Ministerieel besluit betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij <verwijderd> met betrekking tot de weigering om een woning versneld toe te wijzen aan <verwijderd>

Uitspraak nr. WB 609-01-03-04

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij <verwijderd>,
met zetel gevestigd <verwijderd>
te <verwijderd>
met ondernemingsnummer <verwijderd>,
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 12 maart 2015 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om de weigering om een woning versneld toe te wijzen aan <verwijderd>, hierna de kandidaat-huurder genoemd, te handhaven.

Op 17 maart 2015 vernietigt <verwijderd>, hierna de toezichthouder genoemd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 2 april 2015 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 17 maart 2015.

Op grond van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 16 april 2015. Het beroep dateert van 2 april 2015, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, bepaalt dat het beroep, op straffe van onontvankelijkheid, moet gericht worden aan de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid.

Artikel 2, §5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, verleent mevrouw Liesbeth Homans de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

III. Feiten

Het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij beslist op 15 januari 2015 om de versnelde toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder op vraag van het OCMW te weigeren, omdat betrokkene tussen 2002 en 2012 driemaal via een gerechtsdeurwaarder uit zijn sociale woning is gezet wegens een schuld bij de sociale huisvestingsmaatschappij. De kandidaat-huurder heeft nog een openstaande schuld van 2.901,63 euro.

Op 5 februari 2015 dient de kandidaat-huurder verhaal in tegen deze beslissing. Hij stelt dat de schuld inmiddels afgelost is en dat hij akkoord gaat met budgetbeheer en begeleiding door het OCMW.

Op 27 februari 2015 verklaart de toezichthouder het verhaal gegrond en verzoekt hij de sociale huisvestingsmaatschappij een nieuwe gemotiveerde beslissing aan betrokkene te betekenen.

Op 12 maart 2015 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om haar beslissing te handhaven en geen versnelde toewijzing toe te staan aan de kandidaat-huurder.

Op 27 februari 2015 vernietigt de toezichthouder deze beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder verwijst naar art. 24, zesde en zevende lid van het Kaderbesluit Sociale Huur, waarin limitatief wordt opgesomd onder welke voorwaarden de verhuurder het verzoek van een OCMMW tot het toewijzen van een woning aan een dakloze kan weigeren, nl. als:

1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;
2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
3° hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
4° in het kader van de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

De toezichthouder haalt ook de definitie van een dakloze aan volgens het Kaderbesluit Sociale Huur: *"de persoon die niet over een eigen woongelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheid ter beschikking wordt gesteld."*

De toezichthouder stelt dat deze definitie ook door de OCMW's wordt gehanteerd en dat de OCMW's zelf oordelen of een persoon hieraan voldoet. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan het statuut van de dakloze niet betwisten. Een verhuurder kan tegenargumentatie opwerpen, maar indien het OCMW haar vraag handhaaft, dient de verhuurder hier gevolg aan te geven binnen de grenzen van artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de kandidaat-huurder tussen 2002 en 2012 driemaal via een gerechtsdeurwaarder uit zijn sociale woning is gezet wegens een schuld bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

In het directiecomité werd beslist om in 2015 in totaal slechts 4 sociale woningen versneld toe te wijzen aan de volgende maatschappelijk kwetsbare groepen: daklozen, personen met geestelijke gezondheidsproblemen en jongeren en op deze basis maximaal 3 per doelgroep.

Ook al heeft de kandidaat-huurder intussen zijn schuld afbetaald, toch is de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel dat ze niet verplicht kan worden om versneld een woning toe te wijzen aan een ex-huurder die in de laatste 10 jaar minstens één keer een vonnis tot uithuiszetting heeft bekomen. Zo kan een ex-huurder met het statuut van dakloosheid immers binnen een zeer korte periode opnieuw een sociale woning toegewezen krijgen. Hierdoor worden de andere reguliere kandidaat-huurders, die de normale wachttijden moeten respecteren en nooit meermaals hun huurdersverplichtingen niet nagekomen zijn, benadeeld.

Bovendien heeft de sociale huisvestingsmaatschappij een zeer uitgebreide procedure om de schuld van een huurder t.a.v. de sociale huisvestingsmaatschappij op te lossen. Op het moment dat wordt overgegaan tot uithuiszetting is reeds al het mogelijke geprobeerd. Hierbij wordt ook het OCMW betrokken om een bemiddelende rol te spelen.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij geeft het versneld toewijzen van een woning aan de kandidaat-huurder een verkeerd signaal naar de zittende huurders, want een huurschuld hebben is niet zo erg: als je door een gerechtsdeurwaarder uit huis wordt gezet, dan moet de sociale huisvestingsmaatschappij je toch reeds na enkele maanden een nieuwe en misschien zelfs betere woning aanbieden.

