Ministerieel besluit betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij <verwijderd> met betrekking tot de opzeg van de huurovereenkomst van <verwijderd> en <verwijderd>

Uitspraak nr. WB 609-01-17-13

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij <verwijderd>,
met zetel gevestigd <verwijderd>,
te <verwijderd>,
met ondernemingsnummer <verwijderd>,
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 22 juli 2014 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om de huurovereenkomst van <verwijderd> en<verwijderd> op te zeggen met een termijn van 3 maanden, ingaande op 1 augustus 2014.

Op 30 juli 2014 vernietigt mevrouw <verwijderd>, hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 21 augustus 2014 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 30 juli 2014.

Op grond van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij decreet van 29 april 2011 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste

nuttige dag is 29 augustus 2014. Het beroep dateert van 21 augustus 2014, 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

<verwijderd> en <verwijderd>, hierna de kandidaat-huurders genoemd, huren sinds 1 april 2014 een appartement met 2 slaapkamers. De verhuring was voor hen en 1 kind. Op 9 april 2014 werd een tweede kind geboren. De kandidaat-huurders hebben dit niet gemeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Deze heeft dit onlangs vernomen via de KSZ. De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat de kandidaat-huurders bewust onjuiste/valse verklaringen hebben afgelegd om sneller een appartement te bekomen dat niet aangepast is aan hun gezinssamenstelling en acht zich daarom genoodzaakt om de huurovereenkomst op te zeggen op basis van art. 33, §1, 4° van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genaamd.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder verwijst naar art. 9, eerste lid, 5° van het Kaderbesluit Sociale Huur, waarin gesteld wordt dat een woning moet worden toegewezen aan de kandidaat-huurder waarvan de gezinssamenstelling de rationele bezetting het meest benadert voor zover er voor die woning geen andere kandidaat-huurders met een aangepaste rationele bezetting zijn ingeschreven.

De toezichthouder haalt verder de omzendbrief "Verduidelijking procedure 'niet langer samen kandideren' en 'zwangerschap' KSH" van 25 april 2012 aan, waarin de afdeling Woonbeleid verduidelijkt op welke wijze rekening kan gehouden worden met zwangerschap binnen het wettelijk kader van rationele bezetting. Volgens de omzendbrief kan een verhuurder een kandidaat-huurder de mogelijkheid bieden zich kandidaat te stellen voor een ander type woning ingevolge een zwangerschap, maar moet deze daarnaast uitdrukkelijk stellen dat die grotere woning pas kan toegewezen worden wanneer het kind geboren is.

De toezichthouder stelt dat uit de omzendbrief blijkt dat de verhuurder geenszins kan eisen van een kandidaat-huurder dat hij zich voorafgaand aan de geboorte al en enkel kandidaat stelt voor een aan de toekomstige gezinssamenstelling aangepaste woning aangezien dit een toewijzing tijdens de zwangerschap in overeenstemming met de wetgeving onmogelijk maakt.

Volgens de toezichthouder werd in casu een woning met 2 slaapkamers correct toegewezen aan een gezin met 1 kind. Het tweede kind was immers nog niet geboren op het moment van de toewijzing. De kandidaat-huurders kunnen pas een woning met 3 slaapkamers toegewezen krijgen na de geboorte. Het feit dat de zwangerschap voorafgaand aan de toewijzing niet werd meegedeeld kan niet als een inbreuk worden beschouwd.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de omzendbrief slechts een adviserend karakter heeft en geenszins een dwingende maatregel is.

Verder haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat het kind effectief geboren werd op 9 april 2014 en dat deze geboorte niet werd meegedeeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Hieruit dient volgens de sociale huisvestingsmaatschappij afgeleid te worden dat de onmiddellijke melding van elke wijziging m.b.t. de gezinssamenstelling wel degelijk als een huurdersverplichting moet worden beschouwd. Deze verplichting is opgenomen in de Vlaamse Wooncode. Het melden van de geboorte van een kind is dus een wettelijke verplichting.

Gezien de kandidaat-huurders deze verplichting niet nagekomen zijn, heeft de sociale huisvestingsmaatschappij terecht de huurovereenkomst opgezegd op grond van art. 33, §1, 4° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Beoordeling

Tijdens de beslissingstermijn laat de sociale huisvestingsmaatschappij bij aangetekend schrijven van 18 september 2014 weten dat de betrokken huurders de woning intussen verlaten hebben en de sleutels aan de sociale huisvestingsmaatschappij overhandigd werden op 10 september 2014.

BESLUIT:

Het beroep van 21 augustus 2014, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij <verwijderd> met betrekking tot de opzeg van de huurovereenkomst van <verwijderd> en <verwijderd>, is zonder voorwerp geworden.

Brussel, 3-10-2014

Voor de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, afwezig,

Geert Bourgeois