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 609-01-17-23

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 13 oktober 2015 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om de schrapping van uit het inschrijvingsregister te handhaven.

Op 3 november 2015 vernietigt hierna de toezichthouder genoemd, deze beslissing.

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

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 3 november 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 3 december 2015. Het beroep dateert van 19 november 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 29 mei 2015 een brief aan
hierna de kandidaat-huurder genoemd, met een modelformulier om haar kandidatuur te actualiseren. Hierop komt geen reactie.

Op 3 juli 2015 stuurt de sociale huisvestingsmaatschappij een herinneringsbrief naar betrokkene met het verzoek om te reageren voor 20 juli 2015.

De kandidaat-huurder neemt pas op 12 augustus 2015 telefonisch contact op met de sociale huisvestingsmaatschappij met de melding dat zij niet tijdig kon reageren aangezien zij de eerste brief niet zou hebben ontvangen en van de herinneringsbrief te laat kennis heeft genomen door een verblijf van 2 weken bij een vriendin in Koekelare.

De kandidaat-huurder dient op 17 augustus 2015 verhaal in bij de toezichthouder. Deze verklaart op 17 september 2015 het verhaal gegrond.

Het directiecomité beslist op 13 oktober 2015 om de schrapping van betrokkene te handhaven.

De toezichthouder vernietigt op 3 november 2015 deze beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat de kandidaat-huurder de eerste brief niet ontvangen heeft en dat de bewijslast bij niet-ontvangst bij de verzender ligt. De wettelijke reactietermijnen, voorzien in artikel 12, §1, eerste lid, 7° van het Kaderbesluit Sociale Huur, zijn hierdoor niet gerespecteerd.

De toezichthouder haalt aan dat de kandidaat-huurder slechts 2 weken op vakantie was bij een vriendin en dat dit niet als een dermate lange periode moet worden beschouwd, waarbij het nemen van voorzorgsmaatregelen aangewezen zou zijn. Volgens artikel 12, §1, eerste lid, 7° van het Kaderbesluit Sociale Huur heeft de kandidaat-huurder duidelijk tweemaal een periode om te reageren: een eerste termijn van minimaal 1 maand en een tweede periode van minimaal 15 kalenderdagen. De wettelijke regeling biedt dus voldoende ruimte voor die gevallen waarin een kandidaat-huurder voor een korte periode niet in de mogelijkheid is om tijdig zijn post te raadplegen, zonder extra voorzorgsmaatregelen te moeten nemen.

Het beginsel van gelijke behandeling betekent dat elke kandidaat-huurder eenzelfde reactieperiode krijgt. Dit beginsel wordt geschonden wanneer een kandidaat-huurder stelt dat hij de eerste brief niet ontvangen heeft en de verhuurder niet kan aantonen dat die brief daadwerkelijk verzonden is. Een kandidaat-huurder die 2 brieven ontvangt, heeft dan immers een langere reactieperiode.

In het kader van een ander verhaal m.b.t. het niet ontvangen van brieven is gebleken dat er structurele problemen zijn met de postbedeling in vooral in complexen met meerdere wooneenheden zonder aparte busnummering.

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 verwijst naar de uitspraak van de minister van 16 oktober 2015 m.b.t. een beroep ingesteld door waarin zij het standpunt van de toezichthouder niet gevolgd heeft. Het betreft de stelling van de toezichthouder dat de kandidaat-huurder tijdig heeft gereageerd, nl. binnen 45 dagen na ontvangst van de herinneringsbrief, die als eerste brief moet worden beschouwd gezien de sociale huisvestingsmaatschappij geen bewijs kan voorleggen van verzending van de eerste brief.

In het betreffende dossier stelde de kandidaat-huurder eveneens dat hij de eerste brief niet ontvangen heeft, maar de herinneringsbrief wel. In de ministeriële uitspraak werd gesteld dat in het herinneringsschrijven van de sociale huisvestingsmaatschappij duidelijk wordt vermeld dat de kandidaat-huurder reeds een brief ontvangen heeft, waarop hij niet gereageerd heeft, en dat daarom een herinneringsbrief wordt gestuurd. Tevens wordt uitdrukkelijk gesteld dat betrokkene de nodige stukken moet bezorgen voor 15 juni 2015 en dat de stukken die achteraf worden overgemaakt niet meer worden aanvaard en onherroepelijk aanleiding geven tot de schrapping uit het inschrijvingsregister. Er wordt geconcludeerd dat hieruit ontegensprekelijk blijkt dat het gaat om een herinneringsbrief en dat betrokkene wel degelijk de wettelijk voorziene termijn heeft gekregen.

In het voorliggend dossier kan volgens de sociale huisvestingsmaatschappij dezelfde redenering worden gevolgd. De kandidaat-huurder was effectief op de hoogte dat het ging om een herinneringsbrief. Zij betwist dit trouwens niet. De kandidaat-huurder deelt in haar verhaal zelf mee dat ze de eerste brief nooit ontvangen heeft, maar de herinneringsbrief wel. De herinneringsbrief is naar hetzelfde adres gestuurd als waarnaar de eerste brief is gestuurd. De herinneringsbrief vermeldt uitdrukkelijk dat, als betrokkene haar stukken niet bezorgt aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor 20 juli 2015, haar inschrijving geschrapt wordt. De kandidaat-huurder heeft dus wel degelijk de wettelijk voorziene termijn gekregen, nl. 17 dagen na de herinneringsbrief terwijl 15 dagen voldoende zijn volgens het Kaderbesluit Sociale Huur.

De kandidaat-huurder heeft pas gereageerd op 12 augustus 2015 terwijl de herinneringsbrief dateert van 3 juli 2015. Indien ze daadwerkelijk maar 2 weken op vakantie was, had ze de mogelijkheid om sneller te reageren. Indien ze een langere periode afwezig was, had ze voldoende maatregelen moeten nemen om haar post te kunnen behandelen.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar recente gelijkaardige dossiers, waarin de toezichthouder de verhalen ongegrond verklaarde. In deze dossiers beweerden de kandidaat-huurders eveneens dat zij de eerste brief niet ontvangen hadden.

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.

Beoordeling

Artikel 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.

Op grond van artikel 870 van het Gerechtelijk Wetboek en artikel 1315 van het Burgerlijk Wetboek ligt de bewijslast van de zending van een brief bij de afzender. In casu is het de sociale huisvestingsmaatschappij die moet bewijzen dat ze de brieven m.b.t. de actualisatie verstuurd heeft. Gezien de kandidaat-huurder de eerste brief niet ontvangen heeft, gaat de toezichthouder ervan uit dat betrokkene niet de wettelijk voorziene termijn gekregen heeft om te reageren.

In casu kan inderdaad dezelfde redenering gevolgd worden als in de ministeriële uitspraak van 16 oktober 2015: de kandidaat-huurder stelt dat zij de eerste brief in het kader van de actualisatie niet ontvangen heeft. De herinneringsbrief van 3 juli 2015 heeft zij echter wel ontvangen.
Volgens de toezichthouder impliceert het beginsel van gelijke behandeling dat elke kandidaat-huurder minstens 45 dagen tijd moet krijgen vanaf het ogenblik dat hij kennis heeft kunnen nemen van het verzoek tot actualisering. In casu heeft de kandidaat-huurder volgens de toezichthouder tijdig gereageerd, nl. binnen de 45 dagen vanaf de herinneringsbrief. In het schrijven van de sociale huisvestingsmaatschappij van 3 juli 2015 wordt evenwel duidelijk gemeld dat de kandidaat-huurder reeds een brief ontvangen heeft, waarop zij niet gereageerd heeft, en dat er daarom een herinneringsbrief wordt gestuurd. Er wordt ook uitdrukkelijk gesteld dat betrokkene de nodige stukken moet bezorgen voor 20 juli 2015, zo niet wordt de inschrijving van de kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister geschrapt. Betrokkene heeft wel degelijk de wettelijk voorziene termijn gekregen, nl. 17 dagen na de herinneringsbrief terwijl 15 dagen eigenlijk voldoende zijn volgens het Kaderbesluit Sociale Huur. Betrokkene beschikte dus over voldoende tijd om de stukken te bezorgen aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

