

**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 aanpassing van het interne huurreglement  
door de raad van bestuur op 17 september 2010.**

Uitspraak nr. WB 609-01-49-01

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;  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door de advocaten  
  
advocaten,  
kantoorhoudende

I. Voorwerp van het beroep

Op 17 september 2010 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om een derde versie van haar interne huurreglement goed te keuren.

Op 28 september 2010 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 21 oktober 2010 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

## II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 28 september 2010.

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 21 oktober 2010, 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 28 september 2010 van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt om een derde versie van het interne huurreglement aan te nemen.

## IV. Onderzoek van de middelen.

### *Standpunt van de toezichthouder.*

De toezichthouder vernietigt het intern huurreglement zoals goedgekeurd op de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij op 17 september 2010 om reden dat een aantal passages indruisen tegen de vigerende reglementering. De verschillende inbreuken worden aangeduid op het goedgekeurde interne huurreglement en genummerd met de vermelding D.E..

### *Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.*

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat het haar niet duidelijk is of alle vermeldingen van de toezichthouder een basis vormen tot een mogelijke vernietiging en weerlegt elk van de vermeldingen.

### Beoordeling

Omwille van de veelheid van opmerkingen en omwille van de onduidelijkheid welke opmerking de grondslag vormt van de vernietiging worden hieronder alle opmerkingen afzonderlijk besproken.

- Opmerking D.E. 1

De toezichthouder wenst dat de datum van goedkeuring wordt ingevuld.

Uiteraard kan deze datum pas ingevuld worden na de goedkeuring ervan door de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij zodat deze opmerking geen grondslag is voor een vernietiging.

- Opmerking D.E. 2

De toezichthouder merkt op "*Op grond van artikel 24 van het KBSH*" bij de passage: "*De directeur krijgt volmacht van de raad van bestuur om in noodsituaties een woning toe te wijzen en dit zonder voorafgaandelijk overleg met dagelijks bestuur of Raad van Bestuur. De directie brengt echter hierover onmiddellijk verslag uit aan Dagelijks Bestuur en Raad van Bestuur.*".

De sociale huisvestingsmaatschappij merkt op dat de term noodsituaties uiteraard betrekking heeft op 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 hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genaamd.

Een generieke vermelding heeft als voordeel dat een wijziging van de regelgeving de sociale huisvestingsmaatschappij niet verplicht om haar interne huurreglement aan te passen aan de gewijzigde wetsbepaling.

Vermits een sociale huisvestingsmaatschappij per definitie de vigerende regelgeving moet volgen, is opmerking D.E. 2 geen grond tot vernietiging.

- Opmerking D.E. 3

De toezichthouder merkt op dat het aangewezen is om de delegatiebevoegdheden op te nemen in het intern of huishoudelijk reglement en dat het raadzaam is dat een bestuursorgaan daarover een beslissing neemt.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat zij geen probleem heeft met een a posteriori controle of validatie door een beheersorgaan. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de opmerking D.E. 3 geen grond is om een vernietiging op te baseren bij gebrek aan reglementering terzake.

Deze redenering kan bijgetreden worden.

- Opmerking D.E. 4

De toezichthouder merkt op dat zolang niet is aangetoond dat een woning specifiek is aangepast door de daarop gerichte investeringen aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van personen met die handicap, de bepaling “woning ouden-van-dagen” niet mag opgenomen worden in een interne huurreglement.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat in een eerdere versie van haar interne huurreglement de toezichthouder geen bedenking had bij deze vermelding.

Wat concreet een “woning ouden-van-dagen” van dagen is, kan door de sociale huisvestingsmaatschappij later aangetoond worden en staat los van de meer generieke bepaling van rationele bezetting. Deze opmerking is geen grond tot vernietiging.

- Opmerking D.E. 5

De toezichthouder merkt op dat bij het bepalen van de rationele bezetting door de sociale huisvestingsmaatschappij er geen onderscheid mag worden opgelegd voor kinderen met een regeling van bezoekrecht/co-ouderschap. De toezichthouder meent dan ook dat de bepaling: *“Aan de kinderen welke de woning zullen betrekken binnen een regeling bezoekrecht/co-ouderschap worden het aantal kamers toegekend op basis van de volgende regel: aantal kinderen per sexe/2.” verwijderd moet worden.*

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat zij autonoom invulling mag geven aan het begrip rationele bezetting en oordeelt dat zij de notie rationele bezetting een praktisch invulling heeft gegeven.

