

Klachten en verhalen van sociale (kandidaat-) huurders:

Waar kunnen ze terecht?



Vlaanderen
is wonen



Inleiding:
wat is de afdeling
Toezicht?



Historisch + context

- ▶ Oorspronkelijk opgericht binnen het in 2006 gestichte agentschap Inspectie RWO
- ▶ Sinds september 2016 opgegaan in het agentschap Wonen-Vlaanderen
- ▶ Ongeveer 35 personeelsleden, waarvan de helft de titel van toezichthouder draagt
- ▶ Houdt kantoor in Brussel, Herman Teirlinckgebouw

Geeft uitvoering aan artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode

Een toezichthouder oefent het toezicht uit op diverse door de Wooncode aangehaalde verrichtingen van

1° een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM),

2° een sociaal verhuurkantoor (SVK)

3° de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

4° het Vlaams Woningfonds (VWF)

5° een OCMW of OCMW-vereniging

6° een gemeente of intergemeentelijk samenwerkingsverband

7° een erkende ondersteuningsstructuur (VHP en huurdersbonden)

8° een erkende kredietmaatschappijen

9° Vlabinvest apb



Hefbomen van de toezichthouder

- ▶ Plaatsbezoeken
- ▶ Opvragen van stukken (al dan niet via vaste rapportering)
- ▶ Vergaderingen bijwonen
- ▶ Zaken agenderen
- ▶ Schorsing van beslissingen
- ▶ Vernietiging van beslissingen
- ▶ Indeplaatsstelling
- ▶ In gebreke stellen
- ▶ Administratieve boete opleggen

Verhuur van sociale woningen



Welke verhuurders bieden sociale woningen aan?

- ▶ Artikel 2, §1 VWC definieert een sociale huurwoning als een woning die wordt verhuurd of onderverhuurd door:
 - Een sociale huisvestingsmaatschappij
 - Een erkend sociaal verhuurkantoor
 - De VMSW

Welke verhuurders bieden sociale woningen aan?

- Een lokaal bestuur (gemeente, stad, OCMW) of VWF voor zover
 - × voor de woning een subsidie werd verleend
 - × de woning werd opgericht via Domus Flandria
 - × op de woning het sociaal beheersrecht wordt uitgeoefend of een zakelijk recht is verworven
 - × de woning verworven werd via recht van voorkoop



Vlaanderen
is wonen

De theorie a.d.h.v. enkele casussen



Casus 1: een kandidaat wordt geschrappt van de wachtlijst omdat hij twee keer een woning heeft geweigerd.



- ▶ Afdeling Toezicht: verhaalprocedure



Verhaalrecht

Soort administratief beroep tegen volgende beslissingen:

- ▶ Toewijzing woning aan een andere kandidaat
- ▶ Geen versnelde toewijzing toegestaan
- ▶ ABI niet willen hanteren bij inschrijving
- ▶ Schrapping uit het inschrijvingsregister
- ▶ Gemotiveerde weigering van een toewijzing
- ▶ Weigering om kandidaat in te schrijven
- ▶ Weigering om iemand te laten toetreden tot woning
- ▶ Weigering van de voorkeur qua ligging en type
- ▶ Niet opnemen in referentiebestand huurpremie
- ▶ Niet aanvaarden reden van weigering



Verhaalrecht

Vanaf 01/01/2020:

Tegen elke beslissing van de verhuurder waardoor de persoon die zich wil inschrijven of de kandidaat-huurder zich benadeeld voelt.

Cijfers 2018:

- 442 verhalen ingediend
- Waarvan 381 ontvankelijk
- Waarvan 127 gegrond (+ 55 geen beoordeling meer nodig)

Procedure

A. Indiener (=k-h of belangenverdediger)

- ▶ Reageren binnen termijn:
 - Indien procedure vermeld: 30 dagen (bij toewijzing 1 jaar)
 - Indien niet: termijn start 4 maand na kennisneming
 - Indien geen formele beslissing binnen termijn van 2 maanden na verzoek tot afwijking, versnelde toewijzing, inschrijving of toetreding, rechtstreeks beoordeling vragen van toezichthouder, en dit binnen 6 maanden na het verstrijken van de voormelde termijn van 2 maanden.
- ▶ Per aangetekend schrijven (of gewone brief of mail, vanaf 01/01/2020 enkel nog aangetekend)
- ▶ Gemotiveerd

Procedure

B. Toezichthouder

- ▶ Beoordeelt binnen 30 dagen na ontvangst
- ▶ Indien gegrond: beoordeling aan indiener en kopie actor
- ▶ Indien ongegrond: enkel beoordeling aan indiener

C. Actor (indien verhaal gegrond)

- ▶ Neemt nieuwe beslissing
- ▶ Betekent die aan indiener binnen 30 dagen na ontvangst
- ▶ Bezorgt kopie aan toezichthouder
- ▶ Bezorgt in geval van verhaal rond huurpremie ook aan Wonen-Vlaanderen

Procedure

D1. Indiener (indien verhaal onontvankelijk of ongegrond)

- ▶ Kan enkel nog beroep aantekenen bij Raad van State (bevoegdheid is onzeker)

D2. Toezichthouder (indien verhaal gegrond maar actor volgt niet)

- ▶ Kan motivering nieuwe beslissing aanvaarden
- ▶ Kan nieuwe beslissing vernietigen (verhuurder kan in beroep gaan tegen vernietiging → uitspraak Minister)



Casus 2: Een sociaal huurder heeft last van het geblaf van de hond van de buren en er ontstaat ruzie.



