

Ministerieel besluit over de registratie van een eerste weigering in het kandidatendossier na de weigering van een geldig aanbod van de sociale huisvestingsmaatschappij aan mevrouw

Uitspraak nr. WB 609-01-17-28

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
met ondernemingsnummer

I. Voorwerp van het beroep

- Op 20 september 2016 beslist het directiecomité van , hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, om de registratie van een eerste weigering in het kandidatendossier na de weigering van een geldig aanbod aan mevrouw hierna de kandidaat-huurder genoemd, te handhaven.
- Op 29 september 2016 vernietigt de heer hierna de toezichthouder genoemd, die beslissing.
- Het beroep ingesteld op 10 oktober 2016 strekt tot hervorming van de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 29 september 2016.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste 29 oktober 2016². Het beroep dateert van 10 oktober 2016. Het is tijdig ingesteld.

¹ Toepassing van artikel 29 bis, §5 van de Vlaamse Wooncode.

² Artikel 29 bis, §5 van de Vlaamse Wooncode.

- De sociale huisvestingsmaatschappij moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid³.
- Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

III. Feiten

- Op 16 juni 2016 nodigt de sociale huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurder uit om een woning te bekijken, gelegen te
- Op 28 juni 2016 laat de kandidaat-huurder aan de sociale huisvestingsmaatschappij weten dat zij de woning niet wenst te nemen omdat ze geen beslissing kan nemen wegens afwezigheid van haar man. Die verbleef op het moment van bezichtiging in omwille van de ziekte van zijn zus.
- Op grond hiervan heeft de sociale huisvestingsmaatschappij een eerste weigering in het kandidatendossier geregistreerd.
- De kandidaat-huurder dient op 1 augustus 2016 verhaal in bij de toezichthouder.
- De toezichthouder oordeelt op 2 september 2016 dat het verhaal gegrond is.
- Op 20 september 2016 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij de registratie van een eerste weigering in het kandidatendossier te handhaven.
- De toezichthouder vernietigt op 29 september 2016 die beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

- De sociale huisvestingsmaatschappij heeft een woning aangeboden aan de kandidaat-huurder, die overeenkwam met zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs.
- Dit feit doet evenwel geen afbreuk aan het recht van elke kandidaat-huurder om een aanbod te weigeren, ook al is het in overeenstemming met de woonstkeuze. De kandidaat-huurder kan een gegronde reden aanvoeren. De verhuurder kan dan beslissen om de weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond⁴. Zomaar een eerste weigeringsgrond noteren in het dossier zonder de weigeringsgrond te beoordelen maakt

³ 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.

⁴ Artikel 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur.

die bepaling overbodig. De weigering wordt immers in rekening gebracht voor de schrappingsgrond.

- Artikel 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet dat de kandidaat-huurder een beoordeling kan vragen aan de toezichthouder over de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen.
- Om leegstand te vermijden kan de sociale huisvestingsmaatschappij meerdere kandidaten tegelijk aanschrijven. In casu doet de sociale huisvestingsmaatschappij dat. De frictieleegstand blijft dus beperkt. Beperking van de leegstand inroepen om de kandidaat-huurder het recht te ontfemen om een gegronde reden aan te voeren voor de weigering, is strijdig met de reglementering. Bovendien toont de sociale huisvestingsmaatschappij niet aan dat betrokkene leegstand in de hand heeft gewerkt.
- Het verhaalrecht van de kandidaat-huurder vloeit voort uit artikel 12, §1, vierde lid. Dit impliceert dat de kandidaat-huurder wel degelijk ook voor de weigering van een eerste aanbod redenen kan opgeven en de verhuurder kan verzoeken om deze als gegrond te beschouwen en niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond. De sociale huisvestingsmaatschappij spreekt zich niet uit over de gegrondheid van de reden die de kandidaat-huurder opgeeft voor haar weigering. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt ten onrechte dat zij de gegrondheid van de reden van weigering niet moet beoordelen omdat betrokkene nog recht heeft op een tweede aanbod. Zij denkt verkeerdelijk dat zij de gegrondheid van de reden maar moet nagaan bij een tweede weigering.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- De sociale huisvestingsmaatschappij heeft terecht een eerste weigering in het dossier van de kandidaat-huurder genoteerd omdat zij de woning, die beantwoordde aan haar keuze qua ligging, type en maximale huurprijs, niet wenste te nemen op het ogenblik van het aanbod.
- De kandidaat-huurder blijft ingeschreven op de kandidatenlijst en de sociale huisvestingsmaatschappij zal haar opnieuw een woning aanbieden zodra zij terug aan de beurt komt.
- Een eenvormige procedure is belangrijk in het kader van het terugdringen van de leegstand.
- Het standpunt van de toezichthouder m.b.t. artikel 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur kan niet bijgetreden worden. De kandidaat-huurder kan volgens de sociale huisvestingsmaatschappij geen gegronde redenen aanvoeren die geen afbreuk doen aan haar woonbehoefteigheid.
- Gezien de kandidaat-huurder nog recht heeft op een tweede aanbod, is artikel 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur niet van toepassing. In de regelgeving is uitdrukkelijk voorzien dat deze mogelijkheid enkel van toepassing is indien de kandidaat-huurder wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister.

- Het recht op verhaal van de kandidaat-huurder⁵ moet restrictief worden geïnterpreteerd, nl. enkel indien de kandidaat-huurder benadeeld werd in zijn keuzerecht qua ligging, type en maximale huurprijs van de woning. In casu is het aanbod in overeenstemming met de keuze van betrokkene.

Beoordeling

De sociale huisvestingsmaatschappij baseert haar beslissing om de registratie van een eerste weigering in het kandidatendossier te handhaven op het loutere feit dat de kandidaat-huurder een aanbod dat beantwoordde aan zijn keuze qua type, ligging en maximale huurprijs, geweigerd heeft.

Het aanbod is effectief in overeenstemming met de woonstkeuze van betrokkene. Betrokkene heeft echter een reden opgegeven waarom zij het aanbod niet aanvaard heeft, nl. de afwezigheid van haar echtgenoot die op het moment van aanbod in ... verbleef. Zij wenste alleen geen beslissing te nemen en heeft dat ook zo meegedeeld aan de sociale huisvestingsmaatschappij.

Artikel 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt: *'Als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, kan hij de verhuurder verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond, vermeld in het eerste lid, 6°.'*

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat artikel 12, §1, vierde lid niet van toepassing is, omdat dit artikel volgens haar enkel geldt in het kader van een schrapping. Zij stelt dat het in casu slechts om een eerste weigering gaat, dat de kandidaat-huurder nog recht heeft op een tweede aanbod en dat zij ingeschreven blijft in het kandidatenregister. De kandidaat-huurder kan volgens haar nu nog geen redenen aanvoeren voor de niet-toepassing van de schrappingsgrond, voorzien in artikel 12, eerste lid, 6° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Dat standpunt kan evenwel niet bijgetreden worden. Elke kandidaat-huurder heeft het recht om na elk aanbod een reden aan te voeren voor een weigering. Als de sociale huisvestingsmaatschappij elke eerste weigering noteert in het kandidatendossier zonder zich uit te spreken over de gegrondheid van de weigering, dan is artikel 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur overbodig. Het is immers relevant dat de sociale huisvestingsmaatschappij oordeelt over de gegrondheid van de reden tot weigering, want het is alleen de ongegronde weigering die in rekening wordt gebracht voor de schrappingsgrond, vermeld in artikel 12, eerste lid, 6° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De sociale huisvestingsmaatschappij is verkeerdelijk van oordeel dat ze de gegrondheid van een eerste weigering niet moet beoordelen omdat de kandidaat-huurder nog recht heeft op een tweede aanbod. Artikel 12, §1, vierde lid is wel degelijk van toepassing.

Dit standpunt vloeit bovendien ook voort uit artikel 30 van het Kaderbesluit Sociale Huur dat stelt: "Voor de hierna vermelde beslissingen van de verhuurder kan de kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door die beslissing, met een aangetekende en gemotiveerde brief een beoordeling vragen van de toezichthouder:

...

8° de beslissing om de redenen die een kandidaat-huurder opgeeft om een aanbod te weigeren niet als gegrond te beschouwen."

⁵ Artikel 30, 8° van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Het feit dat tegen een dergelijke beslissing verhaal kan worden ingesteld houdt in dat de kandidaat-huurder ook voor de weigering van een eerste aanbod redenen kan aanvoeren en de verhuurder kan verzoeken om die als gegronnd te beschouwen en dus niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond.

Conclusie

Artikel 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur is ook van toepassing bij een eerste weigering van een aanbod. De sociale huisvestingsmaatschappij moet zich uitspreken over de gegrondheid van de weigering van het woonaanbod. In casu heeft zij dat niet gedaan.

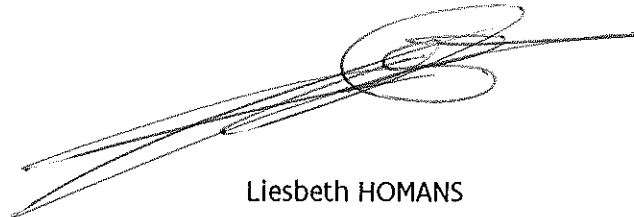
BESLUIT:

Het beroep van 10 oktober 2016, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de registratie van een eerste weigering in het kandidatendossier na de weigering van een geldig aanbod aan mevrouw wordt verworpen.

Brussel,

23 NOV. 2016

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



Liesbeth HOMANS