

////////////////////////////////////
ADVIES VOORONTWERP VLAAMS
HURDECREET

Advies 2017-12 / 15.09.2017

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Algemene bespreking.....	4
4	Doelstellingen	9
4.1	Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader	9
4.2	Woonzekerheid	10
4.3	Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen	11
4.4	Minimale woningkwaliteit waarborgen	12
4.5	De toegang tot de private huurmarkt bevorderen	14
4.6	De transparantie en de kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken	16
5	Technische opmerkingen	16



1 SITUERING

De Zesde Staatshervorming betekende voor het beleidsveld wonen een verruiming van de actuele bevoegdheden. De bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming regelt de overdracht van de bevoegdheid inzake woninghuur naar de gewesten. Door het overhevelen van de regelgevende bevoegdheid wordt het Vlaamse Gewest bevoegd om zelf de regels vast te stellen en de federale regelgeving aan te passen, op te heffen of integraal te vervangen door een eigen beleid. Met het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet geeft het Vlaamse Gewest invulling aan deze bevoegdheidsoverdracht. Het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 juli 2017. De Vlaamse Regering heeft het ontwerp aan de Vlaamse Woonraad voorgelegd ter advisering op 17 juli 2017. Het advies werd op 15 september 2017 door de Raad goedgekeurd en bezorgd aan de minister bevoegd voor wonen.

2 BEKNOPTE INHOUD

Met het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet wordt gekozen voor een afzonderlijke decretale regeling en niet voor het wijzigen van de Woninghuurwet en de bepalingen over het woninghuurrecht in het Burgerlijk Wetboek (omdat daardoor het woninghuurrecht verspreid zou blijven over verschillende bronnen). Er wordt ook niet gekozen voor de integratie van het woninghuurrecht in de Vlaamse Wooncode. De Vlaamse Wooncode regelt bijna uitsluitend de verhouding tussen de (Vlaamse) overheid en de burger, terwijl het woninghuurrecht de verhouding regelt tussen burgers onderling (huurder en verhuurder). Ook omwille van de kenbaarheid verdient een afzonderlijk Vlaams huurdecreet de voorkeur. Het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet beoogt bijgevolg alle bepalingen over de woninghuur samen te brengen in één decreet, met inbegrip van de procesrechtelijke regels.

Het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet legt het wettelijk kader vast en regelt de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder. Het bundelt heel wat bepalingen uit het gemeen huurrecht en de woninghuurwet. Eveneens worden aspecten uit het procesrecht geregeld. De bevoegdheidsoverdracht heeft immers ook betrekking op de rechtspleging bij huurgeschillen. De decreetgever is bevoegd om de rechtspleging bij geschillen over huurovereenkomsten met betrekking tot voor bewoning bestemde goederen te regelen, terwijl de federale overheid bevoegd blijft voor het regelen van de procesregels voor huur in het algemeen.

De bevoegdheidsoverdracht omvat zowel de verhuring van de woning die de huurder tot hoofdverblijf bestemt, als alle andere vormen van verhuring van voor bewoning bestemde goederen (zoals de huur van



studentenwoningen of -kamers of de huur van tijdelijke woonvormen) en zelfs de huur van roerende goederen die voor bewoning bestemd zijn. Conform de conceptnota private huur spitst het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet zich in eerste instantie toe op de huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen en de huur van studentenhuysvesting

Het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet herbevestigt de centrale doelstellingen van de Woninghuurwet. Het gaat hierbij om (1) het creëren van een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader, (2) het bevorderen van de woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning, (3) het garanderen van een behoorlijk rendement voor de verhuurder, en (4) het waarborgen van een minimale woningkwaliteit. Tegelijkertijd wordt gesteld dat deze doelstellingen onvolledig zijn en aanvullende doelstellingen noodzakelijk zijn, namelijk (5) het bevorderen van de toegang tot de private huurmarkt en (6) het bewaken van de transparantie en kenbaarheid van het woninghuurrecht. In de conceptnota private huur, die de Vlaamse regering in 2016 uitbracht, werden deze centrale doelstellingen voor het huurdecreet bepaald. Ze zijn richtinggevend voor de uitwerking en de keuzes van het ontwerp van het Vlaamse huurdecreet.

