

**Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, §1,
van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale
huisvestingsmaatschappij om na de weigering door
van de toewijzing van een woning haar niet te
schrappen uit het inschrijvingsregister.**

Uitspraak nr. WB 609-01-50-01

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

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

I. Voorwerp van het beroep.

Op 8 november 2010 neemt het dagelijks bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om de weigering van een toewijzing van een sociale huurwoning door hierna de kandidaat-huurder genaamd, niet als een weigering, te beschouwen. De weigering zou als gevolg hebben dat zij geschrapt wordt van de wachtlijst voor een sociale woning.

Op 16 november 2010 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 25 november 2010 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep.

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 16 november 2010.

In overeenstemming met artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. Het beroep dateert van 25 november 2010, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 5, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren bepaalt dat het beroep 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 7 juli 2010, 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.

De toezichthouder vernietigt op 16 november 2010 de beslissing van 8 november 2010 van het dagelijks bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij waarin beslist wordt dat de kandidaat-huurder gegronde redenen heeft om de woning, gelegen te weigeren.

Vermits dit een tweede weigering is in hoofde van de kandidaat-huurder, heeft deze weigering tot gevolg dat de kandidaat-huurder geschrapt zal worden uit de wachtlijst.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder meent dat de redenen ingeroepen door de kandidaat-huurder geen gegronde redenen zijn om een woning te weigeren. De leefbaarheidsproblemen zijn volgens de toezichthouder blijkbaar niet zo ernstig omdat de woning, na de weigering van de kandidaat-huurder opnieuw aan iemand anders aangeboden zal worden.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat er sprake is van problemen met de bewoners van de aanpalende woningen van de woning gelegen

Tegen zowel de inwoner van de woning gelegen als de inwoner van de woning gelegen is een gerechtelijke procedure aangespannen. Tegen de verwachtingen in duurt deze procedure langer dan voorzien, waardoor de problematiek langer blijft voortduren dan voorzien.

Bovendien meent de sociale huisvestingsmaatschappij dat op grond van artikel 12, §1, vierde 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 genaamd, de weigering moet gekwalificeerd worden als een verzoek om voor een bepaalde tijd geen woning aan te

bieden. Op grond van bovenvermeld artikel kan de kandidaat-huurder met gegronde redenen de verhuurder verzoeken om haar een bepaalde tijd geen woning aan te bieden, zonder dat haar verzoek in aanmerking wordt genomen als weigering van een aanbod. De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat deze bepaling niet te beperkend mag geïnterpreteerd worden. De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat de problemen die zij heeft met haar huurders van de woningen gelegen voldoende gegronde redenen zijn in hoofde van de kandidaat-huurder om te vragen dat de woning haar niet wordt aangeboden.

Beoordeling

Het is de plicht van een sociale huisvestingsmaatschappij om enerzijds haar woningen optimaal ter beschikking te stellen van de doelgroep en anderzijds om haar huurders het ongestoord genot van een woning te bezorgen.

Een kandidaat-huurder kan, op grond van artikel 12, §1, 6° van het Kaderbesluit Sociale Huur, een woning weigeren zonder dat zijn kandidatuur uit het inschrijvingsregister voor de toewijzing van een sociale huurwoning geschrapt wordt. Bij de tweede weigering moet de kandidaat-huurder uit het register worden geschrapt. Op basis van het tweede lid van dezelfde paragraaf kan de verhuurder afzien van deze schrappingsgrond. Hij moet daartoe zwaarwichtige redenen aantonen.

De aangehaalde leefbaarheidsproblemen lijken ernstig genoeg om een weigering te rechtvaardigen: de kandidaat-huurder heeft in haar huidige woning reeds te maken met geluidsoverlast hetgeen haar extra sensibel maakt voor dergelijke geluidshinder, die er ontegensprekelijk is. Het feit dat de SHM intussen toch probeert om de woning te verhuren moet vooral gezien worden als een poging tot optimale benutting van het patrimonium en is geen objectieve reden om de ernst van de leefbaarheidsproblematiek in vraag te stellen.

Een huurder kan wel vragen dat voor een bepaalde periode geen woning zal worden aangeboden. Deze vraag moet gericht worden aan de sociale huisvestingsmaatschappij vooraleer een woning geweigerd wordt, zo niet bestaat het gevaar dat een sociale huurder aan shopping doet, doch de specifieke situatie toont aan dat er in dit geval geen sprake van shopping kan zijn.

V. Beslissing

Het beroep van 25 november 2010 ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de beslissing om na de weigering door van de toewijzing van een woning haar niet te schrappen uit het inschrijvingsregister, wordt ingewilligd.

De sociale huisvestingsmaatschappij moet de nodige stappen ondernemen om het ongestoord genot van elke sociale huurder van de woning gelegen te garanderen en dan ook de nodige stappen ondernemen om op zeer korte termijn deze woning weer beschikbaar te kunnen stellen op de sociale huurmarkt.

Brussel, 23-12-2010

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



Freya VAN DEN BOSSCHE