

**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 weigering van de
toewijzing van een woning aan**

Uitspraak nr. WB 609-01-23-04

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;

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat,
kantoorhoudende

I. Voorwerp van het beroep

Op 10 augustus 2010 neemt de toewijzingsvergadering van de sociale
huisvestingsmaatschappij de beslissing om een toewijzing van een sociale woonst aan
hierna de kandidaat-huurder genaamd, te weigeren
voor een periode van 1 jaar.

Op 19 augustus 2010 vernietigt hierna de toezichthouder
genaamd deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 16 september 2010 strekt tot hervorming van bovenvermelde
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Rechtspleging

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 19 augustus 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 16 september 2010, 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

Op 8 april 2008 wordt de toewijzing aan de kandidaat-huurder geweigerd op grond van verschillende redenen.

Een jaar later wordt de weigering om een woning toe te wijzen voor een periode van 1 jaar verlengd, nadat de kandidaat-huurder in gebreke was gebleven om in te gaan op de vragen van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Nog een jaar later beslist het toewijzingscomité op 8 juni 2010 om opnieuw de toewijzing voor een jaar te weigeren aan de kandidaat-huurder.

Op 18 juni 2010 wordt de sociale huisvestingsmaatschappij ingelicht over de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder over de kandidaat-huurder.

Op 22 juli 2010 wordt de sociale huisvestingsmaatschappij ingelicht over een verhaal door de kandidaat-huurder bij de toezichthouder omtrent de weigering tot toewijzing. De toezichthouder vraagt aan de sociale huisvestingsmaatschappij om een nieuwe beslissing te treffen omdat het verhaal van de kandidaat-huurder gegrond lijkt.

Op 10 augustus 2010 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij om bij gebrek aan informatie over de levenswijze van de kandidaat-huurder, de weigering om een woning te verhuren te verlengen.

De toezichthouder vernietigt de bovenvermelde beslissing op 19 augustus 2010.

IV. onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder motiveert haar vernietigingsbeslissing door te stellen dat de sociale huisvestingsmaatschappij geen nieuwe argumenten aanbrengt om de gemotiveerde weigering krachtens artikel 22 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genaamd, te verantwoorden.

De toezichthouder meent dat de sociale huisvestingsmaatschappij haar meest recente beslissing tot weigering niet gebaseerd heeft op recente informatie.

De toezichthouder meent dat het verhaal van de kandidaat-huurder tegen de weigering gegrond lijkt.

De toezichthouder merkt op dat de sociale huisvestingsmaatschappij geen elementen aanbrengt waarom begeleidende maatregelen in dit dossier niet zouden volstaan.

De aanstelling van een voorlopig bewindvoerder voor de kandidaat-huurder volstaat op zich niet als motivering voor een ernstige bedreiging voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners, aldus de toezichthouder.

Verder oordeelt de toezichthouder dat de sociale huisvestingsmaatschappij niet afdoende motiveert waarom de weigeringsperiode van 2 jaar niet volstaat.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. Zij geeft een opsomming van feiten die volgens haar aantonen dat de fysieke of psychische integriteit van de bewoners in gevaar is.

Die feiten zijn onder andere het niet afsluiten van een brandverzekering door de kandidaat-huurder en het feit dat er een reële kans op brand zou zijn in de toegewezen woning omwille van het feit dat de kandidaat-huurder ooit eens electriciteit aftapte van het elektriciteitsnet in een door hem gehuurde woning.

Een ander element dat de sociale huisvestingsmaatschappij inroept is dat de kandidaat-huurder over een beperkte intelligentie beschikt, in die mate dat het vredegericht van het vierde kanton van een voorlopig bewindvoerder heeft aangesteld voor de kandidaat-huurder.

De sociale huisvestingsmaatschappij merkt op dat naar aanleiding van de verschillende gerechtelijke procedures blijkt dat de kandidaat-huurder liegt omtrent zijn collectieve schuldenregeling en er allerlei malafide praktijken op nahoudt om te ontkomen aan de aflossing van zijn schulden.

De sociale huisvestingsmaatschappij concludeert hieruit dat een proefperiode dan ook weinig zin heeft. Het Kaderbesluit Sociale Huur eist niet uitdrukkelijk dat gemotiveerd wordt waarom een proefperiode niet kan volstaan.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat het niet nodig is dat nieuwe elementen aan de grondslag liggen van de verlenging tot weigering van de toewijzing. Toch geeft de sociale huisvestingsmaatschappij een opsomming van nieuwe elementen.

