

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 versnelde toewijzing van de eengezinswoning gelegen te

Uitspraak nr. WB 609-01-43-02

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 18 juni 2012 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij
de beslissing om de eengezinswoning gelegen te hierna de sociale huurder
versneld toe te wijzen aan
genaamd.

Op 29 juni 2012 vernietigt hierna de toezichthouder
genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 27 juli 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 29 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 29 juli 2012. Het beroep dateert van 27 juli 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

De raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij beslist op 18 juni 2012 om de eengezinswoning gelegen op het voornoemd adres versneld toe te wijzen aan de sociale huurder.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder schorste op 25 juni 2012 de beslissing van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij van 18 juni 2012 waarbij aan de sociale huurder op basis van artikel 24, §1, tweede 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, versneld een eengezinswoning wordt ter beschikking gesteld.

De versnelde toewijzing is verantwoord door:

- Het beperkte inkomen van de sociale huurder;
- De gezinssituatie van de sociale huurder, in het bijzonder een gescheiden vrouw met twee minderjarige kinderen van 11 en 15 jaar;
- De dure (tijdelijke) huisvesting van sociale huurder op de private woningmarkt.

De toezichthouder houdt rekening met de volgende overwegingen:

- Omdat het inkomen van de sociale huurder ruim boven het leefloon voor een alleenstaande met gezinslast ligt en daarom niet als uitzonderlijk beschouwd kan worden voor het doelpubliek van een sociale huisvestingsmaatschappij;
- Alle kandidaat-huurders worden geconfronteerd met hetzelfde probleem op de private huurmarkt zodat dit niet als uitzonderlijk kan beschouwd worden;
- De gezinssituatie is niet zo afwijkend.

De toezichthouder concludeert dat er geen of op zijn minst onvoldoende bijzondere omstandigheden van sociale aard worden aangetoond om tot een versnelde toewijzing te kunnen overgaan.

Om die redenen heeft de toezichthouder de beslissing van de raad van bestuur van 18 juni 2012 om over te gaan tot de versnelde toewijzing van de eengezinswoning op het voornoemd adres aan de sociale huurder vernietigd.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij besliste op 18 juni 2012 om toepassing te maken van artikel 24 van het Kaderbesluit Sociale Huur om een eengezinswoning aan de sociale huurder versneld toe te wijzen op basis van het sociaal verslag van het OCMW.

Nadat de toezichthouder deze beslissing schorste is op diens verzoek bijkomende documentatie ter beschikking gesteld. Desondanks is de toezichthouder overgegaan tot de vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur om volgende redenen:

- Het inkomen van de sociale huurder bevindt zich ruim boven het leefloon dat geldt voor een alleenstaande met kinderen en kan om die reden niet als uitzonderlijk beschouwd worden voor het doelpubliek van een sociale huisvestingsmaatschappij;
- Alle huurders worden geconfronteerd met het zelfde probleem op de private huurmarkt zodat ook dit niet als uitzonderlijk kan worden beschouwd;
- De gezinssituatie is niet zo afwijkend.

De sociale huisvestingsmaatschappij motiveert in het beroepschrift met betrekking tot het inkomen dat de vergelijking van de toezichthouder niet correct is gebeurd.

Het maandelijkse leefloon voor een alleenstaande met kinderlast bedraagt sinds februari 2012: 1.047,48 euro.

Het gemiddelde maandloon van de betrokkene voor de periode februari-juni 2012 ligt tussen 1.169,88 en 1.345,26 euro. De gemiddelde bonus tegenover het leefloon bedraagt 220 euro.

De toezichthouder voegt bij zijn vergelijking ook de maandelijkse kinderbijslag van 306,49 euro toe aan dat inkomen en komt zo aan 1.631,49 euro per maand. Die vergelijking loopt mank want ook personen met een leefloon ontvangen kinderbijslag. Dat bedrag mag niet aan het inkomen worden toegevoegd.

Het gemiddelde inkomen van betrokkene bevindt zich dus niet ruim boven het leefloon.

De sociale huisvestingsmaatschappij motiveert de uitzonderlijkheid verder als volgt:

De sociale huurder heeft omwille van de ouderverantwoordelijkheid en geconfronteerd met een gedwongen uithuiszetting door haar vriend, direct een nieuwe woning gezocht om te vermijden dat zij zelf alsook de kinderen feitelijk dakloos zouden worden.

