

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 438
van **KATJA VERHEYEN**
datum: 24 juli 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Toewijzing van sociale huisvesting aan een kandidaat-huurder - Weigering

Artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur regelt de modaliteiten waaronder de toewijzing van een woning aan een kandidaat-huurder geweigerd kan worden.

Zo kan, conform dat artikel 22, de toewijzing geweigerd worden aan kandidaat-huurders van wie de huurovereenkomst bij eerdere bewoning van een sociale woning beëindigd werd vanwege een ernstige of blijvende tekortkoming vanwege de huurder. Alsook wanneer de kandidaat-huurder de woning van de verhuurder reeds bewoont of heeft verlaten voor zover wordt aangetoond dat hij ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is.

Als de huurovereenkomst werd beëindigd wegens wanbetaling aan de verhuurder, kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren als de kandidaat-huurder op het ogenblik van de toewijzing de schulden nog niet heeft afgelost. In afwijking hiervan kan de verhuurder, als de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding of budgetbeheer is bij een OCMW of een andere door de Vlaamse Gemeenschap erkende instelling voor schuldbemiddeling, de toewijzing slechts weigeren als op het ogenblik van de toewijzing minder dan 75 procent van de schulden zijn afgelost. Als de kandidaat-huurder toegelaten is tot een collectieve schuldenregeling overeenkomstig artikel 1675/6 van het Gerechtelijk Wetboek, en er is een minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling opgesteld, kan de verhuurder de toewijzing niet weigeren.

In uitzonderlijke gevallen kan de verhuurder de toewijzing van een woning weigeren aan een kandidaat-huurder voor zover wordt aangetoond dat de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners. Als blijkt dat de verhuurder toewijzingen weigert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot weigering aan hem wordt voorgelegd.

In plaats van de toewijzing te weigeren kan de verhuurder de kandidaat-huurder de aanvaarding van begeleidende maatregelen opleggen. In dat geval sluit een welzijns- of gezondheidsvoorziening een begeleidingsovereenkomst met de kandidaat-huurder.

1. Hoe vaak werd de toewijzing van een woning aan de kandidaat-huurder geweigerd?

Graag een onderverdeling per provincie voor de jaren 2017 tot en met 2019, bij voorkeur zelfs per sociale huisvestingsentiteit, voor:

- a) Het aantal keer dat een toewijzing geweigerd werd omwille van ernstige en blijvende tekortkomingen vanwege de kandidaat-verhuurder.

- b) Het aantal keer dat een toewijzing geweigerd werd omwille van wanbetaling vanwege de verhuurder.

Hoe verhouden deze cijfers zich tot het aantal toewijzingen die goedgekeurd werden omdat de kandidaat-verhuurder in budgetbegeleiding, budgetbeheer of in een collectieve schuldenregeling zit?

- c) Het aantal keer dat een toewijzing geweigerd werd omwille van het feit dat de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoner.

Hoe verhouden deze cijfers zich tot het aantal toewijzingen die goedgekeurd werden met een begeleidingsovereenkomst?

2. Hoe vaak kwam de toezichthouder tussen bij onvoldoende gemotiveerde weigeringen?
Graag een onderverdeling per provincie voor de jaren 2017 tot en met 2019, bij voorkeur zelfs per sociale huisvestingsentiteit.
3. Hoe evalueert de minister deze cijfers?

ANTWOORD

op vraag nr. 438 van 24 juli 2020

van **KATJA VERHEYEN**

1. De sociale verhuurkantoren (SVK's) rapporteren jaarlijks het aantal gemotiveerde weigeringen. In bijlage vindt u een overzicht van deze weigeringen voor 2017 tot en met 2019, opgedeeld per soort weigering, per provincie en per SVK.

Over het aantal toewijzingen die goedgekeurd werden omdat de kandidaat-huurder in budgetbegeleiding, budgetbeheer of een collectieve schuldenregeling zit, of waarmee een begeleidingsovereenkomst werd afgesloten, zijn geen cijfers beschikbaar.

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zijn hierover geen cijfers beschikbaar.

2. De toezichthouder controleert niet systematisch elke gemotiveerde weigering. Wel worden bij elk globaal onderzoek een aantal gemotiveerde weigeringen tegen het licht gehouden. In de periode van 2017 tot en met 2019 vonden er 88 globale onderzoeken plaats bij SHM's en SVK's. Bij 4 actoren werd vastgesteld dat de weigering onvoldoende gemotiveerd was, en bij nog eens 2 was de aangehaalde reden om te weigeren niet voorzien in de wetgeving.

Daarnaast kan een kandidaat-huurder die gemotiveerd geweigerd wordt ook verhaal indienen bij de toezichthouder tegen deze beslissing. In de periode van 2017 tot en met 2019 werden om die reden 46 verhalen ingediend. 39 dossiers waren ontvankelijk en konden door de toezichthouder worden behandeld. Daarvan bleken er 20 gegrond.

3. De cijfers wijzen erop dat het weigeren van een toewijzing geen dagelijkse praktijk is, maar dat het in een aantal gevallen wel wordt toegepast door de verhuurder indien de toewijzing aan de kandidaat-huurder een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners of wanneer er sprake is van een ernstige of blijvende tekortkoming vanwege de huurder. Het is dan ook belangrijk dat de verhuurder in dergelijke gevallen de mogelijkheid heeft om de toewijzing van een kandidaat-huurder te weigeren. Daarnaast zien we dat geweigerde kandidaat-huurders ook steeds de mogelijkheid hebben om verhaal in te dienen tegen de beslissing. In 20 gevallen, verspreid over drie jaar, kreeg de kandidaat-huurder gelijk. De opvolging hiervan is van blijvend belang.

BIJLAGE

[Overzicht weigeringen voor 2017-2019, opgedeeld per soort weigering, per provincie en per SVK](#)