

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 de huurlasten 2009,
2010 en 2011**

Uitspraak nr. WB 609-01-76-01

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 13 februari 2013 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om voor de jaren 2010 en 2011 geen afrekening van de huurlasten op te stellen.

Op 20 februari 2013 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 1 maart 2013 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 20 februari 2013.

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 22 maart 2013. Het beroep dateert van 1 maart 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

- Op 12 oktober 2010 vraagt de afdeling Toezicht aan verschillende woonactoren een representatief voorbeeld van een individuele jaarlijkse afrekening van de huurlasten. De sociale huisvestingsmaatschappij kan geen individuele afrekening voorleggen.
- Op 18 januari 2011 wordt de sociale huisvestingsmaatschappij verzocht een beslissing te nemen over de wijze waarop en de timing waarbinnen de sociale huisvestingsmaatschappij de werkwijze in verband met de huurlasten ten aanzien van de huurders conformeert aan de wettelijke bepalingen.
- Op 16 februari 2011 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij de individuele afrekeningen van 2010 op te maken en te verzenden tegen 16 maart 2011, voor de volgende jaren zal deze afrekening worden opgemaakt eind december of begin januari van het daaropvolgende jaar.
- Naar aanleiding van een controle van de huurlasten 2011 op 22 mei 2012 wordt vastgesteld dat er sinds 2009 geen individuele afrekening van de huurlasten werd gemaakt. Er wordt aan de sociale huisvestingsmaatschappij gevraagd hoe de huurlasten over 2009, 2010 en 2011 binnen een redelijke termijn van uitvoering aan de individuele huurders worden afgerekend.
- Op 5 december 2012 wordt de sociale huisvestingsmaatschappij in gebreke gesteld.
- Op 13 februari 2013 beslist de sociale huisvestingsmaatschappij om voor 2010 en 2011 geen individuele afrekeningen op te stellen uit sociale, juridische en beheersmatige overwegingen.
- Op 20 februari 2013 vernietigt de toezichthouder de beslissing van de raad van bestuur van 13 februari 2013 en verzoekt hij de afrekening van de huurlasten 2009, 2010 en 2011 opnieuw te agenderen.
- Op 4 maart 2013 tekent de sociale huisvestingsmaatschappij beroep aan tegen de vernietigingsbeslissing.
- In het multidisciplinair onderzoek van 6 maart 2013 wordt vastgesteld dat de sociale huisvestingsmaatschappij nooit een afrekening van de huurlasten heeft gemaakt.

- Volgende enige afrekening, nl. voor 2012, is het resultaat:
 - sommige huurders moeten samen 4.173,52 euro bijbetalen;
 - andere huurders moeten samen 615,55 euro terugkrijgen.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat het feit dat er geen afrekening van de huurlasten werd gemaakt, in strijd is met artikel 28 van Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, hierna het Kaderbesluit Sociale Huur genoemd.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft beslist om de huurlasten voor 2012 correct af te rekenen en de voorschotten, waar nodig, aan te passen, maar voor de jaren 2009, 2010 en 2011 geen afrekening meer te maken omwille van sociale, juridische en beheersmatige overwegingen. Zij stelt dat een optimale leefbaarheid van de wijken en het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving uitdrukkelijk worden vermeld bij de concrete doelstellingen van het woonbeleid in de Vlaamse Wooncode. Verder haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat het gaat om een beperkt aantal entiteiten en dat ook het overgrote deel van de bedragen beperkt is. Een herberekening van de huurlasten 2009, 2010 en 2011 zou zorgen voor sociale onrust en ongenoegen bij de huurders.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat er sinds 2009 ingevolge een groeiend disfunctioneren van de directeur geen goed beheer was, maar dat er, nu er een nieuwe directeur is, de maatschappij in volle reorganisatie is met het oog op het rechtzetten van de scheef gelopen situatie. Vandaar dat ze het niet opportuun acht om nog veel energie te steken in het maken van de afrekeningen voor 2009, 2010 en 2011. De werklust weegt niet op tegen het resultaat.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij getuigt het niet van behoorlijk bestuur om correcties met terugwerkende kracht uit te voeren wanneer dezelfde overheid gedurende jaren heeft nagelaten om de toepassing van de wetgeving tijdig te controleren. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft steeds te goeder trouw gehandeld zoals blijkt uit het feit dat door de huurders voornamelijk moet bijbetaald worden.

Beoordeling

N.a.v. een controle van Inspectie RWO van de huurlasten 2011 werd vastgesteld dat er sinds boekjaar 2009 geen afrekening werd gemaakt van de aangerekende huurlasten. Dit is strijdig met art. 28 van Bijlage I van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Artikel 28 van bijlage I van het Kaderbesluit Sociale Huur stelt immers:

"De huurder betaalt de kosten en lasten met maandelijkse voorafbetalingen op basis van de totale reële kosten van de meest recente jaarlijkse afrekening. (...)

