

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 de heer < verwijderd > na beoordeling van het verhaal tegen de weigering van de bijwoning van mevrouw < verwijderd >

Uitspraak nr. WB 609-01-17-15

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij < verwijderd >  
met zetel gevestigd, < verwijderd >  
te < verwijderd >,  
met ondernemingsnummer < 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 mevrouw < verwijderd > en de opzeg van de huurovereenkomst van de heer < 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

De heer < verwijderd > huurt sinds 1 december 2002 een appartement bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

De < verwijderd > vraagt op 1 augustus 2014 toestemming aan de sociale huisvestingsmaatschappij om mevrouw < verwijderd > bij hem te laten inwonen, maar uit de regularisatieaanvraag die dateert van 23 mei 2014, blijkt dat mevrouw < verwijderd > toen reeds woonde bij de heer < verwijderd >. Daarenboven is mevrouw < verwijderd > in België komen wonen in januari 2014 met een visum kort verblijf, hoogstwaarschijnlijk is zij op dat ogenblik reeds ingetrokken bij de heer < verwijderd > met wie zij gehuwd is sinds november 2011.

Tevens blijkt dat mevrouw < verwijderd > in geen enkel register ingeschreven is en dat haar huwelijk met de heer < verwijderd > niet erkend is. De erkenning van het huwelijk is nog voorwerp van een lopend onderzoek.

In haar schrijven van 19 augustus 2014 stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat mevrouw < verwijderd > niet kan ingeschreven worden op het adres van de heer < verwijderd > omdat zij niet aan de voorwaarden voldoet om een sociale woning te huren gezien zij niet ingeschreven is in het vreemdelingenregister. De sociale huisvestingsmaatschappij meldt dat de heer < verwijderd > voor 19 september 2014 moet aantonen dat mevrouw < verwijderd > niet langer bij hem verblijft, zo niet zou de huurovereenkomst t.a.v. de heer < verwijderd > opgezegd worden met ingang van 1 oktober 2014.

Op 2 september 2014 dienen de heer < verwijderd > en mevrouw < verwijderd > verhaal in bij de toezichthouder tegen de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij om mevrouw < verwijderd > geen toestemming te geven om in te wonen bij de heer < verwijderd >.

Op 22 september verklaart de toezichthouder het verhaal van de heer < verwijderd > en mevrouw < 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 mevrouw < verwijderd > en de opzeg van de huurovereenkomst van de heer < verwijderd > te handhaven.

#### IV. Onderzoek van de middelen

##### Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat het feit dat mevrouw < verwijderd > op dit ogenblik niet kan ingeschreven worden in het vreemdelingenregister omwille van de beslissing van de stad < verwijderd > om niet in te gaan op haar aanvraag voor een verblijfskaart. Haar raadsman heeft echter beroep aangetekend tegen deze beslissing bij de Raad voor Vreemdelingenbetwistingen. Dat zij op dit ogenblik niet voldoet aan de voorwaarden om toe te treden tot de huurovereenkomst is dus te wijten aan een beslissing waarover nog een administratief onderzoek lopende is bij een andere overheidsdienst.

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 haar verblijfsstatuut.

De woonbezettingsnormen worden niet overschreden.

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 de heer < 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 mevrouw < verwijderd > om in een sociale woning te wonen omdat zij 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 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 is van oordeel dat zij de huurovereenkomst moet opzeggen op grond van art. 33, §1, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur t.a.v. de heer < verwijderd > gezien hij ernstig tekortgekomen is aan zijn huurdersverplichtingen.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat, gezien mevrouw < verwijderd > sinds januari 2014 inwoont bij de heer < verwijderd >, er niet kan gesproken worden van een niet duurzaam verblijf.

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 mevrouw < 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 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 aantoont 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 aantoont 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 toelatingsvoorwaarden, maar alle andere toetreders wel.

De heer < verwijderd > had de toestemming gevraagd aan de sociale huisvestingsmaatschappij om mevrouw < verwijderd > bij hem te laten inwonen. De precieze datum van deze aanvraag is niet bekend. Het huwelijk van mevrouw < verwijderd > met de heer < verwijderd > is echter momenteel niet erkend en mevrouw < verwijderd > moet bijgevolg beschouwd worden als een feitelijke partner. Voor de feitelijke partner maakt het geen verschil of hij toetrad voor of na 23 december 2013. Een feitelijke partner diende zowel voor als na 23 december 2013 te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden.

Mevrouw < verwijderd > is niet ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister en voldoet daardoor niet aan de toetredingsvoorwaarden. Zij dient de woning te verlaten.

Nu wordt beoordeeld dat mevrouw < verwijderd > dient te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden om te kunnen bijwonen, moet de heer < verwijderd > gevolg geven aan de vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij om mevrouw < 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 de heer < verwijderd > een redelijke termijn van 3 maand te worden gegeven waarbinnen hij ervoor moet zorgen dat mevrouw < verwijderd > een andere verblijfplaats zoekt.

Als mevrouw < verwijderd > na die termijn, nog steeds bijwoont, kan de heer < verwijderd > aangerekend worden dat hij zich schuldig maakt aan een blijvende tekortkoming aan zijn 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 mevrouw < verwijderd > en zij 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 de heer < verwijderd > na beoordeling van het verhaal tegen de weigering van de bijwoning van mevrouw < verwijderd >, wordt ingewilligd onder de volgende voorwaarden. Aan de heer < verwijderd > wordt een termijn van 3 maanden gegeven vanaf de betekening door de sociale huisvestingsmaatschappij van deze beslissing aan de heer < verwijderd > en mevrouw < verwijderd >. Als mevrouw < verwijderd > na deze termijn nog steeds inwoont bij de heer < verwijderd > en er is intussen geen gunstige beslissing getroffen i.v.m. het verblijfsstatuut van mevrouw < verwijderd >, kan de sociale huisvestingsmaatschappij de huurovereenkomst van de heer < verwijderd > opzeggen.

Brussel,

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

Liesbeth HOMANS