

Ministerieel besluit over het in stand houden van de beheersovereenkomsten tussen de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED] Vastgoedbescherming BVBA

Uitspraak nr. WB 609-01-17-29

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 6 juni 2019 vraagt [REDACTED], hierna de toezichthouder genoemd, via mail aan de raad van bestuur van [REDACTED], hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, om de overeenkomst met [REDACTED] Vastgoedbescherming BVBA, hierna [REDACTED] genoemd, in overeenstemming te brengen met de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur in het algemeen, en artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur in het bijzonder.

Deze mail wordt verstuurd naar aanleiding van een klacht van het Vlaams Huurdersplatform van 25 mei 2019 dat vastgesteld had dat de sociale huisvestingsmaatschappij woningen in beheer geeft aan [REDACTED] zonder hiervoor een huurprijs te vragen die in overeenstemming is met artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Op 13 juni 2019 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij geantwoord dat de beheersovereenkomst met [REDACTED] geen huurovereenkomst is, maar een contract "sui generis" om een tijdelijke oplossing te bieden aan situaties van overlast in leegstaande gebouwen in afwachting van sloop. Artikel 55 ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur heeft betrekking op de huurprijsbepaling en niet op de bepaling van een beheersvergoeding. De sociale huisvestingsmaatschappij ziet geen reden om de beheersovereenkomst in die zin aan te passen.

Op 9 juli 2019 beslist de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij om de beheersovereenkomsten tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en [REDACTED] in stand te houden.

Op 18 juli 2019 vernietigt de toezichthouder deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 16 augustus 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 18 juli 2019.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste 17 augustus 2019¹. Het beroep dateert van 16 augustus 2019. Het is tijdig ingesteld
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid²
- Het woonbeleid behoort tot de bevoegdheid van mevrouw Liesbeth Homans³.
- Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

III. Feiten

- De sociale huisvestingsmaatschappij heeft in de periode 2017-2019 3 overeenkomsten over leegstandsbeheer gesloten met ██████████ is door de Vlaamse regering erkend als een organisatie als vermeld in artikel 91, §1, 3° van de Vlaamse Wooncode. ██████████ stelt sociale huurwoningen die leegstaan in afwachting van renovatie of sloop, via overeenkomsten van bezetting ter bedde ter beschikking aan tijdelijke bewoners om kraken, overlast en sluikstort te vermijden.
- De sociale huisvestingsmaatschappij vroeg het eerste jaar geen huurprijs, het tweede jaar 10% van de bezettingsvergoeding en daarnaast 125 euro voor de opmaak van de plaatsbeschrijving en 35, 50 of 60 euro (naargelang het aantal slaapkamers) voor kosten en lasten van de gemene delen. In het derde jaar vroeg de sociale huisvestingsmaatschappij 100 euro per bezet appartement dat in beheer is gegeven, alsook 125 euro voor de plaatsbeschrijving en een uniform forfait van 40 euro voor de kosten en lasten van de gemene delen.
- De toezichthouder is van mening dat er een huurprijs moet gevraagd worden overeenkomstig artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur⁴, dat de beheersovereenkomst hier niet aan voldoet en dat de sociale huisvestingsmaatschappij de overeenkomsten met ██████████ in overeenstemming moet brengen met de Vlaamse

¹ Artikel 29 bis §5 van de Vlaamse Wooncode

² Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in art. 29bis van de Vlaamse Wooncode

³ 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

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode

Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur in het algemeen en artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur in het bijzonder

- De sociale huisvestingsmaatschappij beslist op 9 juli 2019 om de overeenkomsten met ██████ in stand te houden.
- De toezichthouder vernietigt op 18 juli 2019 deze beslissing.
- Op 16 augustus 2019 stelt de sociale huisvestingsmaatschappij beroep in tegen de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder

IV Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

- De Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten voorzien niet dat een sociale huisvestingsmaatschappij haar sociale woningen in beheer kan geven.
- Titel VII van de Vlaamse Wooncode is van toepassing op alle sociale huurwoningen. Hierop voorziet artikel 91, §1, 3° van de Vlaamse Wooncode een uitzondering: woningen verhuurd aan een organisatie die de Vlaamse Regering daartoe erkent, kunnen verhuurd worden buiten het sociaal huurstelsel. In de beslissing van de Vlaamse Regering tot erkenning van ██████ als verharende instelling wordt expliciet vermeld dat ██████ kan huren op basis van art 55bis, eerste lid, 3° van het Kaderbesluit Sociale Huur . Dit impliceert dat verhuringen aan ██████ uitsluitend kunnen gebeuren 'buiten stelsel'.
- Bij een verhuring buiten stelsel wordt de huurprijs overeengekomen tussen huurder en verharende instelling. De huurprijs mag niet hoger zijn dan de marktwaarde en niet lager dan de helft van de marktwaarde
- De sociale huisvestingsmaatschappij rekent naast de beheersvergoeding ook de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving en de huurlasten van de gemene delen bij de prijs die ██████ betaalt aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Dat kan niet, aangezien deze kosten geen deel uitmaken van de huurprijs.
- In de eerste 12 maanden van de overeenkomst tussen ██████ en de sociale huisvestingsmaatschappij werd geen beheersvergoeding aangerekend, in het tweede jaar werd 10% van de bezettingsvergoeding per appartement aangerekend en in het derde jaar werd 100 euro per appartement als vergoeding gevraagd. Uit de XML-rapportering met betrekking tot de huurgegevens voor 2018 blijkt echter dat de marktwaarde voor een deel van de in beheer gegeven appartementen varieert tussen 381 en 503 euro De huurprijs zou bijgevolg moeten liggen tussen 190,50 en 251,50 euro. Voor andere panden blijkt uit de XML-rapportering dat de marktwaarde schommelt tussen 381 en 643 euro. De huurprijs zou dus tussen 190,50 en 321,50 euro moeten liggen.
- De wijze waarop de sociale huisvestingsmaatschappij de woningen in beheer geeft aan ██████ is strijdig met de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur in het

algemeen en artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur in het bijzonder De beheersovereenkomsten zijn dus nietig.

- In het kader van de leefbaarheid van een buurt met leegstaande woningen kunnen geen andere maatregelen worden genomen dan degene die de wetgever biedt.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de marktwaarde van de appartementen miniem is gezien ze niet meer verhuurbaar zijn. Het gaat immers om leegstaande gebouwen of gebouwen waarin een verhuisbeweging aan de gang is, die op termijn worden gesloopt of gerenoveerd. Artikel 55ter, §2, van het van het Kaderbesluit Sociale Huur kan dus niet toegepast worden om de huurprijs te bepalen.
- De kosten voor de plaatsbeschrijving worden volledig door de leegstandsbeheerder betaald terwijl deze normaal voor de helft door de huurder en voor de helft door de verhuurder worden betaald. Ook het forfaitair bedrag voor de huurlasten voor de gemene delen wordt volledig ten laste van de leegstandsbeheerder gelegd, terwijl deze in principe jaarlijks worden afgerekend. Op die manier wordt de beheersvergoeding aangevuld met extra bedragen.
- Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij zijn de marktwaarden de geldende marktwaarden van de woningen zolang zij verhuurd werden. Gezien de woningen uit de huur gehaald zijn omwille van hun slechte staat, zijn ze onverhuurbaar. Bijgevolg kunnen ze niet beschouwd worden als een sociale huurwoning in de zin van artikel 2, 22° van de Vlaamse Wooncode. Het is onmogelijk om de oorspronkelijke staat van de appartementen te bepalen gezien ██████ intussen reeds werken heeft uitgevoerd om conformiteitsattesten te kunnen bekomen.
- De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat leegstandbeheerders steeds bezettingsovereenkomsten afsluiten met hun klanten en geen huurovereenkomsten. De bezetting is immers maar tijdelijk in afwachting van renovatie, afbraak, .. De erkenning van leegstandsbeheerders door de Vlaamse Regering beoogt ook deze doelstelling. Er kunnen dus geen huurovereenkomsten worden gesloten, maar enkel bezettingsovereenkomsten met korte opzeggingstermijnen waarover partijen vrij kunnen overeenkomen.
- De overeenkomst met ██████ is geen huurovereenkomst, maar legt strengere woonkwaliteitsnormen op in vergelijking met de meeste huurovereenkomsten. Zo wordt een conformiteitsattest van 0 tot maximum 6 strafpunten voorzien, worden de kandidaat-bezitters gescreend, moeten er tweemaaljaarlijks onderhouds- en reinigingscontracten voor CV- en gasinstallaties worden voorgelegd en gelden strenge eisen voor brandveiligheid en -preventie.
- De sociale huisvestingsmaatschappij handelt volgens de beginselen van behoorlijk bestuur. Ook het zuinigheidsbeginsel wordt niet geschonden gezien de appartementen niet gratis ter beschikking worden gesteld.

- Indien de sociale huisvestingsmaatschappij geen leegstandsbeheer zou doen, zou zij moeten investeren in professionele, dure afsluitsystemen en zou de kwaliteit van de leefbaarheid sterk achteruit gaan ingevolge krakers en sluikstort.

Beoordeling

De Vlaamse Wooncode voorziet geen mogelijkheid voor een sociale huisvestingsmaatschappij om haar sociale woningen in beheer te geven. Ze kan haar woningen enkel verhuren.

De verhuring van sociale woningen valt onder titel VII van de Vlaamse Wooncode. Op basis van artikel 91, § 1, van de Vlaamse Wooncode zijn de bepalingen van titel VII van toepassing op de sociale huurwoningen. In principe moeten sociale huurwoningen binnen het sociaal huurstelsel verhuurd worden. Hierop gelden enkele beperkte uitzonderingen, o.m. voor woningen die worden verhuurd aan organisaties die daartoe worden erkend door de Vlaamse Regering onder de door haar gestelde voorwaarden⁵. Aan deze bepaling is uitvoering gegeven door artikel 55bis e.v. van het Kaderbesluit Sociale Huur. Zo bepaalt artikel 55bis dat een verhuurder een sociale huurwoning kan verhuren aan een verhurende instelling als die verhuring één van de volgende doeleinden heeft:

“
...
3° het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie door verhuring met contracten van bepaalde duur voor zover de woningen voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode;
.”

Dergelijke woningen vallen onder hoofdstuk Xbis van het Kaderbesluit Sociale Huur. Ze worden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel.

■■■■■ is bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2017 erkend als verhurende instelling voor het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie. De overeenkomst met de leegstandsbeheerder moet beschouwd worden als een contract tussen verhuurder (de sociale huisvestingsmaatschappij) en huurder ■■■■■. Een erkenning als leegstandsbeheerder (verhurende instelling) houdt in dat er tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de leegstandsbeheerder een overeenkomst van verhuring buiten stelsel wordt gesloten (huurovereenkomst van gemeen recht). In het erkenningsbesluit van ■■■■■ als verhurende instelling wordt trouwens expliciet vermeld dat ■■■■■ de woningen kan huren op basis van artikel 55bis, eerste lid, 3°, van het Kaderbesluit Sociale Huur. Het feit dat er een specifieke regeling voorzien is in het Kaderbesluit Sociale Huur om leegstaande sociale woningen te verhuren, houdt in dat de Vlaamse Regering deze verhuring enkel wil toestaan onder de voorwaarden bepaald in het Kaderbesluit Sociale Huur.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan de leegstaande sociale woningen dus uitsluitend ter beschikking stellen via verhuring buiten stelsel.

Voor de woningen die buiten stelsel worden verhuurd, moet de huurprijs bepaald worden volgens artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur. Dit artikel stelt dat de huurprijs wordt overeengekomen tussen de verhuurder en de verhurende instelling en dat deze niet hoger mag zijn dan de marktwaarde en niet lager dan de helft van de marktwaarde. In ieder geval moet de huurprijs kostendekkend zijn.

De vergoeding die de sociale huisvestingsmaatschappij vraagt aan ■■■■■ is echter niet in overeenstemming met artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur.

