

Ministerieel besluit over de weigering van een woning aan
sociale huisvestingsmaatschappij

door de

Uitspraak nr. WB 609-01-17-26

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN
ARMOEDEBESTRIJDING

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
met ondernemingsnummer

I. Voorwerp van het beroep

Op 26 juli 2016 beslist het directiecomité van _____ hierna de sociale
huisvestingsmaatschappij genoemd, om de weigering van toewijzing van een woning aan
te handhaven.

Op 28 juli 2016 vernietigt _____, hierna de toezichthouder genoemd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 19 augustus 2016 strekt tot hervorming van bovenvermelde
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 28 juli 2016.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste 27 augustus 2016². Het beroep dateert van 19 augustus 2016. Het is tijdig ingesteld.

¹ In toepassing van artikel 29 bis, §5 van de Vlaamse Wooncode.

² Artikel 29 bis, §5 van de Vlaamse Wooncode.

- De sociale huisvestingsmaatschappij moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid³.
- Het woonbeleid behoort tot de bevoegdheid van mevrouw Liesbeth Homans⁴.
- Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

III. Feiten

- De sociale huisvestingsmaatschappij weigert op 3 mei 2016 een woning (adres: _____) toe te wijzen aan _____, hierna de kandidaat-huurder genoemd. De reden voor de weigering is dat de kandidaat-huurder niet akkoord is om twee medewerkers van de sociale dienst die een sociaal onderzoek willen doen, toe te laten een huisbezoek af te leggen. Met een huisbezoek wil de sociale huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurder verwelkomen en de leefregels toelichten. Tevens wil zij inschatten of betrokkene succesvol zelfstandig kan wonen en of begeleidende maatregelen nodig zijn.
- De kandidaat-huurder dient op 7 juni 2016 verhaal in bij de toezichthouder.
- De toezichthouder oordeelt op 4 juli 2016 dat het verhaal gegrond is.
- Op 26 juli 2016 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij de weigering van toewijzing te handhaven.
- De toezichthouder vernietigt op 28 juli 2016 de beslissing om de weigering van toewijzing te handhaven.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

- De sociale huisvestingsmaatschappij heeft geen wettelijke basis om een sociaal onderzoek af te dwingen, noch i.v.m. de sociale vaardigheden om zelfstandig te kunnen wonen noch i.v.m. de periode dat de kandidaat-huurder bij de sociale huisvestingsmaatschappij huurde.
- De sociale huisvestingsmaatschappij toont niet aan op welke wijze de toewijzing mogelijks een bedreiging voor de fysische en/of psychische integriteit van de bewoners vormt.

³ 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.

⁴ Artikel 2, §5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

- Artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) biedt de mogelijkheid om een begeleidingsovereenkomst af te sluiten. De sociale huisvestingsmaatschappij toont onvoldoende aan waarom begeleiding noodzakelijk zou zijn. De sociale huisvestingsmaatschappij baseert zich immers enkel op een collegiale uitwisseling met over problemen die betrokkene bij haar veroorzaakt zou hebben in het verleden en op het feit dat betrokkene meermaals ambtelijk geschraapt zou zijn. Bij ernstige en blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen kan enkel de verhuurder waarbij de kandidaat-huurder heeft gehuurd, maatregelen treffen.
- Dat de kandidaat-huurder meermaals ambtelijk geschraapt werd doet geen afbreuk aan het feit dat hij momenteel voldoet aan de voorwaarde 'ingeschreven zijn in het bevolkingsregister' en dus in aanmerking komt voor een woning.
- De weigering van een huisbezoek kan niet worden ingeroepen als grond voor een 'mogelijke' ernstige bedreiging voor de fysische of psychische integriteit van de medebewoners.
- De weigeringsgrond, vermeld in artikel 22 van het KSH, kan enkel ingeroepen worden in uitzonderlijke gevallen en voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing een ernstige bedreiging zal vormen.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- De sociale huisvestingsmaatschappij wou door een huisbezoek inschatten of de kandidaat-huurder over voldoende sociale vaardigheden beschikt om succesvol zelfstandig te wonen en of de toewijzing een mogelijke bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de medebewoners.
- Een huisbezoek door de sociale dienst van de sociale huisvestingsmaatschappij is een standaardprocedure, die voorafgaat aan de toewijzing van een woning. Het is een belangrijke indicator om de vereiste sociale vaardigheden van een kandidaat-huurder en de noodzaak van een begeleidingsovereenkomst te kunnen afdrukken.
- Gezien artikel 22 van het KSH voorziet in een getrappt systeem, nl. eerst overwogen of begeleidende maatregelen kunnen opgelegd worden i.p.v. onmiddellijk te weigeren, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij aldus gehandeld.
- Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij blijken uit de adressenhistoriek meerdere schrappingen. Uit een uitwisseling van gegevens met de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat de kandidaat-huurder problemen had in het verleden. Hieruit concludeert de sociale huisvestingsmaatschappij dat begeleiding waarschijnlijk noodzakelijk is. Gezien betrokkene een huisbezoek weigerde, kon de sociale huisvestingsmaatschappij de noodzaak aan begeleiding niet toetsen en dus ook geen afspraken rond begeleiding maken. Uit de afwijzing van het huisbezoek leidt de sociale huisvestingsmaatschappij af dat de kandidaat-huurder niet akkoord gaat met een begeleidingsovereenkomst.

Beoordeling

Een kandidaat-huurder beschikt 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 batig gerangschikt staat en voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

Op dat subjectief recht vormt artikel 22 van het KSH een uitzondering.

Artikel 22 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 plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder."

