

Ministerieel besluit over het on hold zetten van de kandidatuur tot mutatie van mevrouw [REDACTED]
[REDACTED] ingevolge het niet nakomen van de huurdersverplichtingen

Uitspraak nr. WB 609-01-38-04

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED]
met zetel gevestigd [REDACTED]
met ondernemingsnummer [REDACTED]

I. Voorwerp van het beroep

- Op 27 december 2019 handhaaft het directiecomité van [REDACTED] hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, het on hold zetten van de kandidatuur tot mutatie van mevrouw [REDACTED] hierna de huurder genoemd, ingevolge het niet nakomen van de huurdersverplichtingen.
- Op 8 januari 2020 vernietigt de heer [REDACTED] hierna de toezichthouder genoemd, die beslissing.
- Het beroep ingesteld op 4 februari 2020 strekt tot hervorming van de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 8 januari 2020.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste 7 februari 2020¹. Het beroep dateert van 4 februari 2020. Het is tijdig ingesteld.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid².

¹ Artikel 29 bis, §5 van de Vlaamse Wooncode.

² Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in art. 29bis van de Vlaamse Wooncode.

- Het woonbeleid behoort tot de bevoegdheid van de heer Matthias Diependaele³.
- Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

III. Feiten

- Mevrouw [REDACTED] huurt sinds 2002 een 3-slaapkamerappartement.
- Op 29 augustus 2019 werd de huurder in het kader van onderbezetting ingeschreven in het kandidatenregister voor mutatie naar een 1-slaapkamerappartement.
- Op 7 oktober 2019 voert de sociale huisvestingsmaatschappij een controle uit om na te gaan of de huurder de huurdersverplichtingen respecteert. Uit deze controle blijkt dat er huurschade is (ten belope van 1.777,45 euro).
- Op grond van artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur kan de sociale huisvestingsmaatschappij een toewijzing weigeren als de kandidaat-huurder zijn huurdersverplichtingen ernstig of blijvend niet is nagekomen. Op basis van de schade werd de kandidatuur tot mutatie gedurende 12 maanden on hold geplaatst.
- Op 31 oktober 2019 dient de huurder verhaal in bij de toezichthouder.
- De toezichthouder oordeelt op 9 december 2019 dat het verhaal gegrond is.
- Op 27 december 2019 handhaaft de sociale huisvestingsmaatschappij haar beslissing om de kandidatuur tot mutatie van de huurder ingevolge het niet nakomen van de huurdersverplichtingen on hold te zetten .
- De toezichthouder vernietigt op 8 januari 2020 die beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

- Gezien de huurder bijna 20 jaar huurt, is het aannemelijk dat de slijtage eerder te wijten is aan normaal gebruik dan aan een tekortkoming van de huurdersverplichtingen. De foto's tonen ook onvoldoende aan dat de huurder hier uitsluitend de verantwoordelijkheid voor draagt.
- De intredende plaatsbeschrijving van 31 juli 2002 maakt reeds melding van 'slijtage keukenkastdeuren'.

³ Besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

- De schade die de sociale huisvestingsmaatschappij aanhaalt (verdwijnen van afdekplaatsjes stopcontact en ventilatie, stukken uit bezetting, losse hendel deur, verf op stopcontact) kan niet als zwaarwichtig genoeg worden beschouwd om een toewijzing gemotiveerd te weigeren.
- Het gaat om kleine herstellingen die vlug kunnen verholpen worden en dus geen basis kunnen zijn om de kandidatuur van de huurder een jaar on hold te zetten.
- Er zijn geen indicaties dat de huurder haar verplichtingen op ernstige en blijvende wijze niet zou zijn nagekomen. Artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur kan dus niet toegepast worden.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- De sociale huisvestingsmaatschappij haalt in de eerste plaats aan dat de vernietigingsbeslissing laattijdig werd genomen en dus niet rechtsgeldig is. Indien er geen schorsing wordt uitgesproken, beschikt de toezichthouder over 4 werkdagen om tot vernietiging over te gaan. De termijn om een beslissing te vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de toezichthouder kennis kreeg van de beslissing. Het verslag van het directiecomité van 27 december 2019 werd opgeladen op de portaalsite van de afdeling Toezicht op 30 december 2019. 31 december 2019, 2, 3 en 6 januari 2020 zijn de eerstvolgende 4 werkdagen. De toezichthouder heeft pas vernietigd op 8 januari 2020.
- De verhuurder kan de toewijzing van een woning gemotiveerd weigeren als kan worden aangetoond dat de huurder ernstig of blijvend zijn verplichtingen niet nagekomen is (artikel 22 van het Kaderbesluit Sociale Huur). Naar aanleiding van een controle blijkt dat de huurschade zeer groot is.
- Er is weinig bereidheid van de huurder om te verhuizen. Zij wenst in haar appartement te blijven en opteert om de onderbezettingsvergoeding te betalen.
- De huurder heeft een voorstel tot toewijzing van een nieuwe woning geweigerd op 24 december 2019.
- Het feit dat de toezichthouder zegt dat het on hold zetten ongedaan gemaakt moet worden is zonder voorwerp, want op 24 december 2019 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij een voorstel tot toewijzing gedaan en de omvang van de schade is erkend door de huurder. Zij werd op 30 januari 2020 in verzoening opgeroepen bij de vrederechter. De zoon van de huurder heeft zich geëngageerd om alle schade te herstellen. Het is niet aan de toezichthouder om in te gaan tegen de beslissing van de vrederechter.
- De kandidaat-huurder moet verhaal indienen binnen een termijn van 30 dagen na de beslissing van de verhuurder. Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij heeft de huurder pas op 13 november 2019 verhaal ingediend. Dit is laattijdig, gezien de sociale huisvestingsmaatschappij de huurder op 7 oktober 2019 in kennis heeft gesteld van haar beslissing.

Beoordeling

1. De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat de toezichthouder de vernietigingsbeslissing laattijdig heeft genomen

Art. 29bis, §3 van de Vlaamse Wooncode stelt: "De toezichthouder beschikt bij de uitoefening van zijn toezicht op de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, over twee werkdagen om een beslissing te schorsen als hij die beslissing in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. (...)"

In geval er geen schorsing is uitgesproken, beschikt de toezichthouder over vier werkdagen om tot een vernietiging over te gaan.

De termijn om een beslissing te schorsen of te vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de toezichthouder kennis kreeg van de beslissing. Voor de berekening van die termijn is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag."

De diensten van de Vlaamse overheid zijn gesloten tussen Kerst en Nieuwjaar. Elk jaar worden de actoren hiervan in kennis gesteld met de volgende mededeling: "In de kerstperiode zijn de diensten van de Vlaamse overheid gesloten. Concreet betekent dit dat het agentschap Wonen-Vlaanderen vanaf 24 december 2019, 12 u tot en met 2 januari 2020 gesloten is. In deze periode zullen de toezichthouders en de binnendiensten van de afdeling Toezicht niet bereikbaar zijn. De portaalsite blijft uiteraard wel toegankelijk voor het uploaden van agenda's en/of verslagen. Op 3 januari 2020 zijn alle diensten terug bereikbaar en zal er ook kennis genomen worden van de ingestuurde documenten."

Ingevolge de sluiting tussen Kerst en Nieuwjaar nam de toezichthouder pas kennis van de beslissing van het directiecomité op 3 januari 2020, dit betekent dat de termijn voor vernietiging een aanvang nam op 4 januari 2020 en de vierde werkdag was dan 9 januari 2020. De toezichthouder heeft via mail de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij vernietigd op 8 januari 2020. De vernietigingsbeslissing werd dus niet laattijdig genomen.

2. Het is niet onredelijk dat de toezichthouder tijdens de sluitingsperiode tussen Kerst en Nieuwjaar geen kennis neemt van beslissingen die de actoren in die periode oplaadt in het portaal.

2. De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat zij de kandidatuur tot mutatie van de kandidaat-huurder on hold kan zetten omdat zij haar huurdersverplichtingen niet nakomt

De sociale huisvestingsmaatschappij beweert dat het verhaal van de kandidaat-huurder laattijdig werd ingesteld. Op grond van artikel 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur kan de kandidaat-huurder verhaal indienen bij de toezichthouder tegen de beslissing van de verhuurder binnen een termijn van 30 dagen na de melding van de beslissing.

