

**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 afwijken van de
inkomensvoorwaarde voor de bijwoning van bij zijn ouders in het
kader van mantelzorg.**

Uitspraak nr. WB 609-01-51-01

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd

met ondernemingsnummer
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd;

I. Voorwerp van het beroep

Op 4 december 2010 neemt de raad van bestuur van de sociale
huisvestingsmaatschappij de beslissing om af te wijken van de inkomensvoorwaarde
voor de bijwoning van bij zijn ouders in het kader van mantelzorg.

Op 9 december 2010 vernietigt hierna de toezichthouder
genaamd deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 4 januari 2011 strekt tot hervorming van bovenvermelde
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 9 december 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 4 januari 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 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 4 december 2010 van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt om toe staan dat deze bij zijn ouders zal inwonen, ondanks het feit dat zijn inkomen te hoog is volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genaamd.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder meent dat het bijwonen van bij zijn ouders niet
geoorloofd is om reden dat het inkomen van te hoog is om toegelaten te
worden tot een sociale huurwoning.

De meerderjarige persoon, die na de aanvang van de huurovereenkomst gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder, moet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden overeenkomstig artikel 1, 3° van bijlage 1 bij het Kaderbesluit Sociale Huur. De inkomensgrenzen om toegelaten te kunnen worden tot een sociale huurwoning worden bepaald in artikel 3, §2, het Kaderbesluit Sociale Huur.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft vastgesteld dat het inkomen van de grens om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning overschreden
heeft.

De toezichthouder betwist de overschrijding niet en oordeelt dat een afwijking van deze voorwaarde voor een sociale huisvestingsmaatschappij onwettig is.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent, ondanks het feit dat het niet expliciet voorzien is om af te wijken van de toelatingsvoorwaarden vermeld in het Kaderbesluit Sociale Huur, dat er redenen zijn om toch af te wijken van de toelatingsvoorwaarden.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat de zoon, als zijn ouders overleden zullen zijn, de huurwoning niet verder zal kunnen bewonen: het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij zal met andere woorden niet belast worden.

De motieven van de zoon zijn ingegeven door zijn intentie om te zorgen voor zijn zorgbehoevende ouders.

De sociale huisvestingsmaatschappij vreest dat anders oordelen de zoon zal aanzetten tot domiciliefraude. Het bewijzen van domiciliefraude is een omslachtige procedure, die niet noodzakelijk met het gewenste resultaat afgesloten wordt.

Bovendien wil de sociale huisvestingsmaatschappij mantelzorg stimuleren.

Beoordeling

Het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt inderdaad expliciet welke de toelatingsvoorwaarden zijn om als sociale huurder een woning te kunnen betrekken. De inkomensgrens is één van de basispijler om woonbehoefte te bepalen en toegang te verkrijgen tot een sociale huurwoning.

De vraag die zich evenwel opdringt in de beoordeling van dit dossier is of het statuut moet verwerven van sociale (kandidaat)-huurder en dus onderhavig wordt aan het reglementair karakter van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De Vlaamse Wooncode definieert wie een sociale huurder is in artikel 2, §1, 34 van de Vlaamse Wooncode. De Wooncode deelt de in huurovereenkomst te vermelden personen in in vier categorieën:

- a. de particuliere ondertekenaar of ondertekenaars bij de aanvang van de huurovereenkomst;
- b. de persoon die huwt met a) of wettelijke gaat samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst.
- c. de partner die onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, feitelijk samenwoont met de huurder (vermeld onder a)) en die, op voorwaarde dat de huurder en de verhuurder ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekent;
- d. alle andere personen die daar, overeenkomstig de definitie van hoofdverblijfplaats, effectief en gewoonlijk verblijven, en die op voorwaarde dat de huurder en de verhuurder ermee instemmen, de huurovereenkomst mee ondertekenen, worden beschouwd als huurders.

Op basis van deze indeling zou een opnieuw bijwonende zoon te beschouwen zijn als een huurder van categorie D.

De memorie van toelichting bij het decreet van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (stuk 824 (2005-2006 nr 1)) dat deze categorisering invoert, verduidelijkt deze indeling. De decreetgever onderstreept dat enkel de huurders die in de woning duurzaam verblijven, worden geïsoleerd en expliciteert dit aan de hand van enkele voorbeelden. Voor de decreetgever dienen bijvoorbeeld LAT-relaties, tijdelijk inwonen voor zorgfunctie, kleinkinderen die sporadisch overnachten, tijdelijke logies, zich niet als huurder op te geven.

De rechtsleer heeft deze stelling bevestigd (Huurzakboekje 2010, Dambre, Kluwer, 2010, pag. 104).

heeft de intentie te kennen gegeven om bij zijn ouders in te wonen enkel en alleen met het oogmerk om de nodige zorgtaken op te nemen. Hij vraagt niet de huurovereenkomst mede te ondertekenen en wenst geenszins naderhand de huur van deze sociale huurwoning in eigen naam te kunnen verder zetten.

Dergelijk persoonlijk engagement past in het woon- en zorgbeleid in Vlaanderen dat vertrekt van de uniciteit van elke mens en zich inschrijft in een levensloopbenadering van wonen en zorg. De verzorging in de eigen woning voortzetten zorgt voor een zekere continuïteit en is een van de krachtlijnen van dit Vlaamse woon- en zorgbeleid. Het is dan ook in het licht van deze doelstelling dat een mantelzorger zich zou moeten kunnen integreren in een sociale woning voor de tijd nodig om zijn mantelzorgtaken op zich te kunnen nemen.

Geheel in die lijn kan een tijdelijk inwoning toegestaan worden, uiteraard op voorwaarde dat het doel en oogmerk van de bijwoning, de zorgfunctie ten aanzien van de hulpbehoevende ouders, bewezen kan worden en op het moment van controle nog steeds aanwezig is.

Het argument dat de controle of afdwingbaarheid van deze toelatingsvoorwaarden moeilijk is, is geen reden om aan de sociale huisvestingsmaatschappij toe te staan dat ze de toelatingsvoorwaarden expliciet niet naleeft.

V. Beslissing.

Het beroep van 16 november 2010 ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij tot het afwijken van de inkomensvoorwaarde voor de bijwoning van bij zijn ouders in het kader van mantelzorg wordt ingewilligd, onder de hierboven beschreven voorwaarde.

Brussel, 3 februari 2011

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


Freya VAN DEN BOSSCHE