



Ministerieel besluit houdende uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode met betrekking tot de beslissing van het OCMW tot het niet onderverhuren van een studio gelegen in de

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 47, §1, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, zoals gewijzigd;

Gelet op 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, zoals gewijzigd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, artikel 5, §4;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 en 4 december 2009;

Gelet op het ministerieel besluit van 19 december 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstelsel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen;

Overwegende wat de procedure betreft, het OCMW om een studio, gelegen in

op 1 december 2009 besliste niet te verhuren;

Dat het OCMW besliste om de studio ter beschikking te stellen van de huur- en woonbegeleiders, die belast zijn met de opvolging van de 13 andere huurders van het complex gelegen op bovenvermeld adres;

Overwegende dat de toezichthouder toezichthouder genaamd, besliste om de beslissing van het OCMW

hierna de op 9

december 2009, in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, te vernietigen;

Overwegende dat wat de procedure betreft, het OCMW middels een aangetekend schrijven van de plaatsvervangende voorzitter van het OCMW op 30 december 2009 beroep aantekende tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode;

Dat de voorzitter krachtens artikel 58, §1, tweede lid van het decreet betreffende de organisatie van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn belast is met de uitvoering van de beslissingen van de raad, van het vast bureau en van de bijzondere comités, behoudens de beslissingen tot uitvoering van het budget, genomen in het kader van het budgethouderschap;

Dat de maatregel van de voorzitter bovendien geacht kan worden een maatregel van goed bestuur te zijn, gelet op de strikte termijnen om een beroep in te stellen;

Dat het beroep tegen de beslissing van de toezichthouder niet alleen door de voorzitter van het OCMW op eigen initiatief werd genomen, doch tevens door het Vast Bureau van het OCMW op 28 december 2008 werd bevestigd;

Dat de beslissing van het Vast Bureau werd voorgelegd aan de Raad van het OCMW op 12 januari 2010;

Dat de Raad van het OCMW in goedkeurende zin heeft beslist omtrent het instellen van het beroep;

Dat indien het Bijzonder Comité Woonbeleid van het OCMW na het instellen van het beroep, meent toch te moeten instemmen met de beslissing van de toezichthouder, het Bijzonder Comité Woonbeleid van het OCMW steeds in de mogelijkheid verkeert om zijn beroep in te trekken;

Dat geen intrekking van beroep werd overgemaakt aan de minister;

Dat bovendien het instellen van een beroep tegen een vernietiging van de toezichthouder van een beslissing van het Bijzonder Comité Woonbeleid van het OCMW geacht kan worden een uitvloeisel te zijn van de beslissing van het Bijzonder Comité Woonbeleid om een studio, gelegen in het wooncomplex met als adres hierna de studio genaamd, niet te verhuren;

Dat het beroep dan ook niet noodzakelijk door het Bijzonder Comité Woonbeleid van het OCMW moet aangetekend worden;

Overwegende dat wat de verhuring ten gronde betreft, de toezichthouder meent dat het niet verhuren van de studio onterecht is;

Dat de toezichthouder haar mening inhoudelijk motiveert om reden dat:

- er zich een groot aantal kandidaten hebben ingeschreven bij het OCMW om in aanmerking te komen als huurder van een studio;
- de studio slechts een zeer beperkt aantal uren zal gebruikt worden om de bewoners van het complex in individueel te begeleiden;

- de studio niet geschikt zou zijn om andere sociale huurders uit de buurt te begeleiden;

Dat de toezichthouder haar mening wettelijk motiveert, om reden dat het niet verhuren een inbreuk is op artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2004 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, hierna het erkenningsbesluit sociale verhuurkantoren genaamd;

Dat het erkenningsbesluit sociale verhuurkantoren bepaalt dat een sociaal verhuurkantoor de opdracht heeft om op de private huurmarkt binnen haar werkingsgebied woningen te huren of in erfpacht te nemen om ze, zo nodig na renovatie, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid, tegen een redelijke huurprijs te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden;

Overwegende dat inhoudelijk het OCMW een uitgebreid dossier heeft samengesteld om te motiveren waarom de studio niet op de private huurmarkt zal aangeboden worden;

Dat ten eerste de situatie in het wooncomplex wordt geschetst;

Dat de leefbaarheid in het gedrang komt door het profiel van de inwoners;

Dat er verschillende huurders zijn die vroeger dakloos waren en het duidelijk moeilijk hebben om zich opnieuw te integreren in een wooncomplex;

Dat verschillende problemen te herleiden zijn tot een totaal gebrek aan socialisatie van de bewoners, hetgeen tot conflicten leidt;

Dat een voorbeeld van het gebrek aan burgerzin is, hoe de inwoners omgaan met de recyclage en behandeling van het huishoudelijke afval;

Dat het sorteren van afval niet of slecht gebeurt;

Dat sluikstorten in het gebouw van eigen huishoudelijk afval schering en inslag is;

Dat een gemeenschappelijke koer zelfs afgesloten werd omdat dit een vuilnisbelt werd;

Dat een tweede voorbeeld van een gebrek aan burgerzin is het steeds wederkerende vandalisme;

Dat brandblusapparaten verdwijnen;

Dat de aanwezigheid van brandblusapparaten onbetwistbaar van belang is om een minimum aan brandveiligheid te garanderen;

Dat door het verwijderen van deze toestellen niet alleen de eigen veiligheid, maar ook deze van de medebewoners in het gedrang wordt gebracht;

Dat bovendien de huurders vaak slechts voor een beperkte periode inwoner zijn van het wooncomplex;

Dat daardoor van interactie tussen de inwoners geen sprake is;

Dat de enige interactie die er is, deze is die ontstaat na een conflict;

Dat er geen contacten zijn die een conflict zouden kunnen vermijden of minstens zouden kunnen helpen om de conflicten niet te laten escaleren;

Dat het OCMW als goede huisvader steeds optreedt om de nodige herstellingen uit te voeren en zoveel mogelijk maatregelen te nemen die ervoor zorgen dat het samenleven in het wooncomplex mogelijk blijft;

Dat deze maatregelen op zich niet volstaan;

Dat het OCMW daarom gestart is met een intensief programma om de bewoners te begeleiden;

Dat ten eerste een maatschappelijk werker werd aangesteld om de huurders te begeleiden bij het vervullen van de verplichtingen van de huurder ten opzichte van het OCMW ;

Dat deze taak intensief is;

Dat de maatschappelijk werker wekelijks bij de verschillende huurders langs gaat om het papierwerk van de huurder in orde te brengen;

Dat het voor de maatschappelijk werker moeilijk werken is omdat de ruimte waarin hij de huurder moet begeleiden de ruimte is waar de huurder woont, zijnde de studio van de huurder;

Dat het werk van de maatschappelijk werker kwalitatief beter zou zijn indien de maatschappelijk werker over een aparte ruimte zou beschikken waar hij de huurder kan ontvangen en eventueel diens papierwerk kan bewerken;

Dat ten tweede geregeld bewonersvergaderingen werden georganiseerd;

Dat het succes van deze bewonersvergaderingen niet groot was;

Dat de oorzaak van de minimale participatie van de huurders aan deze vergaderingen te vinden is in de noodzaak om zich te verplaatsen;

Dat de huurders van het wooncomplex over een beperkte mobiliteit beschikken;

Dat deze beperkte mobiliteit niet noodzakelijk fysiek van aard is, doch eerder een mentale kwestie;

Dat dit nauw samenhangt met hun sociaal zwak profiel;

Dat hoewel de bewonersvergaderingen in de buurt plaatsvinden en dus op een relatief korte afstand van de studio plaatsvinden, desondanks een serieuze barrière vormen om de huurders te kunnen activeren om effectief te participeren aan de bewonersvergaderingen;

Dat om de huurders te bereiken, het OCMW de studio in kwestie wil gebruiken om de bewonersvergaderingen te houden;

Dat ten derde de bewonersparticipatie of huurderparticipatie aan activiteiten georganiseerd door het OCMW geen succes was;

Dat de oorzaak hiervan is dat de bewoners elkaar niet kennen en dus ook niet geneigd zijn om samen naar dergelijke initiatieven te trekken;

Dat een lokaal in het gebouw zelf, kan helpen om de dialoog tussen de verschillende inwoners op gang te brengen en te stimuleren;

Dat ten vierde een extra begeleiding voorzien werd door een woonbegeleider van het project Woonbegeleiding voor daklozen;
Dat deze woonbegeleider tot taak heeft ervoor te zorgen dat de huurders het wooncomplex als een thuis ervaren;

Dat ten gronde uit de preciaire woonsituatie blijkt dat er eerder nood is aan een doorgedreven ondersteuning van het huurderpubliek in het wooncomplex;
Dat het opgeven van een studio voor een bepaalde tijd om deze te gebruiken om remediërend op te treden teneinde een betere levenssituatie in het wooncomplex te bekomen, aangewezen is;
Dat op die manier de huurders niet het gevoel hebben aan hun lot overgelaten te zijn;

Overwegende dat het ministerieel besluit van 19 december 2008 tot bepaling van de voorwaarden voor verhuring buiten sociaal huurstelsel en terbeschikkingstelling van sociale huurwoningen een wettelijke basis biedt voor de door het OCMW beoogde terbeschikkingstelling;

Dat in artikel 8 van voornoemd ministerieel besluit van 19 december 2008 is vermeld dat in het geval er geen andere geschikte lokalen in de directe omgeving beschikbaar zijn, de verhuurder in het kader van de bewonersparticipatie in de sociale huisvesting een woning voor dat doeleinde ter beschikking kan stellen;

Dat uit de geschetste gegevens blijkt dat in de directe omgeving geen geschiktere woning ter beschikking is voor de sociale begeleiders om de beoogde activiteiten rond bewonersparticipatie in te ontplooiën;
Dat om te bepalen wat de directe omgeving is, rekening gehouden moet worden met de mindere mobiliteit van de huurderpopulatie;

Dat er dus een wettelijke grondslag bestaat om de door het OCMW besliste terbeschikkingstelling van een woning aan de sociale begeleiders goed te keuren;

Dat deze maatregel een uitzondering is op de algemene regel;

Dat het OCMW periodiek moet evalueren of het nog verantwoord is om de studio niet ter beschikking van een sociale huurder te stellen,

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door het OCMW inzake de vernietiging door
wordt ingewilligd.

De beslissing van de toezichthouder van 9 december
2009 inzake de vernietiging van de beslissing van het directiecomité van de sociale
woonorganisatie OCMW wordt niet bevestigd.

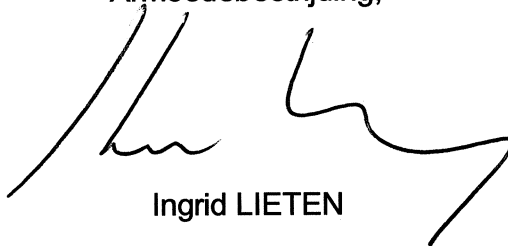
De woonstudio kan telkens voor een periode van 1 jaar na de inwerkingtreding van dit besluit gebruikt worden om de bewonersparticipatie te bevorderen. Een maand voor het verstrijken van de termijn van 1 jaar wordt de maatregel om de studie niet te verhuren geëvalueerd door het directiecomité van de sociale woonorganisatie OCMW waarna een volgende periode van 1 jaar niet verhuring mogelijk is.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de sociale woonorganisatie OCMW en de toezichthouder bij dezelfde woonorganisatie.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op de datum van ondertekening ervan.

Brussel, 29 januari 2010.

Voor de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie
de Vlaamse minister van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en
Armoedebestrijding,



Ingrid LIETEN