Beoordeling

Art. 24, § 2, eerste en derde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur stellen dat een OCMW of CAW een versnelde toewijzing kan vragen ten behoeve van een dakloze.

Art. 24, § 2, zesde en zevende lid bepalen dat de verhuurder een dergelijk verzoek alleen kan weigeren als:

1° de kandidaat-huurder de begeleidingsovereenkomst weigert te ondertekenen;

2° niet wordt voldaan aan de voorwaarde, vermeld in het zesde lid;
3° hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing, vermeld in het eerste, tweede, derde en vierde lid;
4° in het kader van de woonbehoeftigheid van specifieke doelgroepen, vermeld in artikel 28, de persoon voor wie een versnelde toewijzing wordt gevraagd, behoort tot een doelgroep waarvoor een voorrang van minimaal 4% toewijzingen op jaarbasis is bepaald.

De reden tot weigering van de versnelde toewijzing, nl. het feit dat betrokkene tussen 2002 en 2012 reeds 3 maal uit een sociale woning van de sociale huisvestingsmaatschappij is gezet en dat hij nog een openstaande schuld had bij de sociale huisvestingsmaatschappij, valt niet onder de limitatieve opsomming van art. 24, § 2, zesde en zevende lid.

Bovendien heeft de kandidaat-huurder intussen zijn schuld afgelost, dus art. 22, tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur dat stelt dat, als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, de verhuurder de toewijzing van een woning kan weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost, kan ook niet worden toegepast.

Betrokkene heeft zich akkoord verklaard met budgetbeheer en begeleiding door het OCMW. In dit geval kan de verhuurder, eveneens op grond van art. 22, tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur, de toewijzing slechts weigeren, als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75% van de schulden zijn afgelost. Betrokkene heeft zijn schuld volledig afbetaald. De verhuurder kan deze bepaling dus ook niet toepassen.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat zij het volgende principe hanteert bij een versnelde toewijzing:
"Ook in geval de schuld is aangezuiverd wil het bestuur van onze maatschappij principieel geen versnelde toewijzing doen aan een kandidaat-huurder die huurder is geweest en in een periode van de laatste 10 jaar minstens één maal een vonnis tot uithuiszetting heeft bekomen via het Vredegerecht, bij onze maatschappij."
Dit principe is echter strijdig met de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Volgens het kaderbesluit Sociale Huur is een dakloze *"de persoon die niet over een eigen woongelegenheid beschikt, die niet de middelen heeft om daar op eigen kracht voor te zorgen en daardoor geen verblijfplaats heeft, of tijdelijk in een tehuis verblijft, in afwachting dat hem een eigen woongelegenheid ter beschikking wordt gesteld."* De kandidaat-huurder beantwoordt aan deze definitie.

De OCMW's hanteren ook deze definitie en zij oordelen of iemand hieraan voldoet. In het verleden werd reeds het standpunt ingenomen dat een sociale huisvestingsmaatschappij het statuut van dakloze niet kan betwisten. Bijgevolg moet een sociale huisvestingsmaatschappij, als het OCMW vraagt om een dakloze versneld een woning toe te wijzen, hieraan gevolg geven binnen de grenzen van art. 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat er wel versneld een woning kan worden toegewezen aan een ex-huurder, maar pas 10 jaar na een uithuiszetting. Dit principe is strijdig met art. 22, zesde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur dat stelt dat, als de toewijzing van een woning wordt geweigerd, het aanbieden van een woning tijdens een periode van maximaal een jaar na de weigering kan worden opgeschort. Dit betekent dat de sociale huisvestingsmaatschappij, zelfs al

zou zij de toewijzing van een woning nu kunnen weigeren, zij binnen het jaar toch een woning zou moeten toewijzen aan betrokkene.

Er kan geconcludeerd worden dat de sociale huisvestingsmaatschappij op basis van de geldende reglementering niet kan weigeren om aan betrokkene een woning versneld toe te wijzen.

Het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappij een zeer uitgebreide procedure heeft om de schuld van een huurder op te lossen is op zich positief te noemen, maar kan in casu niet aangewend worden om betrokkene een versnelde toewijzing te weigeren.

BESLUIT:

Het beroep van 2 april 2015, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij <verwijderd> <verwijderd>met betrekking tot de weigering om een woning versneld toe te wijzen aan <verwijderd> , wordt verworpen.

Brussel, 17 mei 2015

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth HOMANS