



bijwoners in casu minderjarige kinderen zijn, gaat het directiecomité akkoord met een afstand van het recht op het aanrekenen van de basishuurprijs.

De derde bestreden beslissing betreft het In deze  
beslissing handhaaft het directiecomité de gegeven opzeg wegens niet meegedeelde  
gezinshereniging en overschrijding van de rationele bezetting.

1.2. Op 30 mei 2013 vernietigt hierna de toezichthouder  
genaamd, de bestreden beslissingen.

1.3. Het beroep ingesteld op 20 juni 2013 strekt tot hervorming van bovenvermelde  
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

## 2. Ontvankelijkheid van het beroep

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

De beslissing van de toezichthouder tot nietigverklaring van de beslissing van het  
directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij van 21 mei 2013 dateert van 30  
mei 2013. De laatste nuttige dag om beroep aan te tekenen is ingevolge artikel 7,  
tweede lid, 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, 29  
juni 2013. Het beroep dateert van 20 juni 2013, waardoor het tijdig is ingesteld.

2.2. Artikel 8 van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering van 23 december  
2011 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 de mening toegedaan dat een toetreding aftoetsen aan de rationale bezettingsregels van de sociale huisvestingsmaatschappij een inbreuk vormt op de bepalingen van artikel 1 van de typehuurovereenkomst. Dit artikel bepaalt dat de toetreding kan worden geweigerd als niet voldaan is aan de normen inzake woningbezetting, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Het artikel 48 van het Kaderbesluit Sociale Huur kan volgens de toezichthouder niet geldig worden ingeroepen om een basishuurprijs aan te rekenen voor de onrechtmatige bijwoning. Personen die een sociale woning betrekken, kunnen niet én onderworpen worden aan de huurdersverplichtingen én terzelfdertijd beschouwd worden als onrechtmatige bewoners. Als de sociale huisvestingsmaatschappij de mening is toegedaan dat het om een onrechtmatige bijwoning gaat, kan enkel het bericht worden gegeven dat de derde persoon de woning dient te verlaten. Als de huurder zich na verloop van tijd niet in de regel stelt en geen gevolg geeft aan de afkeuring van een toetreding door de verhuurder, kan dit finaal tot een opzeg leiden.

De toezichthouder vervolgt zijn betoog dat de veronderstelling dat er frauduleuze intenties bestaan van zodra gezinshereniging plaatsvindt, niet strookt met artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur. De toezichthouder is van oordeel dat het bewijs van fraude moet worden hard gemaakt alvorens tot een sanctie over te gaan.

Aangaande het \_\_\_\_\_ en het \_\_\_\_\_ oordeelt de toezichthouder dat de opzeg in strijd is met de sociale huurreglementering.

Aangaande het \_\_\_\_\_ oordeelt de toezichthouder dat het recht om \_\_\_\_\_ de voorrang mutatie rationale bezetting te ontzeggen in strijd is met de sociale huurreglementering. De toezichthouder motiveert dat frauduleuze intenties niet vermoed kunnen worden en dat de woonbezettingnormen niet werden overschreden.

### 3.2. Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij vangt haar betoog aan met een uiteenzetting van algemene beschouwing aangaande "onrechtmatige bijwoning" om vervolgens in concreto in te gaan op de drie voorliggende dossiers.

#### *Algemene beschouwingen aangaande onrechtmatige bijwoning*

In grote lijnen poneert de sociale huisvestingsmaatschappij dat kan worden vastgesteld dat steeds meer huurders personen onrechtmatig laten bijwonen, meestal in het kader van gezinshereniging. Bij hun inschrijving of na hun inhuring laten (kandidaat-)huurders meer en meer na hangende of toekomstige gezinsherenigingen te melden. In vele gevallen leidt dit tot een overschrijding van de rationale bezettingnormen die in het intern huurreglement werden vastgesteld met een zware negatieve impact op de leefbaarheid in hun gebouwen tot gevolg.

