

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 262.517 van 27 februari 2025
in de zaak A. 240.893/X-18.545**

In zake : Y.S.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Wesemael
kantoor houdend te 9300 Aalst
Pontstraat 6 bus 11
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 5 januari 2024, strekt tot de nietigverklaring van de “beslissing van de afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen d.d. 07.11.2023 betreffende de beslissing van woonmaatschappij Dender-Zuid om voor de kandidatuur van verzoeker een eerste onterechte weigering te registreren”.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij beschikking nr. 756 van 29 januari 2024 wordt aan verzoeker het voordeel van de kosteloze rechtspleging verleend.

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

Adjunct-auditeur Christiaan Lesaffer heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend met een verzoek tot voortzetting. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 februari 2025.

Staatsraad David D’Hooghe heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie Romanus, die *loco* advocaat Jan Wesemael verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Christiaan Lesaffer 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

3.1. Verzoeker staat op de wachtlijst van de erkende sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) Denderstreek met het oog op het huren van een sociale woning.

Als gevolg van de fusieoperatie en de creatie van woonmaatschappijen met elk een exclusief werkingsgebied in 2022-2023 is de SHM Denderstreek opgegaan in de woonmaatschappij Dender-Zuid, één van de erkende woonmaatschappijen in het Vlaamse Gewest.

3.2 De SHM Denderstreek biedt op 3 november 2022 aan verzoeker een sociale huurwoning aan te Aalst.

3.3. Op 14 november 2022 antwoordt verzoeker dat het zijn wens is om de betrokken woning te betrekken, doch om praktische redenen bij voorkeur in 2023. Verzoeker vermeldt ook dat hij maximaal 350 euro huur (exclusief kosten) per maand zou kunnen betalen, en dat hij geen schulden heeft. Wel wijst hij erop dat een lening bij een bank wil afsluiten.

3.4. Bij e-mail van 24 november 2022 laat verzoeker de SHM Denderstreek weten dat de lening bij de bank nog niet rond is en vraagt hij om nog even geduld te oefenen.

3.5. Bij e-mail van 4 december 2022 bericht verzoeker de SHM Denderstreek dat de bank een krediet kon toestaan, maar enkel indien er maandelijks minstens 200 euro zou worden afbetaald. Omdat verzoeker van oordeel is dat hij niet tegelijk een lening van 200 euro per maand, de huur en de andere kosten zal kunnen betalen en omdat hij op dat moment een arbeidsovereenkomst voor zes maanden heeft en onzeker is over de verlenging ervan, wenst hij niet in te gaan op het aanbod.

3.6 Bij brief van 4 oktober 2023, dus bijna een jaar later, stelt de woonmaatschappij Dender-Zuid (hierna: de woonmaatschappij) verzoeker ervan in kennis dat de niet-aanvaarding van het aanbod van 3 november 2022 als een (eerste en ongegronde) weigering wordt beschouwd.

3.7. Op 13 oktober 2023 dient verzoeker een beroep in tegen de beslissing van 4 oktober 2023 bij de afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen van de Vlaamse overheid.

3.8. Bij beslissing van 7 november 2023 verklaart de voormelde afdeling Toezicht het beroep ontvankelijk, doch ongegrond, dit op grond van de volgende motivering:

“De [woonmaatschappij] nam deze beslissing op basis van artikel 6.10, 6° Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021 (BVCW) omdat u een aanbod van een sociale huurwoning die beantwoordde aan uw keuze qua ligging, type en maximale huurprijs geweigerd heeft. Elke ongegronde weigering, niet-reactie of niet-tijdige reactie wordt geregistreerd als een weigering en in rekening gebracht voor toepassing van de bij wet voorziene schrappingsgrond.

Concreet deed de [woonmaatschappij] u op 03/11/2022 een woningaanbod voor een appartement met 2 slaapkamers te Aalst, Withuisstraat 12 bus 0002. U heeft het aanbod op 14/11/2022 via het reactieformulier schriftelijk aanvaard met de vermelding dat u max. 350 euro maandelijkse huurprijs kan betalen. Vervolgens liet u de [woonmaatschappij] op 04/12/2022 via mail weten alsnog het aanbod te weigeren. De [woonmaatschappij] heeft de aangehaalde redenen van weigering niet als gegrond aanvaard en als gevolg hiervan voor uw kandidatuur een eerste ongegronde weigering geregistreerd. De [woonmaatschappij] stelde u op 04/10/2023 schriftelijk in kennis van die beslissing.

[...]

In uw verhaal haalt u aan dat u het aanbod niet geweigerd heeft, maar wel uitstel gevraagd heeft omwille van financiële redenen. U stelt dat u kan verhuizen vanaf eind 2024 of begin 2025. U zou graag een woning toegewezen krijgen in de Sint Jorisstraat te Aalst omdat die ligging niet ver van het stadscentrum gelegen is en er daar nieuwe appartementen zijn.

[...]

De eerste wettelijke voorwaarde opdat de [woonmaatschappij] een (onterechte) weigering kan registreren, is dat het aanbod moet voldoen aan de keuze van de kandidaat-huurder. Volgens het reactieformulier dd. 14/11/2022 heeft u het aanbod aanvaard en wil u maximum 350 euro aan maandelijkse huurprijs betalen. Op basis van die aanvaarding en de proefberekening van de [woonmaatschappij] die aangaf dat de huurprijs 261,50 euro (inclusief huurlasten) zou bedragen, blijkt dat het aangeboden pand gelegen te Aalst [...] in overeenstemming is met uw woonvoorkeur. De [woonmaatschappij] heeft u dus een rechtsgeldig aanbod gedaan, en daarmee is aan de voorwaarde om een weigering te kunnen registreren, voldaan.

De sociale huurwetgeving voorziet daarnaast dat als de kandidaat-huurder voor de weigering van een aanbod gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan zijn woonbehoefte, hij de verhuurder kan verzoeken om die weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond.

Het is dus in eerste instantie de [woonmaatschappij] zelf die oordeelt over de reden(en) van weigering. Aanvaardt de [woonmaatschappij] de reden als gegrond blijft de weigering zonder gevolgen. Aanvaardt de [woonmaatschappij] de reden niet als gegrond, kan de kandidaat nog altijd

zijn verhaalrecht uitoefenen bij de toezichthouder. In haar beoordeling houdt de toezichthouder daarom dan ook enkel rekening met wat de kandidaat-huurder aan de [woonmaatschappij] meedeelde als motivering van zijn of haar weigering.

Concreet weigerde u het aangeboden pand t.a.v. de [woonmaatschappij] omdat u niet kan voldoen aan de voorwaarden die de bank u stelt met betrekking tot het afsluiten van een krediet. U haalt ook aan dat u slechts een arbeidscontract heeft voor zes maanden en u vreest financiële problemen wanneer uw arbeidscontract niet zou verlengd worden. De [woonmaatschappij] heeft die redenen voor weigering niet als gegrond weerhouden aangezien de huurprijs van de aangeboden woning voldeed aan de door u eerder opgegeven maximale huurprijs.

Uw argument dat u momenteel een verhuis omwille van financiële redenen niet haalbaar ziet, kan ik niet als – conform het wettelijke beoordelingscriterium – gegronde reden beschouwen die ‘geen afbreuk doet aan uw woonbehoefte’: het feit dat u zich in een moeilijke/onzekere (financiële) periode bevindt, geldt helaas voor vele kandidaat-huurders. Daarnaast meent de toezichthouder dat kosten bij de verhuis naar een sociale woning nu eenmaal onvermijdelijk zijn en een weliswaar bijkomende financiële belasting (van bijvoorbeeld dubbele huur gedurende een beperkt aantal maanden, waarborg die wordt ingehouden, verhuis- en inrichtingskosten, ...) ten eerste tijdelijk van aard is en ten tweede op relatief korte termijn normaliter ‘gecompenseerd’ wordt doordat men een sociale huurovereenkomst kan afsluiten waarbij de huurprijs voor (minstens al) de komende negen jaar berekend wordt op uw inkomen en deze dus eveneens normaliter zal resulteren in een gevoelig lagere huurprijs dan dat u op de private huurmarkt betaalt.

Ik dien dan ook te besluiten dat de [woonmaatschappij] bij de registratie van een ongegronde weigering heeft gehandeld in overeenstemming met de sociale huurreglementering en beoordeel uw verhaal als ongegrond.”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van het enige middel

Samenvatting van het middel

4.1. Verzoeker voert één middel aan dat hij als volgt samenvat:

“Schending van:

- Artikel 6.10, § 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

- Het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur

Doordat krachtens artikel 6.10, § 4 en § 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 wordt voorzien in de mogelijkheid tot het aanvoeren van een gegronde reden tot

weigering die geen afbreuk doet aan de woonbehoefte waarbij de weigering niet in rekening te brengen voor de schrappingsgrond. Doordat het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur vereisen dat de verwerende partij op een redelijke wijze een beoordeling maakt van het bezwaar tegen de beslissing van Woonmaatschappij Dender-Zuid en waarbij de belangen van de partijen op een zorgvuldige manier tegenover elkaar worden afgewogen en, Terwijl met het bestreden besluit de weigering van verzoek wordt gekenmerkt als een ongegronde weigering terwijl de weigering in hoofde van verzoeker wel degelijk gebaseerd is op een gegronde reden die geen afbreuk doet aan zijn woonbehoefte, met name zijn op dat ogenblik precaire financiële situatie, Zodat het bestreden besluit de aangehaalde bepaling en beginselen schendt.”

4.2. Verzoeker preciseert dat zijn financieel precaire situatie in combinatie met zijn onzekere werksituatie met zich meebrengen dat het niet gaat om een ongegronde weigering.

Dat hij initieel had aangegeven dat de vooropgestelde huurprijs wel binnen de mogelijkheden lag, doet daaraan geen afbreuk, want toen kon verzoeker nog uitgaan van een stabiele werksituatie. Ook wordt onvoldoende rekening gehouden met het gegeven dat aan het betrekken van een nieuwe woning ook verhuiskosten zijn gekoppeld, en dat verzoeker ook daarvoor over onvoldoende financiële mogelijkheden beschikt.

Beoordeling

5. Artikel 6.10, eerste lid, 6°, van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 ‘tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021’ – in de versie zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing en de in eerste bestuurlijke aanleg genomen beslissing van 4 oktober 2023 – luidt als volgt:

“De verhuurder schrapt een kandidatuur uit het inschrijvingsregister in de volgende gevallen:

[...]

6° bij de tweede weigering of bij het tweemaal niet-reageren door de kandidaat-huurder als de verhuurder hem een woning aanbiedt die aan zijn

keuze qua ligging, type en maximale huurprijs beantwoordt, op voorwaarde dat tussen de eerste weigering of het uitblijven van een reactie en het volgende aanbod van een andere woning een periode verlopen is van ten minste drie maanden. De verhuurder moet bij het volgende aanbod van een andere woning de kandidaat-huurder uitdrukkelijk van op de hoogte brengen dat bij een weigering of het niet-reageren op het aanbod zijn kandidatuur geschrapt zal worden. De kandidaat-huurder krijgt telkens een termijn van minimaal vijftien kalenderdagen, vanaf de postdatum van de brief waarmee het aanbod is gedaan, om te reageren;”

Artikel 6.10, vierde lid, van het voormelde besluit – in de versie zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing en de in eerste bestuurlijke aanleg genomen beslissing van 4 oktober 2023 – luidt als volgt:

“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°.”

Hieruit vloeit voort dat een kandidaat-huurder éénmaal om ongegronde redenen een aanbod mag weigeren, maar dat hij bij een tweede (ongegronde) weigering van de wachtlijst geschrapt zal worden.

6. Te dezen heeft de verwerende partij het bestuurlijk beroep van verzoeker afgewezen om reden dat het aangeboden pand in overeenstemming is met de door verzoeker opgegeven woonvoorkeur, dat de moeilijke en onzekere financiële situatie voor vele kandidaat-huurders geldt en dat de verhuiskosten onvermijdelijk zijn.

Verzoeker stelt daar niet veel meer tegenover dan dat “de weigering van verzoeker wel degelijk gebaseerd is op een gegronde reden”.

Aldus geeft verzoeker weliswaar aan dat hij het niet eens is met het standpunt van de verwerende partij, maar overtuigt hij er niet van dat de verwerende partij op onwettige wijze toepassing heeft gemaakt van de geldende wetgeving.

7. Verzoeker voert niet aan dat de bestreden beslissing steunt op onjuiste of onvolledige gegevens of anderszins onzorgvuldig is tot stand gekomen.

Voorts blijkt niet dat de uitgebrachte beoordeling de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat.

Minstens reikt verzoeker geen concrete gegevens aan die zouden wijzen op een overdreven en disproportioneel strenge houding vanwege de verwerende partij. Zo wordt geen duidelijkheid verstrekt aangaande de specifieke context waarin verzoeker een lening meende te moeten sluiten, ook al was eerder door hem aangegeven dat de vooropgestelde huurprijs voor het aangeboden pand financieel haalbaar zou zijn. Evenmin wordt nader geduid welke financiële impact de nieuwe huurprijs en de verhuiskost precies zouden hebben. Voorts ontbreekt een afdoende verantwoording waarom de arbeidssituatie van verzoeker precair zou zijn.

8. Het enige middel wordt verworpen.

V. De kosten

9. Er is grond om verzoeker, die dient te worden beschouwd als de in het ongelijk gestelde partij die juridische tweedelijsbijstand geniet, met toepassing van artikel 30/1, § 2, tweede lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, te veroordelen tot betaling van een minimum rechtsplegingsvergoeding van 140 euro.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partij 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, op zevenentwintig februari tweeduizend vijftientwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D’Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement