Ministerieel besluit betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij < verwijderd > voor de Huisvesting met betrekking tot de schrapping uit het inschrijvingsregister van < verwijderd >

Uitspraak nr. WB 609-01-45-04

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 genoemd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 24 juni 2015 beslist het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij om de schrapping van de kandidatuur van de <verwijderd >, hierna de kandidaat-huurder genoemd, te handhaven.

Op 3 juli 2015 vernietigt < verwijderd >, hierna de toezichthouder genoemd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 31 juli 2015 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 3 juli 2015.

Op grond van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode, moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 2 augustus 2015. Het beroep dateert van 31 juli 2015, 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

De kandidaat-huurder wordt na 2 toewijzingen geschrapt uit het inschrijvingsregister en dient op 17 april 2015 verhaal in bij de toezichthouder.

De toezichthouder beoordeelt op 12 mei 2015 het verhaal gegrond gezien de registratie van de eerste weigering van de woning niet terecht is. De kandidaat-huurder heeft de kans niet gekregen om op de laatste dag van het aanbod de woning te bezichtigen.

In haar vergadering van 10 juni 2015 beslist het directiecomité om de schrapping van de kandidaat-huurder te behouden.

Op 19 juni 2015 vernietigt de toezichthouder deze beslissing en krijgt de sociale huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid om beroep aan te tekenen of een nieuwe beslissing te nemen rekening houdend met de inhoud van de vernietigingsbrief.

Op 24 juni 2015 beslist het directiecomité opnieuw dat de kandidaat-huurder geschrapt blijft.

Op 3 juli 2015 vernietigt de toezichthouder deze beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De kandidaat-huurder had de mogelijkheid om zich op maandag of donderdag tussen 6 en ten laatste 21 augustus 2014 aan te melden op het secretariaat van de sociale huisvestingsmaatschappij met een definitief antwoord op het woningaanbod. Hij heeft zich aangeboden op 21 augustus 2014, maar heeft geen definitief antwoord gegeven omdat hij de woning niet kon bezichtigen. Op 19 januari 2015 heeft hij een tweede aanbod geweigerd omdat hij de woning te klein vond. Gezien het volgens de sociale huisvestingsmaatschappij gaat om 2 onterechte weigeringen, werd de kandidaat-huurder op grond van art. 12, §1, eerste lid, 6° van het Kaderbesluit Sociale Huur geschrapt. De toezichthouder is van oordeel dat de eerste weigering niet als een weigering mag worden beschouwd, gezien de kandidaat-huurder zich binnen de voorziene termijn heeft gemeld bij de sociale huisvestingsmaatschappij. De eerste geregistreerde weigering moet teniet gedaan worden door de sociale huisvestingsmaatschappij. Betrokkene heeft nog recht op één aanbod.

Uit de notulen van de vergadering van het directiecomité van 10 juni 2015 blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappij bezoekdagen op de werf organiseert bij verhuring van nieuw gebouwde woongelegenheden zodat op een veilige manier en in de mate van het mogelijke een woning kan worden bekeken, maar in de e-mail van 23 april 2015 van de sociale huisvestingsmaatschappij aan de afdeling Toezicht werd de mogelijkheid om de werf begeleid te bezoeken niet vermeld. Ook in een later telefonisch onderhoud haalde de sociale huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid van een begeleid werfbezoek niet aan. De toezichthouder is van mening dat hij het verhaal van de kandidaat-huurder beoordeeld heeft op basis van onjuiste of onvolledige informatie.

Na een nieuw onderzoek van het verhaal, rekening houdend met de bijkomende informatie van de sociale huisvestingsmaatschappij, stelt de toezichthouder dat uit de eerste aanbodbrief op geen enkele wijze blijkt dat de kandidaat-huurder de mogelijkheid zou hebben om aan een begeleid werfbezoek deel te nemen. Betrokkene heeft wel gevolg gegeven aan het verzoek om zich ten laatste donderdag 21 augustus 2014 aan te melden op het secretariaat. Omdat de brief geen informatie bevatte om aan een begeleid werfbezoek deel te nemen, kan hij niet verantwoordelijk worden gesteld voor het feit dat geen bezichtiging meer mogelijk was binnen de door de sociale huisvestingsmaatschappij vooropgestelde termijn.

De toezichthouder stelt dat in het Kaderbesluit Sociale Huur weliswaar geen verplichting opgenomen is om een woning te laten bezichtigen, maar is van oordeel dat een bezichtiging een rechtmatige eis is omdat de kandidaat-huurder maar 2 kansen krijgt en moet kunnen nagaan of het aanbod voor hem geschikt is. Dit betekent niet dat een sociale huisvestingsmaatschappij geen woningen mag aanbieden die nog niet opgeleverd zijn, maar dat het weigeren van een aanbod omwille van de onmogelijkheid van een voorafgaandelijke bezichtiging moet beschouwd worden als een gegronde reden zoals bedoeld in art 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur. Het niet aanvaarden van de woning om die reden mag niet als een weigering beschouwd worden. De gevolgen van een weigering zijn immers zwaar.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

In haar schrijven van 6 augustus 2014, waarbij aan de kandidaat-huurder een eerste woning wordt aangeboden, wordt duidelijk vermeld dat hij zich ten laatste op donderdag 21 augustus 2014 moet aanmelden op het secretariaat van de sociale huisvestingsmaatschappij met een definitief antwoord. Betrokkene heeft echter geen definitief antwoord gegeven. Tevens wordt uitdrukkelijk gesteld dat, als betrokkene niet reageert binnen de voorziene termijn, hem een tweede aanbod kan gedaan worden, maar dat als hij dit aanbod ook niet aanneemt, zijn inschrijving als kandidaat-huurder zal geschrapt worden. De kandidaat-huurder is volgens de sociale huisvestingsmaatschappij correct geschrapt op grond van art 12, §1, eerste lid, 6° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De sociale huisvestingsmaatschappij beschouwt de mogelijkheid om een nieuwbouwwoning te bezichtigen als een 'good practice', maar niet als een verplichting. De mogelijkheid om de woning te bezoeken wordt immers niet verplicht door het Kaderbesluit Sociale Huur en dit wordt nog eens bevestigd in de modelbrieven voor aanbod van een woning waarin letterlijk staat: "De woning laten bezoeken is niet verplicht." De afdeling Toezicht heeft deze modelbrieven nagelezen en goedgekeurd.

