

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 de aanrekening van dubbele huur bij interne mutaties

Uitspraak nr. WB 609-01-36-03

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

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

I. Voorwerp van het beroep

Op 7 november 2012 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om de praktijk, waarbij zij dubbele huur aanrekent bij interne mutaties, te handhaven.

Op 19 november 2012 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 12 december 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 19 november 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 21 december 2012. Het beroep dateert van 12 december 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

Naar aanleiding van een klacht van de Huurdersbond vraagt de toezichthouder aan de sociale huisvestingsmaatschappij om haar huidige werkwijze, waarbij zij dubbele huur aanrekenen bij interne mutaties, te bespreken tijdens de zitting van de raad van bestuur van 7 november 2011. Tijdens deze vergadering beslist de raad van bestuur deze werkwijze te handhaven.

De afdeling Toezicht is van oordeel dat het aanrekenen van een dubbele huur bij interne mutaties niet kan. De toezichthouder vernietigt de beslissing van de raad van bestuur van 7 november 2012.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder is van mening dat bij een interne mutatie de huurovereenkomst voor de te verlaten woning een einde neemt op het ogenblik dat de nieuwe huurovereenkomst aanvangt en dat de sociale verhuurder niet gerechtigd is om bij deze overgang een vergoeding of dubbele huur aan te rekenen omwille van de volgende redenen:

- De sociale huurrelatie neemt geen einde, enkel het voorwerp van de verhuring wijzigt.
- De sociale huurder is verplicht om de sociale huurwoning te betrekken als hoofdverblijfplaats en moet er gedomicilieerd zijn, waardoor het tegelijkertijd huren van 2 sociale woningen uitgesloten is.
- Indien de huurder de sleutels tijdig teruggeeft en de nieuwe huurwoning huurt op de aanvangsdatum van het nieuw huurcontract, dan is de aanrekening van

dubbele huur onwettig en onregelmatig, gezien de huurder in ruil voor het huurgenot van de woning op maandelijkse basis een huurprijs betaalt. Dit volgt volgens de toezichthouder uit de samenlezing van art. 1719 en art. 1728 van het Burgerlijk Wetboek (B.W.). De toezichthouder meent dat de huurder, indien hij niet langer het genot heeft van de woning, de wederprestatie, nl. het betalen van de huurprijs, niet langer moet voldoen. Indien de huurder niet tijdig de woning heeft verlaten en/of de sleutels niet tijdig heeft teruggegeven, kan hoogstens een bezettingsvergoeding worden aangerekend.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat, als iemand een mutatie vraagt naar een andere woning, hij ingeschreven wordt op de wachtlijst en dan behandeld wordt zoals iedere andere kandidaat-huurder.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt artikel 33, §5, 1^e en 2^e lid van het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 houdende de reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genoemd, aan dat bepaalt: "*De huurder kan op elk moment de huurovereenkomst opzeggen met een aangetekende brief. De opzegging geldt alleen voor hem.*

Voor de laatste huurder, vermeld in artikel 2, § 1, eerste lid, 34^o, a), b) en c), van de Vlaamse Wooncode, die de huurovereenkomst opzegt, geldt een opzeggingstermijn van drie maanden, voor de andere huurders die de huurovereenkomst opzeggen, geldt geen opzeggingstermijn. De opzeggingstermijn begint te lopen vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gegeven."

Deze tekst wordt bijna letterlijk overgenomen in artikel 34 van de modelhuurovereenkomst, gevoegd in bijlage bij het Kaderbesluit Sociale huur.

Verder stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de regelgeving m.b.t. sociale huur spreekt van een huurovereenkomst en niet van een huurrelatie. De overeenkomst tussen verhuurder en huurder betreft niet de verplichting om 'ergens' een goed ter beschikking te stellen, maar wel om een welbepaald goed ter beschikking te stellen. De opzeg betreft dan ook dat welbepaald goed, ongeacht het bestaan van een nieuwe huurovereenkomst m.b.t. een ander goed.

De sociale huisvestingsmaatschappij treedt het standpunt van de toezichthouder bij wat betreft het feit dat de huurder de woning tot zijn hoofdverblijfplaats moet bestemmen en zich op dat adres moet laten inschrijven in de bevolkingsregisters. Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij voorziet artikel 33, §5, 1^e en 2^e lid van het Kaderbesluit Sociale Huur in een regeling, nl. het opleggen van een opzegverplichting, net zoals in de privé-sector. Daar dient de huurder ook soms gedurende een bepaalde periode dubbele huur te betalen. Er is geen enkele reden om te stellen dat dit niet geldt in de sociale sector. De reglementering voorziet niet dat het aangaan van een nieuwe huur, met wijziging van de hoofdverblijfplaats, tot gevolg heeft dat de eerdere huurovereenkomst van rechtswege een einde neemt, zonder enige opzegverplichting.

Tevens is de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel dat uit de door de toezichthouder aangehaalde artikelen van het B.W. niet kan afgeleid worden dat het betrekken van een nieuwe woning tot gevolg heeft dat de opzeg voor de huur van de eerdere woning komt te vervallen.

Het argument van de toezichthouder dat de huurder niet langer het genot van de woning zou hebben als hij de sleutel heeft afgegeven en hij dan niet langer de huurprijs moet betalen houdt geen steek, want zolang de opzegperiode duurt, dient er nog geen sleutel te worden afgegeven en heeft de huurder dus nog het genot van de woning.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij is het nut van de opzeggingstermijn net het feit dat de verhuurder de tijd heeft om een nieuwe huurder te vinden. Anders zou er leegstand ontstaan.

Bovendien zou het niet mogen aanrekenen van een dubbele huur een ernstige benadeling zijn van een privé-huurder die een sociale woning wil betrekken, want deze zou wel een opzeg moeten geven.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt nog aan dat, indien er voor de woning van de mutant een kandidaat gevonden wordt die er vroeger wil intrekken, de opzegtermijn voor die woning wordt ingekort.

Beoordeling

De Vlaamse Wooncode bepaalt niet expliciet dat een huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden als door een interne mutatie de sociale huurder met zijn gezin een nieuwe huurovereenkomst sluit voor een andere sociale huurwoning. Ook in het Kaderbesluit Sociale Huur is er geen specifieke regeling uitgewerkt voor de beëindiging van de huurovereenkomst bij een interne mutatie. Artikel 33, §1 bepaalt de gevallen waarin de verhuurder een huurovereenkomst kan opzeggen, de interne mutatie is hier niet in opgenomen.

Een sociale huurder is op grond van artikel 92, §3, eerste lid, 1° en 2° van de Vlaamse Wooncode verplicht zijn sociale huurwoning te betrekken, er zijn hoofdverblijfplaats te hebben en er gedomicilieerd te zijn. Deze regeling sluit het tegelijkertijd huren van 2 sociale woningen uit. Daaruit leidt de sociale huisvestingsmaatschappij af dat de huurovereenkomst voor de oorspronkelijke woning opgezegd moet worden. Ze stelt dat artikel 33, §5 van het Kaderbesluit Sociale Huur een dergelijke opzegverplichting regelt. Artikel 33, §5 van het Kaderbesluit sociale Huur stelt echter dat de huurder op elk moment een huurovereenkomst kan opzeggen. Artikel 33, §5 moet beschouwd worden als de toepasselijke regeling bij de uitstroom uit het patrimonium van de sociale verhuur. Een opzeg van de huurovereenkomst is in die gevallen noodzakelijk om de verhuurder een inschatting te kunnen laten maken van het moment van vertrek uit de sociale woning. Door de opzeggingstermijn kan leegstand en derving van huurinkomsten vermeden worden en wordt een duidelijke afspraak gemaakt tussen

huurder en verhuurder betreffende het moment waarop een huurder de sociale huurwoning verlaat.

In het geval een huurder een interne mutatie vraagt binnen het patrimonium van een sociale huisvestingsmaatschappij kan er niet echt sprake zijn van een verplichte opzeg van de huurovereenkomst en de start van de opzeggingstermijn. Een sociale huurder vraagt in het geval van de interne mutatie een andere woning aan bij dezelfde verhuurder. De sociale huurrelatie neemt daardoor geen einde, er is alleen een substitutie van het voorwerp van verhuring. Zo blijft ook de reeds doorlopen proefperiode van de vorige sociale huurovereenkomst en de indeling van de huurderscategorieën dezelfde als in de oorspronkelijke huurovereenkomst na interne mutatie. Het is dan ook onlogisch dat de huurder een opzeg zou moeten doen bij aangetekende zending op het ogenblik dat de sociale huisvestingsmaatschappij hem een andere woning aanbiedt. Wanneer een sociale huisvestingsmaatschappij ervan op de hoogte is dat een huurder wenst te muteren, dan kan zij daarop anticiperen en ervoor zorgen dat de woning die verlaten wordt, zo kort mogelijk leeg staat. Algemeen gesteld lijkt het dan ook logisch dat, als deze eigenaar een nieuwe woning ter beschikking stelt van een sociale huurder, deze huurder geen huur moet betalen voor 2 woningen, die allebei eigendom zijn van de sociale verhuurder.

Er dient benadrukt te worden dat een sociale huisvestingsmaatschappij geenszins kan vergeleken worden met een private verhuurder. Een sociale huisvestingsmaatschappij is een openbare dienst wiens rol het is om het grondrecht op behoorlijk wonen te realiseren t.a.v. woonbehoeftigen door het aanbieden van betaalbare sociale huurwoningen. Gezien een sociale huisvestingsmaatschappij het grondrecht op behoorlijk wonen moet realiseren, mag het beschermingsniveau van de sociale huurder niet achteruitgaan. Ook vanuit de doelstelling van een sociale huisvestingsmaatschappij kan afgeleid worden dat, indien de huurder bij interne mutatie zijn oorspronkelijke woning tijdig en conform de afspraken verlaat, de sociale huisvestingsmaatschappij geen dubbele huur mag aanrekenen.

Als de sociale huurder de te verlaten huurwoning niet tijdig verlaat en/of niet tijdig de sleutels van de woning teruggeeft, en het dus aan de sociale huurder zelf ligt dat hij tegelijkertijd 2 woningen bezet, dan kan de sociale verhuurder een bezettingsvergoeding aanrekenen voor de duur dat de te verlaten woning nog bezet wordt. Zolang de huurder in de oorspronkelijke woning verblijft, kan de verhuurder deze woning immers niet verhuren aan een andere sociale huurder. Deze regeling, en de standpunten met betrekking tot het aanrekenen van dubbele huur werden via de rubriek vragen en antwoorden op de website www.woonnet.be al in juni 2009 kenbaar gemaakt aan de sociale huisvestingsmaatschappijen.

V. Beslissing

Het beroep van 12 december 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake het aanrekenen van dubbele huur bij interne mutaties, wordt verworpen. Indien het echter aan de huurder ligt dat hij tegelijkertijd 2 woningen bezet, dan kan de sociale huisvestingsmaatschappij een bezettingsvergoeding aanrekenen voor de duur dat de te verlaten woning nog bezet wordt.

Brussel, 30 JAN. 2013

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



Freya VAN DEN BOSSCHE