

Vlaamse Regering



**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 de versnelde
toewijzing aan**

Uitspraak nr. WB 609-01-37-05

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 3 februari 2014 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om een woning versneld toe te wijzen aan

Op 6 februari 2014 vernietigt hierna de toezichthouder
genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 6 maart 2014 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 6 februari 2014.

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 8 maart 2014. Het beroep dateert van 6 maart 2014, 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

De krijgen elk een appartement toegewezen
in een nieuwbouwproject in Kort na de verhuring ontstaat er een conflict
tussen enerzijds en anderzijds
De beschuldigen van strafbare
feiten, die door de politie ongegrond worden bevonden, en het komt tot een
handgemeen.

De sociale dienst van de sociale huisvestingsmaatschappij alsook de wijkagent ondernemen diverse verzoeningspogingen, die niks opleveren. Na overleg met de politie besluit de sociale huisvestingsmaatschappij de stap te zetten tot een verzoening bij de vrederechter. Daar komt het echter ook niet tot een bemiddeling. De vrederechter raadt aan te dagvaarden.

Omdat er niet kan voorspeld worden wat de vrederechter als vonnis gaat opleggen en teneinde gerechtskosten te vermijden stelt de sociale huisvestingsmaatschappij aan voor om vrijwillig te muteren naar een andere woning. De gaat akkoord.

De toezichthouder vernietigt de versnelde toewijzing van een woning aan

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder is van oordeel dat de sociale huisvestingsmaatschappij geen bijzondere omstandigheden van sociale aard kan aantonen. Het gaat om een leefbaarheidsprobleem dat door de verschillende betrokken huurders zelf is gecreëerd. Verder haalt de toezichthouder aan dat de versnelde toewijzing de reguliere kandidaat-huurders benadeelt en geen duurzame oplossing biedt.

Bovendien zijn de betrokken huurders verplicht hun sociale woning op zodanige wijze te bewonen dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving en dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt. De verhuurder kan de huurovereenkomst opzeggen als er bij een huurder een ernstige of blijvende

tekortkoming is m.b.t. de verplichtingen die voortvloeien uit zijn huurovereenkomst. De leefbaarheid in het gedrag brengen wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de toezichthouder niet motiveert waarom er geen bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn en waarom de versnelde toewijzing geen duurzame oplossing biedt.

Verder is de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel dat het behoort tot de autonomie van de sociale huisvestingsmaatschappij om te beoordelen of een huurder al dan niet een inbreuk pleegt op zijn huurdersverplichtingen.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij zijn er wel degelijk bijzondere omstandigheden van sociale aard. Er is een conflict ontstaan ingevolge het samenwonen van 3 families in één appartementsgebouw. Op zich vormt geen enkele familie overlast. Er is dus geen blijvende en ernstige tekortkoming aan de huurdersverplichtingen bij één van de families. Volgens de toezichthouder had de sociale huisvestingsmaatschappij de 3 families kunnen opzeggen, maar dit is volgens de sociale huisvestingsmaatschappij buitenproportioneel en zou onnodig veel sociaal leed berokkenen. De 3 families zouden dan opnieuw woonbehoefstig worden. Hierin liggen de bijzondere omstandigheden van sociale aard.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat zij een oplossing gezocht heeft voor het conflict door de bron van het conflict weg te nemen, nl. door de 3 families niet langer in één appartementsgebouw te laten samenwonen. Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij komt de verhuis van één van de families het best tegemoet aan de basistaken van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Het feit dat de versnelde toewijzing de reguliere kandidaat-huurders voor de betreffende woning benadeelt, geldt voor elke versnelde toewijzing. In dit geval komt een woning vrij waardoor een andere reguliere kandidaat-huurder sneller aan de beurt komt.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat er wel degelijk een duurzame oplossing wordt geboden voor het conflict, gezien dit conflict enkel te wijten is aan het samenwonen van de 3 families in één appartementsgebouw. Door één familie te laten verhuizen is het conflict op de meest sociale manier opgelost.

Beoordeling

Artikel 24, §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur stelt dat de beslissing om versneld een woning toe te wijzen, moet gebaseerd zijn op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Enkel als bijzondere sociale omstandigheden dit verantwoorden kan een sociale huisvestingsmaatschappij beslissen om af te wijken van de toewijzingsregels en om een woning versneld toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die in een uitzonderlijk moeilijke situatie verkeert. De versnelde toewijzing moet omstandig worden gemotiveerd.

In casu huren 3 families een flat in hetzelfde appartementsgebouw. 2 van de 3 families keren zich tegen één familie, nl. waardoor het onmogelijk wordt om
samen nog in hetzelfde appartementsblok te wonen. Verschillende verzoeningspogingen van de sociale huisvestingsmaatschappij en de wijkagent hebben tot niets geleid. Ook

de tussenkomst van een vrederechter bood geen oplossing. De die als
het 'slachtoffer' kan worden beschouwd, bevindt zich dus in een uitzonderlijk moeilijke
situatie.

Op grond van art. 98, §3 van de Vlaamse Wooncode en art. 33, §1 van het Kaderbesluit Sociale Huur kan de sociale huisvestingsmaatschappij inderdaad, in geval de huurder zijn huurdersverplichtingen niet nakomt, de huurovereenkomst opzeggen, maar dit is een zeer drastische maatregel die in voorliggend dossier te zwaar doorweegt. Er is immers geen enkele van de 3 families die op zich zijn huurdersverplichtingen niet nakomt, het is de samenloop van omstandigheden, nl. het feit dat ze alle 3 in hetzelfde appartementsgebouw wonen, waardoor de leefbaarheid in het gedrang komt. Zorgen voor een optimale leefbaarheid in de wijken is een doelstelling van het Vlaams woonbeleid. Een sociale huisvestingsmaatschappij moet de verwezenlijking hiervan nastreven. Zij moet dus alle mogelijkheden overwegen om het leefbaarheidsprobleem, nl. het conflict tussen 3 families binnen hetzelfde appartementsblok, op te lossen. Gezien de opzeg van alle betrokkenen een zeer radicale maatregel is, is het aan de sociale huisvestingsmaatschappij om eerst alle andere mogelijkheden na te gaan. Dit heeft ze ook gedaan: ze heeft eerst zelf proberen te bemiddelen, daarna via de wijkagent en nadien via de vrederechter, wat helaas geen resultaat had. Dan heeft ze besloten om één van de families te laten verhuizen. Een verhuis van één familie is meer verkiesbaar dan de opzeg van alle families. Een opzeg is werkelijk de laatste stap die moet genomen worden als alle andere mogelijkheden zijn uitgeput.

Met toepassing van art. 14 van het erkenningenbesluit van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt verwacht dat de huisvestingsmaatschappij aandacht schenkt aan de operationele doelstelling 'zich inzetten voor een zo goed mogelijke woonzekerheid'. In die context, en met het maatschappelijk doel van de sociale huisvestingsmaatschappij voor ogen, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij een juiste beslissing genomen door één van de families te muteren i.p.v. de huurovereenkomst van 3 families op te zeggen. Als er 3 huurovereenkomsten worden beëindigd, dan worden er ook weer 3 huurders woonbehoefstig, wat, zoals de sociale huisvestingsmaatschappij stelt, nodeloos veel sociaal leed met zich zou meebrengen. Door één van de huurders een andere woning toe te wijzen, is er niemand woonbehoefstig en wordt er toch een oplossing gegeven aan het conflict. De laatste oplossing is dus veel minder verregaand dan de eerste.

Het behoort trouwens tot de autonome taak van de sociale huisvestingsmaatschappij om een huurder zijn opzeg te geven. De sociale huisvestingsmaatschappij is hiertoe niet verplicht. In huidig dossier is een opzeg geven aan 3 families zeker niet de beste oplossing.

De versnelde toewijzing biedt wel degelijk een potentiële duurzame oplossing voor het ontstane conflict. Gezien het gaat om 2 families die de 3^e familie betichten van strafbare feiten, wordt door het muteren van deze 3^e familie het conflict vermeden.

De woning die versneld wordt toegewezen aan kan inderdaad niet
aan een andere reguliere kandidaat-huurder toegewezen worden, maar anderzijds

komt het appartement van _____ in het appartementsgebouw vrij en dit kan dan wel toegewezen worden aan een reguliere kandidaat-huurder.

In bijkomende orde kan gesteld worden dat de vrederechter aangeraden heeft te dagvaarden. Dit brengt evenwel gerechtskosten met zich mee. Gelet op het zuinigheidsprincipe is een dagvaarding niet aangewezen. Indien er zich echter nieuwe problemen voordoen, ondanks de verhuis van _____ dan zal de sociale huisvestingsmaatschappij wel dagvaarden. Op dat ogenblik heeft ze wel alles gedaan om de woonzekerheid te waarborgen zonder al te drastische maatregelen te moeten nemen.

Uit het voorgaande blijkt dat de omstandigheden waarin _____ zich bevond, niet leefbaar waren. Deze omstandigheden kunnen beschouwd worden als zijnde bijzondere omstandigheden van sociale aard. De omstandigheden zijn tevens uitvoerig gemotiveerd. In een dergelijk geval kan een sociale huisvestingsmaatschappij een woning versneld toewijzen.

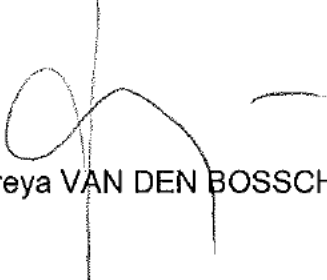
Dat betekent niet dat de aangereikte oplossing voor herhaling vatbaar is. In beginsel is het aan de betrokken gezinnen zelf om op een volwassen manier tot oplossingen te komen. Ingeval van blijvende problemen met een of meerdere van de betrokken gezinnen is een dagvaarding met het oog op uitdrijving aangewezen, aangezien daaruit duidelijk zou blijken dat men niet in staat is de leefbaarheid te garanderen.

V. Beslissing

Het beroep van 6 maart 2014, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij _____ met betrekking tot de versnelde toewijzing aan _____ wordt ingewilligd.

Brussel, 20 APR. 2014

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


Freya VAN DEN BOSSCHE