

Vlaamse Regering



**Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis,
§5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale
huisvestingsmaatschappij met betrekking tot het gegrond
verklaard verhaal van tegen de schrapping uit het
inschrijvingsregister**

Uitspraak nr. WB 609-01-68-03

DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE
ECONOMIE,

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
te
met ondernemingsnummer
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 29 januari 2014 beslist de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij om niet akkoord te gaan met de gegrondverklaring van het verhaal van hierna de kandidaat-huurder genoemd, en beslist zij de schrapping van de kandidaat-huurder uit het inschrijvingsregister te handhaven.

Op 4 februari 2014 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 4 maart 2014 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 4 februari 2014.

Op grond van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij decreet van 29 april 2011 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen,

moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 6 maart 2014. Het beroep dateert van 4 maart 2014, waardoor het tijdig is ingesteld.

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, bepaalt dat het beroep, op straffe van onontvankelijkheid, moet gericht worden aan de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid.

Artikel 2, §7, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011, verleent mevrouw Freya Van den Bossche de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

III. Feiten

De kandidaat-huurder is ingeschreven sinds 4 mei 2011. Ze wordt geschrapt uit het inschrijvingsregister n.a.v. het niet reageren op de actualisatiebrief van 25 maart 2013 noch op de herinneringsbrief van 13 mei 2013.

Op 21 november 2013 dient de kandidaat-huurder verhaal in tegen de schrapping.

Op 11 december 2013 oordeelt de toezichthouder dat het verhaal van de kandidaat-huurder gegrond is.

Op 18 december 2013 beslist de Raad van Bestuur om de beoordeling van de toezichthouder naast zich neer te leggen en de schrapping van de kandidaat-huurder te handhaven. In het huishoudelijk reglement van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt gesteld dat de Raad van Bestuur enkel kan beraadslagen over punten die op de agenda staan, tenzij alle bestuurders aanwezig waren en bereid zijn over een niet geagendeerd punt te beraadslagen. Het punt omtrent de gegrondverklaring stond evenwel niet op de agenda van de Raad van Bestuur en 2 bestuurders waren niet aanwezig. De beslissing omtrent de schrapping van de kandidaat-huurder is dus niet geldig genomen.

Op 30 december 2013 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij een brief gestuurd aan de kandidaat-huurder, waarin zij mededeelt dat zij een gemotiveerde beslissing genomen heeft inzake de gegrondverklaring van het verhaal en dat zij de schrapping handhaaft. Zoals hiervoor gesteld is deze beslissing niet geldig.

Op 7 januari 2014 vraagt de toezichthouder aan de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij om zich op 29 januari 2014 opnieuw te beraden over de gegrondverklaring van het verhaal van de kandidaat-huurder en een nieuwe beslissing te nemen.

In deze vergadering beslist de Raad van Bestuur om niet akkoord te gaan met de gegrondverklaring van het verhaal en de schrapping van de kandidaat-huurder te handhaven.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder heeft het verhaal van de kandidaat-huurder gegrond bevonden omdat de sociale huisvestingsmaatschappij geen bewijs van verzending van de actualisatiebrief en herinneringsbrief kan voorleggen. Volgens de toezichthouder ligt de bewijslast bij betwisting omtrent de ontvangst van een brief bij de verzender van de brief, in casu bij de sociale huisvestingsmaatschappij.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de kandidaat-huurder werd geschrapt omdat ze geen reactie gekregen heeft op de brief en op de herinneringsbrief die zij gestuurd heeft n.a.v. de actualisatie van het inschrijvingsregister.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat zij niet verplicht is de brieven over de actualisatie aangetekend te versturen. Zij stelt dat beide brieven te goeder trouw naar hetzelfde adres werden verstuurd, nl. het laatst gekende adres in de KSZ-gegevensdatabank. Deze brieven zijn niet onbesteld teruggekomen, zodat de sociale huisvestingsmaatschappij er redelijkerwijs van kon uitgaan dat het adres correct was.

Verder stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de kandidaat-huurder beweert de actualisatiebrieven niet ontvangen te hebben. De brief waarin de schrapping werd meegedeeld, en die naar hetzelfde adres werd gestuurd, werd echter wel ontvangen, want er is beroep aangetekend.

