



Ministerieel besluit over de registratie van een eerste weigering ingevolge het niet tijdig reageren op een geldig aanbod door mevrouw [REDACTED]

Uitspraak nr. WB 609-01-38-02

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED]  
met zetel gevestigd [REDACTED]  
met ondernemingsnummer [REDACTED]

### I. Voorwerp van het beroep

- Op 19 december 2019 beslist de Raad van Bestuur van [REDACTED], hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, om de registratie van een eerste weigering ingevolge het niet reageren op een geldig aanbod aan mevrouw [REDACTED] hierna de kandidaat-huurder genoemd, te handhaven.
- Op 8 januari 2020 vernietigt de heer [REDACTED] hierna de toezichthouder genoemd, die beslissing.
- Het beroep ingesteld op 4 februari 2020 strekt tot hervorming van de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

### II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 8 januari 2020.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste 7 februari 2020<sup>1</sup>. Het beroep dateert van 4 februari 2020. Het is tijdig ingesteld.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Artikel 29 bis, §5 van de Vlaamse Wooncode.

<sup>2</sup> Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in art. 29bis van de Vlaamse Wooncode.

- Het woonbeleid behoort tot de bevoegdheid van de heer Matthias Diependaele<sup>3</sup>.
- Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

### III. Feiten

- Op 18 september 2019 ontvangt de kandidaat-huurder een voorstel tot toewijzing van een 2-slaapkamerappartement.
- Omdat de kandidaat-huurder niet tijdig reageert, registreert de sociale huisvestingsmaatschappij op 7 oktober 2019 een eerste weigering.
- De zoon van de kandidaat-huurder dient op 29 oktober 2019 verhaal in bij de toezichthouder.
- De toezichthouder oordeelt op 21 november 2019 dat het verhaal gegrond is.
- Op 19 december 2019 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij om de registratie van een eerste weigering te handhaven.
- De toezichthouder vernietigt op 8 januari 2020 die beslissing.

### IV. Onderzoek van de middelen

#### *Standpunt van de toezichthouder*

- Het aangeboden appartement bevindt zich op de 7<sup>e</sup> verdieping terwijl de kandidaat-huurder in voorafgaande briefwisseling aan de sociale huisvestingsmaatschappij had aangegeven dat de woning maximaal op de 5<sup>e</sup> verdieping mocht gelegen zijn omwille van de ziekte en invaliditeit van haar 2 dochters.
- De kandidaat-huurder is op 3 oktober 2019 naar het loket van de sociale huisvestingsmaatschappij geweest, waar zij uitdrukkelijk uitgelegd heeft dat zij de woning niet wilde weigeren, maar dat de 7<sup>e</sup> verdieping te hoog was wegens medische redenen. Zij heeft ook de medische attesten van haar dochters afgegeven.
- De medewerkster aan het loket heeft aan betrokkene meegedeeld dat zij de woning moest weigeren en de medische attesten moest toevoegen en dat ze dan haar huurpremie niet zou verliezen. Dit moest via mail gebeuren.

---

<sup>3</sup> Besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.

- De zoon van de kandidaat-huurder heeft op 3 oktober 2019 een mail naar de sociale huisvestingsmaatschappij gestuurd, waarin hij meedeelt dat zijn moeder het appartement weigert. Hij heeft de medische attesten toegevoegd.
- De kandidaat-huurder heeft de sociale huisvestingsmaatschappij ook meerdere malen telefonisch gecontacteerd, maar toen werd haar gevraagd alles via mail door te sturen.
- 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. De medische situatie van de dochters van de kandidaat-huurder kan beschouwd worden als een gegronde reden. De reden wordt gestaafd met medische attesten.
- De kandidaat-huurder heeft de mail die ze gestuurd heeft naar de sociale huisvestingsmaatschappij bezorgd aan de toezichthouder.
- Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij werd de mail gemanipuleerd. Een IT- expert, aangesteld door de toezichthouder, stelde vast dat niet met zekerheid kon worden uitgemaakt of de mail al dan niet gemanipuleerd werd.
- De medische attesten dateren van 3 oktober 2019 en tonen aan dat de 2 dochters van de kandidaat-huurder niet in staat zijn om de lift te nemen. Er kan van hen niet verwacht worden dat zij de trap nemen naar de 7e verdieping.
- De kandidaat-huurder heeft dus op gegronde wijze het aanbod geweigerd.

