

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 609-01-17-08

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
te
met ondernemingsnummer BE
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 7 mei 2013 neemt het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om een woning te weigeren aan

Op 27 mei 2013 vernietigt , hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 20 juni 2013 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 27 mei 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 26 juni 2013. Het beroep dateert van 20 juni 2013, 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

Het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij beslist op 7 mei 2013 om de toewijzing van een sociale woning aan hierna de kandidaat-huurder genoemd, te weigeren wegens foutieve informatie. Gezien niet duidelijk is om welke foutieve informatie het gaat en op welke juridische grond de weigering is gemotiveerd, heeft de toezichthouder op 16 mei 2013 bijkomende informatie opgevraagd en in afwachting van een antwoord van de sociale huisvestingsmaatschappij, de beslissing van het directiecomité geschorst. Uit de bijkomende informatie van de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat de kandidaat-huurder wordt geweigerd omdat hij momenteel geen inkomen heeft en er vermoed wordt dat er snel huurachterstal zal ontstaan, mogelijk met uithuiszetting tot gevolg. Er wordt geen rechtsgrond meegedeeld aan de toezichthouder.

In haar verslag van 21 mei 2013 stelt het directiecomité dat, als Inspectie RWO haar beslissing m.b.t. de weigering van een woning aan de kandidaat-huurder zou vernietigen, zij de weigering zal bevestigen.

Op 27 mei 2013 vernietigt de toezichthouder de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij van 7 mei 2013.

Op 20 juni 2013 tekent de sociale huisvestingsmaatschappij beroep aan tegen de vernietigingsbeslissing.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder stelt dat een weigering van toewijzing, gebaseerd op het vermoeden dat er snel huurachterstal zal ontstaan, in strijd is met artikel 22, derde lid 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.

In een eerdere beslissing (MB dd. 18 augustus 2010) heeft de minister verduidelijkt dat dit artikel zich expliciet richt tot individuele gevallen en deze grond niet kan aangewend worden om een categorie van kandidaat-huurders, met name personen zonder vast inkomen, te weigeren.

Bovendien blijkt uit het sociaal verslag dat de kandidaat-huurder die samen met zijn moeder een sociale huurwoning bewoont, zijn huurdersverplichtingen naleeft. Een weigering op grond van artikel 22, eerste lid, kan dus ook niet ingeroepen worden.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij motiveert in essentie dat de kandidaat-huurder de huur niet zal kunnen betalen en er verwacht kan worden dat er snel huurachterstallen zullen zijn.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat zij de problematiek van de toewijzing aan huurders die geen huidige inkomsten kunnen aantonen al jaren aankaat en dat zij reeds verscheidene beroepen heeft ingesteld.

Verder haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat een gerechtelijke procedure al snel 6 maanden duurt en dat in veel gevallen de ontbrekende huurgelden niet kunnen gerecupereerd worden. Daarbij komen nog de juridische kosten en gerechtskosten, die ook dikwijls niet kunnen gerecupereerd worden.

Bovendien is het slecht voor de leefbaarheid indien de bewoners worden geconfronteerd met een onnodig groot verloop van bewoners en uitdrijvingen ingevolge huurachterstal.

De sociale huisvestingsmaatschappij vestigt er de aandacht op dat het Kaderbesluit Sociale Huur geen minimum inkomen voorziet of een garantie dat de huur zal betaald worden. Volgens haar kan het niet de bedoeling zijn dat sociale woningen worden verhuurd aan kandidaat-huurders die op geen enkele wijze een geldig of officieel inkomen kunnen aantonen.

Tevens haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat het halveren van de forfaits voor leegstand en achterstand ernstige gevolgen heeft op haar financiële situatie. Steeds meer kandidaten zonder een actueel inkomen willen een sociale woning huren, meestal enkel om een leefloon te kunnen aanvragen. Toewijzen aan kandidaat-huurders die geen inkomen kunnen aantonen, leidt tot een grotere huurachterstal en tot meer leegstand.

De sociale huisvestingsmaatschappij vraagt om het hebben van huidige inkomsten of het aantonen van voldoende vermogen om de huur te kunnen betalen mee als toewijzingsvoorwaarde wordt ingebouwd in het Kaderbesluit Sociale Huur. De weigeringsmogelijkheden zouden moeten uitgebreid worden.

Beoordeling

Het betoog van de sociale huisvestingsmaatschappij bestaat voornamelijk uit algemene beschouwingen omtrent de problematiek van toewijzing aan kandidaat-huurders die geen huidige inkomsten kunnen aantonen en een pleidooi voor de hervorming van de huidige regelgeving dienaangaande. Aangezien het voorwerp van voorliggend beroep de beslissing van de toezichthouder van 27 mei 2013 betreft, is het geenszins de bedoeling om in deze ministeriële uitspraak een beleidsmatig debat te voeren omtrent de aangehaalde problematiek. Deze ministeriële uitspraak beperkt zich dan ook tot het beoordelen van de beslissing van de toezichthouder van 27 mei 2013 in het licht van de huidige regelgeving.

De weigeringsgronden voor een toewijzing van een sociale huurwoning worden opgesomd in artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Dit artikel bevat geen specifieke bepalingen met betrekking tot het ontbreken van een inkomen.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan een toewijzing weigeren als ontegensprekelijk vaststaat dat de huurgelden niet zullen betaald worden. Immers een woning in dat geval toewijzen, zou in strijd zijn met de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek met het redelijkheidsbeginsel dat voorschrijft dat de sociale huisvestingsmaatschappij bij het nemen van een beslissing alle belangen tegen elkaar moet afwegen. De sociale huisvestingsmaatschappij baseert zich echter op een vermoeden dat er huurachterstal zal ontstaan aangezien de kandidaat-huurder geen huidige inkomsten kan aantonen. Kwader trouw wordt niet aangetoond.

Vastgesteld wordt dat de sociale huisvestingsmaatschappij in concreto niet aantoont dat de kandidaat-huurder de huurprijs niet zal betalen. Er zijn ook geen indicaties dat er effectief betalingsproblemen zullen optreden. Bovendien blijkt uit het sociaal verslag van het OCMW dat de kandidaat-huurder samen met zijn moeder steeds de betalingsverplichtingen is nagekomen.

Gezien de kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, en er geen bewijs geleverd wordt dat de kandidaat-huurder de huurprijs niet zal betalen, kan hem de sociale woning niet geweigerd worden.

V. Beslissing.

Het beroep van 20 juni 2013, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de weigering van een woning aan kandidaat-huurder wordt verworpen.

Brussel, **31 JULI 2013**

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left, a vertical line, and a horizontal line extending to the right.

Freya VAN DEN BOSSCHE