3 ALGEMENE BESPREKING

Dit (voorontwerp van) Vlaams huurdecreet heeft een niet te onderschatten belang. Als generiek kader van toepassing op alle verhuringen van woningen op de private markt, legt het het wettelijk kader vast dat de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder regelt.

Het voorontwerp van huurdecreet integreert alle bepalingen over woninghuur vanuit diverse bronnen in één enkele wetgeving voor de private woninghuur. Deze integratie bevordert volgens de Raad de werkbaarheid en komt de transparantie ten goede. Met het voorontwerp van huurdecreet wordt inhoudelijk geen bruuske omwenteling beoogd. Integendeel, adequate en werkbare bepalingen (uit de diverse wetten) worden aangehouden en dit bewerkstelligt de continuïteit van het geheel. Bovendien weet het voorontwerp van Vlaams huurdecreet evenzeer aspecten uit het procesrecht te regelen (o.m. de regeling inzake de verplichte of facultatieve poging tot minnelijke schikking, de wijze waarop een zaak aanhangig kan worden gemaakt bij de rechtbank). Het voorontwerp van huurdecreet omvat toegankelijke en accurate instrumenten om geschillen op te lossen en te beslechten (zo worden de arbitrageregelingen, veelal gekenmerkt door een logge en dure procedure, uitgesloten). De wisselwerking tussen regels van het procesrecht en het materieel recht maakt een coherent en krachtig beleid mogelijk. De Raad meent algemeen dat het voorontwerp van decreet een samenhangend en werkbaar geheel vormt. Tevens is de Raad van oordeel dat het voorontwerp een juridisch doordacht en kwaliteitsvol werkstuk is (zij het dat technische verbeteringen mogelijk zijn, zie ook deel 5).

Tegelijkertijd erkent de Raad dat het opstellen van een wettelijk kader dat de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder regelt, allesbehalve een evidente oefening is. Het feit dat beide partijen afhankelijk zijn van elkaar (een (kandidaat-)huurder heeft nood aan een huurwoning en een verhuurder zoekt een huurder), neemt niet weg dat die twee partijen andere belangen hebben en nastreven. Enerzijds moet de huurder over de mogelijkheid beschikken om betaalbaar, kwaliteitsvol en met woonzekerheid te kunnen huren. Anderzijds moet het voor de verhuurder interessant zijn en blijven om te verhuren. De Raad meent dat in het voorontwerp beleidsmatig niet geopteerd werd om eenzijdig de belangen van ofwel de verhuurder ofwel de huurder te behartigen. Het voorontwerp tracht enigszins rekening te houden met tegengestelde belangen en tracht een duurzaam stabiel werkkader te realiseren.

Daarnaast wil de Raad ook uitdrukkelijk haar waardering uit spreken over het gevoerde beleidsproces. Het voorontwerp van decreet bouwt verder op een grondige evaluatie van het federale huurrecht waarbij volgende aspecten werden bekeken: (i) duur en opzegging, (ii) huurwaarborg en (iii) woningkwaliteit, (iv) toegang, selectie en discriminatie, (v) procedure en bemiddeling, (vi) huurprijs. Volgens de Raad was dergelijke evaluatie ook aangewezen omdat de in 2007 uitgevoerde wijzigingen binnen de federale Woninghuurwet nooit werden geëvalueerd. Daarenboven brengt een grondige evaluatie zowel de werkzame facetten onder de aandacht als de knelpunten. Dergelijk inzicht draagt enkel bij tot de optimalisering van wetgeving.

Voor deze evaluatie werden de nauw betrokken stakeholders geconsulteerd, die hun input konden leveren, en zich konden uitspreken over het belang van de voorgestelde wijzigingen. Het resultaat van deze evaluatie werd voorgelegd aan een expertencommissie. Deze brede consultatie van actoren werd ook verdergezet bij de uitwerking van het voorontwerp van Vlaams huurdecreet. De Raad meent dan ook dat deze betrokkenheid van de belanghebbenden de opmaak van het voorontwerp ten goede is gekomen.