#### *Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij*

- De sociale huisvestingsmaatschappij haalt in de eerste plaats aan dat de vernietigingsbeslissing laattijdig werd genomen en dus niet rechtsgeldig is. Indien er geen schorsing wordt uitgesproken, beschikt de toezichthouder over 4 werkdagen om tot vernietiging over te gaan. De termijn om een beslissing te vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de toezichthouder kennis kreeg van de beslissing. Het verslag van de Raad van Bestuur van 19 december 2019 werd opgeladen op de portaalsite van de afdeling Toezicht op 25 december 2019. 26, 27, 30 en 31 december 2019 zijn de eerstvolgende 4 werkdagen. De toezichthouder heeft pas vernietigd op 8 januari 2020.
- De sociale huisvestingsmaatschappij heeft een eerste weigering genoteerd omdat de kandidaat-huurder niet tijdig gereageerd heeft op het aangeboden appartement, dat beantwoordde aan haar keuze.
- Er zijn zeer ernstige aanwijzingen dat de mail, die volgens de zoon van de kandidaat-huurder wel tijdig naar de sociale huisvestingsmaatschappij werd gestuurd, gemanipuleerd werd. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft deze mail nooit ontvangen en de kandidaat-huurder kan geen bewijs leveren dat de mail is aangekomen.

- De kandidaat-huurder ontvangt al jaren onrechtmatig een huurpremie. Zij woont met haar 2 dochters in bij haar zoon. Er werd een huurovereenkomst met een derde voorgelegd om de huurpremie te bekomen.
- De sociale huisvestingsmaatschappij heeft nooit de medische attesten ontvangen waaruit blijkt dat de kandidaat-huurder en haar dochters niet hoger kunnen wonen dan de 5<sup>e</sup> verdieping en waardoor het appartement niet beantwoordt aan de keuze van betrokkene. Ook op het inschrijvingsformulier en actualisatieformulier werd niets genoteerd in verband met een beperking qua verdieping.
- De sociale huisvestingsmaatschappij heeft pas op 27 november 2019 kennis genomen van de attesten omdat de toezichthouder een kopie bezorgd heeft.
- Op 27 november 2019 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij een tweede voorstel aan de kandidaat-huurder gedaan. Hierop werd ook niet tijdig gereageerd. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft op 20 december 2019 een weigering genoteerd.
- Op 25 december 2019 werd aan betrokkene een derde voorstel tot toewijzing gedaan. De kandidaat-huurder heeft dit voorstel wel aanvaard, maar betaalde de waarborg niet en is niet komen opdagen voor de ondertekening van het huurcontract. Intussen werd de kandidaat-huurder geschrapt uit het inschrijvingsregister.
- De communicatie met de sociale huisvestingsmaatschappij gebeurt steeds door de dochter of zoon van de kandidaat-huurder en nooit door haarzelf.
- De kandidaat-huurder verblijft al maanden in het buitenland waardoor de sociale huisvestingsmaatschappij ernstig twijfelt aan haar woonbehoefte.

### Beoordeling

1. De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat de toezichthouder de vernietigingsbeslissing laattijdig heeft genomen

Art. 29bis, §3 van de Vlaamse Wooncode stelt: "*De toezichthouder beschikt bij de uitoefening van zijn toezicht op de instanties, vermeld in paragraaf 1, eerste lid, over twee werkdagen om een beslissing te schorsen als hij die beslissing in strijd acht met de wetten, decreten, statuten of het algemeen belang. (...)*

*In geval er geen schorsing is uitgesproken, beschikt de toezichthouder over vier werkdagen om tot een vernietiging over te gaan.*

*De termijn om een beslissing te schorsen of te vernietigen gaat in op de dag die volgt op de dag waarop de toezichthouder kennis kreeg van de beslissing. Voor de berekening van die termijn is de vervalddag in de termijn begrepen. Als de vervalddag een zaterdag, een zondag, een wettelijke of decretale feestdag is, wordt die verplaatst naar de eerstvolgende werkdag."*

De diensten van de Vlaamse overheid zijn gesloten tussen Kerst en Nieuwjaar. Elk jaar worden de actoren hiervan in kennis gesteld met de volgende mededeling: *“In de kerstperiode zijn de diensten van de Vlaamse overheid gesloten. Concreet betekent dit dat het agentschap Wonen-Vlaanderen vanaf 24 december 2019, 12 u tot en met 2 januari 2020 gesloten is. In deze periode zullen de toezichthouders en de binnendiensten van de afdeling Toezicht niet bereikbaar zijn. De portaalsite blijft uiteraard wel toegankelijk voor het uploaden van agenda’s en/of verslagen. Op 3 januari 2020 zijn alle diensten terug bereikbaar en zal er ook kennis genomen worden van de ingestuurde documenten.”*

Ingevolge de sluiting tussen Kerst en Nieuwjaar nam de toezichthouder pas kennis van de beslissing van de Raad van Bestuur op 3 januari 2020, dit betekent dat de termijn voor vernietiging een aanvang nam op 4 januari 2020 en de vierde werkdag was dan 9 januari 2020. De toezichthouder heeft via mail de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij vernietigd op 8 januari 2020. De vernietigingsbeslissing werd dus niet laattijdig genomen.

Het is niet onredelijk dat de toezichthouder tijdens de sluitingsperiode tussen Kerst en Nieuwjaar geen kennis neemt van beslissingen die de actoren in die periode oplaadt in het portaal.

## 2. De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat de registratie van de weigering van het appartement gegrond is

De sociale huisvestingsmaatschappij baseert haar beslissing om de registratie van een eerste weigering te handhaven op het feit dat de kandidaat-huurder laattijdig heeft gereageerd op een aanbod dat beantwoordde aan haar keuze.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat zij de mail van de kandidaat-huurder nooit ontvangen heeft en dat er zeer ernstige aanwijzingen zijn dat deze mail werd gemanipuleerd.

Als iemand de authenticiteit van een mail betwist, moet die volgens het verbintenissenrecht bewezen worden door diegene die de mail inroept als bewijs (toepassing van artikel 1315 van het Burgerlijk Wetboek: hij die iets beweert, moet het bewijs daarvan leveren). Dus als de kandidaat-huurder beweert dat hij een mailbericht heeft verstuurd, moet hij dit ook bewijzen. In principe moet hij dan het bewijs van het elektronisch traject dat de email heeft afgelegd tussen de verschillende servers neerleggen, in de vorm van attesten afgeleverd door de Internet Service Providers. Er kan ook een deskundige aangesteld worden.

Het verbintenissenrecht mag op dat vlak evenwel niet integraal doorgetrokken worden naar de sociale huur. De opdracht van algemeen belang van de sociale verhuurder rechtvaardigt immers dat een correctie op de toepassing van het verbintenissenrecht wordt aangebracht, rekening houdend met de zwakke positie van de kandidaat-huurder.

De Vlaamse Wooncode stelt dat één van de doelstellingen van het woonbeleid het realiseren van het recht op wonen is. Zo moeten er o.a. huur- en koopwoningen beschikbaar gesteld worden tegen sociale voorwaarden en moet er huisvestingsondersteuning geboden worden aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. Een sociale huisvestingsmaatschappij heeft als opdracht om kwalitatieve en betaalbare huisvesting aan te bieden aan personen die niet zelf in hun huisvesting kunnen voorzien om deze mensen toch menswaardig te laten wonen. Het te huur stellen van sociale woningen moet onmiskenbaar beschouwd worden als een taak van algemeen belang.

Een sociale huisvestingsmaatschappij heeft tot doel aan de meest kwetsbare groepen van de bevolking bescheiden woningen te verhuren waarvan de huurprijzen niet hoger zijn dan hetgeen deze mensen kunnen betalen. De overheid helpt de sociale huisvestingsmaatschappijen financieel om ze in staat te stellen lagere dan de normale huurprijzen toe te passen. Conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur moeten (kandidaat-)huurders bij hun contacten met de sociale huisvestingsmaatschappij correct worden behandeld, zeker omdat ze in een afhankelijke situatie zitten ten aanzien van de sociale verhuurder. Ze zijn immers van hem afhankelijk om hun grondrecht op wonen te kunnen verwezenlijken.

De opdracht van algemeen belang van een sociale huisvestingsmaatschappij bestaat erin om het grondrecht op wonen van woonbehoeftege huishoudens te verwezenlijken. Bij de handelingen van een sociale huisvestingsmaatschappij moet rekening gehouden worden met de zwakke positie van de sociale huurder en zijn precair huisvestingsstatuut, wat haar onderscheidt van een private verhuurder. Daarbij moet rekening gehouden worden met het feit dat huishoudens uit de doelgroep van de sociale huur niet altijd over even sterke administratieve vaardigheden beschikken dan doorsnee huishoudens en dat de sociale huisvestingsmaatschappijen hun kandidaat-huurders en huurders voldoende moeten begeleiden<sup>4</sup>.

De sociale huisvestingsmaatschappij voert aan dat de mail die wordt voorgelegd niet de correcte benaming van de mailbox weergeeft. Volgens de stukken zou de mail verstuurd zijn naar het mailadres [REDACTED]. Ook bij het instellen van het verhaal bij de toezichthouder stuurde (de zoon van) de kandidaat-huurder het verhaal in kopie naar dat mailadres. Het mailadres [REDACTED] staat in ieder geval vermeld op de website van de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED] zodat het mailadres wel lijkt te bestaan en op dat vlak alvast niets verweten kan worden aan de kandidaat-huurder.

De sociale huisvestingsmaatschappij voert verder aan dat er ernstige aanwijzingen zijn dat de mail werd gemanipuleerd. Aangezien niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat de mail van 3 oktober 2019 vervalst werd, gelet op de opdracht van algemeen belang van een sociale huisvestingsmaatschappij en gelet op de specifieke kenmerken van de doelgroep van sociale huur, moet het voordeel van de twijfel aan de kandidaat-huurder gegeven worden. Er moet daarom van uitgegaan worden dat de kandidaat-huurder tijdig gereageerd heeft op het woningaanbod.

Er moet daarom nagegaan worden of de weigering gegrond was.

In de bijgebrachte medische attesten verklaart de behandelende geneesheer dat de dochters van de kandidaat-huurder geen lift kunnen nemen. Het is niet aan een sociale huisvestingsmaatschappij, de toezichthouder of de minister om een medisch attest in twijfel te trekken. Er moet daarom aanvaard worden dat de 7e verdieping te hoog is als men de trap moet nemen.

Bovendien kon de kandidaat-huurder niet op voorhand aanvoeren dat zij kinderen met medische problemen had, omdat noch op het inschrijvingsformulier noch op het actualisatieformulier van de sociale huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid werd voorzien om specifieke woonnoden in te vullen. Op het actualisatieformulier kan de kandidaat-huurder helemaal niets invullen over een beperking/handicap. Op het inschrijvingsformulier staat enkel een vakje waar de kandidaat-huurder kan aangeven dat hij een invaliditeit heeft van minstens 66%. Dit vakje werd wel aangekruist. De sociale huisvestingsmaatschappij was dus op de hoogte dat er een handicap was binnen het gezin van de kandidaat-huurder.

---

<sup>4</sup> Zie o.m. artikel 29bis van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Conclusie: de medische toestand van de dochters rechtvaardigt dat een appartement op de 7e verdieping te hoog is voor de kandidaat-huurder en de kandidaat-huurder heeft de nodige stappen ondernomen om dit tijdig kenbaar te maken aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Er kan dus gesteld worden dat de kandidaat-huurder een gegronde reden had om de woning te weigeren.

**BESLUIT:**

Het beroep van 8 januari 2020, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED] met betrekking tot de registratie van een eerste weigering ingevolge het niet tijdig reageren op een geldig aanbod door mevrouw [REDACTED] wordt verworpen.

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

  
18 MAART 2020

Matthias DIEPENDAELE