De brief van de sociale huisvestingsmaatschappij, waarbij haar wordt meegedeeld dat haar kandidatuur on hold wordt gezet, werd naar de huurder verzonden op 7 oktober 2019. De huurder

heeft verhaal ingediend bij de toezichthouder op 31 oktober 2019. Dit is binnen de termijn van dertig dagen. Het verhaal is dus ontvankelijk en terecht beoordeeld door de toezichthouder.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de toezichthouder niet kan ingaan tegen een beslissing van de vrederechter. De verzoening voor de vrederechter dateert van 30 januari 2020. De toezichthouder heeft de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij vernietigd op 8 januari 2020. De verzoening bij de vrederechter vond dus plaats na de beoordeling over het verhaal en na de vernietiging door de toezichthouder. De toezichthouder kon dus geen rekening houden met de erkenning van de verantwoordelijkheid voor de schade door de huurder. Het kan dus de toezichthouder niet verweten worden dat hij geen rekening gehouden heeft met wat op de verzoeningszitting voor de vrederechter werd geoordeeld.

Het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappij een nieuwe toewijzing gedaan heeft aan de huurder en dat de huurder deze geweigerd heeft, is niet relevant voor de beoordeling van het beroep. Er moet enkel geoordeeld worden of de huurschade een reden is om gedurende een jaar geen toewijzingen te doen aan de huurder.

Het is dus de vraag of de huurder terecht een jaar on hold is gezet omdat ze haar huurdersverplichtingen niet nakwam.

Er kan maar sprake zijn van huurschade bij het einde van de huurovereenkomst. Op het einde van de huurovereenkomst moet de huurder de woning achterlaten in de staat waarin hij deze gekregen heeft en zoals beschreven in de plaatsbeschrijving die werd opgemaakt bij de aanvang van de overeenkomst, met uitzondering van de schade die ontstaan is door ouderdom of overmacht. Of er huurschade is, wordt nagegaan aan de hand van de intredende plaatsbeschrijving. Bij huurschade moet de huurder de woning herstellen in de oorspronkelijke toestand. Bij het vertrek uit de huurwoning zal de huurder de schade zelf moeten herstellen of deze laten herstellen en de herstellingskosten betalen. De kosten worden dan in mindering gebracht van de huurwaarborg. Deze dient immers voor als de huurder zijn huurdersverplichtingen niet is nagekomen. Zolang de huidige huurovereenkomst loopt, mag de sociale huisvestingsmaatschappij echter geen rekening houden met huurschade, tenzij door het niet-optreden de schade de huurwoning blijvend gebreken zal blijven vertonen.

De sociale huisvestingsmaatschappij had dus moeten verdergaan met de toewijzing van een kleinere woning en pas op het ogenblik dat de huurder naar een andere woning verhuist, moeten nagaan of er huurschade is. Op dat moment had de huurder de keuze om de schade zelf te herstellen of het herstel te laten uitvoeren en de herstellingskosten te betalen.

Bovendien doorkruist de sociale huisvestingsmaatschappij het onderbezettingsbeleid door de huurder een jaar on hold te zetten, aangezien onderbezette woningen daardoor langer onderbezet blijven. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen in een sociale huurwoning of gezinnen die op de wachtlijst staan, kunnen verhuurders die constateren dat de vrijwillige methode via de standaard voorrangregels (artikel 19, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur) niet werkt, dwingend optreden in het geval van onderbezetting. Wanneer de huurder een huurcontract gesloten heeft bij een sociale huisvestingsmaatschappij voor 1 maart 2017, moet hij na de tweede weigering een onderbezettingsvergoeding betalen. Wanneer de huurder een huurcontract heeft gesloten na 1 maart 2017 zal dit contract na de tweede weigering worden opgezegd op het einde van de voorziene duur. De handelswijze van de sociale huisvestingsmaatschappij staat hier haaks op. Enerzijds wil ze dat de huurder verhuist naar een 1-

slaapkamerappartement, anderzijds houdt ze de huurder in de te grote woning door haar kandidatuur on hold te zetten. Dit druist in tegen het beleid om woningen zo weinig mogelijk onderbezet te laten.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de mutatie van de huurder ten onrechte on hold gezet.

BESLUIT:

Het beroep van 8 januari 2020, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED] met betrekking tot het on hold zetten van de kandidatuur tot mutatie ingevolge het niet nakomen van de huurdersverplichtingen van mevrouw [REDACTED] wordt verworpen.

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed


18 MAART 2020

Matthias DIEPENDAELE