

Vlaamse Regering



Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot het behouden van de proefperiode van minstens 2 jaar voor het indienen van een mutatie-aanvraag

Uitspraak nr. WB 609-01-31-06

DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE ECONOMIE,

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

I. Voorwerp van het beroep

Op 19 september 2012 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om de proefperiode van minstens 2 jaar voor het indienen van een mutatie-aanvraag te behouden.

Op 26 september 2012 vernietigt de toezichthouder deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 24 oktober 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 26 september 2012.

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 26 oktober 2012. Het beroep dateert van 24 oktober 2012, 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, §7, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011, verleent mevrouw Freya Van den Bossche de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

III. Feiten

De Raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij beslist op 20 juni 2012 dat de sociale huurder geen aanvraag voor een mutatie kan indienen voor hij een woning, die hij toegewezen kreeg, aanvaardde en van de sociale huisvestingsmaatschappij huurt, minstens 2 jaar bewoont, tenzij om redenen van dringende aard die uitsluitend betrekking hebben op:

- de fysieke mobiliteit van de huurder;
- medische redenen geattesteerd door de huisarts die het medisch dossier van de patiënt beheert, en die een andere, aangepaste woning noodzakelijk maken;
- de gezinssamenstelling van de huurder in relatie tot de rationele bezetting van de door hem gehuurde woning (overbezetting bij gezinsuitbreiding, onderbezetting wanneer leden van het gezin niet langer inwonen).

Op 3 juli 2012 deelt het agentschap Inspectie RWO aan de sociale huisvestingsmaatschappij mee dat het feit dat de huurder slechts een aanvraag tot mutatie kan indienen indien hij minstens 2 jaar zijn huidige woning bewoont, niet voorzien is in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genoemd, en vraagt zij aan de sociale huisvestingsmaatschappij om het intern huurreglement aan te passen conform de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur. In haar vergadering van 19 september 2012 blijft de Raad van bestuur echter bij haar standpunt, nl. het behouden van een 'proef'periode van minstens 2 jaar voor het indienen van een mutatie-aanvraag. Op 26 september 2012 vernietigt de toezichthouder deze beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder stelt dat het behouden van een proefperiode van minstens 2 jaar voor het indienen van een mutatie-aanvraag het opleggen van een extra voorwaarde inhoudt die niet voorzien is in het Kaderbesluit Sociale Huur. De inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden worden immers limitatief vastgelegd in het Kaderbesluit Sociale Huur. Het opleggen van een extra voorwaarde gaat hier manifest tegen in.

De toezichthouder is van oordeel dat elke huurder het recht heeft om een aanvraag tot mutatie in te dienen, ook al woont hij nog geen 2 jaar in zijn huidige woning.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat elke beslissing tot schorsing of vernietiging van de toezichthouder de geschonden regels, een toelichting over de schending van de regels of, in voorkomend geval, een motivering over de wijze waarop het algemeen belang is geschonden, vermeldt. Als die vermeldingen ontbreken, is de beslissing ongeldig. Gezien de toezichthouder enkel stelt dat het mutatieverbod tijdens de proefperiode niet geregeld is, zijn er volgens de sociale huisvestingsmaatschappij geen regels geschonden. Door haar vernietiging belet de toezichthouder de sociale huisvestingsmaatschappij om een eigen beleid te voeren dat aangepast is aan de noden van haar werkgebied.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft beslist dat een huurder minstens 2 jaar een woning moet bewonen vooraleer hij een mutatie-aanvraag kan indienen om de volgende redenen:

- Gezien de sociale huisvestingsmaatschappij veel nieuwbouw en vernieuwbouw realiseert, wordt zij overstelpt met mutatie-aanvragen zodra er een nieuwe werf wordt opgestart;
- In projecten met een grotere aanwezigheid van bewoners van allochtone oorsprong vragen bewoners van autochtone oorsprong regelmatig een mutatie naar een wijk of gebouw waar weinig allochtonen wonen.

Bovendien worden de nodige uitzonderingen voorzien en worden mutaties tijdens de eerste 2 jaar van bewoning wel aanvaard in de volgende gevallen:

- op basis van een verandering van de fysieke mobiliteit van de huurder;
- om medische redenen, geattesteerd door de huisarts;
- op basis van de gezinssamenstelling in relatie tot de rationele bezetting van de gehuurde woning.

