Vlaamse Regering

Ministerieel besluit over de weigering van toewijzing van een sociale huurwoning aan mevrouw [redacted]

Uitspraak nr. WB 609-78-01

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij [redacted]
met zetel gevestigd [redacted]
met ondernemingsnummer [redacted]

I. Voorwerp van het beroep

- Op 6 april 2021 handhaaft het directiecomité van [redacted] hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, haar beslissing om de toewijzing van een sociale huurwoning aan mevrouw [redacted] hierna de kandidaat-huurder genoemd, gemotiveerd te weigeren.

- Op 22 april 2021 vernietigt de heer [redacted], hierna de toezichthouder genoemd, die beslissing.

- Het beroep ingesteld op 21 mei 2021 strekt tot hervorming van de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 22 april 2021.

- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste 22 mei 2021[1]. Het beroep dateert van 21 mei 2021. Het is tijdig ingesteld.

1 Art. 4.87 van de Vlaamse Codex Wonen

- De sociale huisvestingsmaatschappij moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid[2].

- Het woonbeleid behoort tot de bevoegdheid van de heer Matthias Diependaele[3].

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

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

III. Feiten

- De kandidaat-huurder huurt samen met haar man en 2 kinderen een sociale woning sinds 1 mei 2010.

- Tijdens de huurovereenkomst zijn er veel klachten over leefbaarheidsproblemen (ruzies met de echtgenoot en conflicten met de buren).

- Op 28 november 2011 zegt de sociale huisvestingsmaatschappij de huurovereenkomst van de kandidaat-huurder op omwille van ernstige leefbaarheidsproblemen.

- Op 7 juni 2012 verklaart de vrederechter de opzegging geldig.

- De kandidaat-huurder en haar toenmalige echtgenoot gaan tegen het vonnis in beroep bij de rechtbank van eerste aanleg. Deze verklaart op 17 juni 2013 het beroep ongegrond.

- Aangezien de kandidaat-huurder en haar toenmalige echtgenoot het pand niet vrijwillig verlaten, worden zij op 26 augustus 2013 door een deurwaarder uit de woning gezet.

- Op 30 november 2018 is de kandidaat-huurder officieel gescheiden van haar echtgenoot.

- Zij stelt zich met haar kinderen opnieuw kandidaat voor een sociale huurwoning.

- Op 14 oktober 2020 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij tot gemotiveerde weigering van toewijzing van een sociale huurwoning aan de kandidaat-huurder.

- De kandidaat-huurder dient op 10 februari 2021 verhaal in bij de toezichthouder.

- De toezichthouder oordeelt op 11 maart 2021 dat het verhaal gegrond is.

- Op 6 april 2021 neemt de sociale huisvestingsmaatschappij een nieuwe gemotiveerde beslissing, waarbij zij de toewijzing van de woning aan de kandidaat-huurder weigert omwille van het veroorzaken van ernstige leefbaarheidsproblemen en de verstoring van het woongenot van de medebewoners tijdens de vroegere huurperiode.

2 Artikel 4 245 van het besluit Vlaamse Codex Wonen

3 Artikel 2, §5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering

- Op 8 april 2021 schorst de toezichthouder deze beslissing met het oog op het inwinnen van bijkomende informatie m.b.t. de ernst van de tussen 2010 en 2013 veroorzaakte leefbaarheidsproblemen.

- De sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt de vonnissen van het vredegerecht en de rechtbank van eerste aanleg alsook een aantal bijkomende stukken.

- Op 22 april 2021 vernietigt de toezichthouder de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij van 6 april 2021.

- Op 21 mei 2021 tekent de sociale huisvestingsmaatschappij beroep aan tegen deze beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

- Tussen het moment van de feiten die door de sociale huisvestingsmaatschappij aangehaald worden om de kandidaat-huurder een woning te weigeren en de beslissing zelf zijn meer dan 7 jaren verstreken.

- Het argument van de sociale huisvestingsmaatschappij dat de feiten door hun ernst bij de medebewoners van toen nog vrij vers in het geheugen zullen liggen, is een zeer subjectief gegeven dat verder niet wordt gestaafd en geen afbreuk doet aan de vaststelling dat de feiten zich voorgedaan hebben tussen mei 2010 en augustus 2013.

- Het argument van de sociale huisvestingsmaatschappij dat verschillende buren van destijds nog steeds in één van de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij wonen en dat het een slag in hun gezicht zou zijn wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw zou toewijzen aan iemand die de leefbaarheid dermate verstoord heeft dat een uithuiszetting onvermijdelijk werd, kan niet bijgetreden worden. Ook het argument van de sociale huisvestingsmaatschappij dat dit nieuws snel zal rondgaan gezien de sociale huisvestingsmaatschappij een klein werkingsgebied heeft, doet niet ter zake. De grootte van een werkingsgebied kan bezwaarlijk als een relevant criterium worden beschouwd om al dan niet een kandidaat-huurder gemotiveerd te weigeren. Bovendien hoeft een “klein werkingsgebied” niet te betekenen dat de verhuurder de kandidaat dan terug moet toewijzen in de zeer nabije omgeving van een huurder die destijds buur was van het koppel. Het gaat om een beperkt aantal huurders terwijl de verhuurder over ruim 800 panden beschikt.

- De gezinssamenstelling is intussen gewijzigd. De kandidaat-huurder is sinds 2018 gescheiden van haar toenmalige echtgenoot, waardoor de problematiek niet meer aan de orde is en is nu alleen met haar kinderen kandidaat-huurder. Het feit dat het gezin na de feiten meermaals is verhuisd en dat ze begin 2017 nog samen kandidaat waren is niet relevant, want bevestigt enkel dat het gezin sinds november 2017 wel degelijk uit mekaar is gegaan en de kandidaat-huurder enkel samen met haar kinderen ingeschreven staat voor een sociale woning.

- Uit de vonnissen en de bezorgde stukken blijkt duidelijk dat de toenmalige echtgenoot minstens mede zo niet de hoofdveroorzaker was van de overlast. Bovendien blijkt dat minstens een deel van de overlastproblematiek geplaatst kan worden in de toenmalige echtelijke context (slaan van deuren en onderling roepen).

- De sociale huisvestingsmaatschappij erkent dat de overlast minstens ten dele te wijten is aan "ruzies binnen het toenmalige huwelijk". Bovendien blijkt uit de klachtenbrief dat de meest laakbare gedragingen door de medebewoners werden toegeschreven aan de echtgenoot. Er wordt gesproken van "hij" en "zijn" of "ze" in het meervoud wat wijst op beide partijen.

- Het sociaal huurstelsel moet worden beschouwd als een instrument om het grondrecht op een behoorlijke huisvesting te verwezenlijken. Een essentieel element van het grondrecht op behoorlijke huisvesting is de toegankelijkheid van de huisvesting. Het weigeren van de toewijzing van een woning vormt dus een aantasting van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting van de betrokken kandidaat-huurder. De sociale huurwetgeving voorziet evenwel in de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen de toewijzing van een woning te weigeren maar deze bevoegdheid moet door de sociale huisvestingsmaatschappij – gegeven haar maatschappelijke opdracht – in overeenstemming met het grondrecht op behoorlijke huisvesting en haar opdracht van algemeen belang worden uitgeoefend. De kandidaat-huurder beschikt immers over een subjectief recht op toewijzing van een sociale huurwoning wanneer zij batig gerangschikt staat op de wachtlijst en zij op het ogenblik van de mogelijke toewijzing voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. In casu is de aantasting van het grondrecht op behoorlijke huisvesting niet gerechtvaardigd.

- De sociale huisvestingsmaatschappij heeft geen enkele indicatie noch bewijs dat deze feiten zich zouden herhalen. De sociale huisvestingsmaatschappij roept hiervoor de wet op privacy in, nl. dat ze niet kan opvragen of er momenteel leefbaarheidsproblemen zijn tussen de kandidaat-huurder en haar huidige buren, maar dat dat geen argument kan zijn om dan maar een woning toe te wijzen. Deze redenering kan ook omgedraaid worden, nl dat dit bezwaarlijk een argument kan zijn om de kandidaat-huurder gemotiveerd te weigeren.

