

Ministerieel besluit houdende uitspraak in de beroepsprocedure in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot het aanrekenen van kosten aan de huurder voor de opmaak van de 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, het directiecomité van hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd, op 30 december 2009 besliste om een forfaitaire som van 50 euro voor het opmaken van een plaatsbeschrijving aan te rekenen aan de sociale huurder;

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 14 januari 2010 heeft vernietigd;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 5 februari 2010 beroep aantekent tegen voormelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder in toepassing van artikel 47, §1, van de Vlaamse Wooncode;

Overwegende 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 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 de toezichthouder meent dat de huurlasten limitatief zijn opgesomd in artikel 1, §1 van bijlage III, vermeld in artikel 34 van het kaderbesluit sociale huur;

Dat de kost van een plaatsbeschrijving geen kost is die vermeld is in bovenvermelde bijlage, aldus de toezichthouder;

Overwegende dat de toezichthouder ten tweede opmerkt dat artikel 97, derde lid van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat alle kosten en vergoedingen die betrekking hebben op diensten of leveringen aan de huurder ten laste van de huurder komen ten bedrage van de reële uitgaven waarmee ze overeenstemmen;

Dat de toezichthouder meent dat het opmaken van een plaatsbeschrijving niet kan beschouwd worden als een dienst aan de huurder;

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 daarentegen 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 toezichthouder beslist dat om bovenvermelde redenen, het opmaken van een plaatsbeschrijving, noch een kost, noch een dienst is die aan de huurder kan doorgerekend worden;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappij de redenering van de toezichthouder niet bijtreedt;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat de decreetgever de bedoeling had om de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving te verdelen tussen de huurder en de verhuurder;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij bovendien verwijst naar artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar artikel 3, tweede lid van bijlage 1 van het kaderbesluit sociale huur;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat bovenvermeld artikel aangeeft dat de kosten voor de opmaak van de plaatsbeschrijving gedeeld worden tussen de huurder en de verhuurder;

Dat de verdeling van de kosten niet alleen betrekking heeft op de verdeling van de kosten, wanneer een deskundige wordt aangesteld die de plaatsbeschrijving zal opmaken, maar op alle gevallen waarin kosten worden aangerekend voor het opstellen van een plaatsbeschrijving;

Overwegende dat de sociale huisvestingsmaatschappij verwijst naar een schriftelijke vraag omtrent de verdeling van de kosten tussen een sociale verhuurder en sociale huurder die ingediend is in het Vlaams Parlement, waarvan de uitkomst aan de sociale huisvestingsmaatschappij nog niet bekend is;

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 bijlage 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 de kosten voor de plaatsbeschrijving 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 evenwel een forfaitaire som van 50 euro oplegt aan de sociale huurder;  
Dat dit neerkomt op een totale kost van 100 euro voor het opmaken van een plaatsbeschrijving;

Dat de sociale huisvestingsmaatschappij evenwel niet aantoont dat 100 euro de reële kost is voor de opmaak van een plaatsbeschrijving;

Dat om die reden niet kan ingestemd worden met de beslissing van het directiecomité om een bedrag van 50 euro forfaitair aan te rekenen aan de sociale huurder;

#### BESLUIT:

**Artikel 1.** Het beroep ingesteld door de raad van bestuur van de  
inzake de vernietiging door  
ingewilligd. toezichthouder, wordt niet

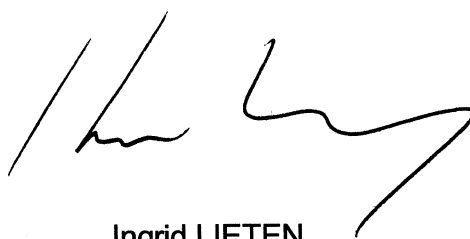
De beslissing van de toezichthouder d.d. 14 januari 2010 inzake  
de vernietiging van de beslissing van het directiecomité van de  
van 30 december 2009 wordt bevestigd.

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

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

Brussel, 25 februari 2010.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of fluid, connected strokes. The signature is positioned above the printed name 'Ingrid LIETEN'.

Ingrid LIETEN