Vlaamse Regering

Ministerieel besluit betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de schrapping uit het inschrijvingsregister van

Uitspraak nr. WB 609-01-17-21

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
te
met ondernemingsnummer
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 4 augustus 2015 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om de schrapping van uit het inschrijvingsregister te handhaven.

Op 6 augustus 2015 vernietigt hierna de toezichthouder genoemd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 19 augustus 2015 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 6 augustus 2015.

Op grond van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 5 september 2015. Het beroep dateert van 19 augustus 2015, 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 sociale huisvestingsmaatschappij stuurt op 30 maart 2015 een brief aan
hierna de kandidaat-huurder genoemd, met een modelformulier tot actualisatie van zijn dossier.

Op 8 mei 2015 stuurt de sociale huisvestingsmaatschappij een herinneringsbrief naar betrokkene met het verzoek om te reageren voor 25 mei 2015.

De kandidaat-huurder neemt na 25 mei 2015 contact op met de sociale huisvestingsmaatschappij met de melding dat hij niet kon reageren gezien hij in de gevangenis verbleef. Het directiecomité beslist om de kandidatuur van de kandidaat-huurder te schrappen uit het inschrijvingsregister wegens het niet tijdig reageren op het actualisatieverzoek.

De kandidaat-huurder dient op 9 juli 2015 verhaal in bij de toezichthouder. Deze verklaart op 22 juli 2015 het verhaal gegrond.

Het directiecomité beslist op 4 augustus 2015 om de schrapping van betrokkene te handhaven.

De toezichthouder vernietigt op 6 augustus 2015 deze beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat de reactietermijnen in artikel 12, §1, eerste lid, 7° van het Kaderbesluit Sociale Huur minimale reactietermijnen zijn (minimaal een maand na de actualisatiebrief, minimaal vijftien dagen na de herinneringsbrief).

Verder haalt de toezichthouder aan dat de verhuurder tijd heeft tot 30 september van het jaar van de actualisering om alle informatie in het inschrijvingsregister aan te passen op basis van de gegevens, die hij heeft verkregen bij de actualisering. De sociale huisvestingsmaatschappij beschikte dus nog over een termijn van 4 maanden vanaf de ontvangst van het actualisatieformulier tot de wettelijk bepaalde einddatum voor de verwerking van de gegevens.

De actualisatie heeft tot doel na te gaan of de kandidaat-huurder nog kandidaat wenst te blijven en nog voldoet aan de inkomensvoorwaarde. De kandidaat-huurder heeft aan de sociale huisvestingsmaatschappij laten weten dat hij kandidaat-huurder wenst te blijven.

De kandidaat-huurder kan via het verhaalrecht elementen inroepen waarom hij het actualisatieformulier niet tijdig heeft kunnen bezorgen aan de sociale huisvestingsmaatschappij. In casu haalt de kandidaat-huurder grondige redenen aan waarom hij het actualisatieformulier te laat heeft bezorgd, nl. zijn verblijf in de gevangenis.

De toezichthouder is van oordeel dat de schrapping in deze situatie als een disproportionele sanctie moet beschouwd worden.

Bovendien kan een kandidaat-huurder die geschrapt wordt als gevolg van de strikte toepassing van de (minimale) termijnen zich steeds opnieuw inschrijven en brengt dit ook een aanzienlijke administratieve werklast met zich mee.

Tevens wordt het doel van de termijnen vermeld in art. 12, §1, eerste lid, 7° van het Kaderbesluit Sociale Huur, met name de kandidaten voldoende tijd geven om hun gegevens te actualiseren en daartoe de benodigde attesten te verkrijgen, niet geschaad.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt artikel 12, §1, eerste lid, 7° van het Kaderbesluit Sociale Huur aan dat stelt dat de verhuurder overgaat tot schrapping als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en de herinneringsbrief op voorwaarde dat de minimale reactietermijnen zijn gerespecteerd. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft deze termijnen gerespecteerd.

De sociale huisvestingsmaatschappij wil elke kandidaat-huurder gelijk behandelen. Elke kandidaat-huurder krijgt dus een gelijke tijdspanne om zijn actualisatie in orde te brengen.

De sociale huisvestingsmaatschappij ziet zich genoodzaakt een strikte timing te hanteren gelet op het zeer groot aantal dossiers dat moet geactualiseerd worden.

Nergens in de reglementering wordt voorzien dat van de reactietermijnen kan worden afgeweken.

De sociale huisvestingsmaatschappij beschouwt het als haar opdracht om de toegang tot de sociale huisvesting transparant te laten verlopen, wat de toepassing impliceert van eenduidige inschrijvingsprocedures en modelformulieren. Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij leidt een uniforme toepassing van de actualisatieprocedure tot een correct beleid.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar recente gelijkaardige dossiers, waarin de toezichthouder de schrapping niet als disproportioneel beschouwde en de verhalen ongegrond verklaarde.

Beoordeling

Art. 12, §1, eerste lid, 7° stelt dat de verhuurder overgaat tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als de kandidaat-huurder niet of niet tijdig reageert op de brief en herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het register, op voorwaarde dat hij minimum een maand krijgt om te reageren op de brief en minimaal 15 dagen om te reageren op de herinneringsbrief. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft deze termijnen gerespecteerd.

De kandidaat-huurder ontving een eerste brief in het kader van de actualisatie op 30 maart 2015. Op 8 mei 2015 kreeg hij een herinneringsbrief met de mededeling dat hij moest reageren voor 25 mei 2015. Pas na 25 mei 2015 is betrokkene bij de sociale huisvestingsmaatschappij langs geweest om te melden dat hij de briefwisseling nooit ontvangen heeft gezien hij in de gevangenis zat. Uit een attest van de gevangenis van blijkt inderdaad dat de kandidaat-huurder opgesloten was van

In een schrijven aan de toezichthouder stelt betrokkene dat hij een straf moest uitzitten van 6,5 maanden en dat hij niet kon antwoorden op de brieven van de sociale huisvestingsmaatschappij omdat hij van de buitenwereld afgesloten was en zijn post door de familie werd bijgehouden in afwachting van zijn vrijlating. De familie heeft noch de eerste brief m.b.t. de actualisatie, noch de herinneringsbrief aan betrokkene bezorgd in de gevangenis. Betrokkene was bijgevolg niet op de hoogte van deze brieven en kon dus niet de passende reactie geven.

Uit de feiten blijkt dat betrokkene omwille van zijn detentie op niet-afdoende wijze afspraken met zijn familie had gemaakt gelet op het feit dat betrokkene niet op de hoogte werd gebracht door zijn familie van de brieven m.b.t. de actualisatie. Hij heeft dus kennelijk onvoldoende maatregelen genomen om tijdens zijn detentie zijn post in het oog te houden. Er kan dan ook geen sprake zijn van overmacht.

De sociale huisvestingsmaatschappij past een gelijke behandeling toe van elke kandidaat-huurder, voert een transparante actualisatieprocedure ten voordele van alle kandidaat-huurders van de sociale huisvestingsmaatschappij en geeft uitvoering aan artikel 12, §1, eerste lid, 7° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

BESLUIT:

Het beroep van 19 augustus 2015, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de schrapping uit het inschrijvingsregister van wordt ingewilligd.

Brussel, 02 OKT. 2015

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

Liesbeth HOMANS