Ook indien de rationele bezetting niet wordt overschreden, is onrechtmatige bijwoning problematisch indien geen inkomstenstukken worden bijgebracht van de bijwoner, zodat een correcte berekening van de huurprijs niet mogelijk is.

De sociale huisvestingsmaatschappij wil een duidelijk signaal geven dat onrechtmatige bijwoning niet wordt getolereerd. Derhalve werd de procedure onrechtmatige bijwoning uitgewerkt en goedgekeurd door het directiecomité van 19 juli 2011. Inspectie RWO heeft deze beslissing van het directiecomité zonder meer laten passeren.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar drie vonnissen aangaande onrechtmatige bijwoning waar zij door de vrederechter in het gelijk wordt gesteld.

Vervolgens snijdt de sociale huisvestingsmaatschappij 4 pijnpunten aan: rationele bezettingsnormen, aanrekenen basishuurprijs, melding gezinshereniging, sanctie niet melden gezinshereniging.

Aangaande het pijnpunt "de rationele bezettingsnormen" motiveert de sociale huisvestingsmaatschappij dat haar normen afwijken van de Vlaamse normen inzake woningbezetting. Indien zij de normen inzake woningbezetting volgens het besluit op de kwaliteitsbewaking zou volgen, heeft dit een zware negatieve impact op de leefbaarheid in haar gebouwen. Zij heeft immers slechts zeer weinig huizen en een overgrote meerderheid aan appartementen.

De sociale huisvestingsmaatschappij is de mening toegedaan dat de toezichthouder er bij zijn beoordeling geen rekening mee houdt of de bijwoning al dan niet tijdig werd meegedeeld. De realiteit is dat wekelijks tientallen aanvragen tot bijwoning worden ingediend en hierbovenop regelmatig kan worden vastgesteld dat personen komen bijwonen zonder een toestemming te vragen.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij blaast Inspectie RWO koud en warm tegelijk. Enerzijds moet de sociale huisvestingsmaatschappij mensen laten bijwonen in appartementen die volgens Inspectie RWO hiervoor groot genoeg zijn, terwijl de sanctie voor een niet-mededeling volgens Inspectie RWO louter het verlies aan recht op mutatie rationele bezetting zou zijn. Anderzijds bezorgde Inspectie RWO de sociale huisvestingsmaatschappij eind 2012 een lijst met overbezette woningen met de vraag hier iets aan te doen.

Aangaande het pijnpunt "aanrekening van de basishuurprijs" poneert de sociale huisvestingsmaatschappij te betreuren dat overeenkomstig het huidige artikel 38 van het Kaderbesluit Sociale Huur het eigenhandig aanrekenen van de basishuurprijs niet meer mogelijk is. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat zij met het aanrekenen van de basishuurprijs een duidelijk signaal gaf en hierin ook werd gevolgd door de vrederechters. De nieuwe regels van de Vlaamse regering maken het dus moeilijker om op te treden.

Een oplossing kan mogelijk gevonden worden in artikel 48 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Dit artikel bepaalt dat de reële huurprijs, vermeld in artikel 38, aangepast wordt o.a. als er personen tot de huurovereenkomst toetreden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen. De sociale huisvestingsmaatschappij argumenteert dat zij het maximum inkomen in aanmerking kan nemen voor het berekenen van de huurprijs als de meerderjarige onrechtmatige bijwoner geen info bezorgt.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat de toezichthouder de procedure onrechtmatige bijwoning niet volledig begrijpt.

Aangaande het pijnpunt "melding gezinshereniging" motiveert de sociale huisvestingsmaatschappij dat artikel 10, vijfde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de kandidaat-huurder op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens meedeelt "*van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend*". Hieruit meent de sociale huisvestingsmaatschappij te kunnen afleiden dat kinderen in het buitenland in principe steeds moeten worden gemeld. Immers het is quasi ondenkbaar dat geen aanvraag tot gezinshereniging zal volgen, zeker niet als het minderjarige kinderen betreft.

Aangaande het pijnpunt "sanctie niet melden gezinshereniging" verwijst de sociale huisvestingsmaatschappij naar het standpunt van Inspectie RWO. Inspectie RWO meent dat de sanctie voor het opzettelijk niet meedelen van een gezinshereniging bestaat in het verlies van het recht om te muteren met prioriteit. De sociale huisvestingsmaatschappij is deze mening niet toegedaan. Wanneer de gezinshereniging niet is meegedeeld en de rationele bezetting door deze hereniging wordt overschreden, dan dient de huurovereenkomst te worden beëindigd wegens ernstige en/of blijvende tekortkoming aan de huurderverplichtingen conform artikel 98, §3, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode en artikel 33, §1, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Dit dossier betreft \_\_\_\_\_ die haar zoon onaangegeven heeft laten bijwonen. In eerste instantie werd beslist om geen toelating voor de bijwoning te verlenen. Na onderzoek bleek echter dat het appartement groot genoeg is mits zoon en dochter dezelfde kamer delen. De sociale huisvestingsmaatschappij opteert er dan ook voor een toelating tot bijwoning aan de zoon te geven. De sociale huisvestingsmaatschappij is wel de mening toegedaan dat \_\_\_\_\_ geen beroep kan doen op mutatie met voorrang wegens rationele bezetting aangezien zij er zelf voor kiest haar zoon en dochter één slaapkamer te laten delen.

Op 20 december 2004 heeft de huurder \_\_\_\_\_ zich voor het eerst ingeschreven voor een sociale woning. Op dat ogenblik was de huurder getrouwd en vermeldde hij op zijn

aanvraag een zoon en een dochter in het buitenland. Bij de actualiseringen van 2005 en 2007 werd dezelfde gezinssituatie opgegeven. De huurder woont sinds 1 maart 2009 samen met zijn echtgenote en zoon en dochter in een 3-slaapkamerappartement. Op 27 oktober 2010 schrijft [naam] zich opnieuw in voor een andere sociale huurwoning. De opgegeven gezinssituatie was nog steeds dezelfde, ook zo bij de actualisering in 2011. Sedert 28 januari 2013 wonen er zonder toestemming van de sociale huisvestingsmaatschappij nog 2 kinderen extra bij. Van deze kinderen is nooit melding gemaakt. De oudste zoon woont sinds 28 december 2012 niet meer in de sociale huurwoning.

De sociale huisvestingsmaatschappij is de mening toegedaan dat zij terecht een opzeg wegens niet meegedeelde gezinshereniging en overschrijding van de rationele bezetting heeft gegeven. Gelet op het gewijzigde artikel 38 van het Kaderbesluit Sociale Huur en aangezien de onrechtmatige bijwoners in casu minderjarige kinderen betreffen, doet de sociale huisvestingsmaatschappij in dit dossier afstand van het aanrekenen van de basishuurprijs.

In haar originele inschrijving op 29 april 2003 schreef [naam] zich in voor een appartement met 1 slaapkamer. Zij maakt geen melding van mogelijke kinderen die naar België zouden komen. Ook bij de actualisatie eind 2006 meldt zij dit niet. Op 20 september 2012 dient [naam] een aanvraag in voor een sociale woning met 2 of 3 slaapkamers, zij plant immers een gezinshereniging met twee dochters die op dat moment nog in [naam] verblijven. Deze dochters werden reeds geboren voor de eerste inschrijving in 2003. De dochters zijn sinds 1 april 2013 gedomicilieerd bij de [naam] zonder toestemming van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij weigert de bijwoning van de twee dochters gelet op enerzijds de niet meegedeelde gezinshereniging en anderzijds aangezien haar rationele bezettingsnormen niet overeenstemmen met het type woonst dat dit gezin nodig heeft. De sociale huisvestingsmaatschappij motiveert deze beslissing door te stellen dat als [naam] bij haar inschrijving melding had gemaakt van de mogelijke gezinshereniging, zij zich op dat moment had moeten inschrijven voor een appartement met minstens twee slaapkamers. Dan had zij geen toewijzing gekregen voor een 1-slaapkamerappartement, wat betekent dat zij langer had moeten wachten. Door haar manier van handelen heeft zij de wachtlijsten trachten te omzeilen. Hier anders oordelen omwille van het feit dat er een vrij lange periode is verstreken tussen de eerste inschrijving en het moment van de effectieve gezinshereniging, zet de poort voor misbruik enkel verder open.

