

Ministerieel besluit betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij <verwijderd> met betrekking tot de opzeg van de huurovereenkomst van <verwijderd> na beoordeling van het verhaal tegen de weigering van de bijwoning van <verwijderd>

Uitspraak nr. WB 609-01-17-14

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij <verwijderd> cvba,  
met zetel gevestigd <verwijderd>  
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

#### I. Voorwerp van het beroep

Op 21 oktober 2014 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om de weigering van bijwoning van de heer <verwijderd> en de opzeg van de huurovereenkomst van <verwijderd> te handhaven.

Op 30 oktober 2014 vernietigt de heer <verwijderd>, hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 27 november 2014 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

#### II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 30 oktober 2014.

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 november 2014. Het beroep dateert van 27 november 2014, 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, §5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, verleent mevrouw Liesbeth Homans de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

### III. Feiten

Mevrouw <verwijderd> huurt sinds 1 december 2013 een appartement bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

Op 25 juni 2014 wordt een aanvraag tot bijwoning van de heer <verwijderd> ingediend. Op dat ogenblik verklaart mevrouw <verwijderd> dat de heer <verwijderd> reeds bij haar inwoont.

Uit bijkomende documenten opgevraagd door de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat betrokkene enkel een Marokkaans paspoort heeft en een Marokkaanse huwelijksakte en dus niet ingeschreven is in het bevolkings- of vreemdelingenregister. De erkenning van het huwelijk is nog voorwerp van een lopend onderzoek.

In haar schrijven van 13 augustus 2014 meldt de sociale huisvestingsmaatschappij dat mevrouw <verwijderd> voor 15 september 2014 moet aantonen dat de heer <verwijderd> niet langer bij haar verblijft, zo niet wordt de huurovereenkomst t.a.v. mevrouw <verwijderd> opgezegd met ingang van 1 oktober 2014.

Op 8 september 2014 dienen mevrouw <verwijderd> en de heer <verwijderd> verhaal in bij de toezichthouder tegen de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij om de heer <verwijderd> geen toestemming te geven om in te wonen bij mevrouw <verwijderd>.

Op 22 september 2014 verklaart de toezichthouder het verhaal van mevrouw <verwijderd> en de heer <verwijderd> gegrond.

Het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij beslist op 21 oktober 2014 om de beslissing van de toezichthouder van 22 september 2014 niet te volgen. Het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij beslist de weigering van bijwoning van de heer <verwijderd> en de opzeg van de huurovereenkomst van mevrouw <verwijderd> te handhaven.

### IV. Onderzoek van de middelen

#### *Standpunt van de toezichthouder*

De toezichthouder stelt dat het feit dat de heer <verwijderd> op dit ogenblik niet voldoet aan de voorwaarden om toe te treden tot de huurovereenkomst te wijten is aan een beslissing waarover

nog een administratief onderzoek lopende is bij een andere overheidsdienst, nl. de stad Antwerpen, met het oog op de erkenning van een buitenlands huwelijk.

Tevens haalt de toezichthouder aan dat het feit dat betrokkene niet kan toetreden tot de huurovereenkomst geenszins een bijwoning uitsluit tot er een definitieve uitspraak is inzake zijn verblijfsstatuut.

De woonbezettingnormen worden niet overschreden.

De toezichthouder is van oordeel dat het niet meedelen van de wijziging van de gezinssituatie aan de sociale huisvestingsmaatschappij niet in verhouding staat tot het verliezen van het recht op duurzame huisvesting.

Er is geen ernstige of blijvende tekortkoming aan de huurdersverplichtingen, vermeld in artikel 92, § 3, eerste lid van de Vlaamse Wooncode. Er is immers geen sprake van overbezetting, domiciliefraude, verstoring van de leefbaarheid, overmatige hinder of een onrechtmatig sociaal voordeel. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft dan ook geen geldige motivering voor het betekenen van de opzeg aan mevrouw <verwijderd>.

Artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens bepaalt dat eenieder recht heeft op eerbiediging van zijn gezinsleven.

#### *Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij*

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt artikel 95 van de Vlaamse Wooncode aan dat bepaalt dat een persoon enkel kan toetreden tot een lopende huurovereenkomst indien hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De wetgeving maakt niet expliciet het onderscheid tussen toetreding en bijwoning. Nergens in de sociale regelgeving wordt een uitzondering voorzien voor personen die niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden, maar slechts tijdelijk een sociale woning bewonen. De sociale huisvestingsmaatschappij is dan ook van oordeel dat de bijwoning in casu niet als een tijdelijke situatie, maar als een effectieve toetreding tot de huurovereenkomst moet worden beschouwd en dat er dus geen toestemming kan gegeven worden aan de heer <verwijderd> om in een sociale woning te wonen omdat hij niet voldoet aan de toelatingsvoorwaarden. De bijwoning beoogt immers duidelijk geen tijdelijk karakter. De sociale huisvestingsmaatschappij is van mening dat, gezien het gaat om een persoon die illegaal in België verblijft, "tijdelijk" als zeer beperkt in de tijd moet worden opgevat. Enkel indien het manifest duidelijk is dat de bijwoning slechts een tijdelijke situatie beoogt, kan men stellen dat er geen toetreding tot de huurovereenkomst is.

Gezien de toezichthouder geen onderscheid maakt tussen tijdelijke bijwoning en duurzame toetreding, zal er volgens de sociale huisvestingsmaatschappij een ongebreidelde toestroom zijn in de sociale huurwoningen van kandidaten die geen verblijfsrecht hebben. Op deze manier worden de wettelijk voorziene toelatingsvereisten geschonden. Tevens worden ook andere kandidaat-huurders die wel op een geldige wettelijke basis kunnen toetreden tot een sociale huurovereenkomst benadeeld.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat zij de huurovereenkomst moet opzeggen op grond van art. 33, §1, 3<sup>o</sup> van het Kaderbesluit Sociale Huur t.a.v. mevrouw <verwijderd> gezien zij ernstig tekortgekomen is aan haar huurdersverplichtingen.

Verder haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat het volgen van de beslissing van de toezichthouder inhoudt dat elk individu dat een procedure voert i.v.m. zijn verblijfsstatuut, mag bijwonen gezien een vreemdeling die in afwachting is van een uitspraak m.b.t. zijn verblijfsstatuut niet aan de voorwaarden voldoet om ingeschreven te zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat de toezichthouder voorbij gaat aan het feit dat dergelijke procedures lang kunnen duren en er in dat geval geen sprake meer is van een tijdelijke bijwoning.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de argumentatie van de toezichthouder dat een bijwoning mogelijk is als iemand niet kan voldoen aan de toelatingsvoorwaarden geen steek houdt. Dit zou betekenen dat het in orde is dat iemand zonder inkomsten geen huur betaalt aangezien hij dat niet kan.

### Beoordeling

De toezichthouder motiveert dat het in casu om een tijdelijke bijwoning gaat en dat van een toetreding tot de lopende huurovereenkomst geen sprake is. De toezichthouder is aldus de mening toegedaan dat de heer <verwijderd> niet moet worden afgetoetst aan de toetredingsvoorwaarden vermeld in artikel 95, §1, eerste lid, 5° van de Vlaamse Wooncode.

Uit de gegevens van het dossier blijkt echter duidelijk dat de heer <verwijderd> de intentie heeft om duurzaam bij mevrouw <verwijderd> te wonen. Met tijdelijke bijwoning wordt bijvoorbeeld bedoeld personen met een LAT-relatie, personen die tijdelijk inwonen voor een zorgfunctie, kleinkinderen die sporadisch overnachten en tijdelijke logies (zie memorie van toelichting bij het decreet van 15 december 2006 (stuk 824 (2005-2006))). Het standpunt van de toezichthouder dat het in casu een tijdelijke bijwoning betreft, kan daarom niet worden bijgetreden.

