Ministerieel besluit houdende beoordeling van het beroep van [redacted] tegen de vernietiging van de toezichthouder van 14 september 2021 met betrekking tot de aanpassing van de maximale huurprijzen vanaf 1 oktober 2021

Uitspraak nr. WB 609-02-02-01

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

In zake: het [redacted]
met zetel gevestigd [redacted]
met ondernemingsnummer [redacted]

I. Voorwerp van het beroep

- Op 6 september 2021 beslist de raad van bestuur van [redacted] hierna het sociaal verhuurkantoor genoemd, tot aanpassing van de maximale huurprijzen vanaf 1 oktober 2021.

- Op 14 september 2021 vernietigt [redacted] hierna de toezichthouder genoemd, die beslissing.

- Het beroep ingesteld op 11 oktober 2021 strekt tot hervorming van de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van het sociaal verhuurkantoor op 14 september 2021 (de vernietigingsbrief van de toezichthouder vermeldt bovenaan de brief als datum 13 september 2021, maar de brief is volgens de digitale handtekening ondertekend op 14 september 2021).

- Het sociaal verhuurkantoor moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste op 14 oktober 2021[1]. Het beroep dateert van 11 oktober 2021 en is tijdig ingesteld.

1 Art 4 87 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

- Het sociaal verhuurkantoor moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van het agentschap Wonen-Vlaanderen[2].

- Het woonbeleid behoort tot de bevoegdheid van de heer Matthias Diependaele[3].

- Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

III. Feiten

- Het sociaal verhuurkantoor beslist op 6 september 2021 om de maximale huurprijzen voor de **hoofd**huurovereenkomsten aanzienlijk te verhogen (een stijging met gemiddeld 21,7%). Daarbij hield het SVK wel rekening met de maximale bedragen van de huursubsidie. Voor de maximale huurprijzen voor de **onder**huurovereenkomsten, besliste het om de vastgestelde maxima die op 25 juni 2019 werden goedgekeurd, aan te houden, eventueel verhoogd met een energietoeslag afhankelijk van de energiezuinigheid van de woningen. Deze nieuwe regeling zou gelden voor de hoofd- en onderhuurovereenkomsten die gesloten worden vanaf 1 oktober 2021.

- Ter motivering van de verhoging van de maximale huurprijzen wijst het sociaal verhuurkantoor op de moeilijkheid om het vooropgestelde groeipad voor ingehuurde woningen te realiseren gezien de sterk gestegen huurprijzen in Gent. Met de huidige maximale huurprijzen is het moeilijk om potentiële verhuurders te overtuigen. Het sociaal verhuurkantoor stelt dat het met de verhoogde maximale huurprijzen opnieuw met de eigenaars kan onderhandelen op basis van een fair aanbod. Tegelijk mag volgens het sociaal verhuurkantoor de betaalbaarheid voor de huurder niet in het gedrang worden gebracht. Huursubsidie biedt geen oplossing bij de verhoging van de huurprijs van de onderhuurovereenkomst aangezien die niet berekend wordt op basis van de huurprijs, waardoor iedere verhoging gedragen wordt door de huurder. Het sociaal verhuurkantoor beslist daarom dat de maximale huurprijs van de onderhuurovereenkomst niet wordt verhoogd.

- Het sociaal verhuurkantoor zal daarom het verschil tussen de huurprijs van de hoofdhuurovereenkomst en de huurprijs van de onderhuurovereenkomst bijpassen deels met eigen middelen (budget voorzien in het meerjarenplan van het sociaal verhuurkantoor) en deels met een gevraagde tegemoetkoming van ofwel Stad Gent ofwel OCMW Gent.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

De toezichthouder vernietigt de beslissing van het sociaal verhuurkantoor op 14 september 2021 en haalt daarbij volgende argumenten aan:

2 Artikel 4 245 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

3 Artikel 2, §5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 2 oktober 2019 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering

- de onzekerheid over de toekomstige financiële haalbaarheid voor het sociaal verhuurkantoor van de genomen beslissing;
- het niet in overeenstemming zijn met artikel 6.56 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 7 van het ministerieel besluit van 21 december 2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Standpunt van het sociaal verhuurkantoor

Het sociaal verhuurkantoor tekent op 11 oktober 2021 beroep aan tegen de beslissing tot vernietiging van de toezichthouder.

Wat de **financiële leefbaarheid** betreft, stelt het sociaal verhuurkantoor:

- de maatregel is in overleg met zowel het departement Welzijn en Samenleving (sociaal beleid), als het departement Stedelijke Ontwikkeling (uitbreiding aanbod betaalbare en kwalitatieve woningen) van de stad Gent voorgesteld;
- de gevraagde verhoogde dotatie is positief geëvalueerd en er is een principieel akkoord dat dit bij een volgende aanpassing van het meerjarenplan van Stad en OCMW Gent zal worden ingeschreven;
- het is het niet mogelijk om op de raad van bestuur van het sociaal verhuurkantoor een beslissing te nemen over de aanpassing van het meerjarenplan van Stad en OCMW Gent aangezien het sociaal verhuurkantoor Gent een aparte rechtspersoon is;
- de beslissing over de aanpassing van het meerjarenplan wordt in december voorgelegd aan de bevoegde raden van Stad en OCMW Gent;
- de beslissing is dan ook voorwaardelijk (de beslissing wordt herzien als verhoogde dotatie niet doorgaat).

Wat de **miskenning van de twee regelgevende bepalingen** betreft, stelt het sociaal verhuurkantoor:

- artikel 6.56 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt dat een SVK kan afwijken van het principe (hoofdhuurprijs = onderhuurprijs) mits een grondige motivering van de raad van bestuur. Dat is gebeurd;
- artikel 7 van het ministerieel besluit van 21 december 2007 is een beschermende maatregel voor de kwetsbare huurders. Het ministerieel besluit spreekt alleen van een maximale verhoging. Een lagere onderhuurprijs dan 105% van de hoofdhuurprijs is dan ook volledig in lijn met het ministerieel besluit, mits de lagere onderhuurprijs wordt gemotiveerd;
- maatregelen die de bescherming van een persoon tot voorwerp hebben zijn in de regel van dwingend recht. Wanneer de onderhuurprijs lager is dan de hoofdhuurprijs, moeten de onderhuurders echter niet beschermd worden en is het ook niet nodig om als minister hiervoor marges op te leggen. Op dat vlak zijn er dus geen dwingende rechtsregels van toepassing op het sociaal verhuurkantoor.

Het sociaal verhuurkantoor gaat ook dieper in op de suggestie die de toezichthouder had gedaan **om te werken met een lokale huursubsidie** aan de huurders bij het sociaal verhuurkantoor. Daarvoor zijn een aantal struikelblokken:

- het is geen oplossing voor de betaalbaarheid voor personen die een leefloon krijgen, want het leefloon zal dan met de lokale huursubsidie worden verminderd;

- er zal een constante (maandelijkse) gegevensuitwisseling moeten gebeuren tussen OCMW Gent en het sociaal verhuurkantoor om na te gaan of een huurder nog een leefloon ontvangt. Dit verhoogt in beide organisaties de administratieve werkdruk en deze gegevensuitwisseling zal conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming moeten verlopen.

Beoordeling

1. Het sociaal verhuurkantoor voert aan dat zijn handelswijze niet in strijd is met artikel 6.56 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en artikel 7 van het ministerieel besluit van 21 december 2007

Artikel 6.56, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt: *"De huurprijs voor de woningen die het SVK onderverhuurt met toepassing van artikel 32, §1, tweede lid van het Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018, wordt vastgesteld door het SVK en is in principe dezelfde als de huurprijs die het SVK betaalt aan de private of publieke verhuurder, rekening houdend met eventuele renovatiekosten die het SVK maakt. Als het SVK van dat principe wil afwijken, moet het dat grondig motiveren via een beslissing van de raad van bestuur.* ***De minister bepaalt de marges waarbinnen van het principe kan worden afgeweken.****"*

Artikel 7, §1, van het ministerieel besluit van 21 december 2007 bepaalt: *"Voor woningen die het sociaal verhuurkantoor huurt, om ze onder te verhuren met toepassing van artikel 1717, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek is* ***de huurprijs die wordt aangerekend aan de onderhuurder, verder onderhuurprijs, niet hoger dan de huurprijs die het sociaal verhuurkantoor betaalt aan de eigenaar-verhuurder.***

In afwijking van het eerste lid*, wordt de onderhuurprijs* ***verhoogd*** *met de renovatiekosten gemaakt door het sociaal verhuurkantoor op de volgende wijze. De totale som van de renovatiekosten, verminderd met eventuele subsidies of tegemoetkomingen voor deze werken, wordt gedeeld door het aantal resterende maanden van de hoofdhuurovereenkomst afgesloten door het sociaal verhuurkantoor en de eigenaar-verhuurder.*

In afwijking van het eerste lid *en met behoud van de toepassing van het tweede en zesde lid, kan het sociaal verhuurkantoor de onderhuurprijs* ***verhogen****, in de volgende gevallen, ofwel :*
1° als de onderhuurprijs minder bedraagt dan de hierna vermelde huurprijzen :
a) 100 euro voor een woning zonder afzonderlijke slaapkamers;
b) 125 euro voor een woning met 1 slaapkamer;
c) 150 euro voor een woning met 2 slaapkamers;
d) 175 euro voor een woning met 3 slaapkamers;
e) 200 euro voor een woning met 4 slaapkamers, ofwel;
2° als de raad van bestuur van het sociaal verhuurkantoor dit beslist mits een grondige motivatie.

Als het derde lid, 1°, van toepassing is, kan de onderhuurprijs ***verhoogd*** *worden tot de toepasselijke bedragen, vermeld in het derde lid, 1°.*

Als het derde lid, 2°, van toepassing is, kan de onderhuurprijs maximaal 5% ***verhoogd*** *worden. Die verhoging kan zowel toegepast worden op bepaalde woningen als op het volledige patrimonium.*

De verhogingen, vermeld in het vierde en vijfde lid, worden beperkt tot de huurprijs, vermeld in artikel 5.166, § 1, van het besluit."

Beide bepalingen zijn duidelijk in hun bewoordingen en laten geen marge voor interpretatie.

- Op basis van artikel 6.56, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 kan de minister de marges bepalen waarbinnen het sociaal verhuurkantoor met een gemotiveerde beslissing kan afwijken van het principe hoofdhuurprijs = onderhuurprijs.
- In artikel 7, §1, van het ministerieel besluit van 21 december 2007 bepaalde de minister enkel een marge om in bepaalde gevallen een **hogere** onderhuurprijs te bepalen.

Het aanrekenen van een lagere onderhuurprijs behoort op dit ogenblik dus niet tot de mogelijkheden. Om deze reden alleen al kan het beroep van het sociaal verhuurkantoor niet gegrond worden verklaard.

Dit verhindert niet dat de minister voor de toekomst gebruik maakt van de mogelijkheid hem verleend in artikel 6.56, eerste lid, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 om sociale verhuurkantoren de mogelijkheid te bieden om een lagere onderhuurprijs vast te stellen. Aangezien de minister, zoals gezegd, op dit ogenblik van deze mogelijkheid (nog) geen gebruik heeft gemaakt, kan het sociaal verhuurkantoor momenteel dan ook geen lagere onderhuurprijs vaststellen.

2. Het sociaal verhuurkantoor voert aan dat zijn financiële leefbaarheid niet in het gedrang wordt gebracht

In zijn notulen van 6 september 2021 stelt het sociaal verhuurkantoor : *"Zoals toegelicht in de nota zijn er **niet voldoende middelen binnen het meerjarenplan om het verschil tussen hoofd- en onderhuurcontracten te financieren**. Tijdens de budgetopmaak 2022 zal gekeken worden met het departement Stedelijke Ontwikkeling of de nodige middelen kunnen gevonden worden om de dotatie te verhogen. Indien dit niet (volledig) wordt goedgekeurd, zal de raad van bestuur in december een nieuwe beslissing moeten nemen over deze aanpassing van de huurprijzen."* Daarmee geeft het sociaal verhuurkantoor zelf aan dat er momenteel onvoldoende financiële middelen zijn om het verschil tussen een hogere hoofdhuurprijs en dezelfde onderhuurprijs te overbruggen.

Bovendien moet rekening worden gehouden met het feit dat het sociaal verhuurkantoor momenteel al een slechte financiële leefbaarheidsindicator heeft en dat deze beslissing de financiële leefbaarheid nog verder zal aantasten.

Er is dus een aanzienlijk risico dat de financiële leefbaarheid van het sociaal verhuurkantoor verder zal worden aangetast.

<u>Conclusie</u>
De argumenten die het sociaal verhuurkantoor in zijn beroep aanhaalt, zijn onvoldoende om de vernietiging door de toezichthouder te hervormen.

BESLUIT:

Het beroep van 11 oktober 2021, ingesteld door het [redacted] tegen de vernietiging van de toezichthouder van 14 september 2021 met betrekking tot de aanpassing van de maximale huurprijzen vanaf 1 oktober 2021, wordt afgewezen.

Brussel, 25 november 2021

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Matthias DIEPENDAELE