Vlaamse Regering

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

Uitspraak nr. WB 609-01-09-07

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 12 april 2016 beslist de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij om de schrapping van uit het inschrijvingsregister te handhaven.

Op 19 april 2016 vernietigt , hierna de toezichthouder genoemd, die beslissing.

Het beroep ingesteld op 19 mei 2016, strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 19 april 2016.

Op grond van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode, kan de sociale huisvestingsmaatschappij binnen dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 19 mei 2016. Het beroep dateert van 19 mei 2016, 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

Op 9 maart 2015 verhuist , hierna de kandidaat-huurder genoemd, van de naar in dezelfde gemeente.

Op 23 maart 2015 stuurt de sociale huisvestingsmaatschappij een brief in het kader van de actualisatie van het inschrijvingsregister naar de kandidaat-huurder op naar te . De kandidaat-huurder reageert niet op die brief.

Op 20 mei 2015 stuurt de sociale huisvestingsmaatschappij een herinneringsbrief naar de kandidaat-huurder op hetzelfde adres. Ook op deze herinneringsbrief reageert de kandidaat-huurder niet.

De sociale huisvestingsmaatschappij schrapt de kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister.

De kandidaat-huurder dient verhaal in bij de toezichthouder. Ze beweert de brieven niet ontvangen te hebben.

Op 16 maart 2016 verklaart de toezichthouder het verhaal gegrond.

Op 12 april 2016 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij om de schrapping van de kandidaat-huurder te handhaven.

Op 19 april 2016 vernietigt de toezichthouder die beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder verwijst naar artikel 10 van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders. Dat artikel bepaalt dat de verhuurder de brief in het kader van de actualisatie moet verzenden naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het Rijksregister, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Uit de gegevens van de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ) blijkt dat de kandidaat-huurder sinds 9 maart 2015 gedomicilieerd is in een woning, gelegen te te . Voordien woonde zij in de te .

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de brieven verstuurd naar de te . Zij had de brieven in het kader van de actualisatie moeten versturen naar het laatst bekende adres in het Rijksregister.

De kandidaat-huurder verhuisde vlak voordat de sociale huisvestingsmaatschappij overging tot actualisatie, met name op 9 maart 2015. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de eerste brief verstuurd op 23 maart 2015. Dat doet evenwel geen afbreuk aan de wettelijke bepaling, voorzien in voormeld artikel 10, §1.

De toezichthouder heeft er begrip voor dat door het groot aantal dossiers, de sociale huisvestingsmaatschappij niet alle dossiers vooraf kan controleren in de KSZ. Dat impliceert dan wel dat de schrapping niet correct is als achteraf blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappij de actualisatiebrieven niet verstuurd heeft naar het laatst bekende adres in het Rijksregister.

In een gelijkaardig geval (dossier van heeft de sociale huisvestingsmaatschappij de schrapping wel ongedaan gemaakt.

De toezichthouder haalt artikel 52, §2 van het Kaderbesluit Sociale Huur aan dat bepaalt dat de verhuurder beroep moet doen op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen.

In het Kaderbesluit Sociale Huur is ook de meldingsplicht van de kandidaat-huurder opgenomen. Artikel 10, zevende lid stelt: "Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder.". Het was niet duidelijk hoe de kandidaat-huurder kennis kon nemen van die bepaling. Daarom werd de meldingsplicht sinds het wijzigingsbesluit van 4 oktober 2013 een verplichte vermelding op het inschrijvingsbewijs.

Los van het feit of de kandidaat-huurder kennis heeft kunnen nemen van deze meldingsplicht, blijft het de taak van de verhuurder om de wettelijke bepalingen na te leven. De doelgroep heeft het soms moeilijk met het naleven van administratieve verplichtingen. In casu is de kandidaat-huurder in budgetbeheer bij het OCMW en wordt zij voor haar briefwisseling bijgestaan door het OCMW.

Bovendien heeft de meldingsplicht de sociale huisvestingsmaatschappij er niet van weerhouden om de schrapping van wel ongedaan te maken.

Het nasturen van de post is niet zo relevant voor de doelgroep. Het feit dat noch de kandidaat-huurder noch het OCMW dit heeft gedaan doet geen afbreuk aan de wettelijke bepalingen en kan de schrapping niet rechtvaardigen.

Dat het OCMW zich onmiddellijk na de schrapping engageerde om een nieuwe aanvraag in te dienen, doet niet ter zake. Het vermoeden dat 'door de verhuis een en ander aan de aandacht kan ontsnapt zijn' primeert niet op de wettelijke bepaling dat de verhuurder de actualisatiebrieven moet versturen naar het laatst bekende adres in het Rijksregister.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De kandidaat-huurder heeft haar domicilie gewijzigd op 9 maart 2015. De eerste actualisatiebrief werd verstuurd op 23 maart 2015. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat het bijna onmogelijk is om op zo'n korte termijn alle gegevens van haar huurders en kandidaat-huurders bij te houden en aan te passen.

De regelgeving bepaalt dat de kandidaat-huurder elke wijziging onmiddellijk moet meedelen aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

Ook 'woonbehoeftigen' moeten een minimale inspanning doen om hun aanvraagdossier in orde te houden.

Bij een verhuis laat men normaal gezien de post nasturen naar het nieuw adres of licht men de postbode in.

Het OCMW dat de kandidaat-huurder begeleidt, gaf toe dat er door de verhuis vermoedelijk 'een en ander aan de aandacht is ontsnapt'.

De sociale huisvestingsmaatschappij bevestigt dat zij in het gelijkaardig geval, aangehaald door de toezichthouder ( ) de inschrijving terug geactiveerd heeft. Die kandidaat-huurder verhuisde immers op 1 oktober 2014. De sociale huisvestingsmaatschappij beschikte in dit geval dus wel over een redelijke termijn om het adres van de kandidaat-huurder aan te passen.

Beoordeling

Artikel 10, zevende lid van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt: *"Als na de inschrijvingsdatum de gezinssamenstelling of het adres van de kandidaat-huurder wijzigt, moet de kandidaat-huurder dit binnen een maand na de wijziging meedelen aan de verhuurder".*

Uit het dossier blijkt niet dat de kandidaat-huurder haar adreswijziging heeft doorgegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

De kandidaat-huurder werd geschrapt uit het inschrijvingsregister omdat zij niet heeft gereageerd op de brief en de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het inschrijvingsregister.

Die situatie wordt in het Kaderbesluit Sociale Huur geregeld door twee bepalingen:

- artikel 12, § 1, eerste lid, 7° van het Kaderbesluit Sociale Huur 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 de herinneringsbrief van de verhuurder bij actualisering van het inschrijvingsregister. Artikel 10, § 1, eerste lid van het ministerieel besluit van 30 juli 2008 tot bepaling van nadere regels voor het vaststellen, de wijze van bijhouden, de inhoud en het actualiseren van het inschrijvingsregister voor kandidaat-huurders specifieert dat de verhuurder de actualiseringsbrief en de herinneringsbrief moet verzenden naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het Rijksregister, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden;

- artikel 12, § 1, zesde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder kan beslissen om over te gaan tot schrapping van een kandidatuur uit het inschrijvingsregister als een brief onbestelbaar terugkeert bij actualisering van het register op voorwaarde dat hij die brief verzendt naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

Bijkomend stelt artikel 52, § 2 van het Kaderbesluit Sociale Huur dat de verhuurder een beroep moet doen op informatie die de bevoegde overheden of instellingen of andere verhuurders hem elektronisch kunnen bezorgen, waaronder het Rijksregister.

Uit deze bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur kan dus worden afgeleid dat de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht is om de brief in het kader van de actualisatie naar het laatst bekende adres van de kandidaat-huurder in het Rijksregister te verzenden, tenzij de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden.

De eerste brief in het kader van de actualisatie werd verstuurd op 23 maart 2015. De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat zij op dat moment het nieuwe adres van de kandidaat-huurder nog niet had kunnen aanpassen omdat de termijn tussen de verhuis van de kandidaat-huurder (9 maart 2015) en het versturen van de brief (23 maart 2015) te kort was. Dat is aannemelijk maar dat betekent wel dat de schrapping niet correct is gebeurd als achteraf blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappij de actualisatiebrief niet verstuurd heeft naar het laatst bekende adres in het Rijksregister.

De herinneringsbrief werd evenmin verstuurd naar de kandidaat-huurder op het adres volgens het Rijksregister. Die brief werd bovendien verzonden op 20 mei 2015, d.i. ruim 2 maanden later. Op dat ogenblik had de sociale huisvestingsmaatschappij wel het nodige kunnen doen om het adres van de kandidaat-huurder in het Rijksregister te raadplegen zodat de kandidaat-huurder op het juiste adres werd aangeschreven en bijgevolg op de hoogte zou geweest zijn van de vraag om actualisatie .

Doordat de brief voor de actualisering van het inschrijvingsregister en de herinneringsbrief niet werden gestuurd naar het laatst bekende adres dat in het Rijksregister wordt vermeld, en uit het dossier evenmin blijkt dat de kandidaat-huurder uitdrukkelijk heeft gevraagd om de briefwisseling naar een ander adres te verzenden, kan de schrappingsgrond van artikel 12, § 1, eerste lid, 7° of artikel 12, § 1, zesde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur niet toegepast worden.

BESLUIT:

Het beroep van 19 mei 2016, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de schrapping uit het inschrijvingsregister van wordt verworpen.

Brussel, 30 JUNI 2016

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

Liesbeth HOMANS