

**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
verhuring van een woning buiten het sociale huurstelsel, gelegen**

Uitspraak nr. WB 609-01-48-01

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 9 september 2010 stemt het dagelijks bestuur er mee in dat een woning die ter beschikking werd gesteld van het OCMW van om te gebruiken voor crisisopvang, niet meer voor dit doel aangewend wordt, maar gebruikt wordt door een sociaal verhuurkantoor. In ruil krijgt het OCMW van een andere woning die het kan gebruiken voor crisisopvang.

Op 17 september 2010 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 14 oktober 2010 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 17 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 14 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 sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt de woning gelegen _____ hierna de woning genaamd, aan het OCMW van _____ De woning wordt beheerd door de Huisvestingsdienst Regio _____, hierna _____ genaamd.

De _____ beslist om de woning “verder aan haar doelgroep(en) zal worden verhuurd conform de reglementering en toewijzingssysteem die ook geldt voor haar SVK-patrimonium.”

De _____ beslist om de woning te wisselen met een SVK-woning en dit om zijn balans in evenwicht te brengen en zonder het aantal woningen bestemd voor crisisopvang te verminderen.

De woning werd verhuurd aan sociale huurders.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder stelt vast dat de woning op basis van artikel 2, eerste lid, 2° van het ministerieel besluit van 19 december 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen, door de sociale huisvestingsmaatschappij, verhuurd wordt aan het OCMW van _____

De toezichthouder stelt ook vast dat de woning deel uitmaakt van een ruiloperatie tussen het OCMW van _____ en een sociaal verhuurkantoor. De woning wordt daardoor niet meer ter beschikking gesteld van het doelpubliek bepaald in artikel 2, 2° van voornoemd ministerieel besluit.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij schetst de achterliggende situatie: de woning wordt verhuurd aan het OCMW van _____ sinds 1 juni 1992. Het beheer van de woning wordt sinds 1999 uitgevoerd door de _____

De _____ heeft de sociale huisvestingsmaatschappij laten weten dat de woning verhuurd zal worden conform de reglementering die geldt voor SVK-woningen.

De reden hiervan is terug te vinden in een boekhoudkundige techniek waarbij in het voordeel van de balans de woning gewisseld wordt met een SVK-woning, zonder dat dit een impact heeft op het totaal der te beschikking gestelde woningen voor crisisopvang.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat naar de letter van de wet de toezichthouder gelijk heeft, maar dat de toepassing van de regelgeving naar sociaal onwenselijke resultaten leidt: de sociale huurders die hun intrek hebben genomen in de woning zouden deze moeten verlaten.

De sociale huisvestingsmaatschappij merkt op dat zij in deze geen heil ziet in het opnieuw in huur nemen van de woning en de woning aan de zittende huurders via een versnelde toewijzing te verhuren. De sociale huisvestingsmaatschappij oordeelt dat de voorwaarden daartoe niet vervuld zijn.

Beoordeling

Artikel 91,§1 van de Vlaamse Wooncode bepaalt voor welke woningen de bepalingen voor de verhuring van sociale woningen gelden en voor welke woningen ze niet gelden. De bepalingen zijn niet van toepassing op woningen die door de sociale huisvestingsmaatschappijen verhuurd worden aan openbare besturen of aan welzijnsorganisaties.

De verhuring buiten het sociaal huurstelsel is strikt gebonden aan de regels en voorwaarden die zijn vastgelegd. Artikel 2, eerste lid, 2° van het ministerieel besluit van 19 december 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen door de sociale huisvestingsmaatschappij, staat toe dat een sociale huisvestingsmaatschappij een woning kan verhuren aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of organisaties die de Vlaamse regering erkent.

De sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt een woning aan het OCMW van _____ om daarin crisisopvang te verzorgen. Deze verhuring valt binnen de wettelijke regels terzake.

De sociale huisvestingsmaatschappij stemt er nu mee in dat deze woning verhuurd wordt door een sociaal verhuurkantoor volgens de bepalingen van toepassing op _____

sociale verhuurkantoren. In ruil zal het sociaal verhuurkantoor een woning ter beschikking stellen voor de crisisopvang.

De regelgeving met betrekking tot de verhuring buiten stelsel is zeer strikt, omdat dergelijke verhuring geen kerntaak is van een sociale huisvestingsmaatschappij. De doelstelling van het sociaal huurbeleid is om zo veel mogelijk binnen het sociale huurstelsel te verhuren. De Vlaamse Wooncode bevat een afzonderlijke titel over de sociale huurreglementering. Hij regelt alle essentiële elementen van het sociale huurstelsel. In principe kunnen de sociale verhuurders de sociale huurwoningen niet verhuren buiten dit decretaal bepaalde sociale huurstelsel.

In dit kader valt bovendien op te merken dat het beschikbare aanbod aan sociale huurwoningen ontoereikend is om nu al tegemoet te komen aan de bestaande behoefte aan betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoningen, waardoor het noodzakelijk is om prioriteiten te stellen.

De toewijzings- en voorrangsregels vormen de vertaling van die moeilijke oefening en werden uitgewerkt met het oog op het bieden van een transparant en objectief kader voor de toewijzing van sociale huurwoningen aan de kandidaat-huurders die aan de gestelde voorwaarden voldoen.

Het verhuren buiten het sociale huurstelsel is een buitenbeentje dat dan ook in beperkte mate moet worden toegepast en met in achtneming van de strikte regels terzake. De regels staan aan een sociale huisvestingsmaatschappij niet toe om de regelgeving niet toe te passen of te omzeilen, zelfs al is dit met de beste intenties.

De gevolgen van het ongedaan maken van de niet-geoorloofde ruiloperatie is geen rechtvaardiging om de regels inzake het verhuren van woningen buiten het sociale huurstelsel niet toe te passen.

Bovendien zou een ruiloperatie het overzicht van de woningen die een sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt buiten het sociale huurstel onoverzichtelijk en vaag maken, terwijl deze sector gebaat is met transparantie inzake zijn patrimonium en het beheer ervan.

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep van 14 oktober 2010, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij _____ tegen de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder van 17 september 2010 inzake de verhuring van een woning buiten het sociale huurstelsel, gelegen te _____, wordt niet ingewilligd.

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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a horizontal line that ends in a small loop.

Freya VAN DEN BOSSCHE