De sociale huisvestingsmaatschappij meent dat de bewijslast, vermeld in art. 1315 van het Burgerlijk Wetboek en art. 870 van het Gerechtelijk Wetboek niet in alle gevallen onverkort toepassing vindt. In het kader van de actualisatieprocedure moet de sociale huisvestingsmaatschappij ongeveer 1.300 eerste brieven en ongeveer 400 herinneringsbrieven versturen. De brieven worden ook elektronisch bijgehouden. Er werd een kopie van de brieven aan Inspectie RWO voorgelegd. Er zijn dus ernstige, nauwkeurige en met elkaar overeenstemmende vermoedens dat de brieven aan de kandidaat-huurder werden verstuurd.

Bovendien is de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel dat, indien een bestuur de keuze heeft tussen verschillende handelingen om een doel te bereiken, zij niet vrij gaat kiezen voor een handeling die zijn financiën nodeloos verzwaaert. Vanuit het redelijkheidsbeginsel en het zuinigheidsprincipe is een aangetekende zending dus niet te verantwoorden.

Beoordeling

Als algemeen rechtsbeginsel wordt in artikel 870 van het Gerechtelijk Wetboek bepaald dat 'iedere partij het bewijs moet leveren van de feiten die zij aanvoert'. Artikel 1315 van het Burgerlijk Wetboek stelt verder dat: 'Hij die de uitvoering van een verbintenis

vordert, moet daarvan het bestaan bewijzen en hij die beweert bevrijd te zijn, moet het bewijs leveren van de betaling of van het feit dat het tenietgaan van zijn verbintenis heeft teweeggebracht.'

De bewijslast van de zending van een brief ligt bij de afzender. In casu is het de sociale huisvestingsmaatschappij die moet bewijzen dat ze de brieven m.b.t. de actualisatie verstuurd heeft. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de brieven niet aangetekend verzonden aangezien het Kaderbesluit Sociale Huur een sociale huisvestingsmaatschappij niet verplicht om de brieven die worden verstuurd bij de actualisering van het inschrijvingsregister, aangetekend te verzenden.

De sociale huisvestingsmaatschappij geeft in haar verweerschrift aan dat er een kopie van de brieven wordt bijgehouden in het softwaresysteem en dat een kopie van de brieven werd voorgelegd aan Inspectie RWO.

De kandidaat-huurder betwist echter de ontvangst van zowel de actualisatiebrief als de herinneringsbrief. In het verweerschrift benadrukt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de brief waarin de schrapping werd meegedeeld, naar hetzelfde adres werd gestuurd en wél werd ontvangen.

Daargelaten de vraag of de sociale huisvestingsmaatschappij voldoende bewijs levert van de zending van de brief, blijkt uit het dossier dat de kandidaat-huurder nog maar ingeschreven was bij de sociale huisvestingsmaatschappij sinds 4 mei 2011. Zij heeft dus nog nooit een actualisatie meegemaakt. Er kan vanuit gegaan worden dat zij zich niet bewust was van de verregaande gevolgen die het niet beantwoorden van de brieven m.b.t. de actualisatie zou hebben.

Nadat de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte was van de gegrondverklaring van het beroep, had zij de mogelijkheid om een nieuwe beslissing te treffen over de schrapping van de kandidaat-huurder. Zij had de kandidaat-huurder opnieuw kunnen inschrijven. Met toepassing van art. 14 van het erkenningenbesluit van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt verwacht dat de huisvestingsmaatschappij aandacht schenkt aan de operationele doelstelling 'zich inzetten voor een zo goed mogelijke woonzekerheid'. In die context, en met het maatschappelijk doel van de sociale huisvestingsmaatschappij voor ogen, kon de sociale huisvestingsmaatschappij deze inspanning, die slechts een kleine administratieve handeling inhoudt, leveren i.p.v. de schrapping te handhaven, wat toch een drastische maatregel is.

V. Beslissing

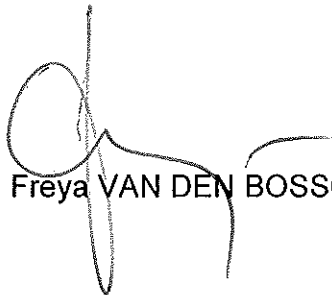
Het beroep van 4 maart 2014, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot het verhaal ingediend door de kandidaat-huurder tegen de schrapping uit het inschrijvingsregister, wordt verworpen. De schrapping van de

kandidaat-huurder dient ongedaan gemaakt te worden en de kandidaat-huurder dient terug ingeschreven te worden met haar oorspronkelijk inschrijvingsnummer.

Brussel,

14 mei 2014

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,



Freya VAN DEN BOSSCHE