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 het naast zich neerleggen van de beoordeling door de toezichthouder van het verhaal van om haar gedurende een jaar elke woning te weigeren

Uitspraak nr. WB 609-01-70-01

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd

met ondernemingsnummer
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 4 juni 2012 neemt het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om de beoordeling door de toezichthouder van het verhaal van om haar gedurende een jaar elke toewijzing te weigeren, naast zich neer te leggen.

Op 8 juni 2012 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 23 juni 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 8 juni 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 8 juli 2012. Het beroep dateert van 23 juni 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

Op 19 maart 2012 besliste het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om de woning, gelegen aan te weigeren omwille van het feit dat zij tijdens haar huurperiode haar verplichtingen ernstig en blijvend niet is nagekomen. Er wordt beslist om op grond van 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, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genoemd, gedurende een jaar elke toewijzing aan te weigeren. heeft op 24 april 2012 tegen deze beslissing verhaal ingediend bij de toezichthouder. Op 14 mei 2012 heeft de toezichthouder het verhaal van betrokkene gegrond bevonden. In haar vergadering van 4 juni 2012 heeft het directiecomité beslist om de beoordeling van de toezichthouder naast zich neer te leggen.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat, gezien toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling, de sociale huisvestingsmaatschappij de toewijzing omwille van huurachterstand niet kan weigeren.

Tevens haalt de toezichthouder aan dat er weliswaar huurschade was ingevolge het slecht onderhoud van de woning, maar dat deze onvoldoende is om de toewijzing te weigeren. Bovendien moet de sociale huisvestingsmaatschappij aantonen dat de proefperiode en eventuele begeleidende maatregelen niet volstaan.

Ook het feit dat de wijziging van de gezinssamenstelling niet tijdig heeft meegedeeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij is onvoldoende om de toewijzing te weigeren. Betrokkene werd hiervoor reeds gesanctioneerd door de maximale huurprijs aan te rekenen.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat gedurende de periode dat huurder was van de woning, gelegen (van 1 februari 1998 tot 31 augustus 2009), er regelmatig huurachterstand was.

Op een bepaald ogenblik is ingetrokken bij . Sinds 14 januari 2009 woont hij er officieel. heeft dit niet gemeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij, waardoor er sprake is van domiciliefraude en ontduiking van huur. In haar schrijven van 17 maart 2009 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij gevraagd om haar de inkomsten van te bezorgen zodat zij de huur kon herberekenen. Hierop werd niet gereageerd. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft dan de maximale huur aangerekend, die echter nooit werd betaald. Tijdens de procedure tot huurverbreking voor het vredegerecht heeft op 28 mei 2009 zelf de huur van haar woning opgezegd met ingang van 1 juni 2009 en eindigend op 31 augustus 2009.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat uit de plaatsbeschrijving blijkt dat de woning slecht onderhouden werd. Er was een eindafrekening van de technische dienst ten bedrage van 1.092, 30 euro.

De huurachterstand, het niet melden van een wijziging in de samenstelling van het gezin en een slecht onderhoud van de woning geven aan dat blijvend haar verplichtingen als huurder niet is nagekomen en dat bijgevolg op grond van artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur kan beslist worden dat aan betrokkene gedurende een jaar geen woning meer wordt toegewezen.

Beoordeling

Artikel 22, eerste lid, 2° van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder de toewijzing van een woning gemotiveerd kan weigeren aan de kandidaat-huurder die de woning van een verhuurder bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Artikel 92, §3, 1° van de Vlaamse Wooncode stelt dat iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, onmiddellijk aan de betrokken verhuurder moet worden meegedeeld. heeft aan de sociale huisvestingsmaatschappij niet meegedeeld dat er een andere persoon bij haar ingetrokken is en dat de samenstelling van haar gezin dus gewijzigd was. Bovendien heeft ze niet gereageerd op het schrijven van de sociale huisvestingsmaatschappij, waarbij haar gevraagd werd de inkomsten van mee te delen zodat de

sociale huisvestingsmaatschappij de huur kon herberekenen. Er is dus sprake van domiciliefraude.

Artikel 102bis, §9 van de Vlaamse Wooncode bepaalt een gevangenisstraf, werkstraf en geldboete voor personen die de huurdersverplichting, opgenomen in artikel 92, §3, 1°niet nakomen. Gezien domiciliefraude strafbaar wordt gesteld, kan men zeker spreken van een ernstige tekortkoming als men zich daar schuldig aan maakt.

Conform artikel 92, §3, 5° dient de huurder de sociale huurwoning te onderhouden als een goede huisvader. Het feit dat uit de plaatsbeschrijving blijkt dat er heel veel zaken moesten worden hersteld of vervangen en dat er ingevolge huurschade 1.092, 30 euro kosten zijn, betekent dat de woning niet heeft onderhouden als een goede huisvader en ook op dit vlak tekortgekomen is in haar huurdersverplichtingen.
De toezichthouder stelt dat de sociale huisvestingsmaatschappij moet aantonen dat de proefperiode niet volstaat. Dit geldt echter enkel indien de toewijzing een ernstige bedreiging vormt voor de fysische of psychische integriteit van de bewoners. Dit is in casu niet aan de orde.

Er was continu huurachterstal, wat eveneens kan gezien worden als een ernstige tekortkoming. Van zodra de sociale huisvestingsmaatschappij de huur heeft aangepast n.a.v. het intrekken van bij , heeft helemaal niets meer betaald. Gedurende 5 maanden werd er dus geen enkele huur betaald aan de sociale huisvestingsmaatschappij, ook niet het initiële huurbedrag. De toezichthouder haalt aan dat de woning niet kan geweigerd worden gezien betrokkene toegelaten werd tot een collectieve schuldenregeling. Deze bepaling is in casu evenwel niet van toepassing omdat de huurovereenkomst niet werd beëindigd door de sociale huisvestingsmaatschappij wegens wanbetaling. Betrokkene heeft immers zelf haar opzeg gegeven m.i.v. 1 juni 2012.

In bijkomende orde kan gesteld worden dat het toewijzen van de woning een precedent zou scheppen alsook een negatief signaal zou geven aan de huurders die hun huurdersverplichtingen wel nakomen.

V. Beslissing

Het beroep van 23 juni 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake het naast zich neerleggen van de beoordeling door de toezichthouder van het verhaal van om haar gedurende een jaar elke

toewijzing te weigeren, wordt ingewilligd.

Brussel, 24 JUIN 2012

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

Pascal SMET
Minister

Freya VAN DEN BOSSCHE