

Ministerieel besluit over het niet attesteren van het kooprecht van [REDACTED] door de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED].

Uitspraak nr. WB 609-01-68-04

DE VLAAMSE MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

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

#### I. Voorwerp van het beroep

Op 27 maart 2019 beslist het directiecomité van [REDACTED] hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, om het kooprecht van [REDACTED] niet te attesteren

Op 2 april 2019 vernietigt [REDACTED] hierna de toezichthouder genoemd, deze beslissing

Het beroep ingesteld op 30 april 2019 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

#### II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 2 april 2019.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste 2 mei 2019<sup>2</sup>. Het beroep dateert van 30 april 2019. Het is tijdig ingesteld.

<sup>1</sup> In toepassing van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode

<sup>2</sup> Artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode

- De sociale huisvestingsmaatschappij moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid<sup>3</sup>.
- Het woonbeleid behoort tot de bevoegdheid van mevrouw Liesbeth Homans<sup>4</sup>.
- Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Conclusie: het beroep is ontvankelijk

### III. Feiten

- [REDACTED] hierna de kandidaat-koper genoemd, wenst de sociale huurwoning die zij huurt van de sociale huisvestingsmaatschappij, te kopen in het kader van het kooprecht van de zittende huurder. Omdat de woning al scheuren vertoont en er waarschijnlijk in de toekomst ernstige stabiliteitsproblemen zullen optreden, wenst de sociale huisvestingsmaatschappij de woning niet te verkopen.
- De sociale huisvestingsmaatschappij beslist op 27 maart 2019 om het verzoek van [REDACTED] tot aankoop van de woning, gelegen te [REDACTED] niet te attesteren omdat er in de toekomst zware schade kan ontstaan aan de woning ingevolge verzakkingen en scheuren. De kandidaat-koper zou dan enorme herstellingskosten hebben. De sociale huisvestingsmaatschappij wil ook het risico uitsluiten dat ze zelf geconfronteerd wordt met zeer hoge uitgaven als zij zou worden aangesproken op grond van gebreken. De enige mogelijkheid volgens de sociale huisvestingsmaatschappij is de niet-attestering, ook al is aan de voorwaarden van het kooprecht van de zittende huurder voldaan.
- De toezichthouder vernietigt op 2 april 2019 de beslissing om de vraag tot aankoop van de woning van de kandidaat-koper niet te attesteren.
- Op 24 april 2019 stelt de sociale huisvestingsmaatschappij beroep in tegen de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

### IV. Onderzoek van de middelen

#### Standpunt van de toezichthouder

- De toepassing van het kooprecht van de zittende huurder is wettelijk bepaald.
- Er is geen beletsel om de woning te verkopen aan de kandidaat-koper gezien zij op voorhand op de hoogte werd gebracht dat de woning die zij wenst te kopen mogelijk en zelfs waarschijnlijk behept is met gebreken van constructieve aard en zij zich schriftelijk

<sup>3</sup> 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

<sup>4</sup> Artikel 2, §5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 25 juli 2014 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering

akkoord verklaard heeft om de woning in deze staat (met de gebreken) aan te kopen. Het gaat dus om zichtbare gebreken en niet om verborgen gebreken.

### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat het tot haar plicht van vooruitzicht en voorzorg behoort om de aanvraag tot aankoop van de woning niet te attesteren.
- Er is een enorm risico verbonden aan de aankoop van de woning omdat de woning ligt in een gebied waar mogelijks in de toekomst zware schade aan de woning zou kunnen ontstaan ingevolge verzakkingen en scheuren. De kopers zouden naar de toekomst toe kunnen worden geconfronteerd met enorme herstellingskosten. Hiervan zijn precedenten, waarbij de kosten honderdduizenden euro's bedragen.
- Gezien de sociale huisvestingsmaatschappij geacht moet worden een professionele verkoper te zijn, zou een en ander bovendien kunnen worden gekwalificeerd als verborgen gebreken waarvoor zij aansprakelijk zou kunnen worden gesteld.
- De sociale huisvestingsmaatschappij wil zelf het risico uitsluiten dat zij zeer hoge uitgaven zou moeten doen als zij door de koper aansprakelijk zou worden gesteld voor schade ingevolge gebreken. Deze gebreken zouden zich verder kunnen manifesteren na de aankoop. Dat het gaat om zichtbare en niet om verborgen gebreken is hypothetisch omdat de gebreken zich (nog) niet of nauwelijks hebben gemanifesteerd. Daarnaast is het aan de rechtbank om te oordelen of het gaat om zichtbare of verborgen gebreken.
- Als er toch een attestering zou plaatsvinden, moet alleszins in de voorlopige verkoopovereenkomst én in de notariële akte een clause worden opgenomen dat de kandidaat-koper van de mogelijke gebreken en het risico op de hoogte is, dit risico aanvaardt en afstand doet van alle verhaal op de verkoper
- De kandidaat-koper werd reeds in kennis gesteld van de gebreken bij aangetekend en gewoon schrijven van 10 januari 2019.

### Beoordeling

Als aan bepaalde voorwaarden is voldaan, dan heeft een zittende huurder het recht om de woning die hij huurt te kopen van de sociale huisvestingsmaatschappij (het vroegere artikel 43 van de Vlaamse Wooncode). Dit kooprecht werd afgeschaft met ingang van 24 april 2017<sup>5</sup>, maar er is een overgangperiode voorzien tot 31 december 2021. De kandidaat-koper die op 24 april 2017 aan de voorwaarden voor het kooprecht voldeed, kan alsnog de woning aankopen tot 31 december 2021<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Artikel 29 van het decreet van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen

<sup>6</sup> Artikel 58 van het besluit van de Vlaamse regering van 3 februari 2017 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot wonen

Het vroegere artikel 43 van de Vlaamse Wooncode stelt eveneens de voorwaarden vast waaraan de zittende huurder en de gehuurde woning moeten voldoen opdat het kooprecht kan worden uitgeoefend.

De kandidaat-koper voldoet aan de voorwaarden om de door haar gehuurde woning te kopen.

- De kandidaat-koper woont sinds 2 oktober 2006 in de woning. Zij voldoet dus aan de voorwaarde inzake 5-jarige bewoning.
- De woning is minstens 15 jaar een sociale huurwoning.
- Betrokkene heeft een verklaring op eer getekend dat zij geen eigendom in het buitenland heeft

De kandidaat-koper heeft dus het recht om de sociale woning die zij huurt, aan te kopen.

Als de voorwaarden voor de aankoop zijn vervuld, dan wordt dit geattesteerd door het statutair bevoegde orgaan van de sociale huisvestingsmaatschappij<sup>7</sup>. Het kooprecht van de zittende huurder is dus geen gunst die door de sociale huisvestingsmaatschappij wordt verleend, maar is een recht zodra aan alle voorwaarden is voldaan. Wanneer een huurder zijn kooprecht uitoefent, is de sociale huisvestingsmaatschappij dus verplicht om de woning te verkopen.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft hierbij geen appreciatiemarge<sup>8</sup>.

Bij de verkoop moet rekening gehouden worden met de algemene bepalingen inzake het kooprecht. Zo is de verkoper gehouden tot "vrijwaring voor verborgen gebreken" van de gekochte zaak<sup>9</sup>.

Onder verborgen gebreken moeten kenmerken worden verstaan die de woning ongeschikt maken voor het gebruik waarvoor deze is bestemd of die het gebruik zodanig verminderen dat de koper, als hij de gebreken gekend had, de woning niet of voor een mindere prijs zou hebben gekocht. De vrijwaringsverplichting van de verkoper geldt enkel als het om verborgen gebreken gaat.

Een verkoper is niet gehouden tot vrijwaring voor zichtbare gebreken (art. 1642 B.W.), nl. gebreken waarvan de koper zich op het ogenblik van de levering rekenschap kon geven, doordat de koper het gebrek kende of behoorde te kennen, om het even hoe hij kennis kreeg van het gebrek<sup>10</sup>. De koper weet dan immers wat hij koopt. Dit is ook het geval wanneer de koper op de hoogte wordt gebracht van de gebreken en toch overgaat tot de aankoop van het onroerend goed.

---

<sup>7</sup> Artikel 5 van het reglement betreffende de verkoop van sociale huurwoningen (bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode)

<sup>8</sup> Zie Gedr. St., VI Parl., 2004-05, nr. 150/1, p. 5, Arbitragehof nr. 115/2004, 30 juni 2004, B.3.3, Arbitragehof nr. 33/2007, 7 maart 2007, B.3, Arbitragehof nr. 62/2007, 18 april 2007, B.3

<sup>9</sup> Artikel 1641 tot en met 1649 van het Burgerlijk Wetboek

<sup>10</sup> B. Tilleman, Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere Overeenkomsten. A. Verkoop. Deel 2. Gevolgen van de koop in Beginselen van Belgisch Privaatrecht, X, Mechelen, Kluwer, 2012, 320, nr. 403 en B. Tilleman en A. Verbeke, "Vrijwaring voor verborgen gebreken naar gemeen recht. Geïllustreerd aan de hand van de rechtspraak (1995-2005)" in Bijzondere Overeenkomsten, Brugge, die Keure, 2006, 12

Dan aanvaardt hij immers de gebreken. Er kan dan niet meer gesproken worden van een verborgen gebrek<sup>11</sup>. Als de verkoper de koper op de hoogte brengt van het gebrek, is er dus geen vrijwaring meer verschuldigd. De kennis van de koper komt dan neer op een exoneratie van de verkoper<sup>12</sup>.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de kandidaat-koper terecht gewezen op de gebreken van de woning, zowel via aangetekend als gewoon schrijven op 10 januari 2019. Zij heeft hierbij de kandidaat-koper uitdrukkelijk op de hoogte gesteld van de mogelijke risico's, nl. verzakkingen ingevolge gebreken met betrekking tot de stabiliteit van de woning. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft aan de kandidaat-koper meegedeeld dat de woning ligt in een gebied, waar in de toekomst zware schade zou kunnen ontstaan en dat de herstellingskosten hiervan hoog kunnen oplopen. Ook de afdeling Toezicht heeft betrokkene op 14 januari 2019 schriftelijk meegedeeld dat de woning gebreken vertoont. Bovendien heeft de kandidaat-koper zelf aangegeven in haar schrijven van 17 december 2018 dat de woning reeds barsten vertoont, maar dat zij desondanks de woning toch wenst aan te kopen.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft dus voldaan aan haar precontractuele informatieverplichting door de kandidaat-koper uitdrukkelijk op de hoogte te brengen van de toekomstige mogelijke schade die veroorzaakt kan worden door ernstige problemen van stabiliteit. Zij heeft aan de kandidaat-koper op voorhand expliciet meegedeeld dat de woning mogelijk en zelfs waarschijnlijk behept is met gebreken van constructieve aard waardoor op termijn verzakkingen en zeer belangrijke herstellingskosten het gevolg kunnen zijn.

Hierdoor gaat het over zichtbare gebreken en niet over verborgen gebreken. De sociale huisvestingsmaatschappij kan dan niet aansprakelijk worden gesteld door de kandidaat-koper voor schade die het gevolg is van problemen in verband met de stabiliteit van de woning.

Het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappij een professionele verkoper is doet hier niet ter zake. Een professionele verkoper wordt vermoed de verborgen gebreken te kennen en kan zich niet exonereren van haar vrijwaringplicht voor verborgen gebreken. Doordat de sociale huisvestingsmaatschappij de gebreken ter kennis van de kandidaat-koper heeft gebracht, gaat het in casu echter om zichtbare gebreken, zodat het niet relevant is of een sociale huisvestingsmaatschappij al dan niet een professionele verkoper is.

De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar het arrest van het hof van beroep van Antwerpen dat uitspraak heeft gedaan bij de verkoop van een woning in dezelfde wijk, die eveneens behept was met gebreken. In die zaak was de woning verkocht zonder informatieverstrekking over de problemen met de stabiliteit, waardoor het hof van beroep oordeelde dat de sociale huisvestingsmaatschappij aansprakelijk was voor de verborgen gebreken aan de woning.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft in haar beroepschrift voorgesteld dat, als zij toch verplicht wordt om de woning te verkopen, er een clause in verband met de gebreken moet worden opgenomen in de verkoopakte. Dit is mogelijk en het is zelfs ten eerste aangewezen dat

---

<sup>11</sup> B. Tilleman en A. Verbeke, "Vrijwaring voor verborgen gebreken naar gemeen recht. Geïllustreerd aan de hand van de rechtspraak (1995-2005)" in *Bijzondere Overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2006, 13 en B. Tilleman, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere Overeenkomsten. A. Verkoop. Deel 2. Gevolgen van de koop in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, X, Mechelen, Kluwer, 2012, 323, nr. 407.

<sup>12</sup> B. Tilleman, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere Overeenkomsten. A. Verkoop. Deel 2. Gevolgen van de koop in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, X, Mechelen, Kluwer, 2012, 426, nr. 513.

de sociale huisvestingsmaatschappij ook in de compromis én de authentieke akte expliciet stelt dat er gebreken zijn aan de woning die verband houden met de stabiliteit en dat deze gebreken zich nog verder kunnen manifesteren, dat de kandidaat-koper erkent hiervan vooraf in kennis te zijn gesteld, het risico aanvaardt en afstand doet van verhaal ten aanzien van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De kennisgeving van het gebrek moet immers uitdrukkelijk en specifiek zijn<sup>13</sup>. De loutere aanwijzing van mogelijke gebreken of vage algemeenheden volstaat niet. De kennisgeving moet volledig zijn, zodat de koper een duidelijke kennis verwerft van het specifieke gebrek en zijn gevolgen met betrekking tot het gebruik van de zaak<sup>14</sup>.

De kandidaat-koper koopt dan met kennis van zaken en moet zelf inschatten of zij nog bereid is om met die informatie de woning aan te kopen.

Als conclusie kan worden gesteld dat de sociale huisvestingsmaatschappij niet aansprakelijk kan worden gesteld voor mogelijke schade ingevolge de stabiliteitsproblemen van de woning. Het gaat immers om zichtbare gebreken, gezien de sociale huisvestingsmaatschappij de kandidaat-koper uitdrukkelijk op de hoogte heeft gebracht van de gebreken en de toekomstige mogelijke schade.

BESLUIT:

Het beroep van 30 april 2019, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED] met betrekking tot het niet attesteren van het verzoek van [REDACTED] tot aankoop van de woning, gelegen te [REDACTED] wordt verworpen.

Brussel, 12 JUNI 2019

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en  
Armoedebestrijding



Liesbeth HOMANS

<sup>13</sup> B. Tilleman, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere Overeenkomsten. A Verkoop. Deel 2. Gevolgen van de koop in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, X, Mechelen, Kluwer, 2012, 427, nr. 515.

<sup>14</sup> B. Tilleman, *Overeenkomsten. Deel 2. Bijzondere Overeenkomsten. A Verkoop. Deel 2. Gevolgen van de koop in Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, X, Mechelen, Kluwer, 2012, 426, nr. 514.