Opdat een sociale huisvestingsmaatschappij de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder kan weigeren, dan wel aan de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen kan opleggen, dient zij over voldoende objectieve aanwijzingen te beschikken dat de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

Een sociale verhuurder 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 is van oordeel dat de weigering van de woning gemotiveerd is omdat de kandidaat-huurder een sociaal onderzoek door twee medewerkers van de sociale dienst geweigerd heeft. Dit huisbezoek dient o.m. om in te schatten of de kandidaat-huurder succesvol zelfstandig kan wonen of enige vorm van begeleiding nodig heeft.

Omdat betrokkene het sociaal onderzoek weigerde, kon de sociale huisvestingsmaatschappij niet inschatten of betrokkene over de sociale vaardigheden beschikt om succesvol zelfstandig te kunnen wonen. De sociale huisvestingsmaatschappij oordeelt dat de kandidaat-huurder mogelijks een bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

Zij verwijst hiervoor naar:

1. meerdere ambtelijke schrappingen die uit de adressenhistoriek blijken;
2. een collegiale uitwisseling van gegevens door waaruit blijkt dat betrokkene in
het verleden problemen veroorzaakte.

1. Ambtshalve schrappingen

De ambtshalve schrappingen kunnen door de sociale huisvestingsmaatschappij worden opgezocht in de KSZ. Uit onderzoek van mijn administratie blijkt dat betrokkene op de volgende plaatsen gewoond heeft:

- van 19 juli 2004 tot 12 december 2009:
- van 13 december 2009 tot 22 juli 2013:
- van 23 juli 2013 tot 14 juli 2016:
- sinds 15 juli 2016:

Nergens in deze historiek is sprake van een ambtshalve schrapping. De kandidaat-huurder woonde telkens meerdere jaren in dezelfde woning. Als er al schrappingen zijn geweest, dateren die van voor 19 juli 2004 en zijn ze nu niet meer relevant. De sociale huisvestingsmaatschappij haalt zelf slechts één schrapping aan in haar schrijven van 9 mei 2016 aan de kandidaat-huurder. Deze schrapping dateert van 30 december 1997, d.i. bijna 20 jaar geleden en kan nu niet meer aangewend worden om aan betrokkene een woning te weigeren.

Het feit dat iemand zolang geleden werd geschrapt betekent immers niet dat deze persoon een bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners.

Door de ambtshalve schrappingen in aanmerking te nemen, voegt de sociale huisvestingsmaatschappij bovendien een voorwaarde toe bij de toewijzing van een woning, nl. gedurende een bepaalde periode voor toewijzing niet ambtshalve geschrapt zijn. Ingeschreven zijn in het bevolkingsregister op het ogenblik dat een aanbod wordt gedaan is wel een toelatingsvoorwaarde en hieraan voldoet de kandidaat-huurder.

2. Uitwisseling van gegevens door

Los van de vraag of een gegevensuitwisseling tussen sociale verhuurders toegelaten is, toont de sociale huisvestingsmaatschappij niet aan dat er voldoende objectieve indicaties zijn om begeleidende maatregelen op te leggen en om te stellen dat de kandidaat-huurder een bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de medebewoners. Er wordt noch in de beslissing van het directiecomité, noch in het beroepschrift enige toelichting gegeven over wat er uit de collegiale informatie is voortgekomen. Hierdoor wordt de noodzaak om een sociaal onderzoek uit te voeren onvoldoende gemotiveerd.

Bovendien hoort de sociale huisvestingsmaatschappij bij het ontvangen van informatie van een andere sociale verhuurder slechts één kant van het verhaal. De kandidaat-huurder uit in zijn verhaal eveneens beschuldigingen tegenover de andere sociale huisvestingsmaatschappij, die de huur en de kosten en lasten aan betrokkene te hoog aangerekend zou hebben. Op dergelijke eenzijdige beweringen die niet aan tegenspraak zijn onderworpen kan geen beroep gedaan worden om een beslissing te motiveren.

De toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat die toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners is een zware weigeringsgrond die slechts in uitzonderlijke omstandigheden kan worden toegepast.

Enkel indien de kandidaat-huurder een reëel gevaar vormt voor de leefbaarheid, kan de sociale verhuurder hem begeleidende maatregelen opleggen of een woning weigeren. De sociale huisvestingsmaatschappij draait de redenering van het KSH om door voorafgaand aan de

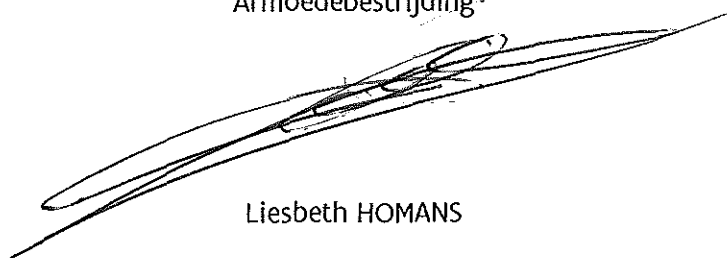
toewijzing van een woning steeds na te gaan of de kandidaat-huurder eventueel een probleem zou kunnen vormen voor de leefbaarheid. Het beschikken over voldoende sociale vaardigheden is geen toelatingsvoorwaarde. Slechts als er indicaties zijn dat de kandidaat-huurder een bedreiging voor de leefbaarheid vormt, kan de sociale huisvestingsmaatschappij verder sociaal onderzoek doen. De weigering van de woning aan betrokkene is onvoldoende gemotiveerd.

BESLUIT:

Het beroep van 19 augustus 2016, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de weigering van toewijzing van een woning aan wordt verworpen.

Brussel, 23 SEP. 2016

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a cursive representation of the name 'Liesbeth Homans'. The signature is positioned above the printed name.

Liesbeth HOMANS