### 3.3. Beoordeling

3.3.1. Het betoog van de sociale huisvestingsmaatschappij bestaat voornamelijk uit algemene beschouwingen omtrent de problematiek "onrechtmatig bijwoning" en een pleidooi voor de hervorming van de huidige regelgeving dienaangaande.

Aangezien de beslissing van de toezichthouder van 30 mei 2013 het voorwerp uitmaakt van voorliggend beroep, kan het geenszins de bedoeling zijn om ons in deze ministeriële uitspraak te verliezen in een lang beleidsmatig debat omtrent de problematiek "onrechtmatige bijwoning". Deze ministeriële uitspraak beperkt zich dan ook tot het beoordelen van de beslissing van de toezichthouder van 30 mei 2013 in het licht van de huidige Vlaamse regelgeving.

3.3.2. Ingevolge het Kaderbesluit Sociale Huur is met ingang van 1 januari 2008 in de Vlaamse regelgeving een bepaling ingeschreven waardoor kandidaat-huurders voortaan op het ogenblik van hun inschrijving aan de verhuurder de gegevens moeten meedelen van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.

Artikel 9 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt namelijk:

*"Op het ogenblik van de inschrijving deelt de verhuurder aan de kandidaat-huurder het volgende mee:*

*(...)*

*6° de regel dat als er een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend de kandidaat-huurder zich moet inschrijven voor een woning die voldoet aan de rationele bezetting waarbij er rekening wordt gehouden met de gezinssamenstelling na de gezinshereniging.*

*(...)"*

En artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt:

*"(...)*

*Als de verhuurder de exacte gezinssamenstelling niet kan verkrijgen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, deelt de kandidaat-huurder de exacte gezinssamenstelling mee aan de verhuurder op het ogenblik van de inschrijving.*

*De kandidaat-huurder deelt in voorkomend geval op het ogenblik van inschrijving aan de verhuurder de gegevens mee van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend.*

*Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder."*

Bovenvermelde bepalingen traden inwerking op 1 januari 2008. Dit betekent dat (kandidaat-) huurders die zich voor 1 januari 2008 hebben ingeschreven in het register van een sociale huisvestingsmaatschappij, niet verweten kan worden dat zij bij hun inschrijving de gegevens van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend, niet hebben meegedeeld.

De kandidaat-huurder die zich na 1 januari 2008 inschrijft, is bovendien enkel verplicht om bij de inschrijving de gegevens over te maken van de leden van het gezin in het buitenland waarvoor een aanvraag tot gezinshereniging werd ingediend of zal worden ingediend. De stelling van de sociale huisvestingsmaatschappij dat kinderen in het buitenland steeds moeten worden gemeld, kan in het licht van de huidige regelgeving niet worden bijgetreden.

3.3.3. De verplichting tot mededeling van een ingediende of geplande gezinshereniging op het moment van de inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij mag geenszins worden geïnterpreteerd als zijnde een afstand van het recht op gezinshereniging. Hier anders over oordelen zou in strijd zijn met het artikel 8 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens, dat bepaalt:

*"1. Een ieder heeft recht op respect voor zijn privéleven, zijn familie- en gezinsleven, zijn woning en zijn correspondentie.*

*2. Geen inmenging van enig openbaar gezag is toegestaan in de uitoefening van dit recht, dan voor zover bij de wet is voorzien en in een democratische samenleving noodzakelijk is in het belang van de nationale veiligheid, de openbare veiligheid of het economisch welzijn van het land, het voorkomen van wanordelijkheden en strafbare feiten, de bescherming van de gezondheid of de goede zeden of voor de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen."*

