

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 het  
invoeren van een bijkomende voorwaarde voor de toepassing van artikel 24, §2  
van het Kaderbesluit Sociale Huur.**

Uitspraak nr. WB 609-01-63-01

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 22 juni 2011 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om een bijkomende voorwaarde op te leggen aan de toepassing van artikel 24, §2, 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, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genaamd.

Op 28 juni 2011 vernietigt , hierna de toezichthouder  
genaamddeze beslissing.

Het beroep ingesteld op 27 juli 2011 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 28 juni 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. De laatste nuttige dag is 28 juli 2011. Het beroep dateert van 27 juli 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 13 mei 2011, 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 22 juni 2011 van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt om een bijkomende voorwaarde op te leggen aan de toepassing van artikel 24, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur genaamd. De sociale huisvestingsmaatschappij beslist namelijk dat de 4%-norm inzake toewijzingen, waarvan sprake in artikel 24, §2, 2de lid, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur niet alleen afgetoetst wordt aan het totaal aantal toewijzingen, maar ook aan het aantal toewijzingen van het type van woningen wanneer het drie- en vier-slaapkamerwoningen betreft.

### IV. Onderzoek van de middelen.

#### Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder meent dat artikel 24, §2, tweede lid, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur geen opsplitsing mogelijk maakt naar het type woningen voor de toepassing van de 4%-norm vermeld in dit artikel.

#### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat een opsplitsing per type woning met betrekking tot de 4%-norm bepaald in het Kaderbesluit Sociale Huur, in haar geval aangewezen is.

De sociale huisvestingsmaatschappij wijst erop dat ze slechts een beperkt aantal woningen met 3 en 4 slaapkamers in haar patrimonium heeft en dat deze bovendien erg uitzonderlijk vrijkomen. Door toepassing van de versnelde toewijzing op grond van artikel 24 zullen deze woningen uitsluitend via versnelde toewijzingen worden toegewezen en zullen haar reguliere kandidaat-huurders volledig worden uitgesloten.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat haar patrimonium in slechts uit 134 woningen met drie slaapkamers op een totaal van 854 woningen (=15,7%) bestaat. In 2011 werden tot nu toe vijf woningen met drie slaapkamers toegewezen (waarvan 4

nieuw opgerichte 3-slaapkamerwoningen na renovatie). Gezien het beperkte aantal 3-slaapkamerwoningen en het geringe verloop lijkt een begrenzing op dit type in het kader van een goed toewijzingsbeleid volgens de sociale huisvestingsmaatschappij een redelijke beslissing.

De sociale huisvestingsmaatschappij wijst op de nauwe samenwerking met het OCMW, aan wie ze in totaal reeds 13 woningen ter beschikking stelt om personen in dringende woningnood op te vangen, enerzijds in de vorm van doorgangswoningen, anderzijds in de vorm van woningen in afwachting van renovatie.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt tevens aan dat de begrenzing voor 3-kamerwoningen evenwel niet absoluut is, doch afhankelijk is van het reële aanbod. In de toekomst voorziet de sociale huisvestingsmaatschappij dat zij over meer 3-kamerwoningen zal beschikken, waarna de 4%-norm zou kunnen worden bijgestuurd.

### Beoordeling

Het kaderbesluit Sociale Huur heeft in artikel 24 in een versnelde toewijzing voorzien voor dakloze kandidaat-huurders. Artikel 24, §2, tweede lid, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder het verzoek tot toewijzing van een woning aan een dakloze alleen kan weigeren als:

“hij in verhouding tot het gemiddelde aantal toewijzingen per jaar, in het afgelopen jaar al minimaal 4 % toewijzingen deed op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing.”

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat het Vlaamse woonbeleid in het bijzonder aandacht moet hebben voor de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Daklozen zijn bij uitstek woonbehoefstig. Daarom heeft het beleid ook beslist om in een versnelde toewijzingsmogelijkheid voor deze groep te voorzien binnen het standaardluik van het kaderbesluit Sociale Huur, in tegenstelling tot andere meer kwetsbare doelgroepen die ondergebracht worden binnen het luik lokaal toewijzingsreglement.

De voorwaarden om een versnelde toewijzing aan daklozen wel te weigeren, zijn limitatief opgesomd in het besluit. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt zich te kunnen beroepen op de 4%-norm, uitgewerkt in artikel 24, §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur en waarbij deze norm toegepast wordt in functie van het aantal toewijzingen per type woning.

Op te merken valt dat de versnelde toewijzing gevraagd wordt door een OCMW en niet door een dakloze. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft, naast de 4%-norm, die hierboven aangehaald werd, verschillende mogelijkheden om de versnelde toewijzing te weigeren. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan bijvoorbeeld vragen dat een toewijzing gekoppeld is aan begeleidende maatregelen of dat de dakloze bereid is begeleidende maatregelen te aanvaarden.

Een sociale huisvestingsmaatschappij kan ook contact opnemen met de gemeente om een specifiek toewijzingsreglement uit te werken, waarin de toewijzing van daklozen wordt geregeld. De gemeente zou naast dit toewijzingsreglement specifieke maatregelen kunnen uitwerken zoals bijvoorbeeld een samenwerkingsovereenkomst tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en een centrum voor algemeen welzijnswerk. Dit centrum zou kunnen instaan voor de begeleiding van de dakloze.

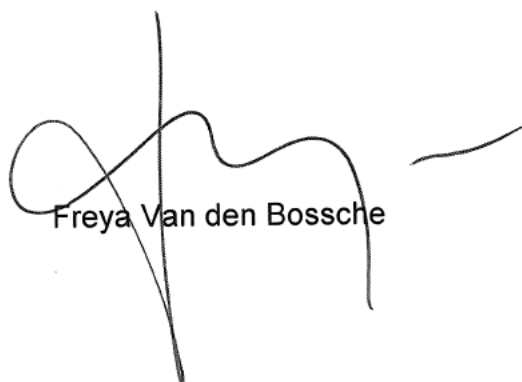
Een toewijzingsbeleid voor daklozen is dus een beleid dat gekaderd wordt in een visie op de toewijzingen voor daklozen, waarbij de kern is dat het geen oplossing is om een dakloze zonder geldige reden op straat te laten staan. De sociale huisvestingsmaatschappij breidt hier haar wettelijke mogelijkheden uit om een dakloze te weigeren zonder dat zij hiertoe gemachtigd is. Immers een sociale huisvestingsmaatschappij beschikt enkel over de haar toegewezen bevoegdheden om haar taken te vervullen.

#### V. Beslissing.

Het beroep van 27 juli 2011, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake het invoeren van een bijkomende voorwaarde voor de toepassing van artikel 24, §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt verworpen.

Brussel, 12 AUG. 2011

Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie



Freya Van den Bossche