

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 aanrekening van de huurlasten**

Uitspraak nr. WB 609-01-41-02

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 4 oktober 2012 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om geen gevolg te geven aan de actiepunten van de toezichthouder m.b.t. de jaarlijkse afrekening van de huurlasten.

Op 12 oktober 2012 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 9 november 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 12 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 17 november 2012. Het beroep dateert van 9 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

Naar aanleiding van een inspectie van de toezichthouder op 26 oktober 2011, waarbij controle werd uitgevoerd op de huurlasten, heeft de toezichthouder in haar inspectieverslag gevraagd een nieuwe jaarlijkse afrekening voor 2011 op te maken.

Hierbij haalde de toezichthouder een aantal actiepunten aan:

- Enkel de kosten aanrekenen voor het onderhoud en de controle inzake brandveiligheid. De teveel aangerekende kosten moeten terugbetaald worden;
- Kosten voor het opruimen van zwerfvuil of sluikstorten doorrekenen aan betrokkene indien deze kan aangewezen worden. De teveel aangerekende kosten moeten terugbetaald worden;
- De liftkosten gelijk verdelen over het aantal appartementen zonder rekening te houden met het aantal slaapkamers. Deze kosten moeten herberekend worden.

Tevens dient er aandacht besteed te worden aan de volgende punten:

- Gedetailleerde facturen vragen zodat men weet waarvoor men betaalt;
- De meters van \_\_\_\_\_ in kaart brengen om uit te sluiten dat er dubbele rekeningen worden betaald;
- Alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder, die in de huurovereenkomst zijn omschreven, komen ten laste van de huurder ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen.

De sociale huisvestingsmaatschappij krijgt na ontvangst van het verslag op 16 januari 2012 3 maanden tijd om een correcte afrekening te maken. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft geen gevolg aan de actie- en aandachtspunten.

Op 25 mei 2012 krijgt de toezichthouder een brief van de sociale huisvestingsmaatschappij, waarbij zij haar opmerkingen formuleert op de punten, aangehaald door de toezichthouder. Na een verzoek van de toezichthouder tot

agendering van de aanrekening van de huurlasten, wordt op de raad van bestuur van 25 september 2012 beslist om het agendapunt uit te stellen. Op 4 oktober 2012 komt de raad van bestuur, op aandringen van de toezichthouder, opnieuw samen.

In deze zitting beslist de raad van bestuur om bij haar standpunt te blijven wat betreft de aanrekening aan de huurders van de kosten in het kader van de brandveiligheid en de kosten voor het opruimen van zwerfvuil. Wat de aanrekening van de liftkosten betreft beslist de raad van bestuur omwille van billijkheidsredenen om deze kosten niet te herberekenen voor 2011 en 2012, maar vanaf 1 januari 2013 de berekening door te voeren conform artikel 4, 3° van Bijlage III 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. M.b.t. het verschillend aantal energiefacturen in 2 op het zicht identieke gebouwen bevestigt de raad van bestuur de huidige gang van zaken.

Gezien de sociale huisvestingsmaatschappij tijdig werd ingelicht, bewust geen gevolg geeft aan het gevraagde en de sociale huurder wordt benadeeld door een correcte verrekening te weigeren, vernietigt de toezichthouder de beslissing van de raad van bestuur van 4 oktober 2012.

#### IV. Onderzoek van de middelen

##### Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat de liftkosten gelijk moeten worden verdeeld over het aantal woningen, waarvoor ze werden gemaakt, en dat er geen rekening mag worden gehouden met het aantal slaapkamers.

Tevens haalt de toezichthouder aan dat het contract inzake brandveiligheid verder reikt dan het normale onderhoud en controle. In het exploitatiecontract, afgesloten tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en worden spoedige herstellingen en een beperkte totale waarborg op technische installaties gegarandeerd. Het contract bevat dus een aantal herstellingen die ten laste van de verhuurder zijn zodat de kostprijs van het contract niet volledig kan doorgerekend worden aan de huurders. M.b.t. de verrekening 'afstand van verhaal' in het kader van de brandverzekering kunnen geen stukken worden voorgelegd ter staving.