De memorie van toelichting lijst de doelstellingen van het Vlaams huurdecreet op. De eerste vier doelstellingen herbevestigen de centrale doelstellingen van de Woninghuurwet. Het gaat hierbij om (1) het creëren van een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader, (2) het bevorderen van de woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning, (3) het garanderen van een behoorlijk rendement voor de verhuurder, en (4) het waarborgen van een minimale woningkwaliteit. Dat deze doelstellingen nog steeds actueel zijn en herbevestigd dienen te worden, ondersteunt de Raad.

In eerdere adviezen heeft de Raad al gepleit voor een evenwichtig en stabiel huurregime als algemeen reglementair kader. Om het recht op wonen te realiseren en de nodige waarborgen te bieden aan huurders en verhuurders is een degelijk juridisch kader vereist. Het herhaaldelijk wijzigen van het reguleringskader kan de (kleine) verhuurder afschrikken en komt evenmin de huurder ten goede. Een zekere standvastigheid van het globale juridische kader is dan ook geboden.

Ook het bevorderen van de woonzekerheid is volgens de Raad een legitieme doelstelling van het Vlaamse huurdecreet. Niet enkel is de woonzekerheid op de private huurmarkt in vergelijking met de andere deelmarkten veel lager; het belang van woonzekerheid en een stabiele woonsituatie an sich, kan volgens de Raad niet genoeg benadrukt worden. Woonzekerheid heeft implicaties voor het gezinsleven, de sociale



contacten, het onderwijs van de kinderen, de arbeidssituatie van volwassenen. Ook de verhuurder is gebaat met het feit dat huurder een stabiele woonsituatie heeft.

De Raad beklemtoont het belang van een kwaliteitsvolle woning. Zonder meer ondersteunt een kwaliteitsvolle woning het recht op een menswaardig bestaan (zoals gewaarborgd door de grondwet). Het is dan ook evident dat de Raad de doelstelling om de minimale woningkwaliteit te waarborgen binnen de huurrelatie onderschrijft. Verder is volgens de Raad de afstemming met de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode een meerwaarde. Hoewel op vlak van regulering de huurwet van cruciaal belang is, is kwaliteitsregulering evenzeer noodzakelijk. Dat er nu een verwijzing komt naar deze elementaire kwaliteitsnormen binnen de Vlaamse Wooncode versterkt het dwingend karakter van deze normen. Dergelijke kwaliteitsregulering heeft (bedoeld) een impact op de kwaliteit van het private huuraanbod, maar kan ook gevolgen hebben voor de omvang van de private huurwoningvoorraad.

Door het opnemen van de doelstelling 'het rendement van verhuurders garanderen' in het Vlaamse huurdecreet wordt hierop ingespeeld. Om verhuurders te overtuigen (blijvend) te verhuren, moet een behoorlijk rendement gegarandeerd kunnen worden. In diverse adviezen¹ heeft de Raad onderstreept dat de private huurmarkt de verhuurders uitzicht moet bieden op een goed en stabiel rendement. Volgens de Raad is het nastreven van rendement een legitieme betrachting en van groot belang om de private huurmarkt overeind te houden.

Ook het opnemen van twee aanvullende doelstellingen voor het Vlaams² huurdecreet, namelijk (5) het bevorderen van de toegang tot de private huurmarkt en (6) het bewaken van de transparantie en kenbaarheid van het woninghuurrecht, kunnen hiertoe bijdragen. De memorie van toelichting geeft aan dat de doelstellingen van de federale Woninghuurwet herbevestigd dienen te worden (zie hierboven), maar ook dat ze niet volledig zijn en bijgevolg moeten worden aangevuld. De Raad kan zich vinden in deze keuze.

Het uitwerken van het Vlaams Huurdecreet past, zoals de conceptnota private huur aangeeft, binnen de rol van overheid als facilitator voor de huurmarkt. Hiertoe werkt de overheid een transparant en stabiel kader voor de private huurmarkt uit. Naast het huurdecreet dragen ook de aanpak van discriminatie, de professionalisering en de preventie van uithuiszettingen, bij tot dit kader. Verder verwijst de conceptnota ook uitdrukkelijk naar de nood aan een actief overheidsoptreden in het onderste en laagste middensegment, waarbij de overheid duidelijk als ondersteuner optreedt. De Raad erkent het feit dat niet alle problemen op de private huurmarkt via het voorontwerp van het huurdecreet verholpen kunnen (moeten) worden. Het voorontwerp beoogt immers in hoofdzaak de contractuele relatie tussen betrokken partijen te regelen. Een aantal problemen op de private huurmarkt overstijgt dit generieke kader (zoals de betaalbaarheidsproblematiek) en/of bepaalde aspecten zijn verbonden aan specifieke segmenten van de private huurmarkt (toegankelijkheid vormt vooral in de onderste lagen van de private huurmarkt een probleem). Het huurdecreet betreft een noodzakelijk en juridisch-operationeel luik, maar moet worden

¹ Zie onder meer het advies inzake het aanbodbeleid op de private huurmarkt, advies 2015/14 (17 december 2015) en het advies inzake het beleid ter ondersteuning van de private huurmarkt, advies 2010/11 (30 september 2010).

aangevuld met andere maatregelen om tot een effectief versterkt huurbeleid te komen². In die optiek is het volgens de Raad absoluut aangewezen om de beleidssporen zoals aangegeven in de conceptnota private huur (tegelijkertijd) verder uit te werken. Enkel op deze manier zal de private huurmarkt een volwaardige pijler van de woningmarkt worden (zie verder), zoals ook aangestipt in de conceptnota. Anderzijds kunnen de doelstellingen van het Vlaams huurdecreet aangrijpingspunten bieden om de beleidssporen in de conceptnota uit te werken.

Zoals hoger aangehaald, erkent de Raad de nood aan financiële zekerheid voor de verhuurders. Dit heeft evenwel eveneens een impact op de toegang tot de private huurmarkt voor bepaalde inkomensgroepen. Om dit te verbeteren, is het noodzakelijk om zowel langs de aanbodzijde de financiële zekerheid te versterken als langs de vraagzijde de betaalbaarheid voor inkomenszwakke groepen te verzekeren. De Raad stelt echter vast dat in het voorontwerp de toegankelijkheid tot de huurmarkt hoofdzakelijk ingevuld wordt via het aanpakken van financiële drempels bij aanvang van de huurovereenkomst (met name het optrekken van het maximale bedrag van de huurwaarborg gekoppeld aan de huurwaarborglening). Met voorliggende keuze beoogt het beleid enerzijds het aanbod te verzekeren en de selectie te verminderen, en anderzijds de betaalbaarheid via de huurwaarborglening te ondersteunen. Wat dit laatste betreft meent de Raad dat de effectiviteit ervan onzeker is. Indien geen effectieve en efficiënte compenserende maatregelen worden genomen, meent de Raad dat de toegankelijkheid en de betaalbaarheid nog bemoeilijkt zullen worden voor welbepaalde huurdersgroepen. Bovendien wijst de Raad erop dat de problematiek van de financiële zekerheid en betaalbaarheid verder reikt dan de aanvang van het huurcontract en ook de uitvoering ervan treft. Hoger heeft de Raad erkend dat niet alle problemen via het Vlaams huurdecreet moeten worden gevat, en mede daarom vraagt de Raad nadrukkelijk hiermee rekening te willen houden bij de verdere uitwerking van de flankerende maatregelen. Hierbij kan nagegaan worden hoe een goed werkend en efficiënt huurgarantiefonds, in combinatie met andere beleidsinstrumenten, een werkbaar geheel kan vormen om de private huurmarkt toegankelijker te maken én meer zekerheid te bieden aan de verhuurder.

Niet enkel financiële drempels liggen aan de grondslag van de moeilijke toegang tot de private huurmarkt (zoals ook in de memorie van toelichting wordt gesteld). Bepaalde groepen krijgen moeilijk toegang tot de private huurmarkt, en aan de basis hiervan liggen verschillende oorzaken. Onder meer wordt verwezen naar het te beperkte aanbod voor bepaalde groepen en naar de beperkte kansen om een private huurwoning te vinden door doorgedreven selectie of zelfs discriminatie. De memorie stelt dat het aanbodprobleem zal aangepakt worden door het aanbodbeleid dat het Vlaamse Gewest zal voeren. Het aanpakken van discriminatie zal uitgewerkt worden in het actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt'. De Raad kan zich hierin vinden en vraagt de activering van deze reeds geruime tijd aangekondigde beleidsinitiatieven.

² idem voetnoot 1.

Er is nood aan een versterkt aanbodbeleid, een stimulerend beleid om het aandeel van huurwoningen te behouden en vooral een toename van de kwalitatieve en betaalbare huurwoningen te bewerkstelligen. Een doortastend beleid op de private huurmarkt houdt volgens de Raad zowel rekening met het aanbod als met de vraag. Het houdt een globaal beleid in waarbij rendabiliteit voor verhuurders én betaalbaarheid, toegankelijkheid, kwaliteit en woonzekerheid voor huurders (dit zijn de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, zoals vormgegeven in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode) hand in hand gaan. Ook de memorie van toelichting staat stil bij deze doelstellingen van de Vlaamse Wooncode.

De memorie geeft aan dat het belangrijk is dat de doelstellingen van de huurwet ingepast kunnen worden in de doelstellingen van het bestaande Vlaamse woonbeleid. De keuze voor het niet vermelden van betaalbaarheid als expliciete doelstelling binnen het huurdecreet wordt in de memorie van toelichting als volgt toegelicht: *‘de betaalbaarheidsdoelstelling is niet als afzonderlijke doelstelling opgenomen van het huurdecreet, maar er wordt toch ook naar gestreefd. Een voorbeeld is door de bevordering van de woonzekerheid, door te werken met negenjarige huurovereenkomsten, worden prijsstijgingen naar aanleiding van al te veel opeenvolgende huurovereenkomsten vermeden. Bijkomend kunnen de steunmaatregelen op basis van de Vlaamse Wooncode (huursubsidie/huurpremie, mogelijks nieuwe te ontwikkelen instrumenten in het kader van een aanbodbeleid inzake de private huurmarkt) de betaalbaarheid voor de bewoner nog verder bevorderen’*. De Raad acht de koppeling met de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode essentieel om een coherent beleid te kunnen voeren. Op vlak van betaalbaarheid wordt vastgesteld dat het voorontwerp van huurdecreet een aantal keuzes inhoudt, o.m. de contractuele vrijheid om de huurprijs te bepalen bij aanvang van het contract met naderhand een in beginsel vaste huurprijs, de huurwaarborg,.... Betaalbaarheid maakt bijgevolg inherent deel uit van de vooropgestelde regeling. Hoewel de betaalbaarheidsproblematiek op de private huurmarkt niet alleen geregeld kan worden in het generieke wettelijke kader, meent de Raad dat de betaalbaarheid als doelstelling in het voorontwerp wel degelijk op zijn plaats is. Tevens moet in de verdere uitwerking van de regeling rekening worden gehouden met de betaalbaarheid (cf. de huurwaarborglening). Zoals terecht aangestipt in de memorie van toelichting vergt de betaalbaarheidsproblematiek bijkomende beleidsmaatregelen. Volgens de Raad onderstreept dit het cruciaal belang van het flankerend beleid, en dit niet enkel naar betaalbaarheid maar evenzeer naar de andere aspecten van het recht op wonen.

Verder meent de Raad dat een koppeling met de bijzondere doelstellingen van de Vlaamse Wooncode aangewezen is. In eerdere adviezen oordeelde de Raad dat het uitwerken van ondersteunende maatregelen absoluut noodzakelijk is voor de realisatie van het recht op wonen op de private huurmarkt, in het bijzonder voor de groepen met de hoogste noden. De verdere uitwerking van verschillende (omkaderende) instrumenten en (innovatieve) steunmaatregelen, zoals ook aangegeven in de conceptnota private huur, zullen ook bepalen of de overdracht van bevoegdheden effectief een versterking van het Vlaamse woonbeleid zal inhouden. De Raad dringt hier op aan: de woonproblematiek in de onderste segmenten van de private huurmarkt is immers bijzonder ernstig, zoals eerder aangemeld in het advies over de wooncrisis in de



onderste lagen van de private huurmarkt³. Daarom meent de Raad dat het huurdecreet en de acties die op de huurmarkt kunnen worden ontwikkeld (onder meer inzake het aanbodbeleid, het actieplan om op de private huurmarkt de toegankelijkheid te bevorderen, analyses van uithuiszettingen en maatregelen om discriminatie tegen te gaan), hun grondslag decretaal moeten kunnen vinden in de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid. Naast de generieke regeling voor de huurrelatie kunnen op die manier gerichte acties worden opgezet ten aanzien van specifieke (doelgroep gebonden) problemen.

