

**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 609-01-06-03

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 6 december 2010 neemt het dagelijks bestuur van de sociale
huisvestingsmaatschappij de beslissing om een woning gelegen te
toe te wijzen aan op basis van de voorrangsregels
uitgewerkt in haar intern huurreglement.

Op 24 december 2010 vernietigt hierna de
toezichthouder genaamd deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 21 januari 2011 strekt tot hervorming van bovenvermelde
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 24 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 21 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 6 december 2010 (en 20 december 2010) van het dagelijks bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt om op basis van haar intern huurreglement een woning toe te wijzen aan

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 is aangepast aan de huisvesting van ouderen.

De toezichthouder meent dat de prioritairere toewijzing op bovenvermelde grond enkel mogelijk is op voorwaarde dat de sociale huisvestingsmaatschappij aantoonbaar is aangepast 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 een toewijzing op basis van artikel 19, §1, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur mogelijk is omdat de woning over volgende eigenschappen beschikt:

- brede deuren;
- geen niveauverschillen;
- gelegen op het gelijkvloers;
- aanwezigheid van een douche.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent bovendien dat het uitwerken van toewijzingsregels in haar intern huurreglement om specifieke problemen aan te pakken

op een objectieve en controleerbare manier mogelijk is. 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.

De sociale huisvestingsmaatschappij concludeert hieruit dat haar intern huurreglement aangepaste regels kan invoeren met betrekking tot de toewijzing van woningen aan ouderen.

Beoordeling

Artikel 19, 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, 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.

De in het verweerschrift opgenomen beschrijving van de kenmerken van de woning (in casu: geen niveauverschillen in de woning, een badkamer met douche en brede deuren, ...) bewijzen onvoldoende dat deze woning aangepast is om een toewijzing bij voorrang op grond van artikel 19, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur te rechtvaardigen.

De manier waarop artikel 19, eerste lid, 1° van het Kaderbesluit Sociale Huur moet worden geïnterpreteerd is reeds geruime tijd kenbaar gemaakt bij 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 niet specifiek zijn aangepast, wenst toe te wijzen aan ouderen kan dit 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.

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

Vermits er geen sprake is van een specifieke aangepaste woning waar artikel 19, 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 zoals deze in deze zaak werd geregeld.

V. Beslissing.

Het beroep van 21 januari 2011, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de toewijzing van een woning gelegen wordt niet ingewilligd.

Brussel, 20 FEB. 2011

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



Freya VAN DEN BOSSCHE