De verhuurder bezorgt aan de huurder een overzicht van de totale kosten per uitgavenpost en van de voorafbetalingen of afbetalingen. Jaarlijks gaat de verhuurder over tot individuele afrekening van de kosten en lasten die via voorafbetalingen zijn uitgevoerd."

De sociale huisvestingsmaatschappij werd nochtans herhaalde keren verwittigd van het feit dat zij een jaarlijkse afrekening van de huurlasten moet opmaken:

- Reeds sinds oktober 2010 wordt de sociale huisvestingsmaatschappij door de afdeling Toezicht bevraagd i.v.m. de individuele jaarlijkse afrekening van de huurlasten.
- Ondanks een herinneringsschrijven op 17 november 2010 en 13 januari 2011 geeft de sociale huisvestingsmaatschappij geen antwoord met betrekking tot de individuele jaarlijkse afrekening van de voorschotten en kosten in het kader van de huurlasten.
- Na een verzoek van de afdeling Toezicht op 18 januari 2011 om een beslissing te nemen over de wijze waarop en de timing waarbinnen de sociale huisvestingsmaatschappij de werkwijze in verband met de huurlasten ten aanzien van de huurders conformeert aan de wettelijke bepalingen, beslist de raad van bestuur op 16 februari 2011 om de individuele afrekening 2010 op te maken en aan de betrokken huurders over te maken tegen 16 maart 2011. Voor de volgende jaren zal deze afrekening worden opgemaakt eind december of begin januari van het daaropvolgend jaar. Er wordt echter geen afrekening bezorgd aan de afdeling Toezicht.
- Ook na een controle van de huurlasten 2012 reageert de sociale huisvestingsmaatschappij niet.
- Pas meer dan 3 jaar na de eerste vraag van de afdeling Toezicht, en na een ingebrekestelling op 5 december 2012, neemt de sociale huisvestingsmaatschappij op 13 februari 2013 een beslissing ter zake. Zij beslist de huurlasten voor 2012 correct af te rekenen en de voorschotten, waar nodig, aan te passen. Voor 2009, 2010, en 2011 beslist zij geen afrekening meer toe te passen gelet op sociale, juridische en beheersmatige overwegingen.

Het getuigt niet van een degelijk bestuur om gedurende zo'n lange periode geen gevolg te geven aan de vraag van Toezicht.

Uit de controle van diverse panden blijkt dat het geenszins gaat om kleine bedragen, zoals gesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij. Enkele voorbeelden tonen dit aan:

- Pand, gelegen : de totale kost voor elektriciteit, onderhoud van de lift en onderhoud van de gemene delen bedraagt voor 2012 5.689,87 euro. In dit pand zijn 24 woongelegenheden. Per woongelegenheden werd een voorafbetaling gedaan van 12,40 euro per maand. In totaal hebben de huurders 3.571,20 euro vooraf betaald. Dit betekent een tekort van 2.118,67

euro. De huurders dienen dit bedrag dus bij te betalen. Elke huurder moet 88,27 euro opleggen.

- Pand, : voor het onderhoud van de beplantingen diende 5.647,25 euro betaald te worden. De 26 huurders die in dit pand wonen, hebben in totaal 3.868,80 euro betaald, zijnde 1.778,45 te weinig. Elke huurder dient dus 68,40 euro bij te betalen.
- Pand, : Voor elektriciteit werd door de huurders 235 euro betaald. De 4 huurders betaalden elk 5 euro per maand. Het verbruik van elektriciteit bedraagt echter maar 134,53 euro. Hier hebben de huurders dus 100,47 euro teveel betaald, wat betekent dat elke huurder 25,12 euro zou moeten terug krijgen.
- Pand, : voor het verbruik van elektriciteit hebben de 4 huurders die dit pand bewonen 240 euro voorafbetalingen gedaan. Het effectief verbruik bedraagt 141, 07 euro. Er werd in totaal 98,93 euro teveel betaald door de huurders. Elke huurder zou dus 24,73 euro moeten terug krijgen.

De voorgaande bedragen betreffen het boekjaar 2012. De afrekeningen voor 2009, 2010 en 2011 zullen wellicht gelijkaardig zijn. Als men deze bedragen op jaarbasis bekijkt, nl. alle terug te krijgen bedragen en alle teveel betaalde bedragen samentelt, kan men bezwaarlijk spreken van kleine bedragen.

Bovendien blijkt, zoals hiervoor reeds gesteld, uit een multidisciplinair onderzoek dat er nooit een afrekening werd gemaakt. De teveel en terug te krijgen bedragen kunnen niet anders dan hoog zijn.

Uit de totale afrekening van 2012 blijkt dat er in totaal 4.173,52 euro moet bijbetaald worden door de huurders en 615,55 moet terugbetaald worden aan de huurders. Dit betekent dat de sociale huisvestingsmaatschappij een netto-verlies lijdt van 3.557,97 euro. Een sociale huisvestingsmaatschappij dient haar financiën op een degelijke wijze te beheren. Bij de sociale huisvestingsmaatschappij is dit duidelijk niet het geval. Het niet afrekenen van de huurlasten druist in tegen de beginselen van goed bestuur en kan geenszins als zuinig en efficiënt bestuur gekwalificeerd worden. Er kan dus gesteld worden dat de sociale huisvestingsmaatschappij tekort geschoten is in haar zorgvuldigheidsplicht. De houding van de sociale huisvestingsmaatschappij strookt niet met de houding die een normale voorzichtige huisvestingsmaatschappij aanneemt. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft immers nagelaten om één van haar belangrijke taken, nl. de jaarlijkse afrekening van de huurlasten, uit te voeren.

Het is enigszins te begrijpen dat het, ingevolge het groeiend disfunctioneren van de vorige directeur en het feit dat er gedurende anderhalf jaar geen directeur was, moeilijk was om de huurlasten voor 2009, 2010 en 2011 af te rekenen. Toch kan dit niet als een geldig excuus worden beschouwd, want er is enerzijds de raad van bestuur die haar verantwoordelijkheid moet opnemen en anderzijds blijkt dat er nooit een afrekening gebeurd is, terwijl dit toch duidelijk wordt verplicht in het Kaderbesluit Sociale Huur.

Gezien het slechts om enkele panden gaat, vraagt een afrekening van de huurlasten voor 2009, 2010 en 2011 niet zoveel administratief werk. Bovendien dient de individuele jaarlijkse afrekening geen gedetailleerde berekeningswijze of kopieën van

facturen te bevatten. De sociale huisvestingsmaatschappij dient enkel jaarlijks de eindbalans op te maken voor elke huurder. Die krijgt vervolgens een individueel overzicht van de totale kosten die hem ten laste worden gelegd, opgesplitst per uitgavenpost, en van de voorschotten die hij heeft betaald. Het saldo wordt naar gelang het geval aan de huurder aangerekend of terugbetaald.

Gezien er nooit een afrekening van de huurlasten gebeurde, steunen de aangerekende huurlasten niet op reële kosten, gestaafd met bewijskrachtige documenten. Ook dit is strijdig met art. 28 van Bijlage I van het Kaderbesluit Sociale Huur. Bovendien werd de wijze van aanrekening van de kosten en lasten niet opgenomen in het intern huurreglement, wat eveneens niet in overeenstemming is met art. 28 van Bijlage I van het Kaderbesluit Sociale Huur.

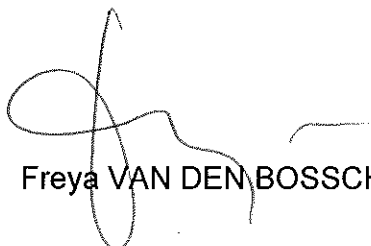
De raad van bestuur heeft in haar zitting van 7 februari 2012 weliswaar beslist om voor 2012 de huurlasten af te rekenen en waar nodig de voorschotten aan te passen. Omdat er nooit een afrekening van de huurlasten werd gemaakt, zou eigenlijk kunnen gevraagd worden om voor alle voorbije jaren een individuele afrekening op te maken. Gezien de vernietiging enkel slaat op de huurlasten 2009, 2010 en 2011, dienen enkel de huurlasten voor deze jaren afgerekend te worden. Deze boekjaren dienen zeker afgerekend te worden gezien de sociale huisvestingsmaatschappij sinds 2010 vragen krijgt van de afdeling Toezicht m.b.t. de individuele jaarlijkse afrekening en zij zich sindsdien dus niet kan verschuilen achter het feit dat ze niet wist dat er jaarlijks een individuele afrekening van de huurlasten moet opgemaakt worden.

V. Beslissing

Het beroep van 1 maart 2013, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de afrekening van de huurlasten 2009, 2010 en 2011, wordt verworpen. De sociale huisvestingsmaatschappij moet de typehuurovereenkomst gebruiken en de wijze van afrekenen van de huurlasten opnemen in haar intern huurreglement.

Brussel, 09 APR. 2013

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



Freya VAN DEN BOSSCHE