- ▶ Verhuurder (heeft bemiddelingsrol bij burenruzies)
- ▶ Vrederechter



Verhuurder?

- ▶ MB 21/12/2017, artikel 6: basisbegeleidingstaken
10° bemiddelen bij conflicten tussen huurders of bij samenlevingsproblemen en in overleg met de betrokkenen zoeken naar oplossingen

Vrederechter?

- ▶ Ongeacht het bedrag bevoegd voor:
 - geschillen i.v.m. huur/verhuur
 - geschillen over het gemeenschappelijk gebruik, genot, onderhoud, behoud of beheer van appartementsgebouwen
 - burenruzies
 - ...



Casus 3: Een sociaal huurder moet via de huurlasten mee betalen voor het opruimen van achtergelaten meubelen in inkomhal.



- ▶ Verhuurder (klachtendecreet)
- ▶ Vlaamse ombudsman (bemiddeling)
- ▶ Afdeling Toezicht



Verhuurder?

- ▶ Bestuursdecreet 07/12/2018: Iedereen heeft het recht om kosteloos een klacht in te dienen bij een bestuursinstelling over de handelingen en de werking van die bestuursinstelling
- ▶ Brief, mail of telefoon
- ▶ Ontvangstbevestiging 10 dagen, behandeling 45 dagen
- ▶ Geen behandeling nodig indien:
 - Anoniem
 - Niet gemotiveerd
 - Reeds klacht ingediend
 - Andere beroepsprocedures
 - Feiten ouder dan 1 jaar
 - Kennelijk ongegrond
 - Geen persoonlijk belang



Vlaamse ombudsman?

- ▶ Ombudsdecreet 07/07/1998: stelt als opdracht
1° klachten te onderzoeken over de handelingen en de werking van de bestuursinstanties van de Vlaamse Gemeenschap en het Vlaamse Gewest en daarbij bemiddelend op te treden;
2° door te verwijzen naar andere bevoegde instanties, voor zover het geen klacht betreft;
3° op basis van de bevindingen voorstellen en aanbevelingen te formuleren om de dienstverlening van de bestuursinstanties te verbeteren

Afdeling Toezicht?

- ▶ Indien inbreuk op de sociale huurwetgeving
- ▶ Indien systematische of ernstige inbreuk andere wetgeving



Casus 4: Een sociaal huurder wordt opgezegd omdat hij een huurachterstal heeft opgebouwd.



► Vrederechter

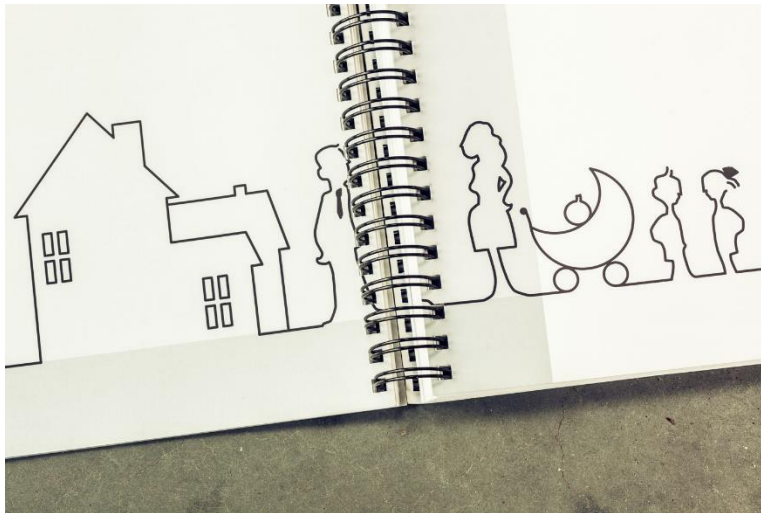


Vrederechter?

- ▶ Indien opzeg met als opgegeven reden een opzeggrond die is voorzien in de sociale huurwetgeving:
 - Verwerving eigendom of bouwgrond
 - Vertrek of overlijden laatste huurder cat. A of B
 - Ernstige of blijvende tekortkoming huurdersverplichting:
 - Niet bewonen of geen domicilie
 - Bijwoners zonder toestemming
 - Leefbaarheid verstoren of overmatige hinder
 - Andere... (huurprijs, goede huisvader, elementen huurprijsberekening, naleven begeleidingsovereenkomst, instemmen met verhuis)
- ▶ Vrederechter beoordeelt ernst en kan bemiddelen



Casus 5: Een sociaal huurder wordt opgezegd omdat hij geen inboedelverzekering heeft afgesloten.



- ▶ Vrederechter
- ▶ Afdeling Toezicht



Vrederechter?

- ▶ Sowieso bevoegd voor elke opzeg
- ▶ Toetst aan de wetgeving, beoordeelt ernst en kan bemiddelen

Afdeling Toezicht?

- ▶ Indien duidelijk geen opzeggrond die is voorzien in de sociale huurwetgeving



Samengevat:

Afdeling Toezicht:

- Verhaalgrond
- Inbreuk op sociale huurwetgeving
- Ernstige of systematische inbreuken
- Opzeg niet conform sociale huurwetgeving

Verhuurder:

- Klacht over eigen werking
- Bemiddelen bij burenruzies

Vlaams ombudsman:

- Klacht slecht afgehandeld
- Eventueel bemiddelen huurder-verhuurder

Vrederechter:

- Burenruzies
- Opzeg



Meer informatie?

<https://www.wonenvlaanderen.be/informatie-over-wonen-vlaanderen/toezicht>

