

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 herberekening van de huurlasten 2010

Uitspraak nr. WB 609-01-71-01

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 11 juni 2012 neemt de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij de beslissing om geen gevolg te geven aan het actiepunt van de toezichthouder m.b.t. de herberekening van de huurlasten 2010.

Op 18 juni 2012 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd,  
deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 10 juli 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

### II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 18 juni 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 18 juli 2012. Het beroep dateert van 10 juli 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, waarbij controle werd uitgevoerd op de huurlasten, heeft de toezichthouder in haar inspectieverslag gesteld dat de verdeling van de huurlasten over de huurders niet steeds gebeurde in overeenstemming met de geldende wetgeving. Bijna alle gecontroleerde huurlasten worden verdeeld tussen de huurders in functie van de bewoonbare oppervlakte van de individuele woonegelegenheden terwijl 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, bepaalt: "*De kosten, vermeld in artikel 1, §1, 3° en 4° worden gelijk verdeeld over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt*". De toezichthouder stelt in zijn verslag dat de sociale huisvestingsmaatschappij moet laten weten hoe ze deze foutieve afrekening zal rechtzetten naar de huurders. De huidige toegepaste verdeelsleutel op basis van de oppervlakte van het verhuurde pand is immers niet voorzien in de wetgeving. De raad van bestuur besliste op 11 juni 2012 om de huurlasten 2010 niet te herberekenen en meldde dit op 15 juni 2012 aan het Agentschap Inspectie RWO.

### IV. Onderzoek van de middelen

#### Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder stelt dat de verdeelsleutels die moeten gehanteerd worden bij de verdeling van de huurlasten over meerdere huurders vastgelegd zijn in artikel 4 van bijlage III van het Kaderbesluit Sociale huur en integraal deel uitmaken van het Kaderbesluit Sociale Huur. Gezien bij een inspectie vastgesteld werd dat de huurlasten niet volgens de wettelijke bepalingen werden doorgerekend, dringt een herberekening zich op.

Verder haalt de toezichthouder aan dat het niet klopt dat het uiteindelijke resultaat hetzelfde zou blijven. Een groep huurders zal moeten bijbetalen, een andere groep huurders zal geld terugkrijgen. Enkel voor de maatschappij zal het resultaat hetzelfde blijven.

Volgens de toezichthouder heeft elke huurder recht op een correcte berekening van zijn huurlasten, ook wanneer de huurder niet op de hoogte is van een foutieve berekening.

#### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft beslist om de huurlasten 2011 correct af te rekenen volgens artikel 4 van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur. Wat de huurlasten 2010 betreft heeft de sociale huisvestingsmaatschappij beslist deze niet te herberekenen omdat zij bekommerd was om de huurders van de maatschappij en ook rekening hield met de wetgeving die de woonbehoefte ruimer ziet dan alleen het sociaal huisvestingsbeleid en ook aandacht heeft voor de leefbaarheid van de woonomgeving.

Een herberekening van de huurlasten 2010 zou volgens de sociale huisvestingsmaatschappij zorgen voor onrust, verwarring en ongenoegen bij de huurders. Een herberekening zou schade toebrengen aan het vertrouwen tussen huurder en sociale huisvestingsmaatschappij. Bovendien zijn er geen klachten van huurders en zou een herberekening slechts enkele euro's verschil maken per huurder.

Tevens is de sociale huisvestingsmaatschappij van oordeel dat het niet getuigt van behoorlijk bestuur om correcties met terugwerkende kracht uit te voeren wanneer dezelfde 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.

#### 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.

De kosten vermeld onder artikel 1, §1, 3° en 4° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur werden voor 2010 verdeeld volgens de oppervlakte van de woningen of appartementen, terwijl artikel 4, 3° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet dat deze kosten gelijk verdeeld worden over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft voormelde kosten steeds verdeeld volgens de oppervlakte van de wooneenheid. Het agentschap Inspectie heeft nooit opgemerkt dat deze werkwijze strijdig is met het Kaderbesluit Sociale Huur. De sociale huisvestingsmaatschappij was dus in de onwetendheid dat zij de kosten gelijk over alle huurders diende te verdelen en heeft dus te goeder trouw gehandeld.

Er waren ook geen klachten van de huurders over deze berekening.

Indien de sociale huisvestingsmaatschappij een herberekening zou doorvoeren, zou dit tot gevolg hebben dat sommige huurders (diegenen die in een klein appartement wonen) moeten bijbetalen en andere huurders (diegenen die in een groot appartement 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 2010 niet herberekend worden, maar dat de sociale huisvestingsmaatschappij vanaf 2011 wel toepassing maakt van de geldende regelgeving ter zake en dan de kosten, vermeld onder artikel 1, §1, 3° en 4° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur gelijk verdeelt over alle huurders van het woningcomplex.

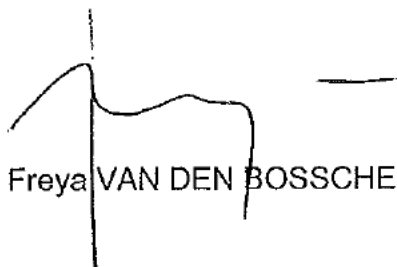
De Raad van Bestuur heeft in haar zitting van 11 juni 2012 reeds beslist om voor 2011 de huurlasten wel te berekenen conform Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur.

#### V. Beslissing

Het beroep van 10 juli 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de herberekening van de huurlasten 2010, wordt ingewilligd mits de sociale huisvestingsmaatschappij de huurlasten vanaf 2011 wél berekent conform de bepalingen van artikel 4 van bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Brussel, 22 AUG. 2012

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



Freya VAN DEN BOSSCHE