

2009-0690	sociale huisvestingsmaatschappij, agentschap Inspectie RWO
rapportdatum: 6 januari 2010	

SAMENVATTING FEITEN EN SAMENVATTING KLACHT

De Vlaamse Ombudsdienst ontvangt een klacht over een zeer snelle toewijzing van een sociale huurwoning aan mevrouw X. De klaagster vindt deze toewijzing niet kunnen omdat vele kandidaat-huurders jaren moeten wachten voor een sociale woning. Zij vraagt de toewijzing te onderzoeken en de inspectie in te schakelen.

SAMENVATTING ONDERZOEK

De Vlaamse Ombudsdienst stelt een onderzoek in bij de sociale huisvestingsmaatschappij en bij het Agentschap Inspectie RWO dat via de toezichthouders toezicht uitoefent op de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het inschrijvingsregister met de persoonsgebonden gegevens werd ingezien.

Onderzoek bij de sociale huisvestingsmaatschappij

- Mevrouw X schreef zich op 27 april 2009 in als kandidaat voor een sociale woning.
- Het verhuurcomité van de sociale huisvestingsmaatschappij heeft haar - nauwelijks een week later - op 6 mei 2009 een nieuwbouwappartement toegewezen. De enige motivering die het verhuurcomité opgeeft als "bijzondere sociale omstandigheid" is het "op straat staan na relationele moeilijkheden". In het verslag van het toewijzingscomité staat het volgende: "*Kandidate Mw X wordt bij afwijking een app/A2 toegewezen om reden dat echtgenoot bij echtscheiding de woning inkoopt en mw. letterlijk op straat staat. De toewijzing geldt vanaf afgifte document Notaris waarbij het bewijs wordt geleverd betrokkene geen eigendom meer heeft.*"
- Mevrouw X genoot geen prioriteit. Ze is aan het werk en is op dat moment voor de helft eigenaar van een gezinswoning.
- Het verhuurcomité motiveert niet expliciet waarom de partner met wie de verzoekster nog (officieel) samenwoonde, niet meer als gezinslid wordt beschouwd zodat aan de eigendomsvoorwaarde voldaan kon zijn. Op 12 mei 2009 levert de notaris een attest af waaruit blijkt dat zij wel degelijk nog mede-eigenaar is van de gezinswoning. De voorwaarde die het comité voor de toewijzing had opgelegd, wordt dus niet vervuld. De beslissing van toewijzing werd binnen de opgelegde termijn aan de toezichthouder overgemaakt.
- Het inschrijvingsregister kent op 6 mei 2009 in totaal ongeveer 1200 kandidaat-huurders, onder wie tientallen kandidaten voor een appartement met twee slaapkamers.
- Bij nazicht van het inschrijvingsregister blijkt dat op 6 mei 2009 26 kandidaat-huurders chronologisch vóór mevrouw X gerangschikt staan voor de wijk waarin haar een woning werd toegewezen. De oudste kandidatuur op dat moment dateert van 2004 en van de 26 kandidaten hebben er twee een prioriteitscode van invaliditeit.
- De meeste toewijzingen van appartementen met twee slaapkamers in april 2009 hebben betrekking op kandidaten die sinds 2006 zijn ingeschreven en dus een wachttijd van ongeveer 3 jaar hebben doorlopen om een sociale huurwoning toegewezen te krijgen.
- De huisvestingsmaatschappij merkt op dat de beslissing van 6 mei 2009 niet werd geschorst door de toezichthouder.
- Er is een sterk vermoeden dat de oom van mevrouw X, de heer X die al jaren lid is van de Raad van Bestuur van de betrokken huisvestingsmaatschappij, het verhuurcomité heeft benaderd om zijn nicht bij voorrang en snel een nieuwbouwappartement toe te wijzen.
- Dat vermoeden wordt aannemelijk wanneer blijkt dat in het verleden mevrouw X al een sociaal appartement heeft gehuurd (in de periode 2005 tot 2007) en in dat dossier zit een brief van de heer X waarbij hij vraagt om op korte termijn een oplossing te zoeken voor zijn nicht die zich kort daarvoor had ingeschreven als kandidaat-huurder van de sociale huisvestingsmaatschappij. De exacte chronologie in dat dossier is als volgt:

- mevrouw X schrijft zich op 3 maart 2005 in als kandidaat-huurder voor enkele wijken;
- op 8 maart 2005 volgt tussenkomst van de heer X voor zijn nicht;
- op 17 maart 2005 wordt aan mevrouw X geschreven dat het huurcomité een woning aan haar heeft toegewezen;
- er is nog een tweede brief van 10 juni 2005;
- het huurcontract van een nieuwbouwappartement wordt ondertekend op 14 juni 2005.

