

Ministerieel besluit houdende 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 versnelde toewijzing van een woning gelegen in de

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 47, §1, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, artikel 5, §4;

Gelet op 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, artikel 24;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009;

Gelet op het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders, artikel 2;

Overwegende de beslissing van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd, van 21 december 2009 om een woning, gelegen in de opnieuw toe te wijzen aan de heer en mevrouw hierna de huurders genaamd;

Overwegende dat de toezichthouder hierna de toezichthouder genaamd, besliste om de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 30 december 2009 op te schorsen;

De toezichthouder besliste om de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 7 januari 2010 met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, te vernietigen;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 4 februari 2010 beroep aantekende tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende dat de toezichthouder van oordeel is dat de elementen van dit dossier tot gevolg hebben dat de huurovereenkomst tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de huurders een einde genomen heeft;

Dat de voornaamste reden om te concluderen dat de huur een einde genomen heeft, het betekenen van een vonnis van de vrederechter is, die de huurovereenkomst tussen de huurders en de sociale huisvestingsmaatschappij verbreekt;

Dat de toezichthouder bijgevolg oordeelt dat indien de huurders in hun woning willen blijven wonen dat enkel kan op basis van een hernieuwde toewijzing aan deze huurders;

Dat deze hernieuwde toewijzing aan de huurders enkel en alleen kan op basis van een versnelde toewijzing;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij inderdaad een nieuwe toewijzing uitspreekt in de door de toezichthouder vernietigde beslissing van de raad van bestuur;

Dat de toezichthouder echter van oordeel is dat deze hernieuwde toewijzing behept is met een gebrek welke de toewijzing onwettig maakt;

Dat in de eerste plaats de toezichthouder meent dat op het moment van de toewijzing het dossier van de huurders niet volledig was, waardoor er geen sprake kon zijn van een geldige toewijzing;

Dat in de tweede plaats de toezichthouder van oordeel is dat de motivering om een versnelde toewijzing toe te staan niet voldoende is;

Overwegende in eerste instantie dat de vraag gesteld kan worden of er inderdaad sprake is van een hernieuwde toewijzing;

Dat de huurders gedurende een ruime periode hun huur niet betaald hadden;

Dat de huurders daarvoor in gebreke gesteld werden door de sociale huisvestingsmaatschappij en uiteindelijk zelfs voor de rechter gedaagd werden;

Dat de vrederechter recht sprak op 26 augustus 2009;

Dat de vrederechter de huurovereenkomst ontbond om reden dat de huurachterstallen door de huurder niet aangezuiverd werden en beval dat de huurders de woning zouden verlaten binnen de maand na de betekening;

Dat het vonnis betekend werd op 16 september 2009;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij uiteindelijk de uitdrijving plant op 16 december 2009;

Dat de geplande uitdrijving uiteindelijk niet doorgaat om reden dat de werkgever van de huurders bereid is om de huurachterstallen te betalen;

Dat het OCMW van een procedure van budgetbegeleiding heeft opgestart;

Dat vooreerst het feitelijk gedogen van het gebruiksrecht van de huurders van de woning, in een periode dat zij wettelijk geen aanspraak konden maken op het goed, de huurders in een juridisch moeilijk te kwalificeren situatie brengt;

Overwegende dat echter de sociale huisvestingsmaatschappij beslist om over te gaan tot een nieuwe toewijzing, in de veronderstelling dat de huurovereenkomst ontbonden is;

Dat de toewijzing geschiedt op 21 december 2009;

Dat op 23 december 2009 het huurderdossier aangevuld wordt met een verklaring van mondelinge taalvaardigheid;

Dat de toezichthouder van oordeel is dat het dossier op 21 december 2009, zoals bepaald bij artikel 2 van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders onvolledig was;

Dat echter gelet op het voorgaande duidelijk blijkt dat de verklaring van mondelinge taalvaardigheid slechts een aanvulling of vervollediging is van het dossier;

Dat uit de precedentes voor de vrederechter de taalvaardigheid van de huurders vaststaat en dat deze stukken behoren tot het aanvraagdossier voor de nieuwe toewijzing;

Dat de huurders geen onbekenden zijn voor de verhuurder, noch voor de toezichthouder;

Dat anders oordelen een te verregaand formalisme zou zijn, dewelke de geest van de wet niet zou respecteren;

Dat het inschrijvingsdossier dus geacht kan worden volledig te zijn op het moment van de versnelde toewijzing;

Overwegende ten tweede dat de versnelde toewijzing haar rechtgrond vindt in artikel 24, § 1, tweede lid 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;

Dat dit artikel een versnelde toewijzing toelaat om redenen die gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard;

Dat de toezichthouder meent dat de redenen om de eerste huurovereenkomst te verbreken te wijten is aan het niet betalen van de huur;

Dat het dus volledig de schuld is van de huurders dat ze zich in deze hachelijke situatie bevinden;

Dat echter bovenvermeld artikel 24 de schuldvraag niet opwerpt;

Dat door het opzeggen van de huurovereenkomst de huurders in een sociaal onaanvaardbare situatie komen te zitten, dat zij op de private huurmarkt een woning moeten huren met een ontoereikend kapitaal;

Dat dit ook gevolgen heeft voor de drie jonge kinderen van de huurders; dat de jonge kinderen in de nabijheid van de huurwoning school lopen; dat zij dus volledig ingeburgerd zijn in het sociale weefsel in de nabijheid van de huurwoning;

Dat een nieuwe adequate huurwoning vinden voor de huurders onmogelijk is met verregaande gevolgen voor hen en hun jonge kinderen;

Dat bovendien er de bijkomstigheid is dat het huursaldo aangezuiverd werd door de werkgever op voorwaarde dat er geen uitdrijving zou gebeuren;

Dat de uitdrijving niet uitvoeren een daad is van goed financieel bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij; dat anders zij deze huurinkomsten zou moeten derven;

Dat er dus redenen zijn van sociale aard om een versnelde toewijzing te rechtvaardigen;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappij natuurlijk de plicht heeft om in dit dossier extra waakzaam te blijven dat alle plichten door de huurders worden nageleefd.

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de vernietiging door de heer wordt ingewilligd.

De beslissing van de toezichthouder van 7 januari 2010 inzake de vernietiging van de beslissing van het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt niet bevestigd.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij en de toezichthouder de bij dezelfde huisvestingsmaatschappij.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op de datum van ondertekening ervan.

Brussel, 5 maart 2010

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



Freya VAN DEN BOSSCHE