

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
uittredingsvergoeding hypothecair krediet**

Uitspraak nr. WB 609-01-11-02

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

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij
met zetel gevestigd
met ondernemingsnummer BE
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 25 oktober 2012 beslist de raad van bestuur om geen gevolg te geven aan het verzoek van de toezichthouder om het onderzoek met betrekking tot de modaliteiten van vervroegde terugbetaling van sociale leningen door eigenaars te agenderen en te beslissen tot de terugbetaling van de betaalde uittredingsvergoeding en de betaling van gederfde intresten in een tweede dossier met betrekking tot de uittredingsvergoeding.

Op 5 november 2012 vernietigt de toezichthouder
genaamd, deze beslissing.

Het beroep ingesteld op 4 december 2012 strekt tot hervorming van voornoemde vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 5 november 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 5 december 2012. Het beroep dateert van 4 december 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

Dit beroepsschrift handelt over de toepassing en de modaliteiten van de vervroegde terugbetaling van sociale leningen door eigenaars van sociale koopwoningen en in het bijzonder over de betaalde uittredingsvergoeding.

De vernietigingsbeslissing slaat op twee concrete dossiers waarbij in dossier 1 de terugbetaling van de toegekende uittredingsvergoeding wordt betwist en in dossier 2 de betaling van gedeerde intresten van een toegekende uittredingsvergoeding wordt geëist omdat er in dat dossier effectief niet werd voldaan aan de twintigjarige bewoningsverplichting.

In beide gevallen betreft het VMSW/VHM leningsdossiers die dateren van voor de bestuurlijke hervorming van 2006.

In beide gevallen is er naar aanleiding van de herfinanciering van de sociale lening een eersterangs hypothecaire inschrijving gevraagd ten bedrage van de uittredingsvergoeding. In beide gevallen verzochten de eigenaars om voorafgaandelijk de uittredingsvergoeding te betalen zodat de geëiste eersterangs hypothecaire inschrijving verviel.

De herfinancieringsbeslissingen dateren van 2005 en 2008.

IV. Onderzoek van de middelen

Standpunt van de toezichthouder

Naar aanleiding van onder meer de beslissing van het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij van 17 maart 2011 om geen uittredingsvergoeding te vragen bij een verkoop van een sociale woning waarbij als reden werd vermeld dat de eigenaars naar aanleiding van de herfinanciering van de lening vrijwillig een uittredingsvergoeding hebben betaald, werden door de toezichthouder bemerkingen met betrekking tot het reglementaire karakter van de uittredingsvergoeding overgemaakt. Daarbij werd opgemerkt dat een dergelijke uittredingsvergoeding enkel verschuldigd is bij een voortijdige verkoop van de woning of als sanctie voor de niet persoonlijke bewoning. Aan die voorwaarden was in 2005 nog niet voldaan.

Op 23 januari 2012 meldt de toezichthouder aan de sociale huisvestingsmaatschappij dat hij een onderzoek instelt in verband met de modaliteiten van vervoegde terugbetaling van sociale leningen door eigenaars van sociale woningen. Dit gebeurt aan de hand van een schriftelijke bevraging van particuliere ontleners.

Aan de hand van de informatie van de voornoemde bevraging verzoekt de toezichthouder de sociale huisvestingsmaatschappij op 17 juli 2012 om op de raad van bestuur:

- de aangelegenheid betreffende het onderzoek in verband met de modaliteiten van vervoegde terugbetaling van sociale leningen door eigenaars van sociale woningen te agenderen;
- te beslissen tot terugbetaling van de in dossier 1 betaalde uittredingsvergoeding, verhoogd met de wettelijke verwijlrenten en, wat betreft het dossier 2 minstens tot vergoeding van de gederfde intresten over de periode sinds het betalen van de vergoeding tot de effectieve verkoop van de woning.

De toezichthouder stelt vast dat de raad van bestuur op 25 oktober 2012 beslist om geen gevolg te geven aan het verzoek van 17 juli 2012.

