



**Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis,
§5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale
huisvestingsmaatschappij met betrekking tot het
weigeren van kandidaat-huurder**

Uitspraak nr. WB 609-01-17-07

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
te
met ondernemingsnummer BE
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 23 oktober 2012 neemt het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om aan de kandidaat-huurder genaamd, geen sociale huurwoning toe te wijzen.

Op 30 oktober 2012 vernietigt de toezichthouder deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 14 november 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 30 oktober 2012.

Op grond van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij decreet van 29 april 2011 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 29 november 2012. Het beroep dateert van 14 november 2012, 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, §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 14 oktober 2011, 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

Het Directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij besliste op 19 juni 2012 om de toewijzing van een sociaal appartement aan de kandidaat-huurder gemotiveerd te weigeren, omdat er onduidelijkheid was omtrent zijn inkomens- en gezinssituatie.

De advocaat van de kandidaat-huurder vroeg bij aangetekend schrijven van 20 juli 2012 aan de afdeling Toezicht om die beslissing te beoordelen. De afdeling Toezicht antwoordde dat artikel 22 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 (verder Kaderbesluit Sociale Huur) waarop de sociale huisvestingsmaatschappij zich baseerde om de toewijzing te weigeren, niet van toepassing was op de situatie van de kandidaat-huurder.

Op 18 september 2012 besprak het Directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij de brief van de afdeling Toezicht, en besliste om de gemotiveerde weigering van de kandidaat-huurder niet ongedaan te maken met behoud van de argumentatie om artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur toe te passen.

De toezichthouder deelde op 9 oktober 2012 aan de sociale huisvestingsmaatschappij mee dat het feit dat de kandidaat-huurder momenteel geen inkomen heeft, geen beletsel is voor de toewijzing van een woning en dat hij om die reden niet kan worden geschrapt uit het inschrijvingsregister en dat de toewijzing van een sociale woning hierom niet kan worden geweigerd. Ten slotte verzocht de toezichthouder het Directiecomité om zich op de eerstvolgende vergadering te beraden over dit schrijven en een beslissing te nemen in overeenstemming met de reglementering. In zijn vergadering van 23 oktober 2012 weigerde het Directiecomité opnieuw de toewijzing van een appartement aan de kandidaat-huurder op grond van artikel 22, derde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur en het schortte het aanbieden van een woning aan hem voor een jaar op. Op 30 oktober 2012 vernietigde de toezichthouder deze beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder is van oordeel dat het feit dat de kandidaat-huurder nu geen inkomsten heeft, geen beletsel vormt voor de toewijzing van een woning, en dat de tegenstrijdige verklaringen van de kandidaat-huurder over de hoofdverblijfplaats van zijn gezinsleden geen reden zijn om geschrapt te worden uit het inschrijvingsregister noch om de toewijzing van een woning te weigeren.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij herinnert er aan dat haar Directiecomité op 19 juni 2012 de aanvraag van de kandidaat-huurder weigerde wegens een vermoeden van sociale fraude. De kandidaat-huurder stelde tegen deze beslissing een verhaal in bij de afdeling Toezicht. Op 20 augustus 2012 oordeelde de afdeling Toezicht dat het verhaal zonder voorwerp was omdat artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur niet van toepassing was. Het Directiecomité behield op 18 september 2012 deze beslissing en motivatie.

Na de vraag van de toezichthouder om het dossier opnieuw te agenderen, weigerde het Directiecomité op 23 oktober 2012 nog eens om aan de kandidaat-huurder een sociale woning toe te wijzen, waarop de toezichthouder deze beslissing vernietigde.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat, tot de eerste weigering van een sociale woning, de twee echtgenotes en de kinderen bij de kandidaat-huurder gedomicilieerd waren. Het vermoeden van sociale fraude blijft bestaan omdat de kandidaat-huurder geen eigen inkomen heeft en de toewijzing van een woning wellicht een element is om een leefloon te krijgen. Het Directiecomité beschouwt de toewijzing van een sociale woning aan de kandidaat-huurder als een ernstige bedreiging voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners, en weigert de toewijzing aldus op basis van artikel 22, derde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur. De sociale huisvestingsmaatschappij wil niet meewerken aan een constructie die er alleen toe dient om een leefloon of een uitkering te bekomen voor een bigamist. Een proefperiode volstaat niet omdat niet dagelijks gecontroleerd kan worden wie al of niet inwoont bij de kandidaat-huurder.

De sociale huisvestingsmaatschappij wijst er op dat de toezichthouder in zijn vernietiging geen uitspraak doet over de volledige motivatie om de toewijzing te weigeren op basis van artikel 22, derde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur. Die weigering is niet gebaseerd op het ontbreken van een inkomen maar voornamelijk op basis van het feit dat de kandidaat-huurder strafbare feiten pleegt, en zich niet wil conformeren aan meerdere wetten, normen en waarden. De wettelijke basis waarop de sociale huisvestingsmaatschappij zich baseert, is het vermelde artikel 22.

Beoordeling

De toezichthouder verklaart in zijn beslissing tot vernietiging niet waarom aan de kandidaat-huurder een toewijzing kan geweigerd worden op basis van artikel 22, derde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur. Wel verwijst hij naar het feit dat de kandidaat-huurder tegenstrijdige verklaringen aflegde over de hoofdverblijfplaatsen van zijn gezinsleden en naar het feit dat de kandidaat-huurder geen inkomsten heeft en dat die twee feiten geen redenen zijn om geen woning toe te wijzen. Om die redenen vernietigt de toezichthouder de beslissing om geen woning toe te wijzen aan de kandidaat-huurder.

Artikel 22, derde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder in uitzonderlijke gevallen de toewijzing van een woning kan weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie moet ook uitdrukkelijk vermeld worden waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder. De sociale huisvestingsmaatschappij weigert een sociaal appartement toe te wijzen aan de kandidaat-huurder op basis van vermeld artikel, omdat ze het vermoeden van sociale fraude door een huurder die via een sociale woning een leefloon of een uitkering tracht te bekomen, en die als bigamist strafbare feiten pleegt en het onwettelijk samenwonen van het hele gezin bij de kandidaat-huurder als factoren beschouwt waarvan het zeer aannemelijk is dat ze in de toekomst een ernstige bedreiging voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners zullen zijn. Tijdens een proefperiode, dus in het geval dat er wel een appartement toegewezen wordt aan de kandidaat-huurder, kan er volgens de sociale huisvestingsmaatschappij niet elke dag gecontroleerd worden wie er bij de kandidaat-huurder woont.

Artikel 7, laatste lid 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 "elke beslissing tot schorsing of vernietiging van de toezichthouder vermeldt de geschonden regels, een toelichting over de schending van de regels, of, in voorkomend geval, een motivering over de wijze waarop het algemeen belang is geschonden. Als die vermeldingen ontbreken, is de beslissing niet geldig."

In de formulering door de toezichthouder van de redenen waarom de beslissing van het Directiecomité om de kandidaat-huurder een woning te weigeren, niet wettelijk is, wordt niet weerlegd dat artikel 22, derde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur, als basis kan dienen om deze kandidaat-huurder als sociale huurder te weigeren. De vernietiging door de toezichthouder is dus conform artikel 7, laatste lid 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, niet geldig.

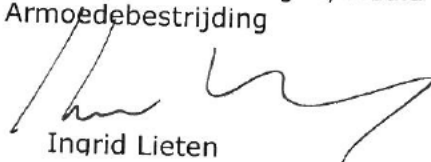
V. Beslissing.

Het beroep van 14 november 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij
inzake het weigeren van de toewijzing van een sociale
huurwoning aan de kandidaat-huurder, wordt ingewilligd.

Brussel, 21 DEC. 2012

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

Voor de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden
en Sociale Economie, afwezig, de Vlaamse minister
van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en
Armoedebestrijding



Ingrid Lieten