Deze toewijzing in 2005 door tussenkomst van de heer X is niet het voorwerp van de huidige klacht, maar versterkt wel het vermoeden dat er in 2009 opnieuw door dit lid van de Raad van Bestuur tussenkomst is geweest waardoor aan mevrouw X op een voor de sociale woninghuur merkwaardig snelle wijze een appartement kon worden toegewezen. Er zijn immers geen andere elementen in het dossier die de bijzondere snelle toewijzing kunnen verklaren.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij was er in 2005 niet zozeer sprake van een tussenkomst ten gunste van een familielid, dan wel van een aanbeveling. Ook het verleden van mevrouw X als correcte huurder zou mogelijk een rol gespeeld hebben bij de toewijzing in 2009.

De toewijzing van de sociale woning aan mevrouw X is niet correct verlopen en druist in tegen de letter en de geest van het Kaderbesluit Sociale Huur en de doelstellingen van de sociale verhuring. Er werd niet afdoende gemotiveerd waarom werd afgeweken van de normale toewijzingsregels die gelden voor alle kandidaat-huurders. Er is ook geen sprake van eventuele "bijzondere omstandigheden". Tussenkomsten van leden van de Raad van Bestuur of anderen ten gunste van een bepaalde kandidaat-huurders kunnen niet worden getolereerd. De toewijzingen van de sociale huurwoningen moeten gebeuren volgens de regels van het Kaderbesluit Sociale Huur .

De maatschappij erkent dat het Kaderbesluit Sociale Huur niet exact werd gevolgd en verontschuldigt zich daarvoor. Het intern beheerreglement van de maatschappij bevat een bepaling dat individuele bestuurders zich moeten onthouden van directe opdrachten. Sedert 1 september 2009 is er een nieuw verhuurcomité samengesteld in de maatschappij dat strikte instructies heeft om de regelgeving van het Kaderbesluit Sociale Huur stipt te volgen.

Onderzoek bij het Agentschap Inspectie RWO

Aan het Agentschap Inspectie RWO werd gevraagd op welke manier toezicht werd gehouden op de snelle toewijzing bij voorrang in dit dossier. Er volgt een antwoord in algemene bewoordingen. Het toezicht op de toewijzingen verloopt principieel a posteriori. Indien blijkt dat een sociale verhuurder versnelde toewijzingen doorvoert die onvoldoende gemotiveerd zijn, kan de toezichthouder beslissen dat gedurende maximaal een jaar elke beslissing tot versneld toewijzen van deze verhuurder voorafgaandelijk wordt voorgelegd. Het Agentschap deelt niet mee of dit nu al dan niet zal gebeuren naar aanleiding van deze klacht. De toezichthouder neemt de klacht wel op in de risicoanalyse van de betrokken maatschappij en bij het eerstvolgende inspectiebezoek zal een controle op de toewijzingen worden uitgevoerd.

De Vlaamse Ombudsdienst besluit hieruit dat het toezicht op de toewijzingen van sociale huurwoningen, in het bijzonder op de versnelde toewijzingen ontoereikend is en dat het Agentschap Inspectie RWO nauwelijks over mogelijkheden beschikt om toewijzingen die in strijd met de regelgeving zijn gebeurd, ongedaan te maken of te sanctioneren.

KWALIFICATIE EN NORMEN

Tav de sociale huisvestingsmaatschappij:

Gegronde en niet herstelbaar

(1) Overeenstemming met het recht: de omstandigheden die werden aangehaald om de verzoekster bij voorrang een sociale woning toe te wijzen kunnen de snelle toewijzing van een sociale woning vóór vele andere kandidaat-huurders niet rechtvaardigen

(2) Afdoende motivering: het verhuurcomité motiveerde niet waarom kon worden afgeweken van de eigendomsvoorwaarde die aan kandidaat-huurders bij de inschrijving en bij de toewijzing wordt gesteld

(6) Gelijke en onpartijdigheid: het is duidelijk dat bij deze toewijzing de gelijkheid van de kandidaat-huurders voor een appartement met twee slaapkamers voor die wijk werd geschonden

Tav het Agentschap Inspectie RWO

Gegronde en (individueel) niet herstelbaar

(11) Goede uitvoeringspraktijk en administratieve nauwkeurigheid: het toezicht over de versnelde toewijzingen was ontoereikend

Beleidsaanbeveling: De Vlaamse Ombudsdienst beveelt de Vlaamse Overheid aan om een zorgvuldig toezicht a priori te organiseren bij versnelde toewijzingen van sociale huurwoningen zodat niet afdoende gemotiveerde versnelde toewijzingen, waarbij de gelijkheid tussen de kandidaat-huurders wordt geschonden, niet kunnen doorgaan.

VOORSTEL TOT BEMIDDELING / AANBEVELING

De Vlaamse Ombudsdienst beveelt de sociale huisvestingsmaatschappij aan om zorgvuldig en behoorlijk om te springen met versnelde toewijzingen van sociale huurwoningen.