

Advies aan de Vlaamse Gemeenschap inzake huurovereenkomsten

De Vlaamse Gemeenschap heeft op 6 december 2017 het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) om advies gevraagd over de mogelijke gevolgen van het voorontwerp van decreet houdende de Vlaamse wooncode, wat betreft de versterking van het aanbod en de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (SVK's). De Vlaamse Gemeenschap heeft ook een typeovereenkomst van een huurcontract ontwikkeld dat de SVK's in de toekomst zouden gebruiken. SVK's (de "huurder") huren woningen van entiteiten op de private markt (de "verhuurder") en verhuren deze vervolgens aan inkomenszwakke huishoudens (de "sociale huurder"). Niet de sociale huurder, maar het SVK is verantwoordelijk voor de betaling van de huur. Het SVK garandeert de verhuurder de maandelijkse huurinkomsten voor de volledige looptijd van het huurcontract.

Het ontwerp van typeovereenkomst heeft de volgende kenmerken:

- De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een periode van 15 tot maximaal 18 jaar en bevat geen contractuele clausule die automatische verlenging mogelijk maakt. De huurder beschikt niet over een aankoopoptie.
- Om meer zekerheid te bieden aan de verhuurder wordt de mogelijkheid tot het moduleren van de wettelijke dwingende opzegmogelijkheden gecreëerd waardoor het regime wat dat betreft voor de SVK's dichter aansluit bij het gemene huurrecht. Het nieuwe huurdecreet moet het mogelijk maken dat in een huurovereenkomst afgesloten tussen de verhuurder en het SVK met een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar, die partijen kunnen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging uit te sluiten of te beperken.
- Het SVK beschikt over de burgerrechtelijke mogelijkheid om in geval van wanprestatie van de verhuurder om de ontbinding van de overeenkomst te vorderen (bijvoorbeeld wanneer het woongebouw ernstig beschadigd of vernietigd is).
- Enkel het traditionele "huurdersonderhoud" zoals gedefinieerd in het burgerlijk wetboek is ten laste van het SVK. De verhuurder is als juridische eigenaar verantwoordelijk voor de reparatie en het onderhoud van de goederen. Hij is immers verantwoordelijk voor zijn wettelijke onderhouds- en reparatieplichten.
- De onroerende voorheffing valt ten laste van de verhuurder die eigenaar is.

De Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen (VMSW) kan in bepaalde gevallen de huurovereenkomsten van de SVK overnemen, dit kan zowel op vrijwillige basis of indien de SVK niet in staat is om de huurverbintenissen op langere termijn na te leven. De verhuurder dient, op het ogenblik van de overname van het contract, hiermee akkoord te gaan of kan op dat ogenblik ook de stopzetting vragen van het huurcontract.

Advies van het INR

De SVK's maken geen deel uit van de overheidssector, maar van de sector van de niet-financiële vennootschappen. Het gaat om publieke entiteiten die worden gefinancierd door de huurbetalingen door de sociale huurders en door een subsidiebedrag vanwege de Vlaamse Gemeenschap dat gekoppeld is aan het aantal woningen die ze verhuren aan sociale huurders. De VMSW maakt deel uit van de overheidssector.

Huurcontracten worden in het ESR2010 beschouwd als leases. Op basis van het criterium van de economische eigendom van activa wordt een onderscheid gemaakt tussen financiële en operationele lease. De economische eigenaar is diegene die de aan de activa verbonden risico's aanvaardt en aanspraak heeft op de meeste voordelen die verbonden zijn aan de activa.

Indien de verhuurder de economische eigenaar van de activa is, gaat het om een operationele *lease* en worden de activa in zijn balans opgenomen en ontvangt hij van de huurder betalingen voor het leveren van een dienst. Indien het evenwel de huurder is die als de economische eigenaar wordt beschouwd, gaat het om een financiële lease. In dit geval zal de waarde van de activa integraal en direct in de rekeningen van de huurder worden opgenomen. Er wordt bovendien ten belope van het investeringsbedrag een schuld aangerekend in de rekeningen van de huurder, en de jaarlijkse betalingen aan de verhuurder worden deels interestbetalingen en deels schuldaflossingen.

Het gaat in dit geval om een huurovereenkomst voor niet-specifieke activa, huurwoningen zijn goederen waarvoor immers een private markt bestaat, waardoor het hier niet automatisch gaat om een financiële lease. De looptijd van maximaal 18 jaar is beduidend korter dan de levensduur van een woning. De verhuurder verdient over deze periode niet zijn volledige kosten (investering, financiering en onderhoud) terug en behoudt een belangrijk economisch risico, namelijk de marktwaarde van de woning na 18 jaar.

De huurder is enkel verantwoordelijk voor kleine herstellingen en onderhoud. De verhuurder draagt de kosten voor normale slijtage en overmacht. Hij is bijvoorbeeld ook verantwoordelijk voor de vervanging van de verwarmings- en ventilatiesystemen en staat in voor de betaling van de onroerende voorheffing.

Het INR is van oordeel dat op basis van deze karakteristieken dit huurcontract kan worden beschouwd als een operationele leasing. Het overnemen van de huurovereenkomst door de VMSW wijzigt de economische aard van het contract niet.

26/01/2018