- Als de verhuurder over geen recente indicaties beschikt dat begeleiding aan de orde zou zijn, doet dit argument niet ter zake. Bovendien werd hiervoor bij de kandidaat-huurder noch informatie ingewonnen noch werd de kandidaat-huurder gewezen op deze mogelijkheid. De verhuurder had er bijvoorbeeld ook voor kunnen opteren in gesprek te gaan met de kandidaat-huurder teneinde zicht te krijgen op de huidige leefsituatie.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- Gedurende de volledige periode dat de kandidaat-huurder en haar toenmalige echtgenoot huurder waren, waren er ernstige klachten van de buren.

- Naast ruzies binnen het toenmalige huwelijk, vielen de kandidaat-huurder en haar toenmalige echtgenoot ook de buren lastig en zorgden zij voor een onleefbare situatie binnen het gebouw (spuwen naar andere bewoners, uiten van dreigementen, …).

- Het argument van de toezichthouder dat enkel de toenmalige echtgenoot van de kandidaat-huurder deze hinder veroorzaakte, houdt dus geen steek. Uit verklaringen van medebewoners bleek dat de kandidaat-huurder vaak nog arroganter en agressiever gedrag vertoonde dan haar toenmalige echtgenoot.

- De herhaalde vragen van de sociale huisvestingsmaatschappij om geen overlast meer te veroorzaken bleven zonder enig gevolg. Eerst waren er regelmatig telefonische klachten, later werd een petitie opgestart en stapten de buren zelfs naar de media om de ernstige leefbaarheidsproblemen aan te klagen. De buren ondernamen ook een verzoeningspoging bij de vrederechter, maar daar kwamen de kandidaat-huurder en haar toenmalige echtgenoot niet opdagen.

- Omdat het gedrag van de kandidaat-huurder en haar toenmalige echtgenoot steeds erger werd, moest de sociale huisvestingsmaatschappij een procedure opstarten voor de vrederechter om de huurovereenkomst te beëindigen. Deze oordeelde dat de feiten ernstig genoeg waren om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. Het hoger beroep van de kandidaat-huurder en haar toenmalige echtgenoot werd ongegrond verklaard. Gezien zij de woning niet vrijwillig verlieten, werden zij door de gerechtsdeurwaarder uit huis gezet. Uit de plaatsbeschrijving blijkt dat er zware beschadigingen waren aan de woning.

- De sociale huisvestingsmaatschappij beslist enkel tot uithuiszetting als alle andere inspanningen zonder gevolg zijn gebleven.

- De sociale huisvestingsmaatschappij verwacht opnieuw leefbaarheidsproblemen als een woning zou worden toegewezen aan de kandidaat-huurder.

- Verschillende buren van destijds wonen nog steeds in één van de woningen van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het zou een slag in hun gezicht zijn als een woning zou worden toegewezen aan iemand die de leefbaarheid zodanig verstoord heeft dat ze uit huis gezet werd.

- Doordat het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappij zich uitstrekt over een klein werkingsgebied zal het nieuws snel rondgaan dat zij terug een woning zou toewijzen aan een huurder die zij na een jarenlange gerechtelijke procedure eindelijk heeft kunnen buitenzetten.

- Dat de feiten lang geleden zijn moet gerelativeerd worden. Voor de buren zullen de feiten nog vrij vers in het geheugen liggen. Het sociaal huurstelsel houdt niet alleen rechten, maar ook plichten in. Er moet rekening gehouden worden met de rechten van de andere sociale huurders. Dit wordt bevestigd door de voorgestelde wijziging aan de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Men wenst de voorwaarden waaraan een kandidaat-huurder moet voldoen in die zin te wijzigen dat een sociale huurder wiens huurovereenkomst 3 jaar voor zijn inschrijving beëindigd is door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van overlast, zich niet kan inschrijven voor een andere sociale woning. De Raad van State stelde dat deze voorwaarde (die een reden tot weigering kan uitmaken) zich correct verhoudt tot het grondrecht op wonen. De sociale huisvestingsmaatschappij beoogt dit nu net, want wil vermijden dat gelijkaardige problemen zich voordoen in een andere sociale huurwoning en wil hiermee het recht van andere sociale huurders waarborgen.