Die nieuwe elementen zijn:

- de kandidaat-huurder weigert te communiceren omtrent
 - o het al dan niet naleven van zijn huurderverplichtingen de laatste drie jaar
 - o zijn leefwijze
- het vonnis van de Arbeidsrechtbank te _____ van 22 juli 2010 waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder faalde in het afsluiten van zijn brandverzekering
- het vonnis dat een voorlopig bewindvoerder aanstelt voor de kandidaat-huurder en waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder niet in staat is om zichzelf zelfstandig in stand te houden.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent bovendien dat de toezichthouder niet consequent is met de eerdere standpunten van de toezichthoudende overheid met betrekking tot de huurperikelen van de kandidaat-huurder.

De sociale huisvestingsmaatschappij merkt op dat begeleidende maatregelen niet kunnen geëist worden door de toezichthouder. Het opleggen van begeleidende maatregelen zijn enkel facultatief.

Beoordeling.

Artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet inderdaad dat een kandidaat-huurder een toewijzing kan geweigerd worden als deze kandidaat-huurder de fysische of psychische integriteit van de andere sociale huurders in het gedrang brengt. Dit is een maatregel die ervoor moet zorgen dat de grondrechten van de verschillende sociale huurders gerespecteerd worden en met elkaar in balans zijn.

De argumenten die de sociale huisvestingsmaatschappij in hoofdorde aanhaalt om te argumenteren dat de kandidaat-huurder een bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners zijn in hoofdorde dat de kandidaat-huurder zijn huur niet zal betalen en daardoor niet zo lang in de huurwoning zal verblijven.

Een ander element is dat de kandidaat-huurder in het verleden nooit zijn brandverzekering heeft betaald.

Deze twee argumenten boeten aan waarde in door het aanstellen van een voorlopig bewindvoerder. Het is de taak van de voorlopig bewindvoerder om ervoor te zorgen dat dat alle financiële verplichtingen door de kandidaat-huurder nagekomen worden.

Een ander argument van de sociale huisvestingsmaatschappij is de labiele mentale toestand van de kandidaat-huurder. Er zijn echter geen elementen uit het verleden die kunnen doen vermoeden dat deze toestand de fysische of psychische integriteit van de andere sociale huurders in het gedrang kan brengen. Het aftappen van electriciteit en

het niet-afsluiten van een brandverzekering zijn daden die ingegeven werden door een drang van de kandidaat-huurder om de kosten om te voorzien in zijn levensonderhoud tot een minimum te beperken. Deze financiële malversaties behoren voortaan tot het verleden ten gevolge van de ondersteuning van de voorlopig bewindvoerder.

Het is een plicht in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappij om deze kandidaat-huurder nauwgezet op te volgen en de nodige omkaderende maatregelen te treffen. Die maatregelen zijn minstens het opleggen van een proefperiode en een nauwgezet contact met de voorlopig bewindvoerder om kort op de bal te kunnen spelen bij ontluikend deviant gedrag dat zou kunnen ontaarden in een aantasting van de fysische of psychische integriteit van de andere sociale huurders.

Tot slot zijn er geen argumenten in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappij die uitdrukkelijk motiveren waarom een proefperiode afgewezen moet worden, terwijl artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat in de motivatie om de toewijzing te weigeren uitdrukkelijk vermeld moet worden waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder.

De antecedenten van de kandidaat-huurder en zijn weigering om te communiceren over zijn verleden als huurder zijn geen voldoende redenen om te besluiten dat de fysische of psychische integriteit van de (andere) bewoners in gevaar zou zijn.

Deze weigering past niet binnen de opdrachten van een sociale huisvestingsmaatschappij, waarbij deze zich moet focussen op haar taak als aanbieder van een sociaal woonaanbod. Het helpen van mensen in woningnood moet de eerste zorg van een sociale huisvestingsmaatschappij zijn;

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de weigering van de toewijzing van een woning aan van 16 september 2010, tegen de vernietigingsbeslissing, genomen door in haar hoedanigheid van toezichthouder, wordt niet ingewilligd.

De sociale huisvestingsmaatschappij moet de nodige maatregelen nemen om nauwgezet op te volgen en te ondersteunen, alsook een nauw contact onderhouden met de door het vrederecht van het vierde kanton van aangestelde voorlopig bewindvoerder voor de kandidaat-huurder.

Art. 2. Een afschrift van deze uitspraak wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij De toezichthouder. en de door het vrederecht van het vierde kanton van

aangestelde voorlopig bewindvoerder,
deze uitspraak bezorgd.

wordt een afschrift van

Art. 3. Dit besluit heeft uitwerking met ingang van de datum van ondertekening ervan.

Brussel, 12 -10- 2010

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a loop, and a horizontal line extending to the right.

Freya VAN DEN BOSSCHE