Om die redenen volgde de vernietigingsbeslissing in overeenstemming met artikel 29bis, §3, tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij

De sociale huisvestingsmaatschappij dient een uitgebreid verweerschrift in waarvan de volgende relevante punten verkort worden weergegeven:

- 1) Bij de opmerkingen van de toezichthouder met betrekking tot de beslissing van het directiecomité van de sociale huisvestingsmaatschappij van 17 maart 2011 om geen uittredingsvergoeding te vragen bij een verkoop van een sociale woning wordt ten onrechte uitgegaan van het feit dat de sociale huisvestingsmaatschappij de betaling van een uittredingsvergoeding heeft opgelegd. De voortijdige uitbetaling van de uittredingsvergoeding is gebeurd op vraag van de betrokkenen.
- 2) De maatschappij merkt bij de toelichting van de beoogde problematiek op dat het aantal voortijdige verkopen en herfinancieringen exponentieel toenam, in belangrijke mate door de toename van het aantal echtscheidingen en door financiële problemen. De herfinanciering gaat vaak gepaard met een schuldglobalisatie van hypothecaire en persoonlijke leningen waarbij het totaal bedrag de venale waarde van de betrokken woning overschrijdt. Zonder bevoorrechte hypothecaire waarborg loopt men vaak ook uittredingsvergoedingen mis. Om dat te voorkomen wordt gebruik gemaakt van eersterangs hypothecaire inschrijvingen, beperkt tot het bedrag van de uittredingsvergoeding.
- 3) In tegenstelling tot wat de toezichthouder beweert bevat de "Eenzijdige belofte van verkoop editie 1992" alsook de latere edities de volgende intentieverklaring: *"Om deze bestemming in de tijd te waarborgen, worden aan de kopers en hun*

rechthebbenden, bepaalde verplichtingen opgelegd inzake het zelf bewonen, het niet mede bewonen door derden en het niet hypothekeken (behalve dan de hypothekeken voor de financiering van de verwerving). Dit alles voor een periode van 20 jaar, ingaande daags na de datum van verlijden van de authentieke akte, ... Bij inbreuk wordt beoogd dat de financiële lasten, door de gemeenschap gedragen, geheel of gedeeltelijk worden gerecupereerd. ..."

Dit vormt een contractuele verplichting die in gebruik was tot medio 2000 en werd toegepast op de vraag voor herfinanciering.

In de praktijk is de sociale huisvestingsmaatschappij nooit overgegaan naar de recuperatie van "de financiële lasten, door de gemeenschap gedragen" maar werden er bewarende maatregelen getroffen om te vermijden dat de maatschappij in de onmogelijkheid kwam om de door de gemeenschap gedragen lasten te recupereren.

- 4) De VMSW is het best geplaatst om voor de oudere contracten na te gaan in welke dossiers al dan niet de toestemming tot hypothekeken is opgenomen. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft in de jaren 90 verschillende verkoopdossiers overgenomen en het is om die reden dat de maatschappij ook niet altijd beschikt over de oorspronkelijke akte zoals in het beoogde dossier 2. De sociale huisvestingsmaatschappij kan dan ook niet aansprakelijk zijn voor de inhoud van die lopende overeenkomsten.
- 5) Aan de hand van de als bijlagen toegevoegde kopieën van briefwisseling wordt aangetoond dat de sociale huisvestingsmaatschappij de eersterangs hypothecaire inschrijving vraagt bij de beoogde aanvragen. De betrokken kopers reageren in de twee gevallen met de vraag om de uittredingsvergoeding te betalen in plaats van de vestiging van voornoemde eersterangs hypothecaire inschrijving.
- 6) De oorspronkelijke uittredingsvergoeding bedroeg 20% van de initiële verkoopprijs maar werd later vervangen ingevolge een afspraak tussen de vroegere VHM en de sociale koopsector door een geplafonneerd bedrag van 400.000 Belgische frank (=gentlemen's agreement dat in de latere aktes is opgenomen doch niet in dossier 2).
- 7) Artikel 2, §3 van het besluit van 8 juni 1999 houdende de verbintenissen, voorwaarden, vergoedingen en sancties voor de bewoners van sociale koopwoningen en verkochte sociale woningen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode vermeldt dat de oorspronkelijke koper van zijn 20-jarige verplichting kan ontslagen worden mits terugbetaling van de niet-afgeschreven overheidsinvestering aan de initiatiefnemer. Er is hier niet bepaald dat daarvoor een voorafgaandelijke toestemming moet worden gevraagd of dat de koper daartoe zelf het initiatief kan nemen.
- 8) In dossier twee heeft de sociale huisvestingsmaatschappij de koper niet ontlast van de 20-jarige bewoningsverplichting doch wel de eersterangs hypothecaire inschrijving gevorderd, zoals de toezichthouder onterecht beweert.
- 9) De sociale huisvestingsmaatschappij verklaart zich niet akkoord met de door de toezichthouder gevraagde aanpak omdat deze niet compatibel is met onder meer het door de bevoegde minister geformuleerde antwoord op de schriftelijke vraag van Francis Vermeiren van 2 oktober 1996. In dat antwoord wordt bepaald dat de uittredingsvergoeding wordt geëist "uit de bekommernis om de belangen

van de overheid en de gemeenschap een zekere minimale bescherming te bieden”.

- 10) De vraag tot een eersterangs hypothecaire inschrijving bij externe herfinancieringen past in een proactief en voorzichtig rentmeesterbeleid waardoor er garanties zijn voor de uitvoering van de beoogde doelstellingen. Die houding is niet in strijd met de inhoud van de aktes want die stipuleren duidelijk dat de maatschappij het recht heeft om de verkoopsvoorwaarden te laten naleven met alle middelen van recht. Die houding biedt daardoor ook de nodige garanties om zoveel mogelijk mensen met een bescheiden inkomen aan een degelijke woning te helpen. De gehanteerde methodiek wordt om die reden daarom niet als onbillijk of onredelijk beschouwd.
- 11) Het in voornoemde vermelde gentlemen's agreement geplafonneerde bedrag is in dossier twee toegepast zonder dat daartoe een verplichting in de akte was opgenomen. Daardoor bedroeg de betaalde uittredingsvergoeding 400.000 in plaats van 521.918 Belgische frank. Het voordeel van de betrokkenen is in dit geval veel ruimer dan de door de toezichthouder ten onrechte gevorderde intresten.
- 12) De in artikel 2, §3, tweede lid, van het voornoemde besluit van 8 juni 1999 vermelde afwijkingsmogelijkheid die berust bij het agentschap Inspectie RWO geldt niet voor de beoogde contactuele vordering van een uittredingsvergoeding. De sociale huisvestingsmaatschappij beschouwt de vraag van de toezichthouder in toepassing daarvan als een bevoegdheidsoverschrijding.
- 13) De raad van bestuur besliste op 23 juni 2011 om geen gevolg te geven aan de vraag van de toezichthouder om te beslissen tot terugbetaling van de uittredingsvergoeding in dossier 2 omdat de verkoop van de woning viel binnen de 20-jarige verplichtingstermijn.
- 14) Over het op 24 januari 2012 gemelde onderzoek van de toezichthouder in verband met de modaliteiten van vervroegde terugbetaling van sociale leningen door eigenaars van sociale woningen aan de hand van een schriftelijke bevraging van particuliere ontleners is de sociale huisvestingsmaatschappij overtuigd dat zij hierbij wordt gevisieerd. De aanpak van dit onderzoek wordt aangeklaagd wegens gebrek aan professionalisme en omdat het gepaard ging met het opvragen van expliciete gegevens die mogelijk een schending van de privacy inhouden. Na telefonische en persoonlijke contacten met externe betrokkenen en de beoogde kopers leeft bij de sociale huisvestingsmaatschappij de indruk dat er enerzijds foutieve informatie is meegedeeld die tot veel verwarring leidde en dat er anderzijds werd gehandeld om de maatschappij in diskrediet te brengen.
- 15) De sociale huisvestingsmaatschappij stelt in haar verzoekschrift de vraag of de toezichthouder retroactieve bevoegdheid heeft. De twee betrokken dossiers dateren van de periode dat de toezichthouders nog niet actief waren en de controlebevoegdheid nog bij de VMSW of VHM-commissarissen lag.
- 16) De termijn waarbinnen de toezichthouder een beslissing kan vernietigen is reglementair vastgelegd en eenmaal verstreken kan diezelfde beslissing niet meer vernietigd worden. Om die reden is het optreden tegen de beslissing van de raad van bestuur van 23 juni 2011 betreffende dossier 2 niet meer mogelijk in toepassing van het rechtsbeginsel “Non bis in idem”.

Om die redenen wordt beslist om in beroep te gaan tegen de voornoemde vernietigingsbeslissing van 5 november 2012.

Beoordeling

In het schrijven van 8 juni 2011 stelt de toezichthouder dat de door de sociale huisvestingsmaatschappij aangevoerde argumenten begrijpelijk zijn in een brede context, maar dat deze strikt juridisch niet ter zake doen. Er wordt door de toezichthouder echter nergens aangegeven welke regelgeving of contractuele bepaling door de sociale huisvestingsmaatschappij werd geschonden. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft aan dat ze alleen maar een proactief en voorzichtig rentmeesterbeleid wil voeren in het geval men het vermoeden heeft dat een koper zijn goedkope gesubsidieerde lening wenst te herfinancieren via een beduidend duurder commerciële lening, zeker als blijkt dat het steeds dezelfde dubieuze kredietverstrekkers zijn die een dergelijke dure herfinanciering voorstellen. De huisvestingsmaatschappij stelt in die gevallen voor om een eersterangs hypothecaire inschrijving te vragen ten belope van het bedrag van de uittredingsvergoeding. Op die manier is de huisvestingsmaatschappij prioritair schuldeiser in het geval er een openbare verkoop van de sociale koopwoning zou plaatsvinden (en de 20-jarige bewoningsplicht niet kan ingevuld worden). Dit schrikt in vele gevallen de dubieuze kredietverstrekkers af aangezien het hogere risico meestal tot gevolg heeft dat deze kredietgever een hogere intrestvoet zal aanrekenen wanneer hij een hypotheek in tweede rang moet nemen.

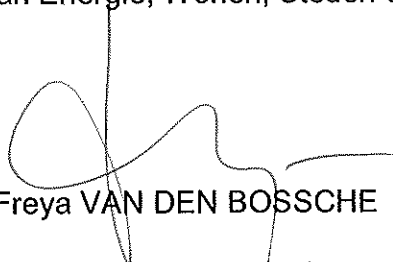
Deze manier van werken is al lang een gangbare praktijk in de koopsector vanuit de bekommernis om de belangen van de overheid minimaal te kunnen waarborgen en de nodige garanties te hebben om de eventueel verschuldigde uittredingsvergoeding te kunnen recupereren. Deregeling is niet strijdig met de contractuele verplichtingen die opgenomen werden in de aankoopbelofte. De sociale huisvestingsmaatschappij toont aan de hand van briefwisseling aan dat de betaling van een uittredingsvergoeding niet werd opgelegd aan de koper. De betrokken kopers stellen in de beide dossiers zelf voor om een som gelijkwaardig aan de uittredingsvergoeding te betalen aan de huisvestingsmaatschappij, onder voorwaarde dat deze geen eersterangs hypothecaire inschrijving meer vraagt en de koper op deze manier een lagere rentevoet zou kunnen bekomen bij de herfinancierder. Op die manier heeft de huisvestingsmaatschappij invulling gegeven aan de contractuele bepaling dat "bij inbreuk beoogd wordt de financiële lasten, door de gemeenschap gedragen, geheel of gedeeltelijk te recupereren." De contractuele bepalingen bepalen namelijk dat de koopwoning niet opnieuw mag gehypothekeerd worden in de periode van 20 jaar vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte. De door de maatschappij gehanteerde methodiek is in die context dan ook zeker niet onbillijk of onredelijk. Er moet wel over gewaakt worden dat het bedrag ter waarde van de uittredingsvergoeding door de huisvestingsmaatschappij automatisch (en niet louter op vraag van de koper) wordt terugbetaald aan de koper indien die de 20-jarige bewoningsverplichting vooralsnog heeft nageleefd.

Beslissing

Het beroep van 4 december 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij inzake de uittredingsvergoeding hypotheccair krediet, wordt ingewilligd.

Brussel, 18 JAN. 2013

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



Freya VAN DEN BOSSCHE