De kosten voor groot huisvuil (o.a. een volledige salon, die achtergelaten werd in een ondergrondse parking van een gebouw van de sociale huisvestingsmaatschappij) werden doorgerekend aan de huurders. Volgens de toezichthouder kan zwerfvuil niet doorgerekend worden aan de huurders, indien de vervuiler niet gekend is.

Verder stelt de toezichthouder vast dat in 2 identieke gebouwen er een groot verschil was in het aantal elektriciteitsfacturen (38 tegenover slechts 4). Gezien de grote schommelingen in de bedragen, is het niet duidelijk of al deze facturen betrekking

hebben op gemeenschappelijke delen. De toezichthouder raadt een onderzoek ter plaatse aan om uitsluitel te kunnen geven.

Het gaat steeds over kosten die teveel werden aangerekend in het nadeel van de huurder.

#### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat de vernietigingsbeslissing onvoldoende gemotiveerd is.

Wat het inhoudelijk aspect betreft haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat de kosten, die zij aanreket aan de huurders in het kader van brandbeveiliging, vallen onder de kosten en lasten ten laste van de huurder conform het Kaderbesluit Sociale Huur. De onderdelen, opgesomd door de toezichthouder, behoren tot de installaties en systemen m.b.t. brandveiligheid en nergens in de regelgeving wordt vermeld welke onderdelen wel of niet behoren tot deze installaties en systemen. Het onderhoud en de herstelling van hetzelfde systeem zijn noodzakelijk voor het afdoende functioneren ervan. Het onderhoud en de controle van de onderdelen dienen dus als 'normaal' in de zin van artikel 1, §1, 3°, e) van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur te worden beschouwd.

Inzake brandveiligheid heeft de sociale huisvestingsmaatschappij een exploitatieovereenkomst afgesloten met i.v.m. de uitvoering van het onderhoud op de technische installaties. Het exploitatiecontract voorziet in de uitvoering van het jaarlijks onderhoud op de installaties, de spoedige hulpverlening in geval van storingen op de installaties alsook het uitvoeren van kleine vervangingen. De kleine vervangingen beperken zich tot het minimum. Deze werken worden doorgerekend aan de huurders. Alle andere herstellingen en het vervangen van andere defecte onderdelen maken geen deel uit van het exploitatiecontract, en worden net als de aankoop, de installatie en het groot onderhoud niet aangerekend aan de huurders.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat het ophalen en verwerken van huisvuil vermeld wordt onder de kosten en lasten ten laste van de huurder in artikel 1, §1, 3°, a) en b) van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur. Gezien het hier niet echt om 'zwerfvuil' gaat, want het vuilnis werd niet op het openbaar domein achtergelaten, maar in de gebouwen van de sociale huisvestingsmaatschappij (evenwel niet op de daartoe bestemde plaatsen), valt het opruimen van dit vuilnis wel onder Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur, nl. het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten en het ophalen en verwerken van vuilnis. Het schoonmaken van de gemene delen omvat immers ook het verwijderen van achtergelaten vuilnis in de gemene delen. Dit kan dus aangerekend worden aan de huurder. Bovendien impliceert de aanrekening van 'zwerfvuil' sociale controle en sensibilisering. De toezichthouder stelt dat het in concreto gaat om het achterlaten van een volledig salon. Zelfs als dit niet zou beschouwd worden als zijnde in overeenstemming met de regelgeving, dan is de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel dat zij te goeder trouw heeft gehandeld en dat er dus geen reden is om een herberekening te doen voor 2011.



Tevens is de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel dat het niet getuigt van behoorlijk bestuur om correcties met terugwerkende kracht uit te voeren, temeer daar de toezichthoudende overheid gedurende jaren heeft nagelaten om de toepassing van de wetgeving tijdig te controleren. De overheid heeft de sociale huisvestingsmaatschappij niet op de hoogte gebracht van het feit dat de bestaande werkwijze niet in overeenstemming was met de regelgeving.

Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij kunnen de kosten voor het gebruik van de lift wel aangerekend worden aan de huurders volgens het aantal slaapkamers. Indien er enkel een collectieve teller staat, wordt de totale verbruikskost verdeeld conform de werkwijze voorzien in artikel 4, 1° van Bijlage III, dus gelijk over het aantal woningen. In casu is er noch een individuele teller, noch een collectieve teller. De regelgeving zelf is niet duidelijk, maar het principe wel. Indien het verbruik individueel kan gemeten worden, kunnen de kosten per huurder worden aangerekend, zonet dan kan een objectieve verdeelsleutel gebruikt worden. De regelgeving voorziet nergens dat de liftkosten gelijk moeten worden verdeeld over het aantal woningen. De toezichthouder heeft gespecificeerd dat de elektriciteitskosten eigen aan het gebruik van liften wel proportioneel kunnen verdeeld worden, maar dat de kosten voor het onderhoud en de controle van de liften gelijkmatig moeten worden verdeeld over het aantal woningen. In haar zitting van 4 oktober 2012 beslist de raad van bestuur om de liftkosten op deze manier door te rekenen aan de huurder vanaf 1 januari 2013. Indien men een herberekening zou doorvoeren voor en 2011 en 2012, zouden sommige huurders moeten bijbetalen, andere huurders zouden terugkrijgen. Dit zou leiden tot ontevredenheid en onrust, wat niet bevorderlijk is voor een optimale leefbaarheid.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat er bij twee op het zicht identieke gebouwen een verschillend aantal energiefacturen werd voorgelegd omdat de gebouwen in werkelijkheid niet identiek zijn, gezien ze op een andere manier worden verwarmd (het ene gebouw met gas en het andere met elektriciteit), er meer of minder liften zijn, .... Bovendien heeft een medewerkster van nazicht gedaan en de facturen blijken te kloppen.

### Beoordeling

Artikel 4 van bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt de wijze waarop de sociale huisvestingsmaatschappij kosten of lasten, die ten laste vallen van de huurder, moet verdelen onder meerdere huurders.

In het onderhoudscontract dat de sociale huisvestingsmaatschappij afsloot met inzake brandveiligheid worden spoedige herstellingen en een beperkte totale waarborg gegarandeerd op technische installaties voor verlichting, noodverlichting, brandbestrijdingsmiddelen, pompen, waterverzachter en rookkoepels. Dit contract reikt verder dan het normale onderhoud en controle. Artikel 1, §1, 3°, e) van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de volgende kosten ten laste van de huurder vallen: 'het normaal onderhoud en de controle van liften, centrale verwarmingsinstallaties met inbegrip van het reinigen van ... en branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen'.

In artikel 1, §2, 2°, c) van Bijlage III van het kaderbesluit Sociale huur wordt gesteld dat de kosten en lasten die ten laste van de verhuurder vallen o.m. zijn: het herstellen van centrale verwarmingsinstallaties. In artikel 1, §1, 3°, e), dat de kosten en lasten ten laste van de huurder omschrijft, is er enkel sprake van het normaal onderhoud en de controle van centrale verwarmingsinstallaties, alsook het reinigen van branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen. Als onderhoud wordt beschouwd: een periodiek terugkerende handeling, gericht op het voorkomen van problemen. Elke handeling die niet periodiek is, of die gericht is op het verhelpen van een probleem (herstelling) is ten laste van de verhuurder. Het vervangen van een onderdeel, ook al betreft het een klein onderdeel, ressorteert onder 'herstellingen' en kan niet worden beschouwd als behorende tot 'het normaal onderhoud en controle' van centrale verwarmingsinstallaties, noch tot het reinigen van branddetectie-, brandbestrijdings- en beveiligingssystemen. Het exploitatiecontract bevat dus een aantal verrichtingen die ten laste van de verhuurder vallen. De kostprijs van het contract kan bijgevolg niet volledig doorgerekend worden aan de huurders.

In het kader van de verrekening 'afstand van verhaal' wordt er aan de huurder een forfaitair bedrag aangerekend. De sociale huisvestingsmaatschappij kon echter geen stukken voorleggen ter staving van deze verrekening. Er kon dan ook niet vastgesteld worden of de aangerekende kosten overeenstemmen met de reële uitgaven. Uit telefonisch contact met de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat zij een lage prijs voor de brandverzekering hebben kunnen bekomen bij 1 verzekeraar voor al hun huurders. Het deel 'afstand van verhaal' werd bepaald op 10%, die per wooneenheid wordt gedifferentieerd volgens de grootte van de woning. Het gaat om kleine bedragen, zijnde maandelijks tussen 0,25 en 0,50 euro al naargelang de woning die men huurt. Dit zijn aanvaardbare bedragen.

In artikel 1, §1, 3° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur wordt bepaald dat de kosten voor het ophalen en verwerken van huisvuil en de kosten voor het normaal onderhouden het schoonmaken van de gemene delen en de groenruimten ten laste van de huurder zijn.

Voor zover het sluikaafval betreft dat gekwalificeerd kan worden als gewoon huisvuil en het opruimen en verwerken ervan vervat kan worden als ressorterend onder de opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij tot het onderhouden en schoonmaken van de gemene delen, kunnen de kosten voor het opruimen ervan doorgerekend worden aan de huurders. Een salon, die werd achtergelaten in de kelder van een appartementsgebouw van de sociale huisvestingsmaatschappij, kan echter niet beschouwd worden als gewoon huisvuil, dat dient opgeruimd te worden bij het normaal onderhoud en schoonmaken van de gemene delen. In dat geval kan de sociale huisvestingsmaatschappij de kosten voor het opruimen ervan enkel aanrekenen aan de huurder indien zij vastgesteld heeft dat deze verantwoordelijk is voor het sluikstorten. Indien het sluikstorten de fout is van een derde, dan dient de sociale huisvestingsmaatschappij in te staan voor de kosten van het opruimen. In casu mogen de kosten voor het opruimen van het sluikaafval dus niet doorgerekend worden aan de huurders.

Artikel 4, 2° bepaalt dat de kosten van elektriciteit eigen aan het gebruik van liften gelijk verdeeld worden over het aantal woningen. Indien er enkel een collectieve teller staat, kunnen deze kosten gelijk of proportioneel op basis van de oppervlakte van de woningen verdeeld worden. Indien er enkel een collectieve teller staat met individuele meettoestellen in de woningen, kan men het verbruik verdelen op basis van de opname van de individuele meterstand of op basis van de verdeelsleutel die wordt aanbevolen door de firma die de meters installeerde. In casu gaat het echter niet om het verbruik van elektriciteit, maar om het onderhoud en de controle van de liften. Dit zijn de kosten die vallen onder artikel 1, §1, 2° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur. Deze werden voor 2011 verdeeld volgens het aantal slaapkamers van het appartement, terwijl artikel 4, 3° voorziet dat deze gelijk moeten verdeeld worden over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft voormelde kosten steeds verdeeld volgens het aantal slaapkamers van de wooneenheid. De sociale huisvestingsmaatschappij was in de onwetendheid dat zij de kosten gelijk over alle huurders diende te verdelen en heeft dus te goeder trouw gehandeld.

Indien de sociale huisvestingsmaatschappij een herberekening zou doorvoeren, zou dit tot gevolg hebben dat sommige huurders (diegenen die in een appartement met 1 slaapkamer wonen) moeten bijbetalen en andere huurders (diegenen die in een appartement met meerdere slaapkamers wonen) geld terugkrijgen. Dit zou wellicht leiden tot ontevredenheid bij diegenen die moeten bijbetalen, waardoor er onrust ontstaat in de appartementsgebouwen die de sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt. Het zou ook niet bevorderlijk zijn voor de optimale leefbaarheid binnen de verschillende gebouwen, wat één van de concrete doelstellingen van het woonbeleid is volgens de Vlaamse Wooncode. Een herberekening zal niet ten goede komen van het samenleven van de verschillende huurders. Teneinde een dergelijke situatie te vermijden, lijkt het billijk dat de huurlasten 2011 niet herberekend worden. Vermits ervan uitgegaan wordt dat de kosten voor het onderhoud en de controle van de liften voor 2012 pas begin 2013 aan de huurders worden meegedeeld, dient de sociale huisvestingsmaatschappij vanaf 2012 wel toepassing te maken van de geldende regelgeving ter zake en deze kosten gelijk te verdelen over alle huurders van het woningcomplex.

