

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**

Uitspraak nr. WB 609-01-17-09

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

Op 29 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 29 mei 2013.

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 28 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 21 mei 2013 om de toewijzing van een sociale woning aan hierna de kandidaat-huurder genoemd, te weigeren, omdat het duidelijk is dat hij een aparte woning vraagt om een hogere werkloosheidsuitkering te krijgen.

De kandidaat-huurder woont momenteel samen met zijn vriendin en is financieel afhankelijk van haar. Indien hij alleen woont zal zijn werkloosheidsuitkering opgetrokken worden.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder stelt dat een weigering van toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder omdat deze een aparte woning vraagt om een hogere werkloosheidsuitkering te krijgen, strijdig is met 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.

Verder haalt de toezichthouder aan dat het risico op domiciliefraude evenmin een rechtsgeldige motivering is om een toewijzing te weigeren.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat zij een woning weigert toe te wijzen aan de kandidaat-huurder omdat hij een aparte woning vraagt louter om een hogere werkloosheidsuitkering te krijgen.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij heeft een sociale huisvestingsmaatschappij niet enkel een rol als huisbaas, maar moet zij ook werken aan de leefbaarheid en aan het aanpakken van misbruiken. De reglementering voorziet

volgens de sociale huisvestingsmaatschappij nauwelijks mogelijkheden om fraude te bestraffen.

In casu wil de kandidaat-huurder alleen een sociale woning huren omdat hij als 'alleenstaande' een hogere werkloosheidsuitkering kan ontvangen. Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij is het niet de bedoeling de relatie met zijn vriendin te beëindigen, maar bij zijn vriendin te blijven wonen en de sociale woning als postadres te gebruiken. Er is dus geen sprake van een reële woningnood.

Het zal maanden in beslag nemen om de niet-persoonlijke bewoning vast te stellen en het contract op te zeggen. Bovendien zullen er juridische kosten en gerechtskosten moeten betaald worden.

Beoordeling

Het betoog van de sociale huisvestingsmaatschappij bestaat voornamelijk uit algemene beschouwingen omtrent de problematiek van toewijzing aan kandidaat-huurders van wie vermoed wordt dat ze sociale fraude willen plegen en een pleidooi voor de hervorming van de huidige regelgeving dienaangaande. Het is een algemene regel dat elke persoon die alleenstaand is een hogere werkloosheidsuitkering krijgt dan iemand die samenwoont. Aangezien het voorwerp van voorliggend beroep de beslissing van de toezichthouder van 29 mei 2013 het voorwerp betreft, kan het geenszins de bedoeling zijn 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 29 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 vermoeden van sociale fraude.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan een toewijzing kunnen als ontegensprekelijk vaststaat dat de kandidaat-huurder de sociale huurwoning niet zal bewonen. 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 de kandidaat-huurder de toegewezen woning als postadres zal gebruiken met het oog op het ontvangen van een hogere werkloosheidsuitkering. Echter kwader trouw wordt niet aangetoond.

Vastgesteld wordt dat de sociale huisvestingsmaatschappij ervan uitgaat dat de kandidaat-huurder zijn relatie niet gaat beëindigen, dat hij in de praktijk gewoon bij zijn vriendin zal blijven wonen en de sociale woning als postadres zal gebruiken. Er zijn echter nergens indicaties die aangeven dat de woning effectief louter als postadres zal gebruikt worden.

Gezien de kandidaat-huurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden en er geen bewijs van domiciliefraude geleverd wordt, kan hem de sociale woning niet geweigerd worden.

V. Beslissing.

Het beroep van 20 juni 2013, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven Antwerpen inzake 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 several horizontal and curved strokes extending to the right.

Freya VAN DEN BOSSCHE