

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 het laten bewonen van de woning gelegen door tot 30 november 2016 om hem zo snel mogelijk versneld een andere woning toe te wijzen.

Uitspraak nr. WB 609-01-32-02

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 2 oktober 2012 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om de woning, gelegen te laten bewonen door tot 30 november 2016 om hem zo snel mogelijk versneld een andere woning toe te wijzen.

Op 8 oktober 2012 vernietigt de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 9 oktober 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 8 oktober 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 7 november 2012. Het beroep dateert van 9 oktober 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

woont sinds zijn geboorte (5 juli 1956) in de sociale huurwoning, gelegen In 1987 overlijdt zijn vader. Op 30 december 2009 schrijft zich in als kandidaat-huurder, omdat hij vernomen heeft dat hij als huurder categorie d) de woning moet verlaten bij het overlijden van zijn moeder. Op 5 november 2011 overlijdt de moeder van betrokkene. Op 8 november 2011 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij dat de woning moet verlaten met een opzegtermijn van één jaar i.p.v. 6 maanden, zijnde uiterlijk 30 november 2012. Omdat de wijziging van artikel 98, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode, die inhoudt dat de verhuurder om billijkheidsredenen kan beslissen om de opzegtermijn te verlengen tot maximaal 5 jaar, principieel werd goedgekeurd, beslist de sociale huisvestingsmaatschappij dat de woning mag blijven bewonen met een overeenkomst van bezetting ter bedde tot ten laatste 30 november 2016, in afwachting van een versnelde toewijzing naar een aan de rationele bezetting aangepaste woning.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat de principiële goedkeuring van artikel 98, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode nog niet in voege is en dus niet gebruikt kan worden als motivering.

Bovendien kreeg betrokkene van de sociale huisvestingsmaatschappij reeds extra 6 maanden de tijd om een nieuwe woning te zoeken.

Een bezetting ter bedde kan enkel in bijzondere omstandigheden én zeer beperkt in de tijd worden toegepast. Een bezetting ter bedde van 4 jaar is niet redelijk.

Een woning versneld toewijzen op basis van artikel 24 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, kan alleen als er bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn. De omstandigheden die de sociale huisvestingsmaatschappij als motivatie aangeeft (nooit problemen geweest met de huurder, woning werd goed onderhouden en een laag inkomen), kunnen niet als bijzondere omstandigheden van sociale aard beschouwd worden.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de discriminatie tussen kinderen die al dan niet meerderjarig zijn bij de ondertekening van de huurovereenkomst en dus afhankelijk daarvan huurder categorie a) of categorie d) zijn, sociaal onrechtvaardig is. Gezien de Vlaamse Regering de intentie heeft om de problemen m.b.t. de huurderscategorie d) op te lossen, kan volgens haar de wijziging van artikel 98, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode wel aangewend worden om de woning verder te laten bewonen tot 30 november 2016, ook al is er nog maar een principiële goedkeuring van deze wijziging.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat het in casu wél gaat om een uitzonderlijke situatie en dat dus tot 30 november 2016 een bezetting ter bedde kan worden toegestaan. Betrokkene kan immers niet meer als huurder worden beschouwd. Ze haalt aan dat de bezetting ter bedde zeker geen 4 jaar zal duren, gezien aan betrokkene wellicht binnen het jaar een aan de rationele bezetting aangepaste woning versneld zal kunnen toegewezen worden.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij zijn er voldoende bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn die een versnelde toewijzing rechtvaardigen, nl.:

- Betrokkene heeft onafgebroken in de woning gewoond en steeds voor zijn moeder gezorgd;
- Er waren nooit problemen m.b.t. huurachterstal of andere aspecten;
- De woning werd zeer goed onderhouden.
- Betrokkene heeft een laag inkomen, dat 30% onder de inkomensgrens voor een alleenstaande is gelegen.

Verder stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de wachttijd gemiddeld 7 jaar bedraagt, gelet op de vele kandidaat-huurders in verhouding tot het totaal patrimonium, en dat betrokkene bij een andere sociale huisvestingsmaatschappij misschien wel al een woning had toegewezen gekregen.

Beoordeling

De moeder van betrokkene, valt onder de huurderscategorie a), zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34° van de Vlaamse Wooncode. De zoon, valt onder de huurderscategorie d), zoals vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34° van de Vlaamse Wooncode. Overeenkomstig artikel 98, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode wordt de huurovereenkomst niet onmiddellijk beëindigd, maar van rechtswege pas ontbonden op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a), b), c) heeft vernomen, in dit geval dus het overlijden van de moeder van betrokkene. Betrokkene diende dus ingevolge het overlijden van zijn moeder in principe de woning te verlaten na het verstrijken van bovenvermelde termijn, nl. ten laatste op 31 mei 2012.

