

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 verhaal ingediend door kandidaat-huurder tegen de schrapping uit het openbaar inschrijvingsregister

Uitspraak nr. WB 609-01-17-10

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

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

I. Voorwerp van het beroep

Op 21 mei 2013 bevestigt het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij de schrapping van hierna de kandidaat-huurder-huurder genoemd, uit het openbaar inschrijvingsregister.

Op 29 mei 2013 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 20 juni 2013 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 29 mei 2012.

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 28 juni 2013. Het beroep dateert van 20 juni 2013, 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 8 november 2007. Op 20 juni 2012 wordt haar een eerste aanbod voor een sociale woning verstuurd. De kandidaat-huurder heeft deze woning geweigerd omdat deze dicht bij een kerkhof lag. Op 25 januari 2013 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij aan betrokkene een tweede voorstel om een woning te bekijken verstuurd. Hierop heeft betrokkene niet gereageerd. Om deze reden werd de kandidatuur van betrokkene op 8 februari 2013 geschrapt.

Bij haar schrijven van 1 maart 2013 brengt de sociale huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurder op de hoogte van de schrapping.

Op 14 maart 2013 heeft de kandidaat-huurder verhaal ingediend tegen de schrapping uit het openbaar inschrijvingsregister omwille van het tweemaal weigeren van een gepast aanbod.

De toezichthouder heeft het verhaal op 12 april 2013 gegrond bevonden. Deze beoordeling houdt in dat de sociale huisvestingsmaatschappij de schrapping van de kandidatuur van betrokkene moet ongedaan maken en haar opnieuw moet inschrijven met haar oorspronkelijk inschrijvingsnummer. De sociale huisvestingsmaatschappij dient een nieuwe gemotiveerde beslissing aan de kandidaat-huurder te betekenen. Op 21 mei 2013 bevestigt het directiecomité de schrapping.

IV. Onderzoek van de middelen.

Standpunt van de toezichthouder.

De toezichthouder heeft het verhaal van de kandidaat-huurder gegrond bevonden omwille van de volgende redenen:

- De kandidaat-huurder ontkent een tweede aanbod voor een woning te hebben ontvangen;

- Bij betwisting omtrent de ontvangst van een brief ligt de bewijslast bij de sociale huisvestingsmaatschappij;
- De sociale huisvestingsmaatschappij kan voor het tweede aanbod geen bewijs van verzending voorleggen.

De toezichthouder stelt dat bij betwisting omtrent de ontvangst van een brief de bewijslast bij de verzender van de brief ligt, in casu bij de sociale huisvestingsmaatschappij. Hier geldt het algemeen rechtsbeginsel dat iedere partij het bewijs moet leveren van de feiten die zij aanvoert.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de kandidaat-huurder werd geschrapt omdat ze op een tweede voorstel om een woning te bekijken niet gereageerd heeft.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat zij kopies bijhoudt van alle verstuurd brieven. Ze vindt het dan ook vreemd dat de kandidaat-huurder wel de eerste brief en schrappingsbrief ontvangen heeft, maar niet de tweede uitnodigingsbrief die naar hetzelfde adres werd verstuurd.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat het cfr. het Kaderbesluit Sociale Huur niet verplicht is om uitnodigingsbrieven aangetekend te versturen. Voor de uitnodigingsbrieven worden kopies in het dossier bijgehouden, waarbij de brieven verzonden worden op de datum die op de brief zelf staat. Het bijhouden van deze kopies is volgens de sociale huisvestingsmaatschappij voldoende om aan te tonen dat de tweede uitnodigingsbrief werd verstuurd. Bovendien werden de voorstellen voor een sociale woning die aan betrokkene werden aangeboden in de software ingegeven.

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat zij door het bijhouden van kopies van de verstuurd brieven en door de elektronische verwerking in de verhuringsoftware afdoende bewijst dat de brief aan de kandidaat-huurder werd verzonden.

Verder haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat betrokkene de aangetekende brief die op 15 mei 2013 werd verstuurd inzake de handhaving van de schrapping, niet heeft afgehaald.

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 brief met het tweede aanbod verstuurd heeft. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de brief niet aangetekend verzonden aangezien het Kaderbesluit Sociale Huur een sociale huisvestingsmaatschappij niet verplicht om een brief, waarin een woning wordt aangeboden, aangetekend te verzenden. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft in haar verweerschrift aan dat er een kopie van de brief bewaard is in het dossier van de kandidaat-huurder en dat de brief ingevoerd werd in een elektronisch registratiesysteem.

De kandidaat-huurder betwist echter de ontvangst van de brief met het tweede aanbod. In het verweerschrift stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat ze het vreemd vindt dat de brief met het tweede aanbod niet ontvangen zou zijn door de kandidaat-huurder, aangezien deze brief naar hetzelfde adres gestuurd werd.

Op 25 januari 2013 werd een tweede voorstel van woning aan de kandidaat-huurder gedaan en op 8 februari 2013 werd betrokkene reeds geschrappt. Daargelaten de vraag of de sociale huisvestingsmaatschappij voldoende bewijs levert van de zending van de brief, kan worden vastgesteld dat nergens uit het dossier blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappij na het versturen van de brief, en bij het uitblijven van een antwoord, telefonisch of schriftelijk contact opgenomen heeft met de kandidaat-huurder om haar te verwittigen dat er een tweede aanbod werd gedaan en dat bij niet reageren een drastische maatregel m.n. schrapping uit het inschrijvingsregister zou volgen.

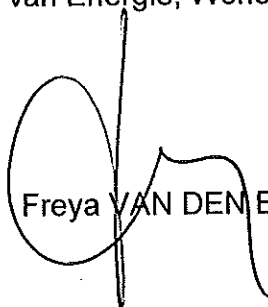
Na de verhaalprocedure en de uitspraak van de toezichthouder heeft de sociale huisvestingsmaatschappij op 15 mei 2013 evenwel een aangetekende brief m.b.t. de handhaving van de schrapping verstuurd naar de kandidaat-huurder. Met toepassing van art. 14 van het erkenningenbesluit van sociale huisvestingsmaatschappijen 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 een dergelijke inspanning ook gedaan worden vooraleer over te gaan tot een effectieve schrapping van de wachtlijst. Indien de betrokkene na een dergelijke bijkomende inspanning van de sociale huisvestingsmaatschappij nog steeds niet zou reageren, dan is een effectieve schrapping inderdaad aangewezen en kan men een 'woord tegen woord' procedure vermijden.

V. Beslissing

Het beroep van 20 juni 2013, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot het verhaal ingediend door de kandidaat-huurder tegen de schrapping uit het openbaar 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, 31 JULI 2013

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


Freya VAN DEN BOSSCHE