De kandidaat-huurder was effectief op de hoogte dat het ging om een herinneringsbrief. Zij betwist dit trouwens niet. In haar verhaalschrift deelt zij zelf mee dat zij de brief van 29 mei 2015 niet ontvangen heeft, wel de herinneringsbrief van 3 juli 2015. Betrokkene had de mogelijkheid om te reageren. Betrokkene was in staat haar verplichtingen na te komen. Zij wist dat, als zij de stukken niet zou bezorgen aan de sociale huisvestingsmaatschappij voor 20 juli 2015, zij geschrapt zou worden.

In de dossiers, waarnaar de sociale huisvestingsmaatschappij verwijst (
en waarin de toezichthouder het verhaal ongegrond verklaarde, ging het om:

- een kandidaat-huurder die de eerste brief niet ontvangen heeft, voor de herinneringsbrief iemand moest zoeken om te vertalen, zich verschillende keren op het verkeerd adres van de sociale huisvestingsmaatschappij aangemeld heeft en stelt dat hij tijdens de nacht werkt;
- een kandidaat-huurder die de eerste brief niet ontvangen heeft, de herinneringsbrief wel ontvangen heeft, maar niet tijdig heeft gereageerd;
- een kandidaat-huurder die de herinneringsbrief wel ontvangen heeft, maar deze brief niet tijdig heeft gezien wegens zijn verhuis.

Het gaat dus telkens om kandidaat-huurders die eveneens de eerste brief niet ontvangen hebben. Gezien zij de herinneringsbrief wel gekregen hebben, heeft de toezichthouder geoordeeld dat zij nog konden reageren op het actualisatieverzoek en werd hun verhaal ongegrond verklaard. In huidig dossier gaat het om dezelfde situatie.

De structurele problemen m.b.t. de postbedeling in gelijkaardige dossiers doen hier niet ter zake. Zelfs al zouden er problemen geweest zijn, de kandidaat-huurder heeft de herinneringsbrief ontvangen en heeft voldoende tijd gehad om te reageren.

Het argument dat betrokkene niet tijdig kon reageren op de herinneringsbrief omdat zij 2 weken op vakantie was bij een vriendin in Koekelare en hierdoor te laat kennis heeft genomen van de herinneringsbrief, kan niet bijgetreden worden.

De herinneringsbrief werd immers reeds verstuurd op 3 juli 2015. De kandidaat-huurder heeft pas gereageerd op 12 augustus 2015. Indien ze effectief maar 2 weken afwezig was, dan had ze de mogelijkheid om sneller te reageren. In haar verhaal schrijft betrokkene dat zij de herinneringsbrief ontdekte toen zij terug was van vakantie en dat zij onmiddellijk de sociale huisvestingsmaatschappij gecontacteerd heeft. Gezien de herinneringsbrief dateert van 3 juli 2015 en de kandidaat-huurder de herinneringsbrief blijkbaar pas gezien heeft op 12 augustus 2015, betekent dit dat zij langer dan 2 weken afwezig is geweest of dat ze de brief toch eerder gezien heeft, maar niet gereageerd heeft. Als men een langere periode afwezig is, dient men voldoende maatregelen te nemen om de post te kunnen behandelen. In dit geval heeft betrokkene kennelijk onvoldoende maatregelen genomen om tijdens haar afwezigheid haar post te kunnen behandelen. 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 november 2015, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij
met betrekking tot de schrapping uit het inschrijvingsregister van
wordt ingewilligd.

Brussel, 22 DEC. 2015

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

Liesbeth HOMANS