomstig bovenstaande bepalingen moet in haar activiteiten voorrang verlenen aan de woonbehoeften van woonbehoeftige gezinnen met ten minste één kind. De opdracht van is aldus toegespitst op grote gezinnen. De wetgever heeft echter ruimte gelaten om in uitzonderlijke gevallen de verhuur door aan andere dan grote gezinnen mogelijk te maken. De stelling van dat “Het feit dat wettelijk enkel mag toewijzen aan gezinnen met ten minste 1 kind ten laste impliceert evenwel vanzelfsprekend dat ook enkel dergelijke gezinnen kunnen worden ingeschreven”, mist juridische grondslag.

3.3.5. In het besluit van 9 december 2005 maakt de Vlaamse Regering gebruik van de haar door artikel 52 van de Vlaamse Wooncode toegekende uitvoeringsbevoegdheid.

Artikel 11 van dit besluit bepaalt:

*kan de in artikel 2, 2° tot en met 6°, vermelde verrichtingen toepassen met het doel grote gezinnen met bescheiden inkomen een degelijke woning te bezorgen. Ze mag de overeenkomstig artikel 2, 2° tot en met 6°, verworven woningen slechts toewijzen aan gezinnen met ten minste een kind ten laste, zoals bepaald in artikel 1, eerste lid, 7°, a).*

*Nochtans mag zij in uitzonderlijke omstandigheden die woningen verhuren of onderverhuren, hetzij aan de personen, die deze bewoonden bij de verwerving, hetzij aan andere gezinnen wanneer er niet voldoende kandidaat-kopers of kandidaat-huurders zijn met ten minste een kind ten laste, zoals bepaald in artikel 1, eerste lid, 7°, a).”*



onderhevig is aan verandering doorheen de tijd. Immers kunnen interne en externe omstandigheden een invloed uitoefenen op het al dan niet ten laste zijn van een kind. Zo kan de geboorte van een kind, de meerderjarigheid, een mogelijke ontvoogding of overlijden, een echtscheiding... een wijziging van de gezinssituatie van de kandidaat-huurder tot gevolg hebben. Gelet op de lange wachtlijsten voor een toewijzing van een huurwoning is de kans zeer reëel dat de gezinssituatie van de kandidaat-huurder tussen het moment van de inschrijving en het moment van de toewijzing van de huurwoning verandert. Om deze reden is het niet aangewezen om de inschrijving in het register van een kandidaat-huurder zonder minstens één kind ten laste te weigeren en om deze kandidaat-huurder te schrappen bij de actualisatie van het register. Deze kandidaten zullen echter wel telkens de kandidaat-huurder met minstens één kind ten laste aan zich zien voorbijgaan bij de toewijzing van de huurwoning. Het betoog van dat het uiteen trekken van de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden onwerkbaar is en niet met de geest van de regelgeving strookt, kan aldus niet worden bijgetreden. Ook het loutere feit dat het patrimonium van aangepast is aan de huisvesting van grote gezinnen kan geen aanleiding geven tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

3.3.9. Waar verwijst naar artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur, dient opgemerkt te worden dat dit artikel handelt over de voorkeur met betrekking tot het type en de ligging van de woningen die een kandidaat-huurder kan aangeven. kan dit artikel dan ook niet geldig inroepen om tot de vernietiging van de bestreden beslissing te besluiten.

3.3.10. stelt de vraag of zij door kandidaten in te schrijven, die toch nooit aan een toewijzing kunnen komen, niet handelt tegen de beginselen van behoorlijk bestuur gezien er zo bij die kandidaten rechtmatige verwachtingen worden gecreëerd die nooit door kunnen worden ingelost. heeft immers steeds voldoende kandidaat-huurders met kinderen ten laste op de wachtlijst.

Er zijn meerdere beginselen van behoorlijk bestuur. laat na in concreto aan te tonen welke beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing geacht worden geschonden te zijn. lijkt echter met haar betoog het vertrouwensbeginsel op te werpen. Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die de burger uit het bestuursoptreden put, te kort worden gedaan. Dit houdt in dat de burger moet kunnen vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan (RvS 22 maart 2004, nr. 129.541).

toont niet aan op welke wijze het rechtmatig vertrouwen dat de kandidaat-huurder mocht hebben door de bestreden beslissing wordt geschonden. Zoals het in de bestreden beslissing wordt gesteld behoort het tot de basisbegeleidingstaken van om gezinnen zonder kind ten laste bij de inschrijving te wijzen op de beperkte kans op toewijzing bij ongewijzigde gezinssituatie.

#### 4. Beslissing

heeft geen argumenten aangevoerd die tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing kan leiden. Het beroep tot nietigverklaring wordt verworpen.

Brussel, 09 APR. 2013

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



Freya VAN DEN BOSSCHE