3.3.4. De sanctie voor de niet-naleving van de mededelingsplicht bij inschrijving in het register van een sociale huisvestingsmaatschappij kan gevonden worden in de lezing van artikel 18, vierde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur:

*"Als de gezinshereniging, vermeld in artikel 10, vijfde lid, nog niet heeft plaatsgevonden op het ogenblik dat een woning die aangepast is aan die gezinshereniging, zou kunnen worden toegewezen, wordt aan de kandidaat-huurder een woning die aan zijn huidige gezinssamenstelling en fysieke toestand aangepast is, toegewezen met inachtneming van de voorrangregels vermeld in artikel 19 en 21."*

Een (kandidaat-)huurder die zich na 1 januari 2008 heeft ingeschreven en die heeft nagelaten melding te maken van een ingediende of geplande gezinshereniging, kan bijgevolg geen beroep doen op de voorrangregels vermeld in artikel 19 en 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Uit de artikelsgewijze toelichting bij het Kaderbesluit Sociale Huur blijkt dat de wetgever deze meldingsplicht heeft ingevoegd om te vermijden dat een persoon met gezinsleden in het buitenland zich - met het oog op een snellere toewijzing - kandidaat stelt voor een kleine woning (waarvan de wachttijd doorgaans korter is) om daarna de gezinshereniging te laten doorgaan, waardoor een voorrangsmutatie naar een aangepaste woning zich opdringt.

3.3.5. Kwade trouw wordt niet vermoed. De sanctie, vermeld in artikel 18, vierde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur, kan enkel toepassing krijgen als de sociale



huisvestingsmaatschappij in concreto aantoon dat een kandidaat-huurder bij de inschrijving bewust een ingediende of geplande gezinshereniging heeft verzwegen. Als de intentie tot gezinshereniging is ontstaan na de inschrijving, kan artikel 18 van Kaderbesluit Sociale Huur geen toepassing vinden.

3.3.6. Artikel 1, eerste lid, van de typehuurovereenkomst, gevoegd als bijlage 1 bij het Kaderbesluit Sociale Huur, heeft betrekking op meerderjarige personen die na de aanvang van de huurovereenkomst gaan samenwonen met de oorspronkelijke huurder. Dit artikel geeft een limitatieve opsomming van de omstandigheden waarin de sociale huisvestingsmaatschappij een toetreding van een meerderjarige persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder, mag weigeren. Het betreft volgende drie omstandigheden:

- 1) de meerderjarige persoon voldoet niet aan de toelatingsvoorwaarden;
- 2) de gevallen, vermeld in artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur;
- 3) er is niet voldaan is aan de normen inzake woningbezetting, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.

Zoals reeds gesteld is dit een limitatieve opsomming van weigeringsgronden. Een sociale huisvestingsmaatschappij die rationele bezettingsnormen heeft opgesteld die afwijken van de Vlaamse normen inzake woonbezetting, kan geen beroep doen op de rationele bezettingsnormen om de toetreding van een meerderjarige persoon te weigeren. De rationele bezettingsnormen spelen immers enkel bij een beslissing tot toewijzing van een sociale huurwoning.

3.3.7. Artikel 33, §1, eerste lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur geeft een opsomming van de gevallen waarin de verhuurder de huurovereenkomst opzegt:

"(...)

*3° als er bij de huurder een ernstige of blijvende tekortkoming is met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst;*

*4° als de huurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen onrechtmatig bij dit besluit verleende voordelen heeft genoten of onrechtmatig tot een huurwoning werd toegelaten."*

De sociale huisvestingsmaatschappij die een opzeg betekent, zal in concreto moeten aantonen dat aan een van de voorwaarden van artikel 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur is voldaan.

