

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 weigering van een
woning aan kandidaat-huurder**

Uitspraak nr. WB 609-01-36-04

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.

I. Voorwerp van het beroep

Op 1 april 2014 neemt het Verhuurcomité van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om de toewijzing van een woning aan kandidaat-huurder te weigeren.

Op 10 april 2014 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 9 mei 2014 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 10 april 2014.

Op grond van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep

aantekenen. De laatste nuttige dag is 10 mei 2014. Het beroep dateert van 9 mei 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 21 maart 2014, 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

hierna de kandidaat-huurder genoemd, woonde van 8 oktober 1986 t.e.m. 1 oktober 2007 in een sociale woning van de sociale huisvestingsmaatschappij. Sinds januari 1999 formuleerde de kandidaat-huurder veel klachten over lawaaihinder van de bovenburen, wat leidde tot zware conflicten. Na diverse huisbezoeken aan betrokkene en aan de bovenburen en na bevraging in het gebouw zowel door de sociale dienst van de sociale huisvestingsmaatschappij als door de wijkmanager bleek dat er geen overlast werd veroorzaakt door de burens. Ook briefwisseling en telefonische contacten met de advocaten van de kandidaat-huurder en met haar begeleidingsdienst konden geen objectieve feiten aantonen dat er overlast was van de bovenburen. Vanuit verschillende bronnen vernam de sociale huisvestingsmaatschappij dat de kandidaat-huurder persoonlijke problemen had.

In 2006 kwamen er klachten bij t.o.v. andere burens. Deze handelden over lawaai van kinderen, het zich bedreigd voelen door inwoning bij de burens, ... Er werden bedreigingen geuit in de gang.

Uiteindelijk hebben gesprekken van de sociale huisvestingsmaatschappij met de kandidaat-huurder ertoe geleid dat zij zelf besliste om te verhuizen. Betrokkene verhuisde in oktober 2007 naar een woning op de privé-markt.

De kandidaat-huurder komt nu opnieuw in aanmerking voor een sociale woning. Ze heeft een aanbod van een gerenoveerde woning gekregen en aanvaard. De dienst Huurdersrelaties stelt zich echter de vraag of betrokkene geschikt is om te wonen in een appartementsgebouw en vraagt aan het Verhuurcomité een negatieve afwijking voor dit aanbod aan de kandidaat-huurder omwille van volgende redenen:

- betrokkene is haar huurdersverplichtingen niet nagekomen. Ze heeft een huurachterstal;

- de kandidaat-huurder was in het verleden betrokken in een bewonersconflict. Zij klaagde vaak over lawaaihinder in het gebouw, die nooit effectief vastgesteld werd, maar wel leidde tot zware burencollicten en bemiddelingsacties.

Het Verhuurcomité van de sociale huisvestingsmaatschappij neemt niet onmiddellijk een beslissing, maar nodigt betrokkene uit voor een gesprek. Dit gesprek vindt plaats op 13 januari 2014. Uit dit gesprek blijkt het volgende:

- de kandidaat-huurder woont momenteel in een rustig appartementsblok, bestaande uit 8 appartementen, naar haar zeggen bewoond door 80-plussers;
- betrokkene is zich niet bewust van haar openstaande schuld en is bereid deze onmiddellijk te betalen;
- betrokkene is zich ook niet bewust van haar aandeel in het burencollicten destijds. Ze stelt dat het niet leefbaar was door de 'anderen'. Ze geeft ook aan dat ze geen behoefte had aan begeleiding. Vroeger was zij in begeleiding bij het CAW, maar nu ontkent zij dit.

Op 4 februari 2014 beslist het Verhuurcomité van de sociale huisvestingsmaatschappij op grond van art. 22, derde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 houdende de reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genoemd, om de toewijzing van een sociale woning aan de kandidaat-huurder gedurende 1 jaar te weigeren.

De kandidaat-huurder dient hiertegen op 20 februari 2014 verhaal in bij de toezichthouder. De toezichthouder acht het verhaal gegrond omdat:

- betrokkene intussen haar openstaande schuld heeft vereffend;
- de feiten waarnaar de sociale huisvestingsmaatschappij verwijst dateren van 7 jaar geleden en hierbij onvoldoende werd aangetoond dat betrokkene "een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners";
- de verhuurder niet uitdrukkelijk vermeldt waarom een proefperiode niet volstaat.