De Raad van Bestuur heeft in haar zitting van 4 oktober 2012 beslist om pas vanaf 1 januari 2013 de huurlasten te berekenen conform Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Gezien de sociale huisvestingsmaatschappij de nodige informatie kreeg op de dag van de inspectie (26 oktober 2011), en zij toen reeds de correcte werkwijze voor de berekening van de kosten voor de controle en het onderhoud van de liften kon uitvoeren voor 2012, kan gesteld worden dat de sociale huisvestingsmaatschappij bewust nog voor 2012 de kosten aanrekende volgens het aantal slaapkamers terwijl ze reeds op de hoogte was van het feit dat volgens de regelgeving de kosten gelijk over het aantal woningen moesten worden verdeeld. Voor 2012 dienen de kosten voor het onderhoud en de controle van de liften wel te worden herberekend.

Uit telefonisch onderhoud met de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat er een verschillend aantal energiefacturen is in twee op het zicht identieke gebouwen omdat het ene gebouw verwarmd wordt met gas en het andere met elektriciteit. Tevens worden er in het ene gebouw maandelijks facturen opgemaakt en in het andere niet maandelijks. De facturen hebben effectief betrekking op kosten voor de gemene delen. Een medewerkster van de sociale huisvestingsmaatschappij heeft alle tellers gecontroleerd en heeft vastgesteld dat de facturen overeenkomen met de tellers. Dit kan nog geverifieerd worden door de toezichthouder.

#### V. Beslissing

Het beroep van 9 november 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de herberekening van de huurlasten 2011, word deels ingewilligd en deels verworpen.

Het beroep wordt ingewilligd wat betreft de herberekening van de liftkosten voor 2011, mits de sociale huisvestingsmaatschappij de liftkosten voor 2012 herberekent conform artikel 4 van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur en vanaf 1 januari 2013 systematisch de liftkosten berekent conform artikel 4 van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur. In de raad van bestuur van 4 oktober 2012 heeft de raad van bestuur reeds beslist om vanaf 1 januari 2013 de liftkosten te berekenen conform de bepalingen van artikel 4 van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Het beroep wordt ingewilligd wat betreft het verschillend aantal elektriciteitsfacturen in de 2 op het zicht identieke gebouwen.

Het beroep wordt ingewilligd wat betreft de kosten die worden aangerekend voor 'afstand van verhaal' bij de brandverzekering.

Het beroep wordt verworpen wat betreft de kosten in het kader van brandbeveiliging. Enkel het jaarlijks onderhoud en controle mogen aangerekend worden aan de huurders. De spoedige hulpverlening in geval van storingen op de installaties alsook het uitvoeren van kleine vervangingen mogen niet aangerekend worden aan de huurders. De sociale huisvestingsmaatschappij dient de teveel betaalde bedragen aan de huurders terug te betalen.

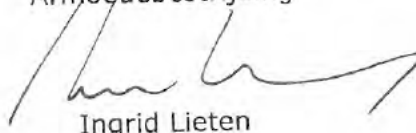
Het beroep wordt verworpen wat betreft het achterlaten van 'zwerfvuil'. De kosten voor het opruimen ervan mogen niet doorgerekend worden aan de huurders.

Brussel,

21 DEC. 2012

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

Voor de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden  
en Sociale Economie, afwezig, de Vlaamse minister  
van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en  
Armoedebestrijding



Ingrid Lieten