

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 252.736 van 21 januari 2022
in de zaak A. 230.884/X-17.724**

In zake : XXXX
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Tim Dierynck
 kantoor houdend te 8500 Kortrijk
 Loofstraat 39
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

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

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 29 mei 2020, strekt tot de nietigverklaring van “het besluit van de Toezichthouder bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen [...] van 20 april 2020 houdende uitspraak over [het] verhaal [van XXXX] ingesteld tegen het besluit van de cvba Dijledal Sociale Huisvesting Leuven [...] van 11 maart 2020; houdende de beslissing dat ‘het verhaal ongegrond is’”.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Thomas Maes heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2021.

Kamervoorzitter Johan Lust heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tijs Van Vynckt, die *loco* advocaat Tim Dierynck verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Marijn Serneels, die *loco* advocaat Walter Muls verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Thomas Maes 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 (hierna: Raad van State-wet).

III. Feiten

3. Verzoekster is sinds 2014 ingeschreven als kandidaat-huurder bij de socialehuisvestingsmaatschappij Dijledal. Zij huurt intussen een woning op de private huurmarkt en ontvangt sinds 2018 een Vlaamse huurpremie.

Op 3 februari 2020 dient zij een wijzigingsaangifte in, waarin zij haar keuze van woongelegenheden verandert van alleen een huis, naar ook een appartement.

Op 7 februari 2020 doet de socialehuisvestingsmaatschappij het aanbod van een huurappartement. Verzoekster verklaart er niet geïnteresseerd in te zijn omdat het appartement “niet in orde” is. In een bijgevoegde brief van 20 februari 2020 deelt zij in hoofdzaak mee dat zij bij een bezoek aan het

appartement heeft vastgesteld dat de vorige bewoner grote beschadigingen heeft aangebracht en dat het appartement doordrongen is van de geur van sigarettenrook en urine.

De socialehuisvestingsmaatschappij reageert op 11 maart 2020 dat haar antwoord als een weigering wordt aanzien en dat bij een tweede weigering haar kandidatendossier geschrapt zal worden. Ten gevolge van de weigering wordt de huurpremie stopgezet.

Tegen de beslissing van de socialehuisvestingsmaatschappij om een eerste weigering te registreren stelt verzoekster met een verzoekschrift van 28 maart 2020 verhaal in bij de toezichthouder voor de sociale huisvesting. Die verklaart het verhaal op 20 april 2020 ongegrond, zodat verzoekster nog recht heeft op één aanbidding, maar de stopzetting van de huurpremie gehandhaafd blijft. Dit is de bestreden beslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4. Verzoekster leidt een eerste middel af “uit de schending van de hoorplicht, een schending die eveneens samen gaat met enerzijds een schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, en anderzijds een schending van het in artikel 10 en 11 van de Belgische Grondwet geponeerde gelijkheidsbeginsel”.

Volgens een *eerste middelonderdeel* is de verwerende partij in gebreke gebleven verzoekster de mogelijkheid te bieden om gehoord te worden. Nochtans wist de verwerende partij zeer goed, of moest zij zeer goed weten, dat bij de behandeling van het verhaal op haar de hoorplicht rustte. Immers voerde verzoekster in haar verhaal expliciet aan dat de socialehuisvestingsmaatschappij

verzoekster nooit de kans bood om gehoord te worden en dat de socialehuisvestingsmaatschappij daardoor de hoorplicht schond.

In een *tweede middelonderdeel* betoogt verzoekster dat het manifeste verzuim van de verwerende partij om verzoekster te horen dient te worden beschouwd “als een verregaande beschaming van de gerechtvaardigde verwachtingen van verzoekster die er op mocht verhopend dat, nadat zij via haar verhaal verweerder er op wees dat SHM Dijledal de hoorplicht manifest had geschonden, minstens verweerder op zijn beurt de hoorplicht zou naleven”.

In een *derde middelonderdeel* noemt verzoekster het manifeste verzuim om haar te horen ook een schending van het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel, nu het verzuim ingaat tegen “de uitdrukkelijke plicht om eenieder, in dezelfde omstandigheden geplaatst als verzoekster, tijdens de verhaalprocedure te horen”.

Beoordeling

5. Verzoekster heeft tegen de beslissing van de socialehuisvestingsmaatschappij Dijledal om een eerste weigering te registreren verhaal ingediend bij de verwerende partij met een verzoekschrift dat acht bladzijden telt en waar negen bijlagen bij gevoegd zijn.

In haar verzoekschrift heeft verzoekster zo uitvoerig als zij wilde kunnen beargumenteren én beargumenteerd waarom zij van oordeel is dat zij terecht niet is ingegaan op het aanbod van de socialehuisvestingsmaatschappij en waarom er geen eerste weigering tegen haar mag worden aangenomen.

6. Voorts valt de Raad van State niet verzoeksters betoog in de memorie van wederantwoord bij dat te dezen de verwerende partij, om niet aan de hoorplicht tekort te komen, verzoekster na het indienen van het verhaal op de hoogte had moeten brengen van de voorgenomen negatieve beslissing over dit verhaal en haar in de gelegenheid had moeten stellen om zich over die voorgenomen negatieve beslissing uit te spreken.

7. In zoverre verzoekster meent dat zij in de mogelijkheid moest zijn gesteld om haar zienswijze niet slechts schriftelijk maar ook mondeling naar voor te brengen, wordt minstens vastgesteld dat zij niet op enige manier te kennen heeft gegeven van die mogelijkheid om mondeling gehoord te worden, gebruik te willen maken.

Meer in het bijzonder volgt dat niet uit het feit dat zij in haar verzoekschrift tegen de beslissing van de socialehuisvestingsmaatschappij de schending van de hoorplicht heeft aangevoerd door, specifiek, die socialehuisvestingsmaatschappij.

8. Verzoekster doet geen schending van de hoorplicht aannemen.

Hieruit volgt dat niet alleen het eerste middelonderdeel moet worden verworpen, maar ook het tweede en het derde middelonderdeel, die immers van een schending van de hoorplicht uitgaan.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

9. Een tweede middel heet “[g]enomen uit de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het rechtszekerheidsbeginsel, van het vertrouwensbeginsel en machtsafwending in samenhang beschouwd, een schending die eveneens samengaat met een schending van de motiveringsplicht zoals opgelegd met artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen”.

In een *eerste middelonderdeel* bekritiseert verzoekster dat de verwerende partij heeft nagelaten te antwoorden op haar middel dat de socialehuisvestingsmaatschappij zich schuldig maakte aan de schending van de hoorplicht. De verwerende partij houdt dat middel volgens haar zelfs gewoonweg voor onbestaande. Dat is niet alleen onzorgvuldig, maar schendt ook verzoeksters vertrouwen. Bovendien is er sprake van “een manifeste en ongezonde

belangenvermenging binnen het Agentschap Wonen-Vlaanderen (dit Agentschap is immers gelijktijdig rechter (als toezichthouder), en anderzijds partij (als premieverstrekker))”. Hierdoor wendt de verwerende partij haar bevoegdheid in dit dossier aan voor een ander doel, te weten de bevoordeling van haar eigen agentschap.

Volgens een *tweede middelonderdeel* kunnen de motieven onmogelijk “als afdoende en voldoende draagkrachtig” worden beschouwd:

- de motivering dat de gebreken in het socialehuurappartement geen weigering van het huuraanbod rechtvaardigen, is niet correct in feite en in rechte;
- het motief dat de socialehuisvestingsmaatschappij verzoekster de kans heeft gegeven het appartement een tweede keer te gaan bekijken, maar dat zij dat niet wenste te doen, mist elke feitelijke en juridische grondslag en staat haaks op het feitenverloop en de betrokken stavingsstukken;
- de motivering als zou het geurprobleem op korte termijn en vrij gemakkelijk kunnen worden verholpen, mist elke geloofwaardigheid en is niet afdoende om het bestreden besluit te dragen;
- de zienswijze van de verwerende partij met betrekking tot de wijze waarop de toezichthouder bij het agentschap Wonen-Vlaanderen het verhaal dient te beoordelen is correct, maar maakt geen dienstig motief ter ondersteuning van de bestreden beslissing uit;
- ook dient de aandacht gevestigd op een “onzorgvuldige verschrijving” in verband met verzoeksters keuzewijziging.

Beoordeling

10. In het tweede middelonderdeel wordt in de eerste plaats kritiek geleverd op de motieven van de bestreden beslissing waarin de verwerende partij instemt met de beoordeling van de socialehuisvestingsmaatschappij dat het aangeboden huurappartement aan de minimale vereisten voldoet.

Ter zake wordt in de bestreden beslissing overwogen:

“Uit de uittredende plaatsbeschrijving (december 2019) blijkt weliswaar dat er een aantal herstellingen dienden te gebeuren, maar dat deze niet van die aard zijn dat ze een indicatie gaven dat de woning niet geschikt is voor verhuring. Bovendien blijkt uit navraag bij de SHM dat zij, na uw eerste bezichtiging én nadat de SHM het pand nog bijkomend/verder heeft opgeruimd en gecontroleerd en u de kans heeft gegeven een tweede keer te gaan kijken maar u dit niet meer wenste te doen. Daarnaast vormt een onaangename geur geen reden die afbreuk doet aan iemands woonbehoefte: dit duidt niet op ongeschiktheid en kan normaal gezien op korte tijd ook vrij makkelijk worden verholpen.”

Terecht merkt verzoekster erop dat de visies van haar en de verwerende partij over de ernst van de gebreken verschillen. Dit volstaat evenwel niet om het motief voor gebrekkig te doen houden. Anders zou het zijn mocht verzoekster ervan overtuigen dat de overweging op feitelijke onjuistheden berust of dat ze de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat. Maar dat is niet het geval.

11. Wat inzonderheid de zinsnede aangaat dat de socialehuisvestingsmaatschappij tevergeefs aan verzoekster heeft voorgesteld het aangeboden huurappartement een tweede keer te gaan bekijken, valt de Raad van State niet bij dat het slechts een “hersenspinsel van verweerder” betreft.

De realiteit van dit voorstel wordt geenszins tegengesproken door verzoeksters betoog dat de socialehuisvestingsmaatschappij haar maar één schriftelijk huuraanbod heeft gedaan en dat er geen tweede huuraanbod is gevolgd. Het betrokken voorstel aan verzoekster om, vooraleer een eerste weigering wordt geregistreerd, het huurappartement een tweede keer te bezoeken, is hoegenaamd niet als een tweede huuraanbod bedoeld en op te vatten.

12. In de bestreden beslissing wordt ook gemotiveerd wat volgt:

“Uw raadsman heeft een punt wanneer wordt gesteld dat de kennisgeving van een eerste onterechte weigering summier gemotiveerd wordt – dat een weigering onterecht zou zijn louter omdat het aanbod voldeed aan de voorkeur van de kandidaat, is niet relevant en doet bovendien afbreuk aan het recht van de kandidaat om in reactie op een aanbod redenen op te geven ter motivering van zijn of haar weigering – maar de gebrekkige motivering kan op zich geen voldoende aanleiding geven om de weigering te gronde anders te gaan beoordelen.”

Volgens verzoekster houdt het motief “een (correcte) theoretisch juridische uiteenzetting” in, maar is het niet dienstig om de bestreden beslissing te dragen.

De Raad van State is het met dat laatste niet eens. Het motief is een antwoord op de eerste grief die verzoekster in haar verhaal tegen de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij aanvoert, namelijk dat ze “de hoor- en motiveringsplicht” schendt.

Met “het recht van de kandidaat om in reactie op een aanbod redenen op te geven ter motivering van zijn of haar weigering”, waarmee de verplichting samenhangt voor de socialehuisvestingsmaatschappij om met die redenen adequaat om te gaan, appelleert de verwerende partij aan het recht van de kandidaat om bij de socialehuisvestingsmaatschappij nuttig voor zijn of haar zienswijze op te komen. Geoordeeld wordt dat dit hoorrecht en de medegaande motiveringsplicht in verzoeksters geval niet naar behoren zijn nageleefd, maar dat het op zich niet voldoende is om er ten gronde een ander oordeel op na te houden dan de socialehuisvestingsmaatschappij in haar beslissing deed.

13. De “onzorgvuldige verschrijving”, doordat de verwerende partij gewaagt van een “actualisatieformulier 2019”, terwijl het formulier in kwestie 3 februari 2020 gedateerd is, is niet van aard de onwettigheid van de bestreden beslissing met zich mee te brengen.

14. Het tweede middelonderdeel van het tweede middel wordt dan ook verworpen. Verzoekster overtuigt er niet van dat de motivering van de bestreden beslissing onvoldoende draagkrachtig is.

15. Uit wat voorafgaat, in het bijzonder *sub* 12, volgt dat de verwerende partij wel aandacht heeft besteed en – zij het in eerder bedekte termen – heeft geantwoord op verzoeksters middel dat de socialehuisvestingsmaatschappij zich schuldig maakte aan de schending van de hoorplicht. De kritiek werd juist, maar niet relevant geacht.

16. Rest, in verband met het eerste middelonderdeel, nog verzoeksters verdenking dat de verwerende partij er, als toezichthouder én premieverstrekker, belang bij heeft om verzoeksters verhaal ongegrond te verklaren en zich schuldig maakte aan machtsafwending.

Er is sprake van machtsafwending wanneer een overheid de bevoegdheid die haar tot het bereiken van een bepaald oogmerk van algemeen belang is gegeven, gebruikt voor het nastreven van een ander doel. Om tot een nietigverklaring te kunnen leiden, moet het ongeoorloofde oogmerk het enige doel van de bestreden handeling zijn.

Verzoekster maakt niet aannemelijk dat dit te dezen het geval was.

Integendeel wijst de beoordeling van het tweede middelonderdeel uit dat niet blijkt dat verzoekster onterecht van mening is geweest dat de socialehuisvestingsmaatschappij op goede grond een weigering heeft geregistreerd.

17. Ook het eerste middelonderdeel van het tweede middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. Verzoekster wordt verwezen in de kosten van het beroep, begroot op een rolrecht van 200 euro, en – gelet op artikel 30/1, § 2, tweede lid, van de Raad van State-wet – op een rechtsplegingsvergoeding van 140 euro.

3. Bij de publicatie van dit arrest door de Raad van State wordt de identiteit van verzoekster niet bekendgemaakt.

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

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust