

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 niet terugbetalen
aan de sociale huurders van de ten onrechte aangerekende huurlasten**

Uitspraak nr. WB 609-01-55-02

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 24 april 2013 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om geen verder gevolg te geven aan het actiepunt van de toezichthouder m.b.t. het terugstorten van de ten onrechte aangerekende kosten voor de boekjaren 2009 tot 2013.

Op 2 mei 2013 vernietigt , hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 27 mei 2013 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 2 mei 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 1 juni 2013. Het beroep dateert van 27 mei, 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

- N.a.v. een inspectie van de huurlasten op 5 december 2008 werd vastgesteld dat de afrekening van de huurlasten 2008 niet gebeurde op basis van de werkelijke kosten van 2008. Het opmaken van een individuele afrekening op basis van de werkelijke kosten van 2008 wordt aan de sociale huisvestingsmaatschappij als actiepunt opgelegd.
- Met het oog op een nieuwe inspectie werd op 4 april 2012 aan de sociale huisvestingsmaatschappij gevraagd om cijfergegevens te bezorgen, die als basis hebben gediend voor de berekening van de meest recente individuele jaarlijkse afrekening van de huurlasten. Hierop liet de sociale huisvestingsmaatschappij weten dat de laatste afrekening gebeurde op basis van de werkelijke kosten van 2008. De sociale huisvestingsmaatschappij doet dus nog steeds geen correcte afrekening van de huurlasten.
- Gezien deze werkwijze strijdig 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, heeft de toezichthouder de sociale huisvestingsmaatschappij op 21 mei 2012 in gebreke gesteld. Uiterlijk op 15 juli 2012 dient de sociale huisvestingsmaatschappij een bewijs van afrekening van de huurlasten voor 2009, 2010 en 2011 voor te leggen, zoniet zal een administratieve geldboete worden opgelegd.
- In haar schrijven van 10 juli 2012 meldt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de deadline van 15 juli 2012 niet haalbaar is, en vraagt zij uitstel tot 15 september 2012.
- De toezichthouder antwoordt hierop op 16 juli 2012 dat het Agentschap Inspectie RWO reeds sinds eind 2011 herhaaldelijk heeft aangedrongen op een spoedige afrekening van de huurlasten 2009, 2010 en 2011 conform de opmerkingen in

het inspectieverslag van 16 maart 2009. Gezien er voor inbreuken die gehandhaafd blijven een termijn van 3 maanden geldt, waarbinnen een boete dient te worden opgelegd na de ingebrekestelling, loopt de termijn, waarbinnen een boete kan opgelegd worden, tot 21 augustus 2012. Er kan dus geen gevolg gegeven worden aan de vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij naar uitstel tot 15 september 2012.

- In haar schrijven van 26 juli 2012 legt de toezichthouder aan de sociale huisvestingsmaatschappij een geldboete van 2.500 euro op.
- Op 8 januari 2013 informeert de toezichthouder naar de stand van zaken. Hierop antwoordt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de afrekening van de huurlasten eind februari 2013 zal afgerond zijn. Dus ongeveer 8 maanden na de eerste ingebrekestelling is de afrekening nog steeds niet gefinaliseerd. Gezien de sociale huisvestingsmaatschappij de deadlines stelselmatig opschuift en inmiddels ook de afrekening van de huurlasten 2012 dient te gebeuren, wordt de sociale huisvestingsmaatschappij opnieuw in gebreke gesteld. De toezichthouder vraagt om uiterlijk op 1 maart 2013 een bewijs van afrekening van de huurlasten voor te leggen voor 2009, 2010 en 2011, zoniet zal een administratieve geldboete worden opgelegd.
- Op 29 maart 2013 voert de toezichthouder opnieuw een controle van de huurlasten uit, deze keer ook voor het boekjaar 2012. De sociale huisvestingsmaatschappij dient rekening te houden met een aantal actiepunten.
- Op 24 april 2013 beslist de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij geen gevolg te geven aan de vraag van de toezichthouder m.b.t. de terugbetaling aan de sociale huurders van de ten onrechte aangerekende huurlasten.
- Deze beslissing wordt door de toezichthouder vernietigd op 2 mei 2013.
- Op 27 mei 2013 tekent de sociale huisvestingsmaatschappij beroep aan tegen de vernietigingsbeslissing.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

Tijdens de controle op 29 maart 2013 heeft de toezichthouder vastgesteld dat de sociale huisvestingsmaatschappij bepaalde kosten heeft aangerekend aan de huurder, terwijl deze niet ten laste van de huurder vallen:

- **De investeringskosten voor afvalcontainers.** De kosten ten laste van de huurder worden exhaustief opgesomd in artikel 1, §1 van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur: "de kosten, verbonden aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald, het ophalen en verwerken van huisvuil en het reinigen van vuilnislokalen- en containers". De aankoop van een afvalcontainer wordt niet expliciet vermeld en kan dus niet beschouwd worden als een kost ten

laste van de huurder. De sociale huisvestingsmaatschappij mag deze kost bijgevolg niet doorrekenen aan de huurder.

- **De kosten voor het ophalen van niet huishoudelijk afval.** Enkel de kosten voor het opruimen van 'sluikafval', dat kan gekwalificeerd worden als 'gewoon' huisvuil en waarvan het opruimen en verwerken ressorteert onder de opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij tot het onderhouden en schoonmaken van de gemene delen, kunnen worden doorgerekend aan de huurders. Niet huishoudelijk afval, bvb. meubels, wordt niet als 'gewoon' huisvuil beschouwd. Het ophalen van niet huishoudelijk afval in gemeenschappelijke delen mag dus niet doorgerekend worden aan de huurders, tenzij vastgesteld werd dat een bepaalde huurder verantwoordelijk is voor het veroorzaken van de afval.
- **Het vervangen van een branddeur wegens vandalisme.** In artikel 1, §1, 3° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt een dergelijke kost niet voorzien. Kosten ingevolge vandalisme kunnen enkel verhaald worden op de huurder indien de verantwoordelijke voor het vandalisme gekend is.

Uit het voorgaande blijkt dat er 3 soorten kosten gedurende de periode 2009 tot 2013 doorgerekend werden aan de huurders, terwijl deze kosten volgens de geldende regelgeving niet ten laste zijn van de huurder. De toezichthouder is van oordeel dat de sociale huisvestingsmaatschappij deze kosten bijgevolg dient terug te betalen aan de betreffende huurders.

Tevens blijkt uit de cijfers van de sociale huisvestingsmaatschappij dat zij de kosten voor het jaarlijks onderhoud van brandblusapparaten niet doorrekent aan haar huurders terwijl artikel 1, 3° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur net bepaalt dat deze kosten wél ten laste van de huurder vallen.

De toezichthouder stelt m.b.t. het niet aanrekenen van de jaarlijkse onderhoudskosten van de brandblusapparaten dat deze kosten in de toekomst dienen doorgerekend te worden aan de huurders.

De toezichthouder vraagt enkel de terugbetaling van de ten onrechte aangerekende kosten voor de aankoop van afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur wegens vandalisme in de gebouwen waar deze kosten doorgerekend werden (ook in de niet gecontroleerde panden), omdat deze kosten niet ten laste van de huurder zijn. Het betreft dus een terugbetaling aan een beperkt aantal huurders.

Bovendien toont de sociale huisvestingsmaatschappij nergens aan dat de ten onrechte aangerekende kosten gecompenseerd worden door het niet aanrekenen van de kosten voor het jaarlijks onderhoud van de brandblusapparaten aan diezelfde huurders.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat het feit dat zij geen kosten voor het onderhoud van de brandblusapparaten aanrekende aan de huurders het financieel nadeel compenseert voor het onterecht aanrekenen van de kosten voor de aankoop

van afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur wegens vandalisme.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat het niet aanrekenen van de kosten voor het onderhoud van de brandblusapparaten en het ten onrechte aanrekenen van de kosten voor de investering in afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur wegens vandalisme gebeurden bij dezelfde huurders.

Verder beweert de sociale huisvestingsmaatschappij dat, indien zij de afrekening van de huurlasten correct had toegepast, dit zou leiden tot bijkomende aan te rekenen kosten aan alle huurders. De huurders zullen dus geen financieel nadeel hebben ingevolge de niet correcte berekening.

Bovendien is een herberekening van de huurlasten een onmogelijke taak met de huidige personeelsbezetting en zal het opmaken van een nieuwe afrekening wrevel veroorzaken bij de huurder die moet bijbetalen. Tevens zal het vertrouwen van de sociale huisvestingsmaatschappij geschaad worden.

Beoordeling

N.a.v. een controle van Inspectie RWO van de huurlasten 2009, 2010, 2011 en 2012 werd vastgesteld dat de aangerekende huurlasten niet steeds ten laste zijn van de huurder en dat de sociale huisvestingsmaatschappij de kosten voor het onderhoud van brandblusapparaten niet doorrekent aan de huurders ondanks het feit dat dit wel voorzien is in artikel 1, 3° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft de jaarlijkse afrekeningen dus niet opgemaakt conform de geldende regelgeving. De toezichthouder stelt dat de sociale huisvestingsmaatschappij de ten onrechte aangerekende kosten dient terug te storten aan de betrokken huurders en dit voor de boekjaren 2009 tot 2013 en voor alle gelijkaardige aanrekeningen in haar volledig patrimonium. Tevens dient de sociale huisvestingsmaatschappij in de toekomst de kosten voor het jaarlijks onderhoud van de brandblusapparaten door te rekenen aan de huurders conform het Kaderbesluit Sociale Huur.

In haar vergadering van 24 april 2013 beslist de raad van bestuur gevolg te geven aan het actiepunt m.b.t. de brandblusapparaten vanaf 2014, maar geen gevolg te geven aan het actiepunt m.b.t. de ten onrechte aangerekende kosten (investeringskost van afvalcontainers, ophalen van niet huishoudelijk afval en vervangen van branddeur wegens vandalisme).

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat de bedragen die aan de huurders moeten worden teruggestort (investeringskost van afvalcontainers, ophalen van niet huishoudelijk afval en vervangen van branddeur wegens vandalisme), een compensatie vormen voor de bedragen die van de huurders moeten terugggevorderd worden indien de kosten voor het onderhoud van de brandblusapparaten in het

verleden wél waren aangerekend, en dat de huurder bijgevolg geen of slechts een beperkt voordeel zou genieten bij een herberekening van de huurlasten.

In haar beroepschrift beweert de sociale huisvestingsmaatschappij dat de huurders aan wie de kosten voor het onderhoud van de brandblusapparaten niet aangerekend werden, dezelfde zijn als deze aan wie ten onrechte bedragen m.b.t. de aankoop van afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur werden doorgerekend. Uit de tabel, die bij het beroepschrift gevoegd is, blijkt evenwel dat in de residenties _____ alleen kosten waren voor het onderhoud van brandblussers, en geen kosten voor de aankoop van afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur wegens vandalisme. In deze residenties kan het dus al niet gaan om 'dezelfde' huurders. Bovendien houdt de 'compensatie', waarvan de sociale huisvestingsmaatschappij spreekt, in dat de huurders van residentie _____, waar er wél kosten waren voor de aankoop van afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur wegens vandalisme, benadeeld worden. Zij hebben, in tegenstelling tot de huurders van de residenties _____, immers betaald voor de aankoop van afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur wegens vandalisme, kosten die volgens het Kaderbesluit Sociale Huur niet ten laste van de huurder vallen. Teneinde alle huurders gelijk te behandelen dient er wel degelijk een teruggave te gebeuren van de ten onrechte aangerekende kosten. Elke huurder heeft immers recht op een correcte aanrekening van zijn huurlasten.

De berekening, gevoegd bij het beroepschrift van de sociale huisvestingsmaatschappij, is niet correct. De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat elke huurder zou moeten bijbetalen als zij een correcte afrekening zou gemaakt hebben voor de jaren 2009 tot 2013. Zij maakt telkens het verschil tussen de kosten voor het onderhoud van de brandblusapparaten enerzijds en de kosten voor de aankoop van afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur anderzijds. In dit geval dienen de huurders inderdaad bij te betalen. De sociale huisvestingsmaatschappij verliest echter uit het oog dat de toezichthouder enkel gevraagd heeft de ten onrechte aangerekende kosten terug te betalen. De kosten die de sociale huisvestingsmaatschappij had moeten aanrekenen voor het onderhoud van de brandblusapparaten cfr. het Kaderbesluit Sociale Huur dient zij voor de voorbije jaren niet meer aan te rekenen. Pas in de toekomst, vanaf 2014, dient de sociale huisvestingsmaatschappij deze kosten door te rekenen aan haar huurders. Geen enkele huurder zal dus moeten bijbetalen. Integendeel, alle huurders, die ten onrechte kosten hebben betaald, zullen terugkrijgen. Er kan bijgevolg geen wrevel ontstaan bij de huurders.

Uit de tabel, gevoegd bij het beroepschrift, blijkt dat de kosten voor de aankoop van afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur enkel werden aangerekend in de residenties _____. Het gaat dus slechts om enkele panden, waar de sociale huisvestingsmaatschappij dient terug te betalen aan de huurders. Wat de 3 overige residenties die worden vermeld, nl. _____, betreft, moet niets terugbetaald worden omdat

hier geen kosten ten onrechte aan de huurders werden aangerekend. De afrekening van de huurlasten voor 2009 tot 2013 kan dan ook niet zoveel administratief werk vragen. Bovendien gaat het slechts om een beperkt aantal kosten, nl. de kosten voor de aankoop van afvalcontainers, het ophalen van niet huishoudelijk afval en het vervangen van een branddeur. De sociale huisvestingsmaatschappij hoeft geen rekening te houden met de kosten die zij had moeten aanrekenen voor het onderhoud van de brandblusapparaten. De argumentatie van de sociale huisvestingsmaatschappij dat zij andere belangrijkere taken moet opschuiven omwille van de herberekening houdt dus geen steek.

Ondanks herhaaldelijke aanmaningen van Inspectie RWO en 2 ingebrekestellingen heeft de sociale huisvestingsmaatschappij systematisch haar deadline voor de afrekening van de huurlasten opgeschoven en heeft zij in januari 2013 nog steeds de huurlasten voor 2009, 2010 en 2011 niet integraal afgerekend. Op grond van artikel 28 van bijlage I van het Kaderbesluit Sociale Huur behoort het nochtans tot de verplichtingen van een sociale huisvestingsmaatschappij om haar huurders jaarlijks een afrekening te bezorgen.

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

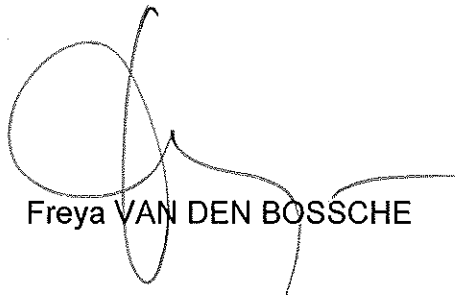
Bovendien kan gesteld worden dat de sociale huisvestingsmaatschappij tekort geschoten is in haar zorgvuldigheidsplicht. De houding van de sociale huisvestingsmaatschappij strookt niet met de houding die een normale voorzichtige huisvestingsmaatschappij aanneemt. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft immers nagelaten om gedurende jaren één van haar belangrijke taken, nl. de jaarlijkse afrekening van de huurlasten, uit te voeren.

V. Beslissing

Het beroep van 27 mei 2013, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake het niet terugbetalen aan de sociale huurders van de ten onrechte aangerekende huurlasten, wordt verworpen.

Brussel, 09 JULI 2013

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



Freya VAN DEN BOSSCHE