- Het feit dat de toezichthouder stelt dat het vooral de echtgenoot was die overlast veroorzaakte klopt niet omdat in verschillende verklaringen sprake is van “ze”, “die mensen”, “de buren” en niet van “hij” en “zijn”. De klachten hebben dus niet enkel betrekking op de man, maar ook op de kandidaat-huurder.

- Zowel de vrederechter als de rechtbank van eerste aanleg hebben geoordeeld dat de leefbaarheidsproblemen bijzonder ernstig en bovendien voldoende bewezen waren om de beëindiging van de huurovereenkomst te verantwoorden.

- Omwille van de wet op de privacy kan de sociale huisvestingsmaatschappij niet opvragen of er momenteel leefbaarheidsproblemen zijn tussen de kandidaat-huurder en haar huidige buren. Dit kan bezwaarlijk een argument zijn om dan toch maar gewoon een woning toe te wijzen.

- De sociale huisvestingsmaatschappij weet niet of de kandidaat-huurder begeleiding krijgt. Indien in de loop van het volgende jaar kan aangetoond worden dat de kandidaat-huurder begeleiding heeft gevonden, kan op dat ogenblik wel een toewijzing worden overwogen.

Beoordeling

Artikel 6.24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen stelt: *“De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren aan de kandidaat-huurder die huurder van de verhuurder is of geweest is en:*
1° van wie de huurovereenkomst is beëindigd op basis van artikel 6.33, eerste lid, 2°, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.
…
In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning 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 plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder verplichten om begeleidende maatregelen te aanvaarden. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.”

De (voorgaande) minister van wonen moest zich al eerder uitspreken over de weigering van een sociale verhuurder om een woning toe te wijzen aan een kandidaat-huurder. Om een consequent beleid inzake sociale huur te bekomen, is het relevant naar die beslissing te verwijzen.

In het ministerieel besluit van 22 mei 2016 stelde de (voorgaande) minister van wonen[4]:

“*Het sociaal huurstelsel uitgewerkt in titel VII van de Vlaamse Wooncode* [nu: boek 6 Vlaamse Codex Wonen] *moet beschouwd worden als een instrument om het grondrecht op een behoorlijke huisvesting te*

[4] Ministerieel besluit van 22 mei 2016 betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis §5. van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de weigering van toewijzing van een woning aan XXX, https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/1_609_01_17_25_getekend_mb_0.pdf.

verwezenlijken. Daarbij doet de overheid een beroep op private rechtspersonen die ze financieel ondersteunt, erkent en onder haar toezicht plaatst.
De sociale huisvestingsmaatschappijen oefenen daardoor een opdracht van algemeen belang uit.
Deze opdracht houdt in dat sociale verhuurders steeds moeten handelen vanuit het doel waarvoor ze zijn opgericht en erkend, nl. aan de meest misdeelde groepen van de bevolking bescheiden woningen verhuren, waarvan de huurprijzen niet hoger zijn dan hetgeen de begunstigden kunnen betalen.
Een essentieel element van het grondrecht op wonen is de toegankelijkheid van de huisvesting. Indien betaalbare en kwalitatieve huisvesting niet toegankelijk is voor de meest woonbehoeftigen, is hun grondrecht op wonen onvoldoende gegarandeerd.
Het weigeren van de toewijzing van een woning vormt een aantasting van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting van de betrokken kandidaat-huurder. De kandidaat-huurder beschikt immers over een subjectief recht op toewijzing van een sociale huurwoning wanneer hij batig gerangschikt staat op de wachtlijst en hij op het ogenblik van de mogelijke toewijzing voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. In casu is er geen discussie over het feit dat de kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.
Artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur [nu: artikel 6.24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen] *voorziet zoals de sociale huisvestingsmaatschappij aanhaalt in de mogelijkheid om in uitzonderlijke gevallen de toewijzing van een woning te weigeren*.
Deze bevoegdheid moet door de sociale huisvestingsmaatschappij in overeenstemming met het grondrecht op wonen en haar opdracht van algemeen belang worden uitgeoefend. Bij betwisting moet het optreden van de sociale huisvestingsmaatschappij hier aan afgetoetst worden.
Artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur [nu: artikel 6.24 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen] *voorziet een getrapt systeem alvorens de sociale huisvestingsmaatschappij een toewijzing mag weigeren. Deze bepaling van het Kaderbesluit Sociale Huur moet immers grondwetsconform worden ingevuld. d.w.z. zo min mogelijk afbreuk doende aan het grondrecht op een behoorlijke huisvesting. In de eerste plaats moet de sociale huisvestingsmaatschappij overwegen of aan de kandidaat-huurder begeleidende maatregelen kunnen worden opgelegd i.p.v. een toewijzing te weigeren. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft dan immers de mogelijkheid om de betrokkene op te zeggen als de begeleidingsovereenkomst niet wordt nageleefd. Artikel 92, § 3, eerste lid, 10° van de Vlaamse Wooncode* [nu: artikel 6.20, 8° van de Vlaamse Codex Wonen] *stelt dat het niet naleven van de afspraken die opgenomen zijn in die overeenkomst een huurdersverplichting is en op grond van artikel 98, § 3, eerste lid. 2°* [nu: artikel 6.33, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Wonen] *kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Het behoud van de sociale huurwoning wordt op die manier de verantwoordelijkheid van de betrokkene*."

Deze beoordeling is dan ook integraal van toepassing op de beoordeling van deze casus.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat er inderdaad ernstige overlast veroorzaakt werd toen de kandidaat-huurder met haar toenmalige echtgenoot een woning huurde bij de sociale huisvestingsmaatschappij. De feiten speelden zich af tussen mei 2010 en augustus 2013, dus meer dan 7 jaar geleden. Deze feiten kunnen daarom niet rechtstreeks als argument aangehaald worden om nu aan de kandidaat-huurder een woning te weigeren.

Bovendien blijkt dat de meeste feiten zich voordeden binnen de huwelijkscontext (slaan met deuren en kasten, onderling tegen elkaar roepen, ….) en dat zij toe te schrijven waren aan de kandidaat-huurder én haar toenmalige echtgenoot. Dit blijkt duidelijk uit de klacht die door één van de buren is

neergelegd, de petitie en het krantenartikel, alsook uit het vonnis van de vrederechter en de rechtbank van eerste aanleg. Er is voornamelijk sprake van “ze”, “die mensen”, “de buren”, … Soms is ook sprake van “de buurman”, “hij” en “zijn”, maar nergens worden feiten vernoemd die enkel door de kandidaat-huurder werden gepleegd.
Ook uit de e-mails die de klantenwerking van de sociale huisvestingsmaatschappij ontving blijkt dat de klachten veroorzaakt werden door ”de familie” en ”de heer en mevrouw”. Dit wijst er nogmaals op dat de overlast kaderde binnen de toenmalige gezinssituatie.

Deze gezinssituatie is intussen gewijzigd. De kandidaat-huurder is reeds sinds november 2017 weg bij haar man en sinds 30 november 2018 officieel gescheiden. Zij stelt zich nu alleen met haar kinderen kandidaat voor een sociale woning. Nu een woning weigeren op grond van feiten die door de kandidaat-huurder en haar man werden gepleegd kan daarom niet.

De feiten die zich meer dan 7 jaar geleden hebben afgespeeld, zijn evenwel niet zonder relevantie bij de beoordeling van deze casus. Zij creëren een eerste indicatie dat de kandidaat-huurder een bedreiging kan vormen voor de leefbaarheid.

Opnieuw kan – om een consequent beleid te voeren – worden verwezen naar een eerdere beslissing van de (vorige) minister van wonen.[5]
“*Opdat een SHM de toewijzing van een woning aan een KH mag weigeren, dan wel aan de KH de aanvaarding van begeleidende maatregelen kan opleggen, dient zij over voldoende objectieve aanwijzingen te beschikken dat de KH een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. Slechts als er indicaties zijn dat de KH een bedreiging voor de leefbaarheid vormt, kan de SHM verder sociaal onderzoek doen*.
Een sociale huisvestingsmaatschappij moet niet automatisch onderzoeken of er begeleidende maatregelen nodig zijn. Het Kaderbesluit Sociale Huur vereist immers niet dat de kandidaat-huurder beschikt over sociale vaardigheden. Enkel indien er voldoende objectieve aanwijzingen zijn dat de kandidaat-huurder voor problemen zou zorgen, kan de sociale verhuurder de sociale vaardigheden van de kandidaat-huurder nagaan. Zij moet dan ook aantonen waarom zij het nodig acht om de sociale vaardigheden te onderzoeken.”

De sociale huisvestingsmaatschappij kan niet aantonen dat er gegronde redenen zijn om op dit ogenblik de toewijzing van een woning te weigeren. De kandidaat-huurder woont nu al bijna 4 jaar alleen met haar kinderen. Er kan nergens uit afgeleid worden dat de leefbaarheidsproblemen van toen zich zouden herhalen, mede door de onduidelijkheid wie de overlast toen veroorzaakte. Het is niet omdat de kandidaat-huurder destijds deels de oorzaak was van de leefbaarheidsproblemen, dat zij opnieuw problemen zou veroorzaken.
De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat het niet kunnen nagaan van mogelijke leefbaarheidsproblemen binnen de huidige woonsituatie van de kandidaat-huurder geen reden kan zijn om dan zomaar een woning toe te wijzen. Deze redenering kan echter, zoals de toezichthouder terecht opmerkte, ook omgedraaid worden, nl. dat dit bezwaarlijk een argument kan zijn om de kandidaat-huurder gemotiveerd te weigeren.

[5] Ministerieel besluit van 23 september 2016 over de weigering van een woning aan de heer XXX door de sociale huisvestingsmaatschappij YYY,
https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/wysiwyg/beslissing_van_23_september_2016_inzake_shm_17-26_weigering_van_een_woning.pdf

Zich enkel baseren op feiten van 7 jaar geleden die bovendien kaderden in de toenmalige gezinssituatie is onvoldoende om de toewijzing van een woning te weigeren. Momenteel behandelt het Vlaams Parlement op voorstel van de Vlaamse Regering inderdaad een ontwerpdecreet waarin wordt voorzien dat een persoon zich niet zal kunnen inschrijven als kandidaat-huurder wanneer zijn sociale huurovereenkomst tijdens de drie jaar die voorafgaan aan de datum waarop de kandidaat-huurder zich wil inschrijven, beëindigd is door rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale huurwoning. In casu werd de sociale huurovereenkomst echter beëindigd in 2013. Ook onder de geplande regeling zou deze persoon zich dus hebben kunnen inschrijven als kandidaat-huurder.

Er is momenteel dus onvoldoende zicht op de eventuele risico's voor de leefbaarheid bij de toewijzing van de kandidaat-huurder. De sociale huisvestingsmaatschappij kan daarom een sociaal onderzoek uitvoeren bij de kandidaat-huurder, zodat zij op basis van de resultaten van dit onderzoek een meer gemotiveerde beslissing kan nemen, ofwel de toewijzing van een woning, ofwel een toewijzing met aanvaarding van begeleidende maatregelen door de huurder, ofwel een weigering van een toewijzing. De resultaten van het sociaal onderzoek zullen aantonen welke beslissing kan worden gemotiveerd.

De argumenten van de sociale huisvestingsmaatschappij dat verschillende toenmalige buren nog steeds in een woning van de sociale huisvestingsmaatschappij wonen en dat de sociale huisvestingsmaatschappij slechts een klein werkingsgebied heeft en er daardoor niet kan toegewezen worden aan iemand die destijds de leefbaarheid zo verstoord heeft dat zij uit huis gezet werd, kunnen niet bijgetreden worden. De sociale huisvestingsmaatschappij kan immers een woning toewijzen die niet in de onmiddellijke buurt ligt van een toenmalige buur. Bovendien gaat het om een beperkt aantal huurders terwijl de verhuurder over ruim 800 panden beschikt.

Conclusie: de weigering van de kandidaat-huurder is momenteel ongegrond.

BESLUIT:

Het beroep van 21 mei 2021, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij [redacted] met betrekking tot de weigering van toewijzing van een sociale huurwoning aan mevrouw [redacted] wordt verworpen.

Brussel, 1 juli 2021

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE