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 609-01-17-24

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 17 november 2015 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om de schrapping van uit het inschrijvingsregister te handhaven.

Op 26 november 2015 vernietigt hierna de toezichthouder genoemd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 18 december 2015 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 26 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 26 december 2015. Het beroep dateert van 18 december 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 om haar kandidatuur te actualiseren. Hierop komt geen reactie.

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

De kandidaat-huurder bezorgt op 19 mei 2015 het actualisatieformulier, echter zonder inkomensattest van het referentiejaar 2012.

De sociale huisvestingsmaatschappij beschikt over gegevens van de FOD Financiën voor het referentiejaar. Hieruit blijkt dat de ex-echtgenoot van de kandidaat-huurder in 2012 een belastbaar inkomen genoot van 14.340,81 euro en de kandidaat-huurder zelf 6.146,06 euro. Tevens beschikt de sociale huisvestingsmaatschappij over een verklaring van het OCMW d.d. 14 november 2012, waarin deze stelt dat betrokkene een 'leefloon geniet van 1 december 2011 t.e.m. heden ten bedrage van 6.153,72 euro'.

Op vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij bezorgt de kandidaat-huurder op 29 juni 2015 een overzicht van de werkloosheidsuitkeringen van de vakbond aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Hieruit blijkt dat zij voor het eerst een werkloosheidsuitkering genoot vanaf 18 februari 2014.

Op 1 juli 2015 antwoordt de sociale huisvestingsmaatschappij dat ze de inkomsten van 2012 nodig heeft en dat betrokkene bijgevolg een aanslagbiljet van de inkomsten van 2012 en bewijzen van haar eerst gekende inkomsten moet bezorgen.

Op diezelfde dag antwoordt de kandidaat-huurder dat ze geen inkomsten had in die periode omdat ze studeerde tot 2014. De sociale huisvestingsmaatschappij antwoordt dat ze de aanslagbiljetten van de inkomstenjaren 2012 en 2013 en bewijzen van haar inkomsten vanaf 2014 moet bezorgen. De sociale huisvestingsmaatschappij vraagt ook om er eventueel schoolattesten aan toe te voegen als bewijs dat de kandidaat-huurder tot 2014 student was.

Wat het schoolattest betreft, meldt de kandidaat-huurder dat ze geen attest kan bekomen omdat de school dicht was (1 juli). De kandidaat-huurder geeft aan dat ze geen werkloosheidsuitkering genoot omdat ze in de wachttijd zat.

Op 29 september 2015 deelt de sociale huisvestingsmaatschappij mee dat ze het aanslagbiljet met de inkomsten van 2013 goed ontvangen heeft maar dat het aanslagbiljet met de inkomsten van 2012 ontbreekt. De sociale huisvestingsmaatschappij meldt dat de inschrijving is geschrapt en dat de kandidaat-huurder zich opnieuw moet inschrijven.

De kandidaat-huurder dient verhaal in bij de toezichthouder. Deze verklaart het verhaal gegrond.

Het directiecomité beslist op 17 november 2015 om de schrapping van betrokkene te handhaven.

De toezichthouder vernietigt op 26 november 2015 deze beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat de kandidaat-huurder voor de vervaldag van de herinneringsbrief haar actualisatieformulier bezorgde aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

Tevens haalt de toezichthouder aan dat haar inkomsten van het referentiejaar 2012 op basis van de elektronisch aangeleverde gegevens van de FOD Financiën t.b.v. 6.146,06 euro, zij het huwelijksquotiënt, zij het echte inkomsten, sowieso onder de maximuminkomsten blijven.

Verder stelt de toezichthouder dat de sociale huisvestingsmaatschappij beschikte over een verklaring van het OCMW dd. 14 november 2012, waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder een 'leefloon geniet van 1 december 2011 t.e.m. heden ten bedrage van 6.153,72 euro'. Het leefloon is geen belastbaar inkomen en wordt dus niet vermeld bij de elektronische gegevens.

Bovendien heeft de kandidaat-huurder zelf verklaard dat het inkomen van 2012 het inkomen van haar ex-echtgenoot betrof en dat zij toen over geen inkomen beschikte gezien zij schoolgaand was. In een mail van 1 juli 2015 heeft betrokkene verklaard dat ze de FOD Financiën gecontacteerd heeft om het aanslagbiljet 2012 van haar ex-man te bekomen, maar dat deze dienst dit niet wilde geven.

De kandidaat-huurder heeft ook het overzicht van de werkloosheidsuitkeringen van de vakbond aan de sociale huisvestingsmaatschappij bezorgd. Hieruit blijkt dat zij voor het eerst een werkloosheidsuitkering genoot vanaf 18 februari 2014.

Op basis van al het voorgaande kon de sociale huisvestingsmaatschappij ervan uitgaan dat betrokkene geen valse verklaringen heeft afgelegd. De toezichthouder vindt het onterecht dat de sociale huisvestingsmaatschappij spreekt van frauduleuze verklaringen, omdat zij meegedeeld heeft dat zij geen inkomsten genoot tot 2014. Leefloon is echter geen belastbaar inkomen.

De toezichthouder concludeert dat uit de elektronisch aangeleverde gegevens en uit de verklaringen van de kandidaat-huurder voldoende blijkt dat zij aan de inkomensvoorwaarde voldoet. Zelfs al zou men haar leefloon (6.153,72 euro) en haar maximaal belastbaar inkomen (6.146,06 euro) samen tellen, dan blijft betrokkene nog ruim onder de inkomensgrens (34.951 euro + 1.954 euro voor 1 persoon ten laste).

Bovendien heeft de kandidaat-huurder moeite gedaan om het aanslagbiljet voor 2012 te bekomen. Door mensen in een ongelijke situatie gelijk te behandelen schendt de sociale huisvestingsmaatschappij het gelijkheidsbeginsel.

De toezichthouder verwijst naar art. 3, §3, laatste lid van het Kaderbesluit Sociale Huur: 'Als het inkomen van het referentiejaar de grens, vermeld in §2, overschrijdt, maar in het jaar van de aanvraag daaronder gedaald is, kan de persoon worden ingeschreven.'

Uit de bezorgde informatie m.b.t. het huidig inkomen van betrokkene blijkt dat zij zeker voldoet aan de inkomensvoorwaarde en kan zij ingeschreven blijven.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt artikel 8 van het Kaderbesluit Sociale Huur aan dat stelt dat bij de actualisatie van het inschrijvingsregister wordt nagegaan of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarden. De sociale huisvestingsmaatschappij beschikt wel over de inkomstengegevens van de kandidaat-huurder in 2012, maar niet voor de maanden november en december 2012. Gezien de gegevens niet volledig zijn, kan de inkomensvoorwaarde niet correct worden afgetoetst.

Het feit dat de toezichthouder stelt dat de inkomsten van betrokkene ten bedrage van 6.146,06 euro in ieder geval onder de maximuminkomsten blijven, impliceert dat de kandidaat-huurder geen volledige inkomstengegevens moet bezorgen, wat strijdig is met het Kaderbesluit Sociale huur. (art. 3, §1, eerste lid, 2°) en de gelijke behandeling van de kandidaat-huurders.

De sociale huisvestingsmaatschappij gaat niet akkoord met het standpunt van de toezichthouder dat rekening moet gehouden worden met de specifieke situatie van de kandidaat-huurder, nl. dat zij ondanks haar scheiding en het feit dat ze niets meer met haar ex-man wenst te maken te hebben moeite heeft gedaan om via de FOD Financiën het aanslagbiljet van 2012 te bekomen.

De sociale huisvestingsmaatschappij is het ook niet eens met de redenering van de toezichthouder dat de kandidaat-huurder geen attest van de school kon bekomen omdat de school gesloten was op het moment van de actualisatie. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de eerste brief werd verstuurd op 30 maart 2015 en de herinneringsbrief op 8 mei, dus in volle schoolperiode.

Verder verwijst de sociale huisvestingsmaatschappij naar art. 12, §1, 4° van het Kaderbesluit Sociale Huur dat bepaalt dat de verhuurder overgaat tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of afgegeven. Betrokkene verklaarde dat zij in 2012 geen eigen inkomsten heeft genoten. Uit een attest van het OCMW blijkt evenwel dat zij minstens t.e.m. oktober 2012 een leefloon heeft ontvangen. De sociale huisvestingsmaatschappij gaat niet akkoord met het standpunt van de toezichthouder dat, gezien het leefloon geen belastbaar inkomen is, het verzwijgen ervan niet als een frauduleuze verklaring kan worden beschouwd. Art. 1, eerste lid, 15° van het Kaderbesluit Sociale Huur geeft de definitie van inkomen: 'de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en deze van de niet-belastbare vervangingsinkomsten van de referentiepersoon'.

Beoordeling

Bij de actualisering van het inschrijvingsregister wordt nagegaan of de kandidaat-huurder nog voldoet aan de inkomensvoorwaarden.