3.3.8. Ten gevolge van het gewijzigde artikel 38 van het Kaderbesluit Sociale Huur is het eigenhandig aanrekenen van de basishuurprijs niet langer mogelijk. Ook artikel 48 van het Kaderbesluit Sociale Huur verleent geen rechtsgrond om de basishuurprijs te vorderen. Artikel 48 van het Kaderbesluit Sociale huur bepaalt:

*"De reële huurprijs, vermeld in artikel 38, wordt jaarlijks op 1 januari aangepast aan het inkomen in het referentiejaar en het aantal personen ten laste van de huurder.*

*De reële huurprijs wordt bovendien aangepast in de volgende gevallen :*

*(...)*

*3° als er personen tot de huurovereenkomst toetreden van wie het inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, als er personen ten laste komen bijwonen of als er personen ten laste wegvallen, uitgezonderd als dat het gevolg is van het overlijden van een persoon ten laste die niet onder de toepassing van het geval, vermeld in punt 1°, valt.*

*(...)*

*Als het tweede lid, 3°, van toepassing is, wordt de reële huurprijs vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de personen erbij kwamen wonen of wegvielen, aangepast."*

3.3.9. Ten slotte dient te worden opgemerkt dat door louter te verwijzen naar drie vonnissen "waarbij door de vrederechter in het gelijk werd gesteld inzake onrechtmatige bijwoning" de sociale huisvestingsmaatschappij niet aantoonde dat de omstandigheden in de voorliggende dossiers gelijkaardig zijn als deze in de drie vonnissen. Bovendien kan worden vastgesteld dat minstens één van de drie vonnissen door de rechtbank van eerste aanleg in hoger beroep gedeeltelijk werd hervormd.

3.3.10. heeft zich bij de sociale huisvestingsmaatschappij voor het eerst ingeschreven op 14 januari 2001. heeft bij de sociale huisvestingsmaatschappij een woning gehuurd van 1 december 2002 tot 30 juni 2005. Op 11 maart 2005 had zich ingeschreven voor een nieuwe woning bij de sociale huisvestingsmaatschappij. Sedert 1 juni 2005 huurt zij een andere woning bij de sociale huisvestingsmaatschappij. heeft bij beide inschrijvingen geen melding gemaakt van haar zoon.

Na onderzoek door de sociale huisvestingsmaatschappij bleek dat het appartement volgens de rationele bezettingsnormen toch groot genoeg is mits zoon en dochter dezelfde kamer delen. Daarom opteert de sociale huisvestingsmaatschappij ervoor toelating te geven voor de bijwoning van de zoon van

Kernpunt van betwisting is de vraag of beroep kan doen op mutatie met voorrang wegens rationele bezetting.

Eenzijds blijkt uit het dossier blijkt dat de sociale huurwoning voldoet aan de rationele bezettingsnormen van de sociale huisvestingsmaatschappij, Anderzijds blijkt dat geen melding heeft gemaakt van de bijwoning van haar zoon wat een duidelijke inbreuk is op haar huurdersverplichtingen, conform artikel 9 van de typehuurovereenkomst. Daarom kan geen aanspraak maken op een mutatie met voorrang wegens rationele bezetting.

3.3.11. Op 20 december 2004 heeft de [redacted] zich voor het eerst ingeschreven voor een sociale woning. Op dat ogenblik was de huurder gehuwd en vermeldde hij op zijn aanvraag een zoon en een dochter in het buitenland. Bij de actualiseringen van 2005 en 2007 werd dezelfde gezinssituatie opgegeven.

[redacted] woont sinds 1 maart 2009 samen met zijn echtgenote en zoon en dochter, die inmiddels in België waren, in een 3-slaapkamerappartement. Op 27 oktober 2010 schrijft [redacted] zich opnieuw in voor een andere sociale woning. De gezinssituatie was nog steeds dezelfde, ook zo bij de actualisering in 2011. Sedert 28 januari 2013 wonen er zonder toestemming van de sociale huisvestingsmaatschappij nog 2 kinderen extra bij. Van deze kinderen is nooit melding gemaakt.