Vooreerst valt op te merken dat de notie rationele bezetting in artikel 1, 23° van het Kaderbesluit Sociale Huur als volgt gedefinieerd wordt: *“de passende bezetting van een woning waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en de fysieke toestand van deze personen”*

Artikel 18, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt verder in algemene bewoordingen dat er bij de beoordeling van de rationele bezetting rekening moet worden gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven.

Alle kinderen worden dus gelijk gesteld bij het bepalen van de rationele bezetting, ongeacht of ze nu wel dan niet permanent in de woning verblijven. De rationele bezetting geldt voor iedereen op dezelfde manier. Kinderen die niet permanent in de woning verblijven moeten van eenzelfde wooncomfort genieten als de kinderen die er permanent wonen.

Deze opmerking is een terechte basis om de beslissing van de raad van bestuur van 17 september 2010 te vernietigen.

- Opmerkingen D.E. 6, 7 en 12

De toezichthouder heeft enkele taalkundige en typografische opmerkingen. De sociale huisvestingsmaatschappij gaat akkoord met deze opmerkingen. Deze opmerkingen zijn geen grond tot vernietiging.

- Opmerking D.E. 8 en 9

De toezichthouder vermeldt enkel D.E. 8 en D.E. 9, zonder meer. Vermits niet duidelijk is wat de toezichthouder bedoelt, kunnen deze opmerkingen geen grond tot vernietiging zijn.

- Opmerking D.E. 10

De toezichthouder vermeldt dat het interne huurreglement moet aangeven dat de onderbezettingsvergoeding nog niet kan geïnd worden door een sociale huisvestingsmaatschappij en dat dit dan ook alsdusdanig vermeld moet worden.

De sociale huisvestingsmaatschappij merkt op dat zij niet aangeeft dat de onderbezettingsvergoeding al kan geïnd worden en dat zij de mogelijkheid nu al wil voorzien in afwachting van de uitwerking van de noodzakelijke uitvoeringsbesluiten.

Vermits de sociale huisvestingsmaatschappij geen foutieve informatie verspreid en uitdrukkelijk verwijst naar artikel 50 van het Kaderbesluit Sociale Huur, dat nog geen uitvoering heeft gekregen, is hier geen inbreuk op de wetgeving vast te stellen en is de opmerking D.E.10 geen grond tot vernietiging.

- Opmerking D.E. 11

De toezichthouder vermeldt dat geen schadevergoeding kan gevraagd worden aan een huurder die zijn opzeg ongedaan wil maken. De toezichthouder meent dat een opzeg een opzeg is.

De sociale huisvestingsmaatschappij merkt op dat omwille van haar huurderpubliek de stelling dat een opzeg door een sociale huurder automatisch een einde betekent van de huurovereenkomst te streng is.

Het Kaderbesluit Sociale Huur heeft op zeer formele wijze de opzegging door een huurder geregeld in artikel 33 §5. Dit artikel stelt dat de huurder op elk moment de huurovereenkomst kan opzeggen met een aangetekende brief. Dergelijke opzegging ongedaan maken mits het eisen van een schadevergoeding is een bevoegdheid die een sociale huisvestingsmaatschappij niet toekomt.

Opmerking D.E. 11 vormt terecht een grond tot vernietiging.

**BESLUIT:**

**Artikel 1.** Het beroep van 21 oktober 2010 ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de aanpassing van het interne huurreglement, tegen de vernietigingsbeslissing genomen door de toezichthouder, wordt niet ingewilligd.

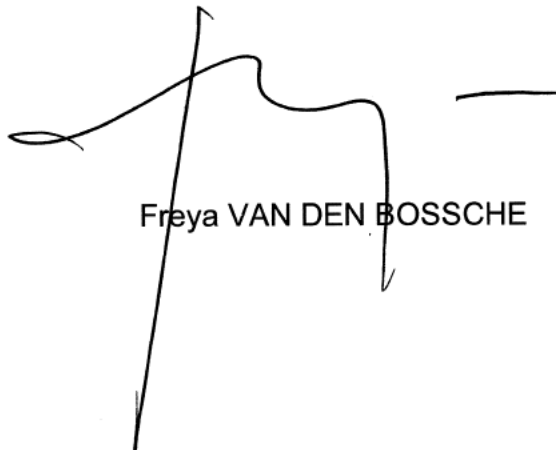
De sociale huisvestingsmaatschappij moet haar interne huurreglement aanpassen aan de opmerkingen vermeld met betrekking tot de bedenkingen D.E. 5 en D.E. 11.

**Art. 2.** Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij en de toezichthouder bij dezelfde huisvestingsmaatschappij.

**Art. 3.** Dit besluit heeft uitwerking met ingang van de datum van ondertekening ervan.

Brussel, 12-11-2010

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



Freya VAN DEN BOSSCHE