Beoordeling

Artikel 1, 16° van het Kaderbesluit Sociale Huur geeft een definitie van het intern huurreglement, nl. een openbaar document ter uitvoering van de bepalingen van dit besluit waarin de verhuurder minimaal de concrete regels die een verdere invulling vereisen of op basis waarvan keuzes moeten worden gemaakt, vastlegt, en waarin in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels ter uitvoering van artikel 25 tot en met 29 worden opgenomen.

Zo kan in het intern huurreglement o.m. verdere invulling worden gegeven aan de 'rationele bezetting', 'bijzondere omstandigheden van sociale aard' bij een versnelde toewijzing, 'voorrangsregels', ...

De inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden zijn limitatief opgesomd in het Kaderbesluit Sociale Huur. Onder deze voorwaarden zijn er m.b.t. mutatie geen bepalingen opgenomen. In het intern huureglement kan dan ook geen verdere invulling gegeven

worden aan het begrip 'mutatie'. De sociale huisvestingsmaatschappij kan dus zeker niet vastleggen dat een huurder een bepaalde periode in een woning moet wonen vooraleer hij een mutatie kan vragen naar een andere woning. De sociale huisvestingsmaatschappij kan niet zomaar een bijkomende voorwaarde opleggen. Dit is strijdig met het Kaderbesluit Sociale Huur.

Het feit dat in het Kaderbesluit Sociale Huur niet wordt bepaald dat er geen minimumduur van bewoning mag vastgelegd worden vooraleer men een mutatie-aanvraag kan indienen voor een andere woning, betekent geenszins dat het dan wel toegelaten is, zoals de sociale huisvestingsmaatschappij beweert. Zoals de toezichthouder terecht opmerkt, heeft elke huurder het recht om op gelijk welk ogenblik een aanvraag tot mutatie in te dienen, ook al woont hij nog geen 2 jaar in zijn huidige woning, gezien er in het Kaderbesluit Sociale Huur hieromtrent geen beperkingen worden voorzien. De sociale huisvestingsmaatschappij verstrengt in casu de regels opgenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur, wat niet mogelijk is. Er zijn dus wel degelijk regels geschonden, nl. het Kaderbesluit Sociale Huur zelf, waarmee de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij strijdig is. De vernietigingsbeslissing is dus wél geldig.

In haar vergadering van 20 juni 2012 haalt de sociale huisvestingsmaatschappij de beperking van de keuzevrijheid van de kandidaat-huurder aan m.b.t. de ligging van de woning, voorzien in artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Naar analogie hiermee is zij van oordeel dat ook de mutatie-aanvragen kunnen beperkt worden, nl. in tijd. Dit standpunt kan echter niet bijgetreden worden. In artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur gaat het over het type en de ligging van de woning waarvoor men zich kandidaat stelt. Er is totaal geen sprake van mutatie van de ene woning naar een andere woning.

In bijkomende orde kan worden gesteld dat de sociale huisvestingsmaatschappij enkele uitzonderingen voorziet, waarbij de huurder wel binnen de periode van bewoning van 2 jaar naar een andere woning kan muteren, o.a. indien de huurder omwille van de wijziging van de gezinssamenstelling van een niet aan de rationele bezetting aangepaste woning wil verhuizen naar een woning die wel aangepast is aan de rationele bezetting. Deze 'uitzondering' diende niet expliciet vermeld te worden, want artikel 19, eerste lid, 3° voorziet dit.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat zij overstelpt wordt met mutatie-aanvragen, maar als huurders na 2 jaar bewoning wel een mutatie-aanvraag kunnen indienen, zal de sociale huisvestingsmaatschappij op dat ogenblik ook overstelpt worden met mutatie-aanvragen. De regel die zij in haar intern huurreglement heeft ingevoerd betekent enkel uitstel van administratieve rompslomp en heeft dus weinig nut ook al omdat een mutatie-aanvraag geen voorrang inhoudt. De huurder, die een mutatie-aanvraag indient, zal pas een nieuwe woning toegewezen krijgen als hij volgens de chronologische volgorde in aanmerking komt.

V. Beslissing.

Het beroep van 24 oktober 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake het behouden van de proefperiode van minstens 2 jaar voor het indienen van een mutatie-aanvraag wordt verworpen.

Brussel, 06 DEC. 2012

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a horizontal line and a vertical line.

Freya VAN DEN BOSSCHE