De sociale huisvestingsmaatschappij motiveert dat zij de huurovereenkomst heeft opgezegd wegens niet meegeedeelde gezinshereniging en overschrijding van de rationele bezetting.

De laatste inschrijving van [redacted] bij de sociale huisvestingsmaatschappij dateert van na de inwerkingtreding van het Kaderbesluit Sociale Huur.

[redacted] had m.a.w. de plicht om bij de inschrijving melding te maken van een ingediende of geplande gezinshereniging. De sanctie voor het niet melden van een ingediende of geplande gezinshereniging betreft de uitsluiting van de voorrangregels vermeld in artikel 19 en 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur en niet het opzeggen van de sociale huurwoning.

Zoals reeds gesteld spelen de rationele bezettingsnormen enkel bij een beslissing tot toewijzing van een sociale huurwoning. De sociale huisvestingsmaatschappij kan de toetreding niet weigeren wegens een overschrijding van andere rationele bezettingsnormen dan deze, vermeld in het technisch verslag gevoegd als bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen. Bovendien betreft het in casu minderjarige kinderen en handelt artikel 1, eerste lid, van de typehuurovereenkomst enkel over de toetreding van meerderjarige personen.

De sociale huisvestingsmaatschappij maakt verder niet hard dat een opzeg overeenkomstig artikel 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur toegelaten is.

3.3.12. De sociale huisvestingsmaatschappij verwijt [redacted] dat zij bij haar originele inschrijving' op 29 april 2003 geen melding maakt van mogelijke kinderen die naar België zouden komen. Ook bij de actualisatie eind 2006 maakt [redacted] hier geen melding van. Echter dient [redacted] op 20 september 2012 een aanvraag voor een sociale woning met 2 of 3 slaapkamers in. [redacted] plant immers een gezinshereniging met haar twee dochters die op dat moment nog in verbleven. De sociale huisvestingsmaatschappij benadrukt dat deze dochters werden geboren voor de eerste inschrijving in 2003. De dochters zijn sinds 1 april 2013

gedomicileerd bij  
huisvestingsmaatschappij.

zonder toestemming van de sociale

De initiële inschrijving van het Kaderbesluit Sociale Huur. dateert van voor de inwerkingtreding van had aldus niet te verplichting om melding te maken van en ingediende of geplande gezinshereniging. De sanctie voor het niet melden van een ingediende of geplande gezinshereniging betreft de uitsluiting van de voorrangregels vermeld in artikel 19 en 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur en niet het opzeggen van de sociale huurwoning.

Aangezien de woning voldoet aan de Vlaamse normen inzake woningbezetting, kan de sociale huisvestingsmaatschappij de toetreding niet weigeren.

De sociale huisvestingsmaatschappij maakt verder niet hard dat een opzeg overeenkomstig artikel 33 van het Kaderbesluit Sociale Huur toegelaten is.

#### 4. Beslissing

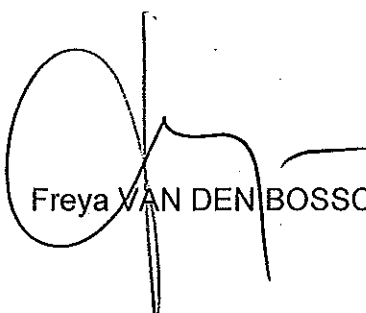
De sociale huisvestingsmaatschappij heeft argumenten aangevoerd die aanleiding geven tot de hervorming van de eerste bestreden beslissing. Het beroep van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt ingewilligd.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft geen argumenten aangevoerd die aanleiding geven tot de hervorming van de tweede bestreden beslissing. Het beroep wordt verworpen.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft geen argumenten aangevoerd die tot de hervorming van de derde bestreden beslissing kunnen leiden. Het beroep wordt verworpen.

Brussel, 31 JULI 2013

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

  
Freya VAN DEN BOSSCHE