De sociale huisvestingsmaatschappij organiseert bij verhuring van nieuw gebouwde woongelegenheden bezoekdagen op de werf. Uit telefonisch onderhoud met de sociale

huisvestingsmaatschappij blijkt dat in casu er voor de 1e lichting (38 appartementen) werfbezoeken werden georganiseerd en voor de 2e lichting ook, gezien het om nog een redelijk grote groep ging. Betrokkene was bij de 3e lichting (slechts enkele kandidaten meer). Hiervoor werden geen geleide bezoeken meer georganiseerd. Dan moet er beslist worden op basis van de plannen. Betrokkene kan ook het appartement vanaf de buitenkant bekijken. Dit is hem meegedeeld.

Een bezichtigingsmoment is een good practice binnen haalbare grenzen waarin de kandidaat-huurder ook zijn verantwoordelijkheid heeft. De kandidaat-huurder is echter op de laatste dag waarop hij op het aanbod kon reageren bij de sociale huisvestingsmaatschappij langsgekomen en vroeg toen om het appartement te mogen bezoeken. Dit was op dat moment praktisch niet haalbaar, gezien het gaat om een nieuwbouw appartement dat nog moet worden opgeleverd. Omwille van veiligheidsredenen kan de sociale huisvestingsmaatschappij niet toestaan om de nog niet opgeleverde woning alleen te bezichtigen. Er mogen van de aannemer geen onbevoegden op de werf.

De kandidaat-huurder heeft ten onrechte de eerste toewijzing geweigerd. In januari weigerde hij een tweede toewijzing. Hij is dus correct geschrapt.

Beoordeling

Art. 12, §1, eerste lid, 6° van het Kaderbesluit Sociale huur stelt dat een verhuurder een kandidatuur uit het inschrijvingsregister schrapt bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als hem een woning door de verhuurder wordt aangeboden die aan zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt.

In haar schrijven van 6 augustus 2014 stelt de sociale huisvestingsmaatschappij duidelijk dat de kandidaat-huurder zich tussen 6 en 21 augustus 2015 op maandag of donderdag op het secretariaat van de sociale huisvestingsmaatschappij moet aanmelden met een definitief antwoord. De kandidaat-huurder heeft echter geen definitief antwoord gegeven.

De kandidaat-huurder heeft 2 weken tijd om een definitief antwoord te geven m.b.t. het woningaanbod. Dit is een redelijke termijn en staat de kandidaat-huurder toe om te beslissen om het aanbod al dan niet te aanvaarden. Het feit dat hij zich pas op de allerlaatste dag aangemeld heeft, is zijn eigen verantwoordelijkheid. Het is niet redelijk dat betrokkene op dat ogenblik nog vraagt om de woning te bezichtigen. Het organiseren van een bezichtigingsmoment is in casu niet meer mogelijk gezien het gaat om een nieuwbouw appartement dat nog moet worden opgeleverd. Omwille van veiligheidsredenen kan de sociale huisvestingsmaatschappij niet toestaan om de nog niet opgeleverde woning alleen te bezichtigen. Uit telefonisch onderhoud met de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat zij de nadruk erop gelegd heeft dat de kandidaat-huurder de grondplannen kon inkijken zodat hij op de hoogte was van de afmetingen van de verschillende ruimtes, en hij ter plekke eens kon gaan kijken om de woning vanop straat te bezichtigen en de buurt te verkennen. Hij had op die manier een definitief antwoord kunnen geven, maar heeft geen verdere vragen gesteld, is toen weggegaan en heeft geen reactie, positief of negatief, achtergelaten.

Het feit dat de kandidaat-huurder geen antwoord kon geven omdat hij het appartement niet onmiddellijk kon bezichtigen op de allerlaatste dag van het aanbod, kan niet als redelijk worden beschouwd.

De toewijzing gebeurde cfr de voorkeur van betrokkene.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de kandidaat-huurder voldoende geïnformeerd over de gevolgen van een weigering. Dit blijkt uit het schrijven waarin het eerste aanbod wordt gedaan. Er wordt uitdrukkelijk vermeld wat de gevolgen zijn van een weigering en van een tweede weigering, nl. schrapping uit het inschrijvingsregister. De kandidaat-huurder was dus op de hoogte van het feit dat hij zou geschrapt worden na een tweede weigering.
Ook in de brief met het tweede woningaanbod is duidelijk gesteld dat als hij dit aanbod weigert, hij zal geschrapt worden.

Bovendien had de kandidaat-huurder, als hij het appartement had kunnen bezichtigen, geen gegronde reden om het appartement te weigeren, gezien het appartement beantwoordde aan zijn keuze. Betrokkene had niet de mogelijkheid om de sociale huisvestingsmaatschappij te verzoeken om de weigering van het eerste woningaanbod niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond cfr art. 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de kandidaat-huurder op een correcte manier werd geschrapt cfr art. 12, §1, eerste lid, 6° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

BESLUIT:

Het beroep van 31 juli 2015, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij < verwijderd > met betrekking tot de schrapping uit het inschrijvingsregister van < verwijderd > , wordt ingewilligd.

Brussel,

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Liesbeth HOMANS