⁵ Artikel 91 §1 3° VWC

In de eerste overeenkomst tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en [REDACTED] werd helemaal geen beheersvergoeding gevraagd. In het tweede contract werd een forfaitaire vergoeding betaald van 10% op de bezettingsvergoeding, maar niet voor leegstaande appartementen. Daarnaast wordt nog 125 euro aangerekend voor de opmaak van de plaatsbeschrijving en 35, 50 of 60 euro (naargelang het aantal slaapkamers) voor de kosten en lasten van de gemene delen. In de derde overeenkomst wordt 100 euro per bezet appartement gevraagd en daarnaast 125 euro voor de plaatsbeschrijving en een uniform forfait van 40 euro voor de kosten van de gemene delen.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt aan dat de marktwaarde van de woningen miniem is gezien de woningen niet verhuurbaar zijn omdat ze leegstonden of er een verhuisbeweging aan de gang was. Volgens haar is het onmogelijk om deze appartementen te herschatten omdat er intussen werken zijn uitgevoerd door [REDACTED] om de vereiste conformiteitsattesten te bekomen. De marktwaarde is de huurprijs die voor een woning van vergelijkbaar type en vergelijkbare leeftijd en met vergelijkbare onderhoudstoestand in een vergelijkbare omgeving op de private huurmarkt zou worden betaald (artikel 38 van het Kaderbesluit Sociale Huur). Uit de XML-rapportering met betrekking tot de huurdersgegevens voor 2018 blijkt dat de marktwaarde van de panden, gelegen te [REDACTED] varieert tussen 381 en 503 euro. Op grond van artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur zou de huurprijs dus moeten liggen tussen 190,5 en 251,5 euro. De marktwaarde van de panden gelegen [REDACTED] schommelt tussen 381 en 643 euro. De huurprijs zou dus moeten liggen tussen 190,5 en 321,5 euro. Deze panden kunnen niet plots heel sterk in waarde dalen. De marktwaarde opgenomen in de rapportering (2018) was nog steeds representatief op het ogenblik van het sluiten van de contracten met [REDACTED]. Op dat moment waren er immers nog geen werken uitgevoerd door [REDACTED] en moest de sociale huisvestingsmaatschappij een huurprijs overeenkomen gebaseerd op de marktwaarde. Gezien [REDACTED] slechts een kost van 1200 euro moet investeren per appartement om voor de woningen een conformiteitsattest te bekomen, kunnen deze bovendien niet in zeer slechte staat geweest zijn bij het sluiten van de overeenkomst met de sociale huisvestingsmaatschappij. Indien de sociale huisvestingsmaatschappij evenwel van oordeel is dat de marktwaarde toch niet meer actueel is, kan zij die aanpassen. Artikel 39 van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt de wijze waarop de marktwaarde wordt vastgesteld.

Uit het dossier blijkt dat er slechts een vergoeding moest betaald worden door [REDACTED] per bezette unit. Dit is strijdig met de reglementering. Voor elke woning die verhuurd wordt aan [REDACTED], met of zonder onderhuurder/bezetter, moet een huurprijs worden betaald die ligt tussen de helft van de marktwaarde en de marktwaarde.

In het eerste contract met [REDACTED] werd zelfs helemaal geen beheersvergoeding gevraagd. De woningen werden toen dus gratis ter beschikking gesteld van [REDACTED]. Het volstaat dus niet dat [REDACTED] een beheersvergoeding betaalt aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Er moet een huurprijs overeengekomen worden volgens artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur.

De sociale huisvestingsmaatschappij haalt in haar beroepsschrift daarnaast nog volgende argumenten aan

1) De kosten voor de plaatsbeschrijving en het forfait voor de huurlasten van de gemene delen worden volledig ten laste gelegd van de beheerder. Hierdoor wordt de beheersvergoeding aangevuld met extra bedragen.

Gezien deze kosten geen deel uitmaken van de huurprijs is het voor de beoordeling van dit beroep niet relevant of de beheerder deze kosten volledig of slechts gedeeltelijk betaalt

2) Als de sociale huisvestingsmaatschappij niet aan leegstandsbeheer zou doen, zou zij moeten investeren in professionele en dure afsluitsystemen. Bovendien zou de leefbaarheid sterk achteruit gaan.

Het klopt dat leegstandsbeheer voordelig is voor sociale huisvestingsmaatschappijen met woningen die leegstaan in afwachting van renovatie of sloop. De regelgeving bevat daarom een regeling volgens dewelke sociale verhuurders aan leegstandsbeheer kunnen doen. Het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet evenwel maar één mogelijkheid voor een sociale huisvestingsmaatschappij om haar woningen ter beschikking stellen aan een leegstandsbeheerder, nl. via de verhuring buiten stelsel. Volgens deze regeling is de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht om een huurprijs vast te leggen. Het sluiten van een overeenkomst, waarin enkel een beheersvergoeding wordt bepaald, is niet conform het Kaderbesluit Sociale Huur. De sociale huisvestingsmaatschappij kan immers zelf geen eigen afspraken maken met ██████, maar moet toepassing maken van de reglementering met betrekking tot de verhuring buiten stelsel.

Het ingeroepen beroep op de beginselen van behoorlijk bestuur kan niet aanvaard worden, aangezien deze beginselen nooit *contra legem* ingeroepen kunnen worden.

3) Leegstandbeheerders sluiten steeds bezettingsovereenkomsten af met hun klanten. Essentieel is het tijdelijk karakter hiervan, want ze worden ter beschikking gesteld in afwachting van renovatie, sloop, ... Er kunnen dus geen huurovereenkomsten gesloten worden.

De overeenkomst tussen ██████ en de tijdelijke bewoner staat los van de overeenkomst tussen ██████ en de sociale huisvestingsmaatschappij. Het is de overeenkomst tussen ██████ en de sociale huisvestingsmaatschappij die het voorwerp is van voorliggend beroep. Dit moet een huurovereenkomst zijn die moet voldoen aan de reglementering van verhuring buiten stelsel. De overeenkomsten van bezetting ter bedde tussen ██████ en de tijdelijke bewoners zijn hier niet relevant. ██████ heeft met mijn administratie enkel overlegd over de overeenkomsten die zij sluit met de bezetters, niet over de overeenkomsten met de sociale huisvestingsmaatschappij, terwijl net deze relevant zijn voor de beoordeling van het beroep.

Aangezien de huurovereenkomsten met ██████ onder het gemeen huurrecht vallen, zijn er geen dwingende bepalingen met betrekking tot de duur van de huur of de opzeggingstermijnen, zodat deze kunnen ingevuld worden volgens de noden van het concrete dossier.

4) De erkenning van leegstandsbeheerders door de Vlaamse Regering beoogt ook dat er bezettingsovereenkomsten worden gesloten met de bewoners in afwachting van renovatie of sloop. ██████ werd door de Vlaamse Regering erkend als organisatie als vermeld in artikel 91, §1, 3° van de Vlaamse Wooncode. De eerste voorwaarde stelt dat de woningen die ██████ huurt voor bewoning kunnen worden aangeboden als zij beschikken over een conformiteitsattest. Hieruit vloeit duidelijk voort dat er tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en een leegstandsbeheerder een huurcontract moet worden gesloten, waarbij de huurprijs bepaald wordt volgens artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur.

5) De sociale huisvestingsmaatschappij geeft toe dat de overeenkomst met ██████ geen huurovereenkomst is, maar strengere voorwaarden oplegt.

Ook dit doet niet ter zake. De Vlaamse Wooncode voorziet geen mogelijkheid om woningen in beheer te geven. Enkel een huurovereenkomst buiten stelsel is mogelijk.

Conclusie: uit het voorgaande blijkt dat de sociale huisvestingsmaatschappij de woningen enkel ter beschikking kan stellen van [REDACTED] via verhuring buiten stelsel en dat zij dan een huurprijs moet vragen volgens artikel 55ter, §2, van het Kaderbesluit Sociale Huur. De overeenkomst tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en [REDACTED] is niet conform de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur en in het bijzonder artikel 55ter, §2.

BESLUIT:

Het beroep van 16 augustus 2019, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED] met betrekking tot het in stand houden van de beheersovereenkomsten met [REDACTED] Vastgoedbescherming BVBA, wordt verworpen.

Brussel, **18 SEP. 2019**

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



Liesbeth HOMANS