

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 2011**

Uitspraak nr. WB 609-01-16-05

**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 september 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 2011.

Op 19 september 2012 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

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

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 19 september 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 19 oktober 2012. Het beroep dateert van 9 oktober 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 in het pand, gelegen te dat vóór de fusie tot het patrimonium van de behoorde, niet gebeurde in overeenstemming met de geldende wetgeving. Bepaalde huurlasten (bvb. de verwarmingskosten) werden in solidariteit tussen de diverse gebouwen gespreid i.p.v. deze per gebouw af te rekenen. 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 haar verslag dat de sociale huisvestingsmaatschappij de volgende acties moet nemen:

- Een nieuwe en correcte jaarlijkse afrekening opstellen voor het jaar 2011. De verschillende huurlasten moeten afzonderlijk worden vermeld. Teveel of te weinig aangerekende huurlasten moeten dit jaar nog met de betrokken huurders verrekend worden;
- Binnen de 2 maand, dus vóór 21 oktober 2012, moet een actieplan met concrete maatregelen aan de toezichthouder worden voorgelegd.

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 doorerekend, dringt een herberekening zich op.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de ontstaan is na een fusie op 1 juli 2011 van 3 sociale huisvestingsmaatschappijen met inbreng van de stadswoningen en dat elk van deze 4 partners een eigen invulling gaf aan de huurlastenreglementering. De in 2011 aangerekende provisies waren nog eind 2010 door de afzonderlijke fusiepartners vastgesteld.

Verder haalt de sociale huisvestingsmaatschappij aan dat de inspectie betrekking had op een gebouw dat behoorde tot het patrimonium van de fusiepartner die onterecht bepaalde kosten in solidariteit verdeelde, doch dat deze werkwijze nooit betwist werd door de VHM-commissaris noch door de toezichthouder en dat er ook geen klachten van huurders waren.

De sociale huisvestingsmaatschappij stelt tevens dat de herberekening van één gebouw automatisch een verandering meebrengt voor alle andere gebouwen. Het is onmogelijk om binnen een redelijke termijn met terugwerkende kracht alle facturen van alle gebouwen uit het archief te halen en te hergroeperen.

Ingevolge de herberekening zullen sommige huurders moeten bijbetalen en aan andere huurders zal moeten terugbetaald worden. Dit zal wrevel veroorzaken bij de huurders.

Intussen heeft de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij op 6 maart 2012 beslist om de huurlasten 2012 volledig conform artikel 4 van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur af te rekenen. Deze beslissing werd bekrachtigd op 2 oktober 2012.

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 2011 voor het pand, gelegen te in solidariteit verdeeld over de diverse gebouwen van terwijl deze per gebouw gelijk moeten verdeeld worden over het aantal woningen in dat gebouw. Artikel 4, 3° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur voorziet immers dat deze kosten gelijk verdeeld worden over het aantal woningen waarvoor ze werden gemaakt, dit betekent het aantal woongelegenheden per gebouw en niet alle woongelegenheden van alle gebouwen van het patrimonium van een sociale huisvestingsmaatschappij.

heeft voormelde kosten steeds verspreid over alle gebouwen van haar patrimonium. Ze was in de onwetendheid dat zij de kosten gelijk over alle huurders per gebouw diende te verdelen en heeft dus te goeder trouw gehandeld. Er waren ook geen klachten van de huurders over deze berekening.

De fusie van de verschillende maatschappijen tot de [redacted] vond plaats op 1 juli 2011, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2011. Elk van de fusiepartners gaf een eigen invulling aan de huurlastenreglementering en de in 2011 aangerekende provisies voor deze kosten werden nog door de afzonderlijke fusiepartners vastgesteld. Hierdoor is het technisch moeilijk en zeer tijdsrovend om de diverse kosten van het patrimonium van [redacted] terug samen te stellen aan de hand van de stukken in het archief en de werkelijke kost vast te stellen. Bovendien zouden geglobaliseerde facturen moeten uitgesplitst worden per woningcomplex. 2011 is te beschouwen als een overgangsjaar ingevolge de fusie. Voor het patrimonium van [redacted] is het omwille van deze redenen niet aangewezen een herberekening van de huurlasten 2011 door te voeren.

De sociale huisvestingsmaatschappij moet evenwel vanaf 2012 onverkort toepassing maken van de geldende regelgeving terzake en de kosten, vermeld onder artikel 1, §1, 3° en 4° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur gelijk verdelen over alle huurders van het woningcomplex en niet over de huurders van alle gebouwen van haar patrimonium.

De Raad van Bestuur heeft in haar zitting van 6 maart 2012 reeds beslist om voor 2012 de huurlasten wel te berekenen conform Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur en deze beslissing werd bekrachtigd op 2 oktober 2012.

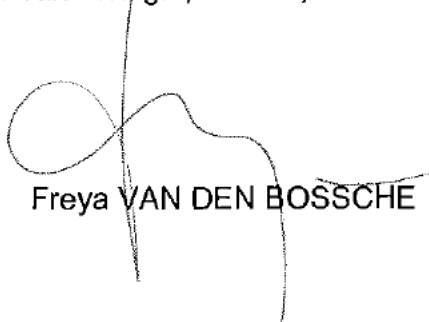
In bijkomende orde kan worden gesteld dat, indien de sociale huisvestingsmaatschappij een herberekening zou doorvoeren, dit tot gevolg zou hebben dat sommige huurders moeten bijbetalen en andere huurders geld terugkrijgen. Dit zou wellicht leiden tot ontevredenheid bij diegenen die moeten bijbetalen, waardoor er onrust ontstaat in de appartementsgebouwen die de sociale huisvestingsmaatschappij verhuurt.

V. Beslissing

Het beroep van 9 oktober 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de herberekening van de huurlasten 2011, wordt ingewilligd mits de sociale huisvestingsmaatschappij de huurlasten vanaf 2012 wél berekent conform de bepalingen van artikel 4 van bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Brussel, 23 NOV. 2012

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



Freya VAN DEN BOSSCHE