

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 252.671 van 18 januari 2022
in de zaak A. 232.081/X-17.824**

In zake : Serguei AKSIMOVITCH
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Tatiana Depoortere
kantoor houdend te 2000 Antwerpen
Britselei 47-49, bus 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Walter Muls
kantoor houdend te 1000 Brussel
Antoine Dansaertstraat 92
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 oktober 2020, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de toezichthouder voor de sociale huisvesting van 27 augustus 2020 waarbij het verhaal van Serguei Aksimovitch als ongegrond verworpen wordt.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Thomas Maes heeft een verslag opgesteld.

Verzoeker heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 8 oktober 2021.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tatiana Depoortere, die verschijnt voor verzoeker, en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Benny De Sutter heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Verzoeker huurt een sociale woning bij de socialehuisvestingsmaatschappij ABC.

Naar aanleiding van een aanvraag tot mutatie, doet de socialehuisvestingsmaatschappij op 26 juni 2020 een aanbod van een huurappartement met twee slaapkamers te 2050 Antwerpen, Urbain Reniersstraat 8, bus 22. Verzoeker verklaart op 6 juli 2020 de woning te aanvaarden “maar onder voorbehoud”.

Op 14 juli 2020 deelt de socialehuisvestingsmaatschappij mee dat de woning wordt toegewezen en dat de verhuring ingaat vanaf 1 november 2020. Gevraagd wordt om vóór 30 juli 2020 de huurwaarborg te betalen aan de socialehuisvestingsmaatschappij. Er wordt op gewezen dat een laattijdige betaling als een weigering wordt gezien.

“[I]n het verlengde” hiervan en van een telefonisch onderhoud met de socialehuisvestingsmaatschappij, meldt verzoeker op 23 juli 2020 dat hij recht heeft op een appartement met drie slaapkamers en dat hij liever in zijn huidig appartement blijft wonen, terwijl zijn partner met de kinderen zou verhuizen naar het appartement in de Urbain Reniersstraat. Ook stelt hij vragen bij het bedrag van de waarborg en verklaart hij de waarborg niet naar de rekening van de socialehuisvestingsmaatschappij te willen overschrijven, maar naar “een speciale geblokkeerde bankrekening”.

Op 3 augustus 2020 schrijft de socialehuisvestingsmaatschappij dat zij van kandidaat-huurders die zijn woning willen bezichtigen verneemt dat hij niet van plan is te verhuizen, wat zij vreemd vindt omdat hij aanvaardde te muteren, en dat zij nog geen betaling van de huurwaarborg ontving. Er wordt hem nog een laatste kans geboden om de waarborg op 4 augustus 2020 te betalen, zo niet zal een eerste weigering geregistreerd worden.

Verzoeker betaalt de waarborg niet.

Met een 11 augustus 2020 gedateerd schrijven dient hij verhaal in bij de toezichthouder voor de sociale huisvesting tegen de beslissing van de socialehuisvestingsmaatschappij om een eerste weigering van een sociale woning te registreren om reden dat verzoeker niet tijdig de waarborg betaalde en weigert om te verhuizen.

De toezichthouder voor de sociale huisvesting verklaart het verhaal op 27 augustus 2020 ongegrond. Dit is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. In het verzoekschrift leidt verzoeker een eerste middel af uit de schending van artikel 37, § 2, van het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 ‘tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode’ (hierna: het Kaderbesluit Sociale Woninghuur). Toegelicht wordt dat verzoeker begrijpt dat de socialehuisvestingsmaatschappij ervoor kon kiezen om de waarborg op haar rekening te plaatsen, maar dat hij dat niet wenst en dat het mogelijk moet zijn om de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening te zetten.

Beoordeling

5. Krachtens artikel 37, § 2, eerste lid, van het Kaderbesluit Sociale Woninghuur, zoals nog van toepassing in deze zaak, kan de verhuurder, met uitzondering van het sociaal verhuurkantoor, beslissen dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.

In overeenstemming hiermee wordt in de bestreden beslissing overwogen:

“Ook voorziet de wetgever dat sociale woonmaatschappijen ervoor kunnen kiezen ‘dat de waarborg in zijn handen wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder.’ Uw uitdrukkelijke wens om dit niet te doen, kan ik dan ook niet weerhouden als een terechte reden.”

6. Naar blijkt, heeft de socialehuisvestingsmaatschappij ABC ervoor gekozen dat de waarborg in haar handen wordt gestort.

Verzoeker mag het daar niet mee eens zijn en een andere regeling verkiezen, maar dat wijst nog niet uit dat de keuze van de socialehuisvestingsmaatschappij ABC onwettig was of dat de verwerende partij de in het middel aangevoerde bepaling heeft geschonden door verzoekers zienswijze niet als een terechte reden voor de weigering van een sociale woning bij te vallen.