Uit artikel 52, § 2 van het Kaderbesluit Sociale Huur volgt dat de verhuurder, in dit geval een sociale huisvestigingsmaatschappij, zelf in de eerste plaats bij de bevoegde overheden informatie dient in te winnen over het inkomen van de kandidaat-huurder. Als de sociale huisvestingsmaatschappij, als verhuurder, het belastbaar inkomen reeds kent na raadpleging van de Kruispuntbank Sociale Zekerheid en weet dat dit belastbaar inkomen van de kandidaat-huurder werd aangevuld met een leefloon dat werd toegekend via het OCMW, had zij eerst bij het OCMW de nodige informatie moeten inwinnen over het inkomen van de kandidaat-huurder vooraleer zich rechtstreeks tot de huurder te wenden. De sociale huisvestigingsmaatschappijen hebben immers de verplichting om de kandidaat-huurders te begeleiden en te ondersteunen bij het nakomen van hun verplichtingen (zie ook in zeer duidelijke bewoordingen Vred. Gent, 8 juni 2015, *RW* 2015-16, 677).

De sociale huisvestingsmaatschappij beschikte over gegevens van de FOD Financiën voor het referentiejaar. Hieruit bleek dat de ex-echtgenoot van de kandidaat-huurder in 2012 een belastbaar inkomen genoot van 14.340,81 euro en zijzelf 6.146,06 euro. De sociale huisvestingsmaatschappij was van oordeel dat op basis van deze gegevens niet kon nagegaan worden welke de eigen inkomsten van de kandidaat-huurder waren aangezien er eventueel aan fiscale optimalisatie was gedaan door toepassing van het huwelijksquotiënt. De sociale huisvestingsmaatschappij vroeg de kandidaat-huurder dan ook om haar eigen inkomsten te bewijzen.

Op deze expliciete vraag naar de inkomsten van 2012 heeft betrokkene naar de belastingdienst gebeld teneinde de belastingbrief van haar ex-man te bekomen. Zij heeft deze echter niet gekregen.

De kandidaat-huurder liet eveneens aan de sociale huisvestingsmaatschappij weten dat zij zelf geen inkomsten had tot 2014 omdat zij tot dan gestudeerd had. Deze verklaring bestempelt de sociale huisvestingsmaatschappij als frauduleus, gezien de kandidaat-huurder van 1 december 2011 tot 14 november 2012 een leefloon ontving van het OCMW en leefloon moet worden beschouwd als inkomen cfr. de definitie van art. 1, 15° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De sociale huisvestingsmaatschappij beschikte ook over een verklaring van het OCMW d.d. 14 november 2012, waarin bevestigd werd dat betrokkene leefloon genoot van 1 december 2011 tot 14 november 2012.

Hoewel de sociale huisvestingsmaatschappij dus in eerste instantie zelf het nodige had moeten doen om het inkomen van de kandidaat-huurder voor de periode van 15 november 2012 tot 31 december 2012 te achterhalen en uit het dossier blijkt dat zij voor de overige maanden van 2012 effectief over de gegevens van het inkomen beschikte, bleef zij bij de kandidaat-huurder aandringen op het aanleveren van een aanslagbiljet van de inkomsten van 2012. De sociale huisvestingsmaatschappij kan hierin niet gevolgd worden. Naar een bewijs van het ontvangen leefloon werd door de sociale huisvestingsmaatschappij echter nooit gevraagd. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij het bewijs van het leefloon noodzakelijk achtte – wat zij zoals gezegd ook rechtstreeks kon en moest opvragen bij het OCMW – had zij daar bij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk naar moeten vragen.

Zoals reeds aangehaald, dient de sociale huisvestingsmaatschappij haar kandidaat-huurders te begeleiden en te ondersteunen bij het nakomen van hun verplichtingen.

Tevens heeft betrokkene een mail van de vakbond doorgestuurd met een overzicht van haar werkloosheidsuitkeringen vanaf 18 februari 2014. Voordien was zij in wachttijd. Ook het bewijs van de inkomsten van 2013 heeft ze bezorgd.

De kandidaat-huurder heeft aldus de nodige inspanningen geleverd om bijkomende documenten binnen te brengen bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van mening dat de voorwaarden van artikel 12, §1, eerste lid, 4° van het Kaderbesluit Sociale Huur vervuld zijn om tot een schrapping over te gaan. Dit artikel bepaalt dat de verhuurder overgaat tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als blijkt dat de kandidaat-huurder onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens te kwader trouw heeft afgelegd of gegeven.