Het Verhuurcomité beslist in haar vergadering van 1 april 2014 om bij haar standpunt te blijven en dus de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder gedurende 1 jaar te weigeren.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder is van oordeel dat de feiten die de sociale huisvestingsmaatschappij aanhaalt zich reeds 7 jaar geleden afspeelden en niet van die aard zijn om vandaag van "een ernstige bedreiging voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners" te spreken.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de kandidaat-huurder in het verleden veelvuldige klachten had over lawaaihinder, die zou veroorzaakt zijn door burens, maar dat er nooit hinder werd vastgesteld of bevestigd door derden.

Nadat de dienst Huurdersrelaties een negatieve afwijking op het aanbod van de sociale woning aan de kandidaat-huurder adviseert, beslist het Verhuurcomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om pas uitspraak te doen nadat betrokkene wordt uitgenodigd voor een gesprek over haar huidige situatie en de begeleiding. Hieruit blijkt dat betrokkene zich niet bewust is van haar aandeel in het conflict, dat zij nu niet in begeleiding is en naar haar zeggen nooit in begeleiding is geweest. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat het moeilijk is om begeleiding op te leggen aan iemand die geen inzicht heeft in haar eigen aandeel in een bewonersconflict.

Tevens haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat betrokkene haar huurdersverplichtingen niet is nagekomen. Ze heeft haar huurachterstal pas betaald na het gesprek dat zij op 13 januari 2014 had met de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de Vlaamse Wooncode de nadruk legt op de leefbaarheid van wijken, de kwaliteit van de woonomgeving en het samenleven van de bewoners in de wijk. Tevens voorziet de Vlaamse Wooncode in de plicht van de huurder om de woning op zodanige wijze te bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder veroorzaakt wordt voor de burens en de naaste omgeving. De Vlaamse Woonraad heeft uitdrukkelijk gesteld dat kandidaten kunnen worden geweigerd wanneer vermoed wordt dat de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de andere bewoners.

Het Verhuurcomité heeft besloten dat de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de andere bewoners, gezien zij in het verleden betrokken was bij een ernstig conflict over vermeende lawaaihinder. De maatschappelijk assistente van de sociale huisvestingsmaatschappij heeft gedurende 2 jaar tevergeefs geprobeerd de escalatie van het conflict in de kiem te smoren door verscheidene bemiddelingsacties.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij doet het feit dat het burensconflict 7 jaar geleden plaats vond, niets af aan de actuele bedreiging voor de fysieke of psychische integriteit van de andere bewoners. Uit het gesprek met de kandidaat-huurder is immers duidelijk gebleken dat zij geen enkel inzicht heeft in haar eigen aandeel in het vroegere burensconflict. Zij stelt zich geen vragen omtrent de rol die ze zelf heeft gespeeld in het conflict. Het gebrek aan zelfinzicht bewijst onmiskenbaar dat de heropname van betrokkene in een sociale woonomgeving een herhaling zal geven van de eerdere problematiek.

Bovendien is de kandidaat-huurder niet bereid om een begeleidingsovereenkomst te sluiten.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat de beslissing van het Verhuurcomité een inschatting inhoudt waarom een proefperiode niet volstaat. De kandidaat-huurder is extreem gevoelig voor 'normaal' lawaai dat eigen is aan het samenleven in een groot appartementsgebouw en stoort zich hier mateloos aan. De impact van haar acties op de andere bewoners zal niet kunnen verholpen worden door een proefperiode. Zowel de sociale huisvestingsmaatschappij zelf als de wijkmanager als de politie hebben getracht haar klachten te verhelpen. De lawaaihinder werd echter nooit bevestigd door de bewoners noch door derden. Het gaat bijgevolg om kennelijk onredelijke beschuldigingen van burenhinder. Hieruit moet ontegensprekelijk worden afgeleid dat de kandidaat-huurder niet overweg kan met samenleven in een groot appartementsgebouw en met de kleine ongemakken die daarmee gepaard gaan. Een terugkeer van de kandidaat-huurder naar een groot appartementsgebouw zou dezelfde gevolgen hebben als in het verleden en zou de psychische integriteit van haar burens en de samenleving in het gebouw in het gedrang brengen.

Omwille van het voorgaande heeft de sociale huisvestingsmaatschappij zich op artikel 22, derde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur beroepen om de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder voor 1 jaar te weigeren, op grond van het feit dat de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de psychische integriteit van de bewoners.

Beoordeling

Er dient te worden onderzocht of de motivatie die de sociale huisvestingsmaatschappij aanbrengt, voldoende is om een weigering op grond van artikel 22, derde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur te rechtvaardigen en of hiermee voldoende is gemotiveerd waarom een proefperiode niet zou volstaan.