Herhaalde pogingen om een goedkopere woonst te vinden dan degene die zij uiteindelijk heeft kunnen huren, lukte niet vooral omdat vele verhuurders een verhuring weigerde omwille van de onzeker financiële situatie van betrokkene. Zij is immers alleenstaande met een kinderlast en voor 35 uren per week tewerkgesteld als poetsvrouw bij de plaatselijk vzw PWA Dienstencheques. Die tewerkstelling levert haar een extra inkomen van ongeveer 220 euro per maand op.

Omdat betrokkene alsnog een woning kon huren op de private huurmarkt, kan zij geen beroep meer doen op de toepassing van artikel 24, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur waarbij het OCMW ten behoeve van een dakloze de versnelde toewijzing van een woning vraagt. Dat is één piste die met grote zekerheid tot een versnelde toewijzing van een woning leidt die is uitgesloten.

Anderzijds blijkt ook de bereidheid van betrokkene om werkwillig te zijn en zoveel mogelijk financieel onafhankelijk te zijn van overheidssteun, dat haar een heel beperkt extra inkomen oplevert, in haar nadeel te spelen.

Uit het overzicht van de inkomsten en uitgaven blijkt dat betrokkene na aftrek van de vaste maandelijkse uitgaven voor de huur, verzekeringen, water, elektriciteit, TV, internet en GSM ongeveer 500 euro overhoudt om voor de voeding, kledij en schooluitgaven van het eenoudergezin met twee tieners te zorgen. Betrokkene maakt zich daarom nu al veel zorgen voor de extra uitgaven die zullen volgen bij de aanvang van het nieuwe schooljaar.

Indien betrokkene over een sociale woning zou kunnen beschikken dan zou dat een besparing van ongeveer 300 euro in vergelijking met de huidige huurlast, die 650 euro bedraagt, inhouden.

Gelet op de voornoemde argumenten is de sociale huisvestingsmaatschappij overtuigd dat er sprake is van enkele bijzondere omstandigheden van sociale aard en vraagt daarom de herziening van de vernietiging door de toezichthouder.

Beoordeling

Op grond van artikel 24, §1, tweede lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur kan de verhuurder een woning versneld toewijzen. Enkel als bijzondere sociale omstandigheden dat verantwoorden kan een sociale huisvestingsmaatschappij beslissen om af te wijken van de toewijzingsregels en om een woning versneld toe te wijzen aan een sociale huurder die in een uitzonderlijk moeilijke situatie verkeert.

De toezichthouder heeft de beoogde beslissing tot de versnelde toewijzing vernietigd omdat zij de door de sociale huisvestingsmaatschappij gehanteerde argumenten, om inhoudelijke redenen, niet als motieven van de bijzondere omstandigheden van sociale aard beschouwd. Om die reden stelt zij dat er niet is voldaan aan de vereisten gesteld in artikel 24, §1, tweede lid van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De sociale huisvestingsmaatschappij toont in haar verzoekschrift aan dat er geen sprake is van een inkomen dat zich ruim boven het leefloon situeert.

Uit de door de sociale huisvestingsmaatschappij bij het beroepschrift aangeleverde bijkomende motiveringen en stukken blijkt ook dat er nog andere elementen zijn die de bijzondere sociale aard kunnen aantonen:

- Het gezin komt van een situatie waarbij er twee inkomens waren om in hun behoeften te voorzien maar vallen door de gedwongen uithuiszetting nu terug op een toch zeer beperkt inkomen;
- De huurwaarborg voor de huidige woonst is voorgeschoten door het OCMW en dient met een maandelijkse aflossing terugbetaald te worden;
- De betrokkene bevindt zich in een preciaire gezinssituatie die mogelijk ook grote gevolgen heeft voor haar kinderen indien de verhouding van lasten/baten niet verbetert of nog verergert door bijvoorbeeld het verlies van het extra inkomen. Door gebruik te kunnen maken van de sociale verhuring kan de hoge private huurlast aanzienlijk verminderd worden.

Het middel van de toezichthouder: "dat er geen sprake is van motieven die als bijzondere omstandigheden van sociale aard kunnen beschouwd worden en dus om die reden niet is voldaan aan het vereiste gesteld in artikel 24, §1, tweede lid van het kaderbesluit Sociale Huur" kan worden weerlegd.

V. Beslissing

Het beroep van 27 juli 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij betreffende de versnelde toewijzing van de eengezinswoning, gelegen op het voornoemde adres, aan de sociale huurder, wordt ingewilligd.

Brussel, 04 SEP. 2012

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



Freya VAN DEN BOSSCHE