Dit artikel is door het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 aangepast. Het luidde voordien: "De verhuurder gaat over tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen: 4° als de kandidaat-huurder werd ingeschreven door de verhuurder ingevolge onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens, die door hem te kwader trouw werden afgelegd of gegeven;"

De aanpassing verruimde het toepassingsgebied van deze schrappingsgrond, zodat deze ook toegepast kon worden als te kwader trouw onjuiste of onvolledige verklaringen of gegevens afgelegd of gegeven werden bij bijvoorbeeld de actualisering van het inschrijvingsregister.

De sociale huisvestingsmaatschappij beschouwt het niet bezorgen van de gegevens over het leefloon als een frauduleuze verklaring die een schrapping kan rechtvaardigen. Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Belangrijk bij deze beoordeling is het uitgangspunt dat goede trouw wordt vermoed aanwezig te zijn en kwade trouw moet worden bewezen (zie artikel 2268 Burgerlijk Wetboek).

Iemand handelt te kwader trouw als hij weet of redelijkerwijs behoort te weten/vermoeden dat de handeling niet rechtmatig of oneerlijk is. In dit verband kan verwezen worden naar de uitspraak van het vredegerecht van Grâce-Hollogne: "Een ander voorbeeld is het niet tijdig aantonen van de inkomsten. Ook hier geldt dat uit het niet tijdig binnenbrengen van bewijzen van inkomen niet automatisch kwade trouw in hoofde van de huurder mag worden afgeleid. Overeenkomstig het vermoeden van onschuld en het burgerrechtelijk principe dat kwade trouw niet vermoed wordt, mag er geen vermoeden van fraude op de sociale huurder worden gelegd. Bovendien heeft de sociale verhuurder zelf onderzoeksmogelijkheden, zoals opzoeking in de Kruispuntbank Sociale Zekerheid" (Vred. Grâce-Hollogne, 9 oktober 2007, JLMB 2010, 1845).

In casu kan de kandidaat-huurder niet als te kwader trouw worden geduid aangezien zij steeds inspanningen leverde om te antwoorden op elke vraag die de sociale huisvestingsmaatschappij stelde. Uit het mailverkeer tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de kandidaat-huurder blijkt bovendien dat de sociale huisvestingsmaatschappij nooit expliciet gevraagd heeft naar het leefloon, noch naar het leefloon van de maanden november en december 2012.

Ook kan er hier niet van een frauduleuze verklaring worden gesproken. Het gaat hier immers niet om een opzettelijk handelen waarbij er een misleidende voorstelling van zaken wordt gegeven met het oogmerk om een economisch voordeel te behalen. De kandidaat-huurder had er immers geen belang bij om te verzwijgen dat ze leefloon ontving daar ze met een leefloon evenzeer in aanmerking bleef komen om ingeschreven te blijven. Het oogmerk om een economisch voordeel te behalen is dus in ieder geval niet aanwezig. De kandidaat-huurder ging er vanuit dat ze geen inkomsten ontving, daar zij het leefloon niet zo beschouwde. Leefloon is geen belastbaar inkomen wat de verwarring kan verklaren.

Uit telefonisch onderhoud van mijn diensten met het OCMW blijkt dat de kandidaat-huurder vanaf 14 november 2012 nog verder leefloon ontving t.e.m. 17 februari 2014. Sinds 18 februari 2014 ontvangt betrokkene werkloosheidsuitkeringen en was haar inkomen te hoog om nog aangevuld te worden met leefloon van het OCMW. In 2012 heeft de kandidaat-huurder dus een volledig jaar leefloon genoten.

Het bewijs dat zij school liep in 2012 kan in dat opzicht aan deze vaststelling niets bijbrengen en het kan de kandidaat-huurder dan ook niet worden verweten dat zij dit bewijs niet aanleverde.

De schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, §1, eerste lid, 4° van het Kaderbesluit Sociale Huur, kan bijgevolg niet worden toegepast.

In bijkomende orde kan worden gesteld dat, zelfs als men van de bijkomende informatie van het OCMW abstractie maakt en ervan uitgaat dat de kandidaat-huurder effectieve inkomsten gehad heeft in 2012 naast haar leefloon, en men bijgevolg het huwelijksquotiënt en het leefloon samentelt, men dan komt aan 12.716,28 euro. De inkomensgrens voor een kandidaat-huurder met een kind ten laste (gezinssamenstelling van betrokkene zoals die blijkt uit haar actualisatieformulier) bedraagt in 2015 34.951 euro te verhogen met 1.954 euro per persoon ten laste. Betrokkene blijft dus sowieso ruimschoots onder de inkomensgrens.

BESLUIT:

Het beroep van 18 december 2015, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de schrapping uit het inschrijvingsregister van wordt verworpen.

Brussel, - 1 -02- 2016

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

Liesbeth HOMANS