4 DOELSTELLINGEN

Na de algemene appreciatie (cf. punt 3), wenst de Raad stil te staan bij de zes doelstellingen die het voorontwerp het Vlaamse huurdecreet schragen. In het bijzonder worden de concrete wijzigingen die nieuw zijn ten opzichte van de bestaande regeling beoordeeld in het licht van de vooropgestelde doelstellingen.

4.1 EEN STABIEL, DUURZAAM EN EVENWICHTIG WETTELIJK KADER

Een huurregime met oog voor de diverse belangen van zowel de huurder als de verhuurder, is volgens de Raad essentieel om een adequate private huurmarkt te bewerkstelligen. Zo bepalen de mate van woonzekerheid, de procedures voor uithuiszetting, garanties voor het rendement van verhuurders, ondersteuning van de betaalbaarheid... mede het investeringsklimaat op de private huurmarkt, en de beleidskeuzes hebben een invloed op de aantrekkingskracht voor kandidaat-huurders en bijgevolg het profiel ervan. Het voorontwerp van huurdecreet is erop gericht de verhouding tussen huurders en verhuurders duurzaam te regelen en een zekere stabiliteit te bewerkstelligen. Zoals hoger aangestipt, getuigt het voorontwerp niet van een eenzijdige belangenbehartiging van huurders of verhuurders, wat als principe door de Raad wordt ondersteund. Op vlak van verhoudingen tussen huurders en verhuurders bekleedt de huurwetgeving in België volgens de OECD⁴ een middenpositie in vergelijking met andere West- en Noord Europese landen. De Raad meent dat met het voorontwerp deze positie niet fundamenteel gewijzigd zal worden (mede omwille van het aanhouden van verschillende werkbare bepalingen uit diverse regelgeving).

Naast het vastleggen van het kader dat de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder regelt, bepaalt het voorontwerp van huurdecreet de opdrachten en taken van de verhuurdersorganisaties. De memorie van toelichting verduidelijkt dat representatieve organisaties, die ofwel private verhuurders vertegenwoordigen, ofwel vastgoedmakelaars, belangrijke partners moeten zijn in het privaat huurbeleid van de Vlaamse overheid. Een van de vooropgestelde opdrachten van de erkende verhuurdersorganisaties is het bijdragen tot de

³ Zie advies de wooncrisis in de onderste lagen van de private huurmarkt, advies 2017/06 (24 april 2017).

⁴ OECD (2015). *OECD Economic Surveys. Belgium*. Paris: OECD Publishing.

eigen betrekking wordt uitgebreid tot de wettelijk samenwonende partner. Op dit punt houdt het beleid rekening met de maatschappelijke en demografische ontwikkelingen.

De opzegmogelijkheid in geval van grondige renovatiewerken is in het voorontwerp blijvend opgenomen. Enerzijds worden meer mogelijkheden voor de verhuurder voorzien omdat vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode de opzeg te allen tijde kan. Anderzijds wordt de soepele opzegregeling voor verbouwingswerken in eenzelfde gebouw opgeheven, waarbij verhuurders en professionele intermediären pleiten voor het behoud hiervan (deze aanpassing gaat in tegen de beleidsintentie om renovaties te stimuleren en de woningkwaliteit te verhogen). Vanuit huurdersstandpunt houdt de opzegmogelijkheid ten allen tijde vanaf het derde jaar voor renovatiewerken reeds een afbouw van de woonzekerheid in en ondervangt dit reeds de nood aan een nog soepeler opzegmogelijkheid.

De dreiging tot en de effectieve uithuiszetting vormen een directe aantasting van de woonzekerheid. Het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet voorziet dat de huurder zich niet langer kan verzetten dat het OCMW op de hoogte wordt gebracht wanneer een procedure voor de vrederechter is ingeleid. Eerder pleitte de Raad al voor een ruimere betrokkenheid van de OCMW's bij de aanpak van (dreigende) uithuiszetting⁵. De Raad kan zich dan ook vinden in de voorgestelde aanpassing. De Raad wijst verder op de noodzaak van het voorkomen van uithuiszetting. Het uittekenen van een preventieve structurele aanpak in samenspraak met alle partners is hierbij van belang.

4.3 EEN BEHOORLIJK RENDEMENT VOOR DE VERHUURDER GARANDEREN

Het bewerkstelligen van een garantie op een behoorlijk rendement voor de verhuurder wordt in het voorontwerp van decreet nagestreefd, onder meer door de huurprijsbepaling bij de aanvang van de huurovereenkomst vrij te laten en de mogelijkheid tot indexeren van de huurprijs tijdens de huurovereenkomst. Dergelijke keuze leunt aan bij de bestaande wetgeving en biedt een zekerheid voor de verhuurders. De keuze om aan te leunen bij de bestaande wetgeving is voor de Raad verdedigbaar, maar omwille van de betaalbaarheidsproblematiek bij inkomenszwakke huurders is het van belang om op korte termijn voor deze groep, onder meer het geconventioneerd huren uit te werken.

Met dit nieuwe huurdecreet zal het mogelijk worden om tijdens de huur de huurprijs aan te passen wanneer er energetische investeringen gebeuren. Indien de partijen zelf niet tot een overeenstemming komen, kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan. Dergelijke herziening is enkel mogelijk wanneer de normale huurwaarde na de werken wel 10% hoger is dan de eisbare huurprijs. De rechter zal oordelen naar billijkheid. Dat er extra inspanningen geleverd worden om energiebesparende investeringen te ondersteunen, onderschrijft de Raad ten volle. Het draagt bij tot een betere woningkwaliteit. Het verdient aanbeveling in het

⁵ Zie advies Dak- en thuisloosheid in Vlaanderen: pistes voor een meer woongericht beleid, advies 2016/04 (24 maart 2016).

decreet uitdrukkelijk op te nemen dat de overeenkomst tot huurprijsherziening bij energetische investeringen voorafgaand aan de werken plaatsvindt en het akkoord tussen de partijen ook een akkoord over de verhoging van de huurprijs moet bevatten.

Naast de huurprijs zijn er ook andere lasten en kosten die van belang zijn voor het rendement van de verhuurders. Naast het opnemen van het verdelingsprincipe van de aanrekening van lasten en kosten in het voorontwerp van huurdecreet, is het ook de bedoeling van de wetgever om het onderscheid tussen de kosten en lasten voor huurders en verhuurders duidelijk vast te leggen. Er zal in dit kader een niet-limitatieve lijst worden opgemaakt waarin de respectievelijke verantwoordelijkheden worden bepaald. De Raad meent dat het wenselijk is om dergelijk verduidelijkende lijst binnen redelijke termijn beschikbaar te stellen.

4.4 MINIMALE WONINGKWALITEIT WAARBORGEN

Dat door het samenvoegen van verschillende wetgevingen er één kader voor woningkwaliteit wordt vooropgesteld, draagt volgens de Raad bij tot een grotere duidelijkheid en een vereenvoudiging. In het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet wordt gekozen voor het regime van de Vlaamse Wooncode. De keuze draagt de goedkeuring van de Raad weg en kan voor een coherent beleid zorgen waarbij de bestaande gewestelijke verantwoordelijkheid inzake woningkwaliteitsbewaking en woninghuur worden afgestemd.

Bij de aanvang van de huur

Bij aanvang van een huurrelatie moet de woning voldoen aan de woningkwaliteitsnormen zoals voorzien in de Vlaamse Wooncode (artikel 12 § 1 van het voorontwerp verwijst naar de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode). Verder wordt ook gerefereerd naar het conformiteitsattest (zoals vermeld in artikel 7 VWC). Dit attest, indien afgeleverd binnen drie maanden voor aanvang van de huurovereenkomst, geldt als vermoeden dat de verplichting inzake minimale kwaliteitsvereisten nageleefd wordt. Op dergelijke manier worden verhuurders aangemoedigd om een woningkwaliteitsonderzoek aan te vragen. De Raad ondersteunt deze optie. Het komt niet enkel de woningkwaliteit ten goede, het conformiteitsattest biedt bovendien handvaten voor beide partijen. Met een conformiteitsattest kunnen verhuurders bewijzen dat de woning in een goede staat geleverd wordt, en huurders die zo'n woning huren zijn verzekerd dat de woning in orde is. De Raad vraagt echter verduidelijking over de verhouding tussen de hier gehanteerde periode van drie maanden voor aanvang van de huurovereenkomst en de geldigheidsduur van het conformiteitsattest van 10 jaar. Verder wijst de Raad op de mogelijke stijging van het aantal aanvragen voor een conformiteitsattest bij de gemeente, wat noopt tot ondersteuning van de gemeenten (zodat tijdig alle onderzoeken kunnen uitgevoerd worden).

Het uitgangspunt is dat bij aanvang van het huurcontract aan de minimale kwaliteitsvereisten moet worden voldaan, wat de uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuurder is. Een huurcontract voor een woning



De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst valt in hoofdzaak terug op de vraag wie moet instaan voor het onderhoud en voor eventuele herstellingen. Om uit te maken welke herstellingen ten laste vallen van de verhuurder wordt gewerkt aan de hand van eliminatie: de verhuurder doet gedurende de huurtijd alle herstellingen die nodig zijn, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder zijn. Omdat blijkt dat dit principe goed gekend is, geeft het beleid er de voorkeur aan dit principe aan te houden. Deze optie wordt door de Raad ondersteund. Het voorontwerp voorziet om bij besluit van de Vlaamse Regering een lijst van kleine herstellingen vast te leggen. Hierbij zal worden gestreefd naar een billijke verdeling van de herstellingsplicht tussen huurder en verhuurder. Omdat het echter niet mogelijk is om alle mogelijke huurstellingen op te lijsten, zal de lijst als richtinggevend beschouwd worden. De Raad kan hiermee instemmen en meent dat dergelijke lijst kan bijdragen tot de verduidelijking van de respectievelijke verantwoordelijkheden. De Raad kan eveneens de in de memorie van toelichting vooropgestelde werkwijze om de sector te betrekken in de uitwerking van de lijst, ondersteunen.

4.5 DE TOEGANG TOT DE PRIVATE HUURMARKT BEVORDEREN

De huurwaarborg vormt een bescherming van het rendement van de verhuurder, anderzijds heeft het instrument een impact op de toegang tot de private huurmarkt. In het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet wordt hieromtrent een regeling uitgewerkt. De Raad erkent dat de huurwaarborg cruciaal is voor de bescherming van het rendement voor de verhuurder (wat mede het aanbod kan ondersteunen). In eerdere adviezen⁶ heeft de Raad gepleit voor een (huurwaarborg)regeling die drempels voor inkomenszwakke woningzoekenden wegwerkt en tegelijk voldoende zekerheid biedt aan verhuurders.

Wat de voldoende zekerheid aan de verhuurders betreft, wordt in het voorontwerp van het Vlaamse huurdecreet de maximale huurwaarborg opnieuw op drie maanden gebracht. De keerzijde van deze zekerheid voor de verhuurder is uiteraard een verhoogde financiële drempel voor de huurder. Om voor lagere inkomensgroepen dit probleem op te vangen, wordt er in het voorontwerp van huurdecreet een decretale basis gelegd voor de uitwerking van een huurwaarborglening door de Vlaamse Regering. De Raad meent dat de bestaande alternatieven, zoals uitgewerkt in de woninghuurwet, niet altijd het beoogde effect hebben, en de Raad erkent de nood aan de uitwerking van een meer optimaal instrument (bij de uitwerking van de huurwaarborglening dient rekening gehouden met de huidige moeilijkheden van de bestaande systemen en dienen de risico's voor de overheid beperkt te worden).

Hoewel de verhoging van de huurwaarborg het rendement ondersteunt, worden ernstige vragen gesteld bij de (renteloze) huurwaarborglening. Het betreft de principiële vraag of het opportuun is om woonbehoeftige inkomenszwakke huurders (bijkomend) te laten lenen. In het bijzonder kampt de inkomenszwakke groep vaak met andere betaalproblemen. Het aangaan van een bijkomende kredietlening houdt bijgevolg risico's in, en

⁶ Zie voetnoot 1.

kunnen worden. Deze in 2009 uitgