

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 de toewijzing van  
een woning gelegen**

Uitspraak nr. WB 609-01-06-07

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 14 februari 2011 neemt het dagelijks bestuur van de sociale  
huisvestingsmaatschappij de beslissing om een woning gelegen te  
toe te wijzen aan op basis van de voorrangregels  
uitgewerkt in haar intern huurreglement.

Op 2 maart 2011 vernietigt hierna de toezichthouder  
genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 31 maart 2011 strekt tot hervorming van bovenvermelde  
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 2 maart 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 1 april 2011.  
Het beroep dateert van 31 maart 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 14 februari 2011 van het dagelijks bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt om op basis van haar intern huurreglement de woning gelegen aan toe te wijzen

### IV. Onderzoek van de middelen.

#### Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder meent dat een woning bij voorrang kan worden toegewezen op basis van artikel 19 eerste lid, 1° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genaamd, op voorwaarde dat de sociale huisvestingsmaatschappij aantoonbaar dat de woning specifiek is aangepast aan de huisvesting, en meer bepaald aan de noden en beperkingen, van ouderen.

De toezichthouder merkt bovendien op dat het intern huurreglement strijdig is met het Kaderbesluit Sociale Huur omdat het eigen toewijzingsregels invoert.

#### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat volgens haar intern huurreglement de woning, met prioriteit moet toegewezen worden aan 55+ers of personen met mobiliteitsproblemen. Zij is van oordeel dat het opnemen van 'aangepaste' toewijzingsregels in een intern huurreglement, in functie van de reële noden, correct is. De sociale huisvestingsmaatschappij beweert dat de woning zal blijven verhuurd worden aan 55+ers en mensen met mobiliteitsproblemen gezien de woning gebouwd is als specifieke bejaardenwoning en nooit anders is verhuurd.

Tevens is er een renovatiedossier opgemaakt. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt bovendien dat er een tekort is aan aangepaste woningen voor 55+ers en mensen met mobiliteitsproblemen. Zij haalt aan dat er bij eerdere gelijkaardige vernietigingen

geen definitie werd gegeven van een 'voldoende' aangepaste woning. Ze stelt ook dat de procedure voor het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement omslachtig is.

### Beoordeling

Artikel 19, §1, eerste lid, 1°, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt: 'In het eerste toewijzingssysteem is de verhuurder verplicht om achtereenvolgens aan de volgende kandidaat-huurders een voorrang toe te kennen: 1° de kandidaat-huurder voor zover een van de personen, vermeld in artikel 1, 17°, b), minstens 55 jaar oud is of een bepaalde handicap heeft, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van personen met die handicap.'.

Deze voorrangsregel werd ingevoerd in het Kaderbesluit Sociale Huur om er voor te zorgen dat woningen waarin een duidelijke meerkost werd gedaan om ze specifiek aan te passen aan de noden van personen met een fysieke beperking of ouderen, zouden worden toegewezen aan kandidaat-huurders die nood hebben aan deze specifiek aangepaste woning. Op die manier wordt een rationele inzet van middelen gegarandeerd en worden de schaarse beschikbare aangepaste woningen in het patrimonium toegewezen aan de kandidaat-huurders die er het meeste nood aan hebben.

Om te bepalen of een woning al dan niet valt onder de voorrangsregel, vermeld in artikel 19, §1, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur moet duidelijk zijn dat de gedane investeringen in de woning gericht zijn op het optimaliseren van de woonsituatie van personen met een fysieke beperking of ouderen door het doorvoeren van specifieke fysieke ingrepen in de woning.

Hierbij moet rekening worden gehouden met de proportionaliteit tussen de gedane investeringen en de voorrang. Zo kan bijvoorbeeld het plaatsen van één enkel handvat aan het toilet of de aanwezigheid van een douche in plaats van een bad, gelet op de ruimere kost van een woning, een voorrang in dergelijke woningen op basis van artikel 19, §1, eerste lid, 1°, van het Kaderbesluit Sociale Huur niet rechtvaardigen.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat er een renovatiedossier werd opgemaakt en dat aan de betreffende woning renovaties zullen worden uitgevoerd teneinde ze geschikt te maken voor 55+-ers en mensen met mobiliteitsproblemen, nl.

- de woning rolstoeltoegankelijk maken;
- brede deuren voorzien;
- een inloopdouche installeren;
- de keuken vergroten;
- de drempels van voor- en achteringang aanpassen.

Het feit dat deze aanpassingen nog moeten doorgevoerd worden betekent echter dat de woning momenteel niet aangepast is aan de huisvesting van 55+-ers en dat de toewijzing bij voorrang van bovenvermelde woning aan \_\_\_\_\_ op grond

van artikel 19, §1, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur dus niet gerechtvaardigd is.

De manier waarop artikel 19, §1, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur moet worden geïnterpreteerd is reeds geruime tijd kenbaar gemaakt aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen, onder andere via de rubriek 'Vragen en Antwoorden' op de website Woonnet (website voor de professionele woonactoren beheerd door de VMSW).

Artikel 1, 16° van het Kaderbesluit Sociale Huur stelt dat het intern huurreglement een openbaar document is waarin de verhuurder de aan zijn specifieke situatie aangepaste concrete regels vastlegt onder meer ter uitvoering van artikel 12, 17, 18, 20, 21, 33, 37 en 50 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Dit betekent niet dat zij in haar intern huurreglement aangepaste regels kan invoeren met betrekking tot de toewijzing van woningen aan ouderen.

Indien de sociale huisvestingsmaatschappij bepaalde woningen die niet specifiek zijn aangepast, wenst toe te wijzen aan ouderen, kan dit enkel op basis van een lokaal toewijzingsreglement. Dit moet worden opgesteld door de gemeente, in samenspraak met de lokale besturen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren, en aan mij ter goedkeuring worden voorgelegd. De procedure voor het opmaken van een lokaal toewijzingsreglement wordt uiteengezet in de omzendbrief betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen W/2011/01 van 17 februari 2011. Er zijn maar een beperkt aantal procedurestappen en de beslissing wordt ten laatste genomen binnen de 90 dagen vanaf de ontvangst van het verzoek om goedkeuring. In een lokaal toewijzingsreglement kan de sociale huisvestingsmaatschappij dan zelf aangeven welke woningen uit haar patrimonium prioritair moeten worden toegewezen aan ouderen (65+ers). Er dient evenwel rekening gehouden te worden met de minimumeisen die de omzendbrief oplegt.

Het intern huurreglement daarentegen moet de wettelijke voorrangsregels als bepaald in het Kaderbesluit Sociale Huur respecteren. Het is aan een sociale huisvestingsmaatschappij niet toegestaan eigen toewijzingsregels uit te vaardigen.

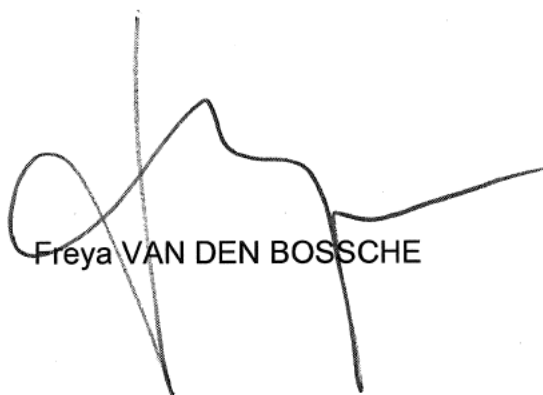
Vermits er momenteel nog geen sprake is van een specifieke aangepaste woning waar artikel 19, §1, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur geldt en vermits er evenmin een lokaal toewijzingsreglement werd opgemaakt om deze woning met voorrang te kunnen toewijzen aan ouderen, kan bovenvermelde woning niet bij voorrang worden toegewezen aan ouderen en kan bijgevolg niet ingestemd worden met de toewijzing van de woning gelegen aan  
zoals deze in deze zaak werd geregeld.

V. Beslissing.

Het beroep van 31 maart 2011, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij  
inzake de toewijzing van een woning gelegen  
wordt verworpen.

Brussel, **18 APR. 2011**

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



Freya VAN DEN BOSSCHE