was op de hoogte van het feit dat hij de woning 6 maanden na het overlijden van zijn moeder diende te verlaten. Ingevolge een telefonisch contact van betrokkene onmiddellijk na het overlijden van zijn moeder, waarbij hij vraagt om deze periode van 6 maanden te verlengen om hem de tijd te geven een gepaste woning te vinden, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij op 8 november 2011 beslist dat betrokkene nog 1 jaar in de woning mocht blijven wonen i.p.v. 6 maanden. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft aan laten weten dat hij als huurder categorie d) niet in de woning kan blijven, maar dat hij uit menselijk oogpunt 6 maand langer kan blijven, zodat hij de kans krijgt een geschikte woning te vinden. Hiermee wordt reeds afgeweken van voormeld artikel 98, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode. In maart 2012 vraagt nogmaals om in de woning te kunnen blijven. Hierop heeft de sociale huisvestingsmaatschappij geantwoord dat zij bij haar standpunt blijft en dat betrokkene uiterlijk 30 november 2012 de woning dient te verlaten. Op 2 oktober 2012 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij deze termijn te verlengen tot 30 november 2016. Zij baseert zich hier op het feit dat een wijziging van artikel 98, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode reeds principiële goedkeuring is. De ontworpen wijziging bestaat er in dat de verhuurder om billijkheidsredenen kan beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. Een principiële goedkeuring betekent evenwel niet dat deze wijziging definitief zal goedgekeurd worden en kan dus zeker niet gebruikt worden als wettelijke basis om nog 4 jaar in de woning te laten blijven. Bovendien als deze wijziging doorgang vindt, is de verlenging tot maximaal vijf jaar niet automatisch. Dit zal gedifferentieerd naar behoeften geval per geval moeten worden ingevuld. Een verlenging van de opzegperiode tot 30 november 2016 is dus uitgesloten aangezien de voormelde wijziging van de Vlaamse Wooncode nog niet definitief is goedgekeurd.

De sociale huisvestingsmaatschappij beslist op 2 oktober 2012 om een bezetting ter bede toe te staan tot 30 november 2016, dus voor een periode van 4 jaar. Een bezetting ter bede kan echter enkel in uitzonderlijke omstandigheden worden overeengekomen en moet beperkt zijn in de tijd. Een bezetting ter bede toestaan tot 30 november 2016 is dus geenszins mogelijk. Een bezetting ter bede, beperkt in de tijd daarentegen, is in casu wel aanvaardbaar, gezien over een zeer laag inkomen beschikt én alleenstaande is en het bijgevolg niet evident is om op de reguliere markt een betaalbare

woning te vinden. Dus in afwachting van het vinden van een andere woning kan de sociale huisvestingsmaatschappij een tijdelijke en billijke oplossing bieden aan door hem tot 30 juni 2013 in zijn huidige woning te laten wonen via een overeenkomst van bezetting ter bede. Er dient evenwel op toegezien te worden dat de bewoning tijdelijk blijft.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat een bezetting ter bede werd overeengekomen in afwachting van een versnelde toewijzing. Een versnelde toewijzing is momenteel echter niet aan de orde. Wel dient de sociale huisvestingsmaatschappij erop gewezen te worden dat er voor een versnelde toewijzing bijzondere omstandigheden van sociale aard moeten zijn. Zoals de toezichthouder terecht opmerkt, kunnen een laag inkomen, het naleven van de huurdersverplichtingen en het feit dat betrokkene al heel zijn leven in de woning woont, niet als bijzondere omstandigheden van sociale aard beschouwd worden.

Een laag inkomen is eigen aan doelgroep van 'sociale huisvesting' en vele kandidaat-huurders wonen al heel hun leven in de ouderlijke woning. Dit zijn geen redenen om in die woning te kunnen blijven. Het nakomen van de huurdersverplichtingen is evenmin een reden om de woning verder te blijven bewonen. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft in haar beroepschrift nergens aan welke bijzondere omstandigheden, afwijkend van de omstandigheden waar een groot deel van de kandidaat-huurders zich in bevinden, van toepassing zijn op de situatie van betrokkene. De sociale huisvestingsmaatschappij dient dus aan de huurder duidelijk te communiceren dat een versnelde toewijzing in zijn geval momenteel niet mogelijk is en dat hij de periode van bezetting ter bede moet gebruiken om een huurwoning op de private markt te zoeken in afwachting van een reguliere toewijzing van een sociale huurwoning.

Indien de sociale huisvestingsmaatschappij op een bepaald moment toch een woning versneld wenst toe te wijzen aan dan dient zij dit uitgebreid te motiveren en voldoende argumenten die als bijzondere omstandigheden van sociale aard kunnen beschouwd worden, aan te geven.

In bijkomende orde kan worden gesteld dat de toelating om nog 4 jaar in de woning te laten blijven, zou betekenen dat hij gedurende die 4 jaar een woning bezet, die niet aangepast is aan zijn gezinssamenstelling. Op die manier zou er verhinderd worden dat deze 'grote' woning wordt toegewezen aan een groot gezin.

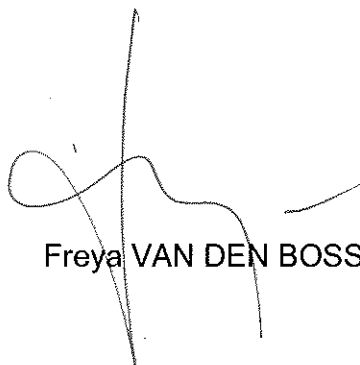
V. Beslissing

Het beroep van 9 oktober 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake het laten bewonen van de woning gelegen door tot 30 november 2016 om hem zo snel mogelijk versneld een andere woning toe te wijzen, wordt verworpen. Er kan wel een bezetting ter bede worden toegestaan in afwachting van het vinden van

een woning op de private huurmarkt, op voorwaarde dat de bezetting ter bedde beperkt blijft in de tijd, namelijk tot 30 juni 2013.

Brussel, 22 NOV. 2012

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and a vertical line extending upwards, with a horizontal stroke at the top.

Freya VAN DEN BOSSCHE