Artikel 95, §1, eerste lid, 5° van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de kandidaat-huurder alleen kan worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoonst dat hij ingeschreven is in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Artikel 95, tweede lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat een persoon alleen kan toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij voldoet aan de toelatingsvoorwaarden, met uitzondering van de voorwaarde m.b.t. het inkomen en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is. Dit artikel is van kracht sinds 23 december 2013. Voor 23 december 2013 moesten wettelijke partners niet voldoen aan de toetredingsvoorwaarden, maar alle andere toetreders wel.

Mevrouw <verwijderd> heeft op 25 juni 2014 een aanvraag gedaan om de heer <verwijderd> bij haar te laten inwonen, maar volgens haar eigen verklaringen woonde de heer <verwijderd> toen reeds bij haar. De precieze datum van toetreding is niet bekend. Het huwelijk van de heer <verwijderd> met mevrouw <verwijderd> is echter momenteel niet erkend. Bijgevolg moet de heer <verwijderd> momenteel beschouwd worden als een feitelijke partner. Een feitelijke partner diende zowel voor als na 23 december 2013 te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. De heer <verwijderd> is niet ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister en voldoet daardoor niet aan de toetredingsvoorwaarden. Hij dient de woning te verlaten.

Nu wordt beoordeeld dat de heer <verwijderd> dient te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden om te kunnen bijwonen, moet mevrouw <verwijderd> gevolg geven aan de vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij om de heer <verwijderd> te laten verhuizen. De vrederechter van Wetteren oordeelde dat, ook wanneer de tekortkoming van de huurder zou vastgesteld zijn, “het vertrouwensbeginsel impliceert dat de verhuurder de huurder in de gelegenheid stelt zich te schikken naar zijn wettelijke verplichtingen” (Vred. Wetteren 4 juli 1991, T. Vred. 1992, 147). Bijgevolg dient er aan mevrouw <verwijderd> een redelijke termijn van 3 maand te worden gegeven waarbinnen zij ervoor moet zorgen dat de heer <verwijderd> een andere verblijfplaats zoekt.

Als de heer <verwijderd> na die termijn, nog steeds bijwoont, kan mevrouw <verwijderd> aangerekend worden dat ze zich schuldig maakt aan een blijvende tekortkoming aan haar huurdersverplichtingen (iemand laten inwonen die niet toegelaten is om in te wonen (=domiciliefraude)) en kan de sociale huisvestingsmaatschappij de huurovereenkomst opzeggen.

Indien er intussen een gunstige beslissing getroffen werd i.v.m. het verblijfsstatuut van de heer <verwijderd> en hij wel voldoet aan de toetredingsvoorwaarden, is het niet opportuun om de huurovereenkomst op te zeggen.

#### BESLUIT:

Het beroep van 27 november 2014, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij <verwijderd> met betrekking tot de opzeg van de huurovereenkomst van mevrouw <verwijderd> na beoordeling van het verhaal tegen de weigering van de bijwoont van de heer <verwijderd>, wordt ingewilligd onder de volgende voorwaarden. Aan mevrouw <verwijderd> wordt een termijn van 3 maanden gegeven vanaf de betekening door de sociale huisvestingsmaatschappij van deze beslissing aan mevrouw <verwijderd> en de heer <verwijderd>. Als de heer <verwijderd> na deze termijn nog steeds inwoont bij mevrouw <verwijderd> en er is intussen geen gunstige beslissing getroffen i.v.m. het verblijfsstatuut van de heer <verwijderd>, kan de sociale huisvestingsmaatschappij de huurovereenkomst van mevrouw <verwijderd> opzeggen.

Brussel,

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en  
Armoedebestrijding

Liesbeth HOMANS