

Ministerieel besluit over de aanrekening van werkingskosten voor schadedossiers inzake brandverzekering aan alle huurders volgens het solidariteitsprincipe

Uitspraak nr. WB 609-01-77-02

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij [REDACTED]  
met zetel gevestigd te [REDACTED]  
met ondernemingsnummer [REDACTED]

### I. Voorwerp van het beroep

- Op 2 februari 2023 beslist de raad van bestuur van [REDACTED], hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genoemd, om de dossierkosten m.b.t. schadegevallen in het kader van de brandverzekering aan alle huurders volgens het solidariteitsprincipe aan te rekenen.
- Op 9 februari 2023 vernietigt mevrouw [REDACTED], hierna de toezichthouder genoemd, die beslissing.
- Het beroep ingesteld op 3 maart 2023 strekt tot hervorming van de vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

### II. Ontvankelijkheid van het beroep

- De toezichthouder vernietigt de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij op 9 februari 2023.
- De sociale huisvestingsmaatschappij moet binnen 30 dagen beroep aantekenen, dus ten laatste op 11 maart 2023<sup>1</sup>. Het beroep dateert van 3 maart 2023 (postdatum van de aangetekende zending). Het beroep is tijdig ingesteld.

---

<sup>1</sup> Art. 4.87 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

- De sociale huisvestingsmaatschappij moet het beroep aantekenen bij de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid<sup>2</sup>.
- Het woonbeleid behoort tot de bevoegdheid van de heer Matthias Diependaele<sup>3</sup>.
- Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

Conclusie: het beroep is ontvankelijk.

### III. Feiten

- In het eindverslag van het onderzoek oktober 2022 ‘woonrechten sociale huur en koop’ noteert de heer ██████████ toezichthouder, wat betreft het onderzoeksdomein ‘huurlasten’ dat het doorrekenen van werkingskosten n.a.v. behandeling schadedossiers niet kan op basis van het ‘solidariteitsprincipe’. Dit punt wordt betwist door de sociale huisvestingsmaatschappij.
- Op 7 november 2022 wordt dit punt op een overlegmoment met ██████████ opnieuw aan hem voorgelegd, op 14 november 2022 koppelt hij terug en stelt dat de aangerekende kosten moeten overeenkomen met de werkelijke of reële kosten en dat dat principe geldt zowel in het private als het sociale huurrecht. Het werken met forfaits, de verdeling van kosten over verschillende huurders,... is slechts per uitzondering mogelijk.
- Op de vergadering van 15 december 2022 beslist het Directiecomité om een bedrag van 14,80 euro door te rekenen aan alle huurders voor de werkingskosten van de schadedossiers volgens het principe van solidariteit.
- De toezichthouder verzoekt om de beslissing van 15 december 2022 te herroepen en ervoor te zorgen dat de te veel aangerekende werkingskosten worden terugbetaald of verrekend bij de volgende afrekening van de huurlasten.
- Op 2 februari 2023 beslist de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij om zijn standpunt te behouden en keurt het voorstel om de huurlast werkingskosten brandverzekering (behandeling schadedossiers) door te rekenen aan alle huurders op basis van het solidariteitsprincipe goed.

### IV. Onderzoek van de middelen

#### Standpunt van de toezichthouder

- De toezichthouder haalt de volgende reglementaire bepalingen van bijlage 27 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 aan:

“Artikel 1. §1. De kosten en lasten voor de huurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

5° de premiekosten van de clause afstand van verhaal op de huurder en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omniumbrandverzekering die de

<sup>2</sup> Art 4.245 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021

<sup>3</sup> Art. 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.

verhuurder heeft afgesloten, alsook de werkingskosten van de verhuurder voor de behandeling van schadedossiers;”

“Art. 4. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, §1, moet verdelen onder verschillende huurders, doet hij dat op de volgende wijze:

4° als de omniumbrandverzekering, vermeld in artikel 1, §1, 5°, betrekking heeft op verschillende woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt;”.

- De toezichthouder is van oordeel dat de verdeling van de kosten over verschillende huurders slechts uitzonderlijk mogelijk is. Als er kan geïndividualiseerd worden, moet de verhuurder dat doen. Artikel 4 somt limitatief de uitzonderingen op waarbij een kost noodzakelijkerwijs over verschillende huurders moet worden verdeeld. Voor de premie van afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden bepaalt artikel 4 dat die gespreid wordt over het aantal woningen, de werkingskosten voor de behandeling van schadedossiers worden echter niet genoemd. De uitzondering is dus niet van toepassing op de werkingskosten van de verhuurder.
- De toezichthouder concludeert dat dit concreet betekent:
  - Werkingskosten verbonden aan een schadegeval door toedoen van één huurder, dienen aan de desbetreffende huurder te worden aangerekend;
  - Werkingskosten verbonden aan een schadegeval door toedoen van meerdere huurders, kunnen onder de desbetreffende huurders worden verdeeld.

#### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

- De sociale huisvestingsmaatschappij stelt dat ze dezelfde werkwijze hanteert als andere sociale huisvestingsmaatschappijen, zoals de Ideale Woning, Woonhaven,...
- Ze stelt dat het principe van een brandverzekering erin bestaat dat je een premie betaalt voor dekking van de schade aan de woonentiteit, in de hoop dat de schade zich niet voordoet bij de eigen woonentiteit, met name op basis van solidariteit.
- Als de werkingskosten alleen mogen worden aangerekend aan de huurders die een schadedossier hebben, worden deze huurders geconfronteerd met een enorme kapitaalschuld.
- De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat er een zeer reële kans bestaat dat huurders zullen nalaten om aangifte te doen van schade aan hun woonentiteit om kosten te vermijden, met alle schadelijke gevolgen van dien.
- Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij is er geen wettelijke bepaling die bepaalt dat de werkingskosten niet aan alle huurders mogen worden doorgerekend op basis van het principe van solidariteit.
- De sociale huisvestingsmaatschappij merkt op dat geen enkele huurlast wordt geïndividualiseerd, buiten de nutsvoorzieningen die een afzonderlijk tellerregime kennen.
- De sociale huisvestingsmaatschappij is van oordeel dat het beschouwen van werkingskosten als een individuele huurlast, indruist tegen het systeem van huurlasten. Ze haalt aan dat de brandverzekering een collectieve verzekeringspolis is en dat de premie voor afstand van verhaal ook gesolidariseerd is. Het lijkt de sociale huisvestingsmaatschappij niet logisch dat de opvolging moet worden geïndividualiseerd. Bovendien zouden de werkingskosten dan afzonderlijk

moeten gefactureerd worden wat niet in de wet is voorzien. De wet bepaalt dat een huurlast jaarlijks afgerekend moet worden.

- De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst ook naar de huurlasten betreffende het gebruik/onderhoud van schotelantennes of liften en vraagt zich af of de huurder die er geen gebruik van wil maken, dan ook geen huurlast moet worden aangerekend, wat niet het geval is.
- Ten slotte stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat het niet logisch is dat een huurder zijn huurlasten ziet stijgen omdat er een verzekeringsdossier is geopend om schade te beperken of te recupereren waar de huurder vaak het slachtoffer is.

### Beoordeling

Voor de beoordeling van dit beroep zijn de volgende reglementaire bepalingen relevant:

- Artikel 6.24 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (VCW)
- Artikel 6.59 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (BVCW)
- Artikel 1, §1 eerste lid, 5°, artikel 3 en 4 van bijlage 27 bij het BVCW

#### **Artikel 6.24 VCW** bepaalt:

“De Vlaamse Regering bepaalt welke kosten en lasten ten laste van de verhuurder en de huurder kunnen worden gelegd en welke regels gelden voor de inning en de controle erop.”.

#### **Artikel 6.59 BVCW** bepaalt:

“Dit artikel is niet van toepassing op de woningen die ingehuurd zijn door de verhuurder.

De huurlasten die ten laste van de huurder worden gelegd, zijn opgenomen in artikel 1, § 1, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd. De kosten en vergoedingen die ten laste van de verhuurder vallen, zijn opgenomen in artikel 1, § 2, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd.

De huurder betaalt de kosten en lasten, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van bijlage 27, die bij dit besluit is gevoegd, met maandelijkse voorafbetalingen. De andere kosten en lasten worden betaald met maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen, zoals bepaald door de verhuurder in het interne huurreglement. Als basis voor de maandelijkse voorafbetalingen of afbetalingen wordt de meest recente jaarlijkse afrekening gehanteerd. De verhuurder kan de voorafbetalingen bijsturen als er een evolutie in de kosten of lasten in kwestie verwacht wordt, die hij duidelijk motiveert ten aanzien van de huurder.

De verhuurder bezorgt jaarlijks aan de huurder een overzicht van alle kosten en lasten die aan de huurder worden aangerekend. Dat overzicht omvat minimaal voor elke uitgavenpost:

- 1° de totale kostprijs die aan de huurders wordt toegewezen voor het afgelopen jaar, onderverdeeld volgens de belangrijkste onderdelen;
- 2° de aan de huurder toe te wijzen kostprijs;
- 3° in voorkomend geval de reeds betaalde voorafbetaling en het nog te betalen saldo;
- 4° de voorafbetaling of afbetaling die het komende jaar zal worden aangerekend.

De verhuurder stelt informatie over de verdeelsleutels die gehanteerd zijn om de kostprijs, vermeld in het vierde lid, 2°, te berekenen, ter beschikking van de huurder.”.

#### **Artikel 1, §1 eerste lid, 5°, van bijlage 27 bij het BVCW** bepaalt:

“Artikel 1. §1. De kosten en lasten voor de huurder zijn de kosten en lasten die verbonden zijn aan het gebruik, het genot en de bewoning, meer bepaald:

(...)

5° de premiekosten van de clausule afstand van verhaal op de huurder en de uitbreiding van het verhaal van derden ten voordele van de huurders in de omniumbrandverzekering die de verhuurder heeft afgesloten, alsook de werkingskosten van de verhuurder voor de behandeling van schadedossiers;”.

**Artikel 3 van bijlage 27 bij het BVCW bepaalt:**

“Art. 3. De kosten en lasten die aan de huurder aangerekend worden, moeten overeenstemmen met de reële uitgaven van de verhuurder en worden aangerekend op basis van bewijskrachtige documenten.

**Artikel 4, 4° van bijlage 27 bij het BVCW bepaalt:**

“Art. 4. Als de verhuurder de kosten of lasten, vermeld in artikel 1, §1, moet verdelen onder verschillende huurders, doet hij dat op de volgende wijze:

(...)

4° als de omniumbrandverzekering, vermeld in artikel 1, §1, 5°, betrekking heeft op verschillende woningen, verdeelt de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt;”.

De sociale huisvestingsmaatschappij mag op basis van artikel 1, §1, eerste lid, 5°, van bijlage 27 bij het BVCW de werkingskosten voor de behandeling van schadedossiers aanrekenen aan de huurder. Hier bestaat geen betwisting over. De vraag die hier ter beoordeling ligt, is of de werkingskosten voor de behandeling van een schadedossier van één huurder kunnen worden verdeeld over alle huurders van de sociale huisvestingsmaatschappij of kunnen die alleen worden aangerekend aan de huurder voor wie het schadedossier is geopend.

Zowel in de private als de sociale huurwetgeving geldt als principe dat de kosten en lasten die verbonden zijn aan de eigendom van de woning ten laste zijn van de eigenaar, terwijl de kosten en lasten met betrekking tot het gebruik, het genot en de bewoning van de woning voor rekening van de huurder zijn. In het sociaal huurrecht geldt verder dat de kosten en lasten die aan een huurder worden aangerekend, moeten overeenstemmen met de reële uitgaven van de verhuurder. Dit is geëxpliciteerd in artikel 3 van bijlage 27 bij het BVCW. Ook het private (woning)huurrecht, dat aanvullend werkt in het sociaal huurstelsel, kent dit principe (artikel 1728*ter* oud Burgerlijk Wetboek en artikel 36, §2 Vlaams Woninghuurdecreet). Daarnaast bepalen de private en sociale huurwetgeving dat aan elke huurder jaarlijks een overzicht moet worden overgemaakt van alle kosten en lasten die hem worden aangerekend (art. 6.59 BVCW en artikel 36, §2, tweede lid, Vlaams Woninghuurdecreet).

Uit deze bepalingen volgt dat de kosten en lasten die aan een (individuele) huurder worden aangerekend in beginsel moeten overeenstemmen met de reële uitgaven van de verhuurder omwille van het gebruik, het genot en de bewoning van de woning door de huurder in kwestie. Het solidariseren van kosten en lasten is in principe niet toegestaan.

In artikel 4 van bijlage 27 bij het BVCW wordt op dit laatste principe echter een uitzondering opgenomen. Dit artikel 4 bepaalt hoe de verdeling moet gebeuren van de in dat artikel beschreven kosten. Zo wordt bepaald dat als de omniumbrandverzekering betrekking heeft op verschillende woningen, de verhuurder de kostprijs van de premie van de afstand van verhaal en de uitbreiding van het verhaal van derden gelijk over het aantal woningen moet verdelen, of volgens de sleutel die de verzekeraar aanbeveelt.

In artikel 4 wordt echter geen gewag gemaakt van de verdeling van de werkingskosten van de verhuurder voor de behandeling van schadedossiers.

Het is een algemene rechtsregel dat uitzonderingen steeds restrictief moeten worden geïnterpreteerd.

Dit heeft als gevolg dat de bepaling dat als de omniumbrandverzekering betrekking heeft op verschillende woningen, de verhuurder de kostprijs van de premie gelijk over het aantal woningen moet verdelen, niet kan worden uitgebreid naar de verdeling van de werkingskosten van een individueel schadedossier over het aantal woningen. Voor deze interpretatie bestaat geen wettelijke basis.

**BESLUIT:**

Het beroep van 3 maart 2023, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij, tegen de vernietiging van de toezichthouder van 2 februari 2023 inzake de solidarisering van de werkingskosten van schadedossiers in het kader van de brandverzekering, wordt verworpen.

Brussel,

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

Matthias DIEPENDAELE