Artikel 22, derde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt: *"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 fysische of psychische integriteit van de bewoners. In de motivatie wordt uitdrukkelijk vermeld waarom een proefperiode niet volstaat voor de kandidaat-huurder."*

Dit moet worden gekaderd in de zorg voor een optimale leefbaarheid in de wijken, een doelstelling van het Vlaams woonbeleid geformuleerd in artikel 4, §2, 2° van de Vlaamse Wooncode. Een sociale huisvestingsmaatschappij moet de verwezenlijking hiervan nastreven. Zij moet dus alle mogelijkheden overwegen om een leefbaarheidsprobleem op te lossen of te voorkomen.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwacht dat de toewijzing van een appartement in een groot appartementsgebouw tot gevolg zal hebben dat de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging zal vormen voor de psychische integriteit van de bewoners. Ze baseert zich hiervoor op de feiten die zich hebben voorgedaan in het verleden. De

kandidaat-huurder huurde gedurende een lange tijd een sociaal appartement van de sociale huisvestingsmaatschappij. Het appartement maakte deel uit van een groot appartementsgebouw, bestaande uit 124 appartementen. Uit het dossier blijkt dat de kandidaat-huurder gedurende jaren klachten had over lawaaihinder van burens. Deze konden echter nooit worden vastgesteld door derden. De sociaal assistent heeft gedurende 2 jaar het dossier van de kandidaat-huurder intensief opgevolgd en bemiddelingsacties voorgesteld, evenwel zonder resultaat. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft er de wijkmanager van de stad en de politie bij betrokken, eveneens zonder resultaat.

De kandidaat-huurder blijkt zeer gevoelig te zijn voor 'normaal' lawaai, dat eigen is aan het samenleven in een groot appartementsgebouw. Ingevolge de talloze conflicten die dit tot gevolg had en gesprekken met de sociale huisvestingsmaatschappij heeft de kandidaat-huurder het sociaal huurappartement verlaten en bewoont zij nu een privé-appartement in een kleinschalig appartementsgebouw, bestaande uit slechts 8 appartementen, naar haar zeggen bewoond door ouderen. Deze omgeving is volgens haar veel rustiger. Het sociaal appartement dat nu wordt aangeboden, maakt deel uit van een groot appartementsgebouw, bestaande uit 75 woongelegenheden en wordt bewoond door mensen van alle leeftijden. De sociale huisvestingsmaatschappij vreest dat deze toewijzing opnieuw zal leiden tot eindeloze conflicten die de psychische integriteit van de bewoners zal aantasten. De sociale huisvestingsmaatschappij is nog meer gesterkt in die mening na een gesprek te hebben gehad met de kandidaat-huurder. Uit het gesprek bleek dat betrokkene de problemen ontkent en voor zichzelf niet het minste aandeel ziet in de vroegere conflicten. Ze ontkent tevens begeleiding te hebben gehad, terwijl zij die wel degelijk bij het CAW Leuven heeft gekregen, en ze is van oordeel dat ze ook nu geenszins begeleiding nodig heeft.

De motivatie om de toewijzing van het appartement te weigeren kan als voldoende worden beoordeeld. De motivatie van de weigering op basis van de kenmerken van de toe te wijzen woning (appartement in groot appartementsgebouw) en van de weigering door de kandidaat-huurder om de mogelijke problemen te erkennen, die kunnen ontstaan, toont inderdaad ook aan dat een proefperiode geen soelaas kan bieden. Nochtans blijkt die kans op problemen reëel, gezien de voorgeschiedenis in het dossier. De SHM heeft bovendien ruime bemiddelingsinspanningen gedaan, enerzijds door de bemiddelingspogingen en jarenlange opvolging in het kader van de vroegere conflicten en anderzijds door het huidige hernieuwde overleg met betrokkene, met ondermeer de bespreking van mogelijke begeleiding.

Als de kandidaat-huurder alsnog bereid blijkt begeleiding te aanvaarden, dan vervalt de motivatie gedeeltelijk, zodat het opportuun zou zijn om de beslissing tot opschorting van de toewijzing te herzien. Het is aan de SHM om dit te beoordelen.

V. Beslissing

Het beroep van 9 mei 2014, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de weigering van een woning aan kandidaat-huurder wordt ingewilligd. Als zij dit opportuun acht, kan de SHM alsnog een woning toewijzen, al dan niet omdat het volgens de SHM gezien de voorgeschiedenis een beter geschikte woning betreft, bijvoorbeeld in een kleiner wooncomplex, en al dan niet onder voorbehoud van aanvaarding door de kandidaat-huurder van de begeleidende maatregelen die de SHM oplegt.

Brussel, 23 JUNI 2014

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



Freya VAN DEN BOSSCHE

