

**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
aanrekening van huurlasten**

Uitspraak nr. WB 609-01-62-02

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 25 september 2012 beslist de raad van bestuur om het onderhoud van de centrale verwarming voor gasinstallaties jaarlijks aan te rekenen.

Op 4 oktober 2012 vernietigt de toezichthouder
deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 5 november 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 4 oktober 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 8 november 2012. Het beroep dateert van 5 november 2012, 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 controle van de afrekening van de huurlasten op 28 juni 2012 heeft de afdeling Inspectie RWO in haar verslag van 30 juli 2012 aan de sociale huisvestingsmaatschappij gevraagd om het onderhoud van de centrale verwarming (CV) voor gasinstallaties niet langer jaarlijks aan de huurders aan te rekenen, maar slechts om de 2 jaar.

Op 28 augustus 2012 was de raad van bestuur van oordeel dat het onderhoud van de CV jaarlijks kan worden aangerekend en beslist zij hierover juridisch advies in te winnen.

Op basis van dit juridisch advies beslist de raad van bestuur op 25 september 2012 om het onderhoud van de CV jaarlijks aan te blijven rekenen en geen gevolg te geven aan het actiepunt van de toezichthouder.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikwater bepaalt dat het onderhoud van een stooktoestel met gasvormige brandstof om de 2 jaar dient te gebeuren. Bovendien wordt in artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek (B.W.), dat aangehaald wordt door de sociale huisvestingsmaatschappij, geen verplichting vermeld m.b.t. de periodiciteit van de erin genoemde huurdersverplichtingen. Aan de huurders werd ook niet gevraagd of zij akkoord waren met het betalen van een extra onderhoudsbeurt van de CV.

Tevens haalt de toezichthouder aan dat een openbaar bestuur moet handelen conform de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder de zuinigheidsplicht. De

sociale huisvestingsmaatschappij kan bijgevolg volgens de toezichthouder aan de huurder geen huurlasten aanrekenen voor een jaarlijks onderhoud van de CV terwijl slechts een tweejaarlijks onderhoud verplicht is.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar artikel 1754 van het B.W., waarin de herstellingen ten laste van de huurder worden opgesomd, en naar de heersende rechtspraak en rechtsleer volgens dewelke het jaarlijks onderhoud van de CV ten laste van de huurder valt.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij verwijst de toezichthouder ten onrechte naar artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikwater, gezien dit besluit werd goedgekeurd in uitvoering van de Europese richtlijn 2002/91/EG van 16 december 2002 betreffende de energieprestaties van gebouwen. In deze richtlijn gaat het om minimumvoorschriften. Een specifiek onderhoudsvoorschrift waarbij een frequenter onderhoud wordt opgelegd doet dus geen afbreuk aan het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikwater.

Bovendien deelde een lid van de overlegcommissie 'stookplaatsen' aan de sociale huisvestingsmaatschappij mee dat het tweejaarlijks onderhoud maar geldt in de mate dat de fabrikanten het niet anders voorschrijven. In de praktijk stelt elke fabrikant echter in functie van de waarborg dat een jaarlijks onderhoud noodzakelijk is. Deze stelling werd tevens bevestigd door de CERGA-raad.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt ook aan dat door een jaarlijks onderhoud een slecht werkende verwarmingsinstallatie sneller kan worden gedetecteerd en verdere schade bijgevolg kan worden beperkt. Zo worden onnodige kosten vermeden. Een jaarlijks onderhoud kan ook koolstofmonoxidevergiftiging verhinderen.

De zuinigheidsplicht wordt niet miskend, want een frequenter onderhoud leidt tot een optimale energieprestatie, waardoor kosten verbonden aan het verbruik van de verwarming kunnen worden vermeden. De huurder is dus gebaat bij een jaarlijks onderhoud.

Beoordeling

Artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikwater stelt dat de gebruiker van een centraal stooktoestel dit toestel periodiek een onderhoudsbeurt moet laten geven. Bij een stooktoestel met gasvormige brandstof dient deze onderhoudsbeurt tweejaarlijks te gebeuren.

Artikel 13, §1 van dit besluit bepaalt dat de erkende technicus bij het uitvoeren van de onderhoudsbeurt rekening houdt met de onderhoudsinstructies van de fabrikant van het stooktoestel.

Artikel 1754 van het B.W. bepaalt welke herstellingen ten laste van de huurder vallen. Volgens de rechtsleer is deze opsomming niet limitatief, maar exemplatief. De rechtspraak geeft enkele concrete voorbeelden ter illustratie, o.m. het onderhoud en de herstelling van de wisselstukken van de centrale verwarming. Diverse bronnen in de rechtspraak en rechtsleer geven aan dat de huurder verplicht is de CV één keer per jaar te laten reinigen.

De memorie van Toelichting bij het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid stelt dat er in de Europese richtlijn 2002/91/EG dwingende en specifieke maatregelen werden vastgelegd om het potentieel aan energiebesparing door het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen aan te spreken. Zo moeten de lidstaten minimumeisen opleggen aan de energieprestaties van gebouwen, dit teneinde luchtvervuiling door verouderde of slecht onderhouden toestellen tegen te gaan en om de klimaatverandering te verhinderen. Gezien het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikwater werd goedgekeurd in uitvoering van de Europese richtlijn, bevat het door de toezichthouder aangehaalde artikel 8 minimumvoorschriften. Dit betekent dat een huurder zeker tweejaarlijks zijn centraal stooktoestel met gasvormige brandstof moet laten onderhouden, maar dat de sociale huisvestingsmaatschappij kan beslissen om deze termijn te verminderen tot 1 jaar. Hiermee druist de sociale huisvestingsmaatschappij niet in tegen artikel 8 van voormeld besluit.

Bovendien vermeldt artikel 13 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikwater dat de technicus die het onderhoud moet uitvoeren rekening houdt met de onderhoudsinstructies van de fabrikant van het stooktoestel. De meeste fabrikanten stellen dat een jaarlijks onderhoud van de CV noodzakelijk is.

Door een jaarlijks onderhoud te laten uitvoeren heeft de huurder inderdaad een hogere kost, maar wanneer de stookketel een mankement vertoont, kan dit sneller worden hersteld en kan zo verdere schade worden voorkomen. Ook koolstofmonoxydevergiftiging, wat vaak voorkomt, kan worden verhinderd indien de stookketel jaarlijks wordt onderhouden. Door regelmatig de CV te onderhouden, wordt een optimale energieprestatie bekomen en dat is net de bedoeling van de Europese richtlijn 2002/91/EG van 16 december 2002 betreffende de energieprestaties van gebouwen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikwater.

Als conclusie kan worden gesteld dat het verplichten van de huurder tot het jaarlijks onderhouden van de stookketel met gasvormige brandstof weliswaar een verstrenging inhoudt van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikwater, maar er niet strijdig mee is, gezien deze richtlijn slechts minimumvoorschriften vastlegt. De sociale huisvestingsmaatschappij kan dus aan de huurder opleggen om jaarlijks zijn verwarmingsketel te laten onderhouden en kan ook de kost hiervan doorrekenen aan de huurder gelet op de heersende rechtspraak en rechtsleer m.b.t. artikel 1754 B.W..

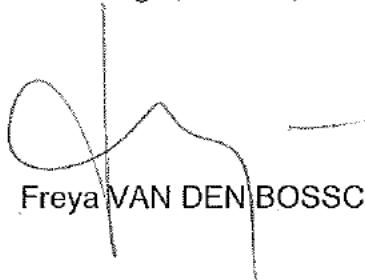
Het is dan ook billijk om de sociale huisvestingsmaatschappij de autonomie te geven wat de periodiciteit van het onderhoud van de stookketel betreft. Zij moet zich alleszins houden aan de minimumvoorschriften van de Europese richtlijn 2002/91/EG, die een tweejaarlijks onderhoud vastlegt voor een stooktoestel met gasvormige brandstof, maar zij kan ook aan de huurders opleggen om de stookketel jaarlijks te laten onderhouden, zeker als de fabrikant voorschrijft dat een jaarlijks onderhoud vereist is in functie van de waarborg.

V. Beslissing

Het beroep van 5 november 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de aanrekening van huurlasten, wordt ingewilligd. De sociale huisvestingsmaatschappij mag aan haar huurders opleggen om de stookketel jaarlijks te laten onderhouden, en dient dit zeker te doen als de fabrikant voorschrijft dat een jaarlijks onderhoud vereist is in functie van de waarborg conform artikel 13, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikwater.

Brussel, 14 DEC. 2012

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



Freya VAN DEN BOSSCHE