7. Het eerste middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het tweede middel

8. In een tweede middel in het verzoekschrift verklaart verzoeker dat hij en zijn partner volgens de socialehuisvestingsmaatschappij moesten hebben gevraagd “om een ontduubeling van de kandidatuur aangezien verzoeker eventueel alleen in zijn huidige huurwoning zou wensen te blijven”. Dit is, aldus verzoeker, het eerste dat hij daarvan hoorde, er is niets over terug te vinden in de Vlaamse Wooncode, en hij is het daar absoluut niet mee eens.

Beoordeling

9. Verzoekers kritiek laat zich niet kwalificeren als een ontvankelijk middel, waarin voldoende begrijpelijk de schending van een rechtsregel wordt aangevoerd. Dat wordt niet goedge maakt door voor het eerst in de memorie van wederantwoord, inpiikkend op een verwijzing in de memorie van antwoord, artikel 12, § 2, 2°, van het Kaderbesluit Sociale Woninghuur ter sprake te brengen.

10. Overigens verzuimt verzoeker om bij het “middel” het antwoord te betrekken dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op zijn grief inzake de vermelde ontduubeling heeft gegeven.

In de bestreden beslissing legt de verwerende partij uit waarom zij ervan uitgaat dat verzoeker wel degelijk “in kennis werd gesteld dat zowel u als

uw vrouw de nodige administratieve handelingen moesten stellen opdat uw kandidatuur ontdebeld wordt zodat ABC een toewijs kon doen aan enkel uw partner en 2 kinderen”. Toegevoegd wordt ook:

“De directeur deelde ons mee dat u tijdens dit telefonisch onderhoud verklaard heeft dat uw vrouw met de kinderen elders verbleef en dat zij niet zou kunnen langskomen. Ook blijkt dat er tot op heden nog steeds geen (schriftelijk) verzoek in die zin werd overgemaakt noch dat uw vrouw enige stappen heeft gezet opdat zij enkel met de kinderen kandidaat kan zijn voor een toewijzing. Indien men pas na een aanbieding van een appartement laat weten dat uw vrouw alleen met de kinderen zou verhuizen en u toch zal blijven wonen waar u heden huurt, mag ook wel worden verwacht dat men de nodige inspanningen doet opdat het dossier verder correct kan worden afgehandeld.”

Aan die motivering gaat verzoeker totaal voorbij.

11. Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

12. In een derde middel in het verzoekschrift voert verzoeker de schending van de formelemotiveringsplicht aan:

“Verzoeker verzocht meermaals om een 3 slaapkamer appartement/woning, doch blijft tegenpartij halsstarrig volhouden aan een 2 slaapkamer appartement/woning. De reden hiervoor blijft evenwel onduidelijk. De reden hiervoor is niet terug te vinden in de beslissing noch in e-mailverkeer.”

Beoordeling

13. De bestreden beslissing vermeldt met betrekking tot het aantal slaapkamers dat verzoeker wenst:

“Wat uw bemerking rond het aantal slaapkamers betreft: de rationele bezetting (= de passende bezetting van een woning, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze bewonen of gaan bewonen) wordt autonoom ingevuld door de SHM.

I.c. stelt ABC dat twee kinderen van hetzelfde geslacht een slaapkamer moeten delen. Ik kan er begrip voor opbrengen dat u liever per kind een aparte slaapkamer wenst, maar u kan dit niet afdwingen (ook niet zoals u stelt op basis van [het] Vlaamse Woondecreet) Dit (of de onduidelijkheid hierover / het uitblijven van een antwoord van ABC) kan ik dan ook niet weerhouden als een terechte weigering. Bovendien deelde de directeur ons mee dat zij dit u al herhaaldelijk hebben verduidelijkt.”

Het in het verzoekschrift aangevoerde derde middel mist derhalve feitelijke grond.

14. In de laatste memorie doet verzoeker gelden dat die motivering een “drogreden” uitmaakt en dat hij weet “dat er wel degelijk voldoende woningen zijn met 3 slaapkamers en [...] voldoende mensen [kent] met 2 kinderen (van hetzelfde geslacht) die wel 3 slaapkamers verkregen”.

Dit betoog behelst in wezen een nieuw middel, dat ook al in het verzoekschrift kon zijn aangevoerd. Het is te laat en bijgevolg onontvankelijk.

V. Begroting van de kosten – rechtsplegingsvergoeding

15. De verwerende partij vraagt in haar memorie van antwoord verzoeker te veroordelen tot de kosten van het geding, waaronder een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

Met toepassing van artikel 30/1, § 2, tweede lid van de gecoördineerde wetten op de Raad van State wordt dat bedrag herleid tot 140 euro.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. Verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 140 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien januari tweeduizend tweeëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Johan Lust