

Ministerieel besluit over het verval van de voorrangregel na de weigering van een geldig aanbod van de sociale huisvestingsmaatschappij aan de heer ¹

Uitspraak nr. WB 609-01-17-27

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 16 augustus 2016 beslist het directiecomité van hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, om het verval van de voorrangregel na de weigering van een geldig aanbod aan de heer te handhaven.
- Op 24 augustus 2016 vernietigt de heer hierna de toezichthouder genoemd, die beslissing.
- Het beroep, ingesteld op 16 september 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 24 augustus 2016.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste 23 september 2016². Het beroep dateert van 16 september 2016. Het is tijdig ingesteld.

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

² Artikel 29bis, §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

- De woning van de heer _____, hierna de kandidaat-huurder genoemd, wordt onbewoonbaar verklaard op 20 januari 2016. Hij verhuist met zijn gezin naar een transitwoning van de stad en krijgt hierdoor een voorrang op de inschrijvingslijst van de sociale huisvestingsmaatschappij.
- Op 20 april 2016 nodigt de sociale huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurder uit om een woning te bekijken, gelegen te _____
- Op 2 mei 2016 laat de kandidaat-huurder aan de sociale huisvestingsmaatschappij weten dat hij de woning niet wenst te nemen omdat zijn echtgenote lijdt aan hoogtevrees en het appartement bevindt zich op de 6de verdieping.
- Op 4 mei 2016 attesteert de huisarts dat de echtgenote van de kandidaat-huurder lijdt aan claustrofobie en vertigo en geen lift durft nemen.
- De sociale huisvestingsmaatschappij beschouwt dat als een onterechte weigering, gezien betrokkene nergens in het aanvraagdossier melding heeft gemaakt van een maximale verdieping.
- De kandidaat-huurder dient op 20 juni 2016 verhaal in bij de toezichthouder.
- De toezichthouder oordeelt op 20 juli 2016 dat het verhaal gegrond is.
- Op 16 augustus 2016 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij het verval van de voorrangsregel te handhaven.
- De toezichthouder vernietigt op 24 augustus 2016 die beslissing.

³ 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.

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. Op dat ogenblik wist zij niet dat de echtgenote van de kandidaat-huurder hoogtevrees had. Bij de laatste woonstkeuze heeft de kandidaat-huurder geen maximale verdieping opgegeven.
- Dat 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.
- Gezien de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel is dat betrokkene nog recht heeft op één aanbod en artikel 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur volgens haar niet kan toegepast worden, ontzegt zij het recht aan de kandidaat-huurder om een aanbod te weigeren dat overeenkomt met zijn woonstkeuze. Dat de echtgenote van de kandidaat-huurder aan claustrofobie en vertigo lijdt, is gestaafd met een medisch attest. Dat is een gegronde reden voor de weigering van een aanbod. N.a.v. een ongegronde weigering verliest de kandidaat-huurder inderdaad zijn voorrang, vermeld in artikel 19, eerste lid, 6° van het Kaderbesluit Sociale Huur, maar dat is hier niet het geval. De sociale huisvestingsmaatschappij doet evenwel geen uitspraak over de gegrondheid van de weigering van het aanbod.
- Bovendien haalt de kandidaat-huurder aan dat de sociale huisvestingsmaatschappij hem niet geïnformeerd heeft over de gevolgen van zijn weigering en meer nog dat uit de brief van de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat hij zonder gevolgen kon weigeren. De sociale huisvestingsmaatschappij dient de basisbegeleidingstaken correct uit te voeren, o.m. dient zij de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders over alle aangelegenheden over het huren van en het wonen in een sociale woning te informeren.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- Pas na de weigering van het aanbod heeft de huisarts geattesteerd dat de echtgenote van de kandidaat-huurder lijdt aan claustrofobie en vertigo.
- De kandidaat-huurder heeft in het aanvraagdossier geen maximale verdieping vermeld. Hij heeft de woning dus onterecht geweigerd.
- De sociale huisvestingsmaatschappij beroept zich op artikel 19, vijfde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur. De kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° en 6° voldoet, kan na de weigering van een aanbod dat beantwoordt aan de keuze m.b.t. het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel.

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

- Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij is artikel 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur niet van toepassing. Betrokkene wordt immers niet geschraapt.
- De basisbegeleidingstaken beogen het ondersteunen van de kandidaat-huurder bij het in orde brengen van zijn dossier. Die ondersteuning houdt niet de plicht in om de gezondheidstoestand van elke kandidaat-huurder na te gaan op het ogenblik van toewijzing.

Beoordeling

Artikel 19, vijfde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur

De sociale huisvestingsmaatschappij baseert haar beslissing op artikel 19, vijfde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur. Dat artikel stelt *"Een kandidaat-huurder die aan de voorwaarden van een voorrang als vermeld in het eerste lid, 5° of 6° beantwoordt, kan na zijn weigering van een aanbod tot toewijzing van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs, geen aanspraak meer maken op die voorrangsregel."*

Dit artikel geeft volgens de sociale huisvestingsmaatschappij geen ruimte tot interpretatie. Het artikel is inderdaad duidelijk. De sociale huisvestingsmaatschappij moet de gegrondheid van de weigering niet nagaan. In artikel 19, vijfde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur is immers sprake van een weigering zonder meer, dit in tegenstelling tot artikel 19, vierde lid, waar gesteld wordt dat een kandidaat-huurder geen aanspraak meer kan maken op de voorrangsregel, vermeld in het eerste lid, 3°, na de tweede **ongegegronde weigering** van een aanbod, dat beantwoordt aan zijn woonstkeuze. Dus bij een weigering door een kandidaat-huurder die geniet van de voorrang vermeld in het eerste lid, 3°, moet de sociale huisvestingsmaatschappij wel een uitspraak doen over de gegrondheid van de reden van weigering.

Het standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij dat het artikel geen ruimte tot interpretatie geeft, kan bijgevolg worden bijgetreden.

Basisbegeleidingstaken

Artikel 29bis van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de verhuurder moet zorgen voor het uitvoeren van de basisbegeleidingstaken. Die taken hebben o.a. betrekking op het laagdrempelig en klantvriendelijk onthalen en informeren van de personen die zich willen inschrijven, de kandidaat-huurders en de huurders, over alle aangelegenheden m.b.t. het huren van en wonen in een sociale woning.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de kandidaat-huurder niet correct geïnformeerd over de gevolgen van zijn weigering. In haar brief van 20 april 2016, waarin zij de kandidaat-huurder de woning aanbiedt, stelt zij dat, als hij de woning niet neemt, hij dit moet meedelen aan de sociale huisvestingsmaatschappij, alsook de reden waarom hij de woning niet goed vindt. Er wordt verder vermeld dat hij nog één andere woning mag bekijken en dat, als hij deze ook weigert, hij geschraapt wordt. De sociale huisvestingsmaatschappij vermeldt niet dat een weigering het verlies van voorrang tot gevolg heeft. De brief van de sociale huisvestingsmaatschappij aan betrokkene is dus onduidelijk wat de precieze gevolgen van de weigering inhouden en wekt de indruk dat de kandidaat-huurder de woning zomaar kon weigeren. In het verslag van het directiecomité van 16 augustus 2016 schrijft de sociale huisvestingsmaatschappij wel dat de weigering de voorrang doet

vervallen. Zij had dit echter ook aan de kandidaat-huurder moeten laten weten.
Die informatie verlenen behoort immers tot de basisbegeleidingstaken van een sociale verhuurder.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat het niet de bedoeling is dat zij de gezondheidstoestand van haar kandidaten verifieert. Dat behoort inderdaad niet tot haar verplichtingen, maar zij moet de kandidaat-huurder dus wel correct inlichten over de gevolgen van het al dan niet aanvaarden van een woning.

Er kan worden besloten dat de sociale huisvestingsmaatschappij een van haar basisbegeleidingstaken, vermeld in artikel 29bis van het Kaderbesluit Sociale Huur, niet naar behoren heeft uitgevoerd, nl. het optimaal informeren van de kandidaat-huurder.

Conclusie

Op grond van artikel 19, vijfde lid, van het Kaderbesluit Sociale Huur zou de kandidaat-huurder zijn voorrang verliezen vanaf de eerste weigering van een aanbod van een woning die beantwoordt aan zijn keuze met betrekking tot het type, de ligging en de maximale huurprijs.

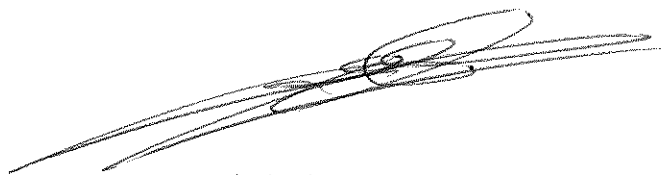
De sociale huisvestingsmaatschappij heeft betrokkene echter niet correct geïnformeerd over het verlies van voorrang ingevolge zijn weigering van het woonaanbod. Hierdoor kon hij niet met kennis van zaken beslissen over de weigering van het aanbod, zodat zijn weigering *in casu* niet tot het verlies van de voorrang kan leiden.

BESLUIT:

Het beroep van 16 september 2016, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot het verval van de voorrangsregel na de weigering van een geurig aanbod aan de heer _____, wordt verworpen.

Brussel, **27 OKT. 2016**

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



Liesbeth HOMANS