



Ministerieel besluit houdende uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot het aanrekenen van forfaitaire kosten voor het opmaken van een plaatsbeschrijving

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

Gelet op het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, artikel 47, §1, ingevoegd bij het decreet van 24 maart 2006 en artikel 97, gewijzigd bij de decreten van 24 maart 2006 en 15 december 2006;

Gelet op het besluit van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse Regering van 14 maart 2008, 18 juli 2008, 10 oktober 2008 en 6 februari 2009;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende bepaling van de specifieke regels voor het toezicht op de sociale woonactoren, artikel 5, §4;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, artikel 2;

Overwegende wat de procedure betreft, de raad van bestuur van hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd, op 25 mei 2010 beslist om een forfaitaire som van 50 euro aan te rekenen als een huurder zonder verwittiging op de in overleg vastgestelde datum afwezig is op de afspraak voor het opmaken van een plaatsbeschrijving;

Dat die forfaitaire som aangerekend wordt aan de sociale huurder;

Dat de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij eveneens beslist om forfaitaire kosten aan te rekenen van 30 euro (BTW inbegrepen) aan de sociale huurder voor de opmaak van een plaatsbeschrijving;

Dat de toezichthouder hierna de toezichthouder genaamd, de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij, in toepassing van artikel 47, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, hierna de Vlaamse Wooncode genaamd, op 31 mei 2010 gelijktijdig schorst en vernietigt;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 22 juni 2010 beroep aantekent tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode;

Dat dit beroep dus regelmatig en ontvankelijk is;

Overwegende wat de grond van de zaak betreft dat de toezichthouder ten eerste opmerkt dat artikel 97, tweede lid van de Vlaamse Wooncode stelt dat de Vlaamse Regering moet bepalen welke de kosten en vergoedingen zijn die ten laste van de huurder vallen;

Dat de toezichthouder ten tweede stelt dat artikel 97, derde lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat enkel de reële uitgaven waarmee de kosten en vergoedingen overeenstemmen ten laste zijn van de huurder;

Dat de toezichthouder meent dat:

- de kosten die aangerekend worden aan een sociale huurder moeten overeenkomen met de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen;
- het aanrekenen van 50 euro aan de huurder ingeval hij zonder verwittiging niet aanwezig is op de in overleg vastgestelde datum niet overeenstemt met de reële kosten in hoofde van de sociale huisvestingsmaatschappij;

Overwegende ten eerste wat betreft het aanrekenen van forfaitaire kosten van 30 euro voor de opmaak van een plaatsbeschrijving, artikel 97, tweede lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat de Vlaamse Regering moet bepalen welke de kosten en vergoedingen zijn die ten laste van de huurder vallen;

Dat aan dit artikel uitvoering is verleend door het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel, hierna het kaderbesluit sociale huur genaamd;

Dat artikel 34 van het kaderbesluit sociale huur bepaalt: *"De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, §1, van bijlage III, gevoegd bij dit besluit. De kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, met uitzondering van het sociaal verhuurkantoor, zijn opgenomen in artikel 1, §2, van bijlage III, gevoegd bij dit besluit."*;

Dat het opmaken van een plaatsbeschrijving een wettelijke verplichting is, die vooral de verhuurder ten goede komt;

Dat de plaatsbeschrijving aan de verhuurder toelaat om eventuele huurschade op een soepele manier te bewijzen en dat echter de huurder zich bij gebrek aan een plaatsbeschrijving kan beroepen op het wettelijke vermoeden (artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek) dat hij het goed heeft gekregen zoals hij het teruggeeft;

Dat de verdeling van de kosten betrekking heeft op alle gevallen waarin kosten worden aangerekend voor het opstellen van een plaatsbeschrijving;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar haar standaard huurcontract dat in artikel 3 bepaalt dat elke partij de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving draagt;

Overwegende dat binnen de sociale verhuring het opmaken van een plaatsbeschrijving verplicht is;

Dat dit af te leiden is uit artikel 3, tweede lid van bijlagen I en II van het kaderbesluit sociale huur (typehuurovereenkomsten) dat stelt: *“De verhuurder stelt de plaatsbeschrijving op, waarbij de oorspronkelijke huurder opmerkingen kan laten opnemen. De plaatsbeschrijving wordt tegensprekelijk door ondertekening door de beide partijen. Als er geen akkoord is, kan de vrederechter een deskundige aanwijzen die een plaatsbeschrijving opmaakt. Elke partij draagt de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving.”*;

Dat dit artikel bovendien, naar analogie met de regeling uitgewerkt in het Burgerlijk Wetboek, de aanstelling van een deskundige via de vrederechter bepaalt als de huurder niet akkoord gaat met de plaatsbeschrijving opgemaakt door de verhuurder of zijn aangestelde;

Overwegende dat in artikel 3 van de typehuurovereenkomsten is opgenomen dat elke partij (de huurder en de verhuurder) de helft draagt van de kosten van de plaatsbeschrijving;

Dat deze kosten echter niet vermeld zijn in bijlage III van het kaderbesluit sociale huur, welke de kosten opsomt die ten laste vallen van de huurder;

Dat bijlagen I en II juridisch dezelfde rechtskracht hebben als bijlage III van het kaderbesluit sociale huur en dat er bijgevolg een inconsistentie tussen de bijlagen wordt vastgesteld;

Dat gezien deze inconsistentie en de mogelijkheid van twee zienswijzen ten gevolge ervan, er moet worden gezocht naar een doorslaggevend argument om voor de ene of voor de andere zienswijze te opteren;

Dat het private huurrecht (artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek) wat de kosten van de plaatsbeschrijving betreft, ook bepaalt dat deze kosten voor gemeenschappelijke rekening van huurder en verhuurder moeten uitgevoerd worden;

Dat het gelet op het bovenvermelde het meest aangewezen is om in afwachting van de aanpassing van de regelgeving, te opteren voor de gelijke verdeling van de kosten van de plaatsbeschrijving tussen huurder en verhuurder;

Overwegende dat wat betreft de aangerekende kosten, deze met de reële uitgaven moeten overeenstemmen;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij een forfaitaire som van 30 euro aanrekent voor het opstellen een plaatsbeschrijving;

Dat dit neerkomt op een totale som van 60 euro voor het opmaken van een plaatsbeschrijving;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij evenwel niet aantoont dat 60 euro de reële uitgave is voor de opmaak van een plaatsbeschrijving;

Dat om die reden niet kan ingestemd worden met de beslissing van de raad van bestuur om een bedrag van 30 euro forfaitair aan te rekenen aan de sociale huurder voor de opmaak van een plaatsbeschrijving;

Overwegende ten tweede de sociale huisvestingsmaatschappij een forfaitaire som van 50 euro oplegt aan de sociale huurder, wanneer deze laatste, zonder verwittiging, afwezig is op de in overleg vastgestelde afspraak om een plaatsbeschrijving op te maken;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij aangeeft dat deze som geen administratieve onkost maar een schadevergoeding is;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij meent dat de volledige kost van de gemiste afspraak ten laste zou moeten vallen van de sociale huurder en niet gedeeld moet worden door de beide partijen;

Dat de toezichthouder meent dat dit geen reële kost is;

Dat in de eerste plaats de regelgeving een verdeling van de kosten voorziet voor de opmaak van een plaatsbeschrijving;

Dat in het geval een expert kosten aanrekent bij het niet opdagen van een sociale huurder, deze kosten vallen onder de kosten voor de opmaak van een plaatsbeschrijving;

Dat deze kosten dan ook gedeeld worden;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat bovenvermelde forfaitaire som van 50 euro een schadevergoeding is en dat zij niet voor de helft moet instaan voor de kosten;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij moet aantonen welke haar schade is;

BESLUIT:

Artikel 1. Het beroep ingesteld door de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de vernietiging door toezichthouder, wordt niet ingewilligd.

De beslissing van de toezichthouder van 31 mei 2010 inzake de vernietiging van de beslissing van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij van 25 mei 2010 wordt bevestigd.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit wordt bij aangetekende brief ter kennis gegeven aan de sociale huisvestingsmaatschappij en toezichthouder.

Art. 3. Dit besluit treedt in werking op de datum van ondertekening ervan.

Brussel, 16-07-2010

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



Freya VAN DEN BOSSCHE