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 609-01-29-04

DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE ECONOMIE,

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd

met ondernemingsnummer
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 7 februari 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 basis van de wettelijk vastgelegde verdeelsleutels.

Op 15 februari 2012 vernietigt hierna de toezichthouder genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 13 maart 2012 strekt tot hervorming van bovenvermelde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 15 februari 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 16 maart 2012. Het beroep dateert van 13 maart 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 als actiepunt aangehaald: "*De sociale huisvestingsmaatschappij dient bij de afrekening van de huurlasten rekening te houden met de verdeelsleutels die per uitgavenpost wettelijk bepaald zijn (bijlage III KBSH). De afrekening van de huurlasten 2010 dient herberekend te worden op basis van deze verdeelsleutels.*" De raad van bestuur besliste op 7 februari 2012 om geen gevolg te geven aan dit actiepunt. Ze wenst geen herberekening van de huurlasten 2010 door te voeren omwille van billijkheidsredenen.

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 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, 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.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft geen herberekening van de huurlasten 2010 doorgevoerd omwille van billijkheidsredenen. Ongeveer de helft van de huurders zou moeten bijbetalen terwijl de andere helft zou terugkrijgen. De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat dit zou zorgen voor sociale onrust bij de huurders.

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.
Uit onderzoek van het dossier blijkt dat het in casu gaat over de kosten van het onderhoud van de lift en de verwarmingsinstallatie en de kosten eigen aan het verbruik van water en elektriciteit. Dit zijn de kosten die vallen onder artikel 1, §1, 2° van Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur. Deze werden voor 2010 verdeeld volgens de oppervlakte van het appartement, terwijl artikel 4 voorziet dat deze per woningcomplex gelijk verdeeld worden over het aantal woningen.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft te goeder trouw voormelde kosten steeds verdeeld volgens de oppervlakte van de wooneenheid. Het agentschap Inspectie had voordien nooit opgemerkt dat deze werkwijze strijdig is met het Kaderbesluit Sociale Huur. 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 terzake en dan de kosten voor het gebruik van de lift en de kosten eigen aan het gebruik van water, gas, elektriciteit en stookolie gelijk verdeelt over alle huurders van het woningcomplex.
De Raad van Bestuur heeft in haar zitting van 7 februari 2012 reeds beslist om voor 2011 de huurlasten te berekenen conform Bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur.

V. Beslissing

Het beroep van 13 maart 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de herberekening van de huurlasten 2010, wordt ingewilligd mits de sociale huisvestingsmaatschappij de huurlasten vanaf 2011 volledig berekent conform de bepalingen van artikel 4 van bijlage III van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Brussel, 27 APR. 2012

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

Freya VAN DEN BOSSCHE