

**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 te**

Uitspraak nr. WB 609-01-56-01

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 15 maart 2011 neemt de Raad van Bestuur van de sociale
huisvestingsmaatschappij de beslissing om de woning gelegen te
toe te wijzen aan

Op 29 maart 2011 vernietigt hierna de toezichthouder
genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 28 april 2011 strekt tot hervorming van bovenvermelde
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 29 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. Het beroep dateert van 28 april 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 15 maart 2011 van de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt om de woning gelegen toe te wijzen aan

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder stelt dat de woning werd toegewezen aan de 4^e kandidaat op de toewijzingslijst en dat de sociale huisvestingsmaatschappij bij de 1^e en 3^e kandidaat op de lijst vermeldde: niet voorgedragen: voldoet niet aan leeftijdsvoorwaarde'. De toezichthouder oordeelt dat de woning bijgevolg werd toegewezen op grond van artikel 19, eerste lid, 1^o 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 genoemd.

De ingrepen die aan de betreffende woning werden uitgevoerd voldoen volgens de toezichthouder evenwel niet aan de eisen om deze te catalogeren onder het type 'bejaardenwoning'. Er is dus onterecht rekening gehouden met de voorrangregels vermeld in artikel 19, eerste lid, 1^o van het Kaderbesluit Sociale Huur. De toewijzing van de woning is strijdig met artikel 18 t.e.m. 21 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij de woning had willen verhuren als 'bejaardenwoning', dan had zij, in samenwerking met de gemeente, een lokaal toewijzingsreglement moeten opmaken, wat in casu nog niet gebeurd is.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat zij in 1995 een stedenbouwkundige vergunning heeft bekomen specifiek voor het bouwen van woningen voor bejaarden, gelet op de steeds groter wordende vraag naar kleine betaalbare woningen voor deze groep. Zij haalt aan dat in deze woningen specifieke ingrepen werden voorzien voor

bejaarden en dat er op grond van artikel 19, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur dus voorrang moet worden gegeven aan bejaarden. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt tevens dat het niet wenselijk is de rust en leefbaarheid in de omgeving van de bejaardenwoningen te verstoren door deze woningen ter beschikking te stellen van jongere mensen. Verder stelt zij dat het gemeentebestuur van _____ in samenspraak met de lokale woonactoren, momenteel bezig is met de voorbereidingen voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement, waarin deze woningen zullen worden opgenomen.

Beoordeling

Artikel 19, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt: 'In het eerste toewijzingsstelsel 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, 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, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur niet rechtvaardigen.

In haar beroepschrift stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat er in de betreffende woningen een aantal specifieke ingrepen werden voorzien die voor de 'bejaarde' huurder een meerwaarde betekenen, voor zover deze huurder niet zwaar hulpbehoevend is. Uit navraag bij de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat de volgende ingrepen werden uitgevoerd aan de woning:

- het gaat om een gelijkvloerse woning;
- er zijn een inloopdouche en veiligheidshaken voorzien;

- er is een verhoogde WC;
- er is een draaicirkel in de slaapkamer.

Gelet op de beperkte meerkost van de gedane investeringen, is de toewijzing bij voorrang van bovenvermelde woning aan _____ op grond van artikel 19, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur niet gerechtvaardigd.

De manier waarop artikel 19, 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).

Indien de sociale huisvestingsmaatschappij bepaalde woningen die onvoldoende specifiek zijn aangepast, wenst toe te wijzen aan ouderen, kan dit enkel op basis van een lokaal toewijzingsreglement. Uit een telefonisch onderhoud met de gemeente _____ en de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat men bezig is met de voorbereidingen voor de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement en dat men de betreffende woning dan zal opnemen in dit toewijzingsreglement. Men zit evenwel nog maar in de beginfase.

Er is inderdaad in 1995 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van 6 woningen voor bejaarden en 6 garages. In de vergunning zelf wordt echter niet omschreven wat deze specifieke bejaardenwoningen inhouden. Als er stedenbouwkundig is opgelegd om bejaardenwoningen te realiseren, is dit een argument dat op zich voldoende is om de woningen als dusdanig in te vullen. In de stedenbouwkundige vergunning werden evenwel geen bijzondere voorwaarden opgelegd waaruit kan afgeleid worden dat het effectief gaat om bejaardenwoningen. De gemeente _____ heeft geen specifieke eisen voorzien in de door haar toegekende vergunning.

Gelet op de recente omzendbrief terzake van 17 februari 2011 is het dus aangewezen om de woningen die de sociale huisvestingsmaatschappij bij voorrang wenst toe te wijzen aan bejaarden, en meer in het bijzonder de woning die het voorwerp uitmaakt van dit dossier, op te nemen in een lokaal toewijzingsreglement.

Vermits uit het dossier blijkt dat er onvoldoende investeringen zijn gedaan om de woning specifiek aan te passen aan de huisvesting van ouderen zoals vereist in artikel 19, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur en vermits er totnogtoe geen lokaal toewijzingsreglement werd opgemaakt om deze woning bij 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 de heer _____ zoals in deze zaak geregeld.

V. Beslissing.

Het beroep van 28 april 2011, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij
inzake de toewijzing van een woning
gelegen wordt verworpen.

Brussel, 27 MEI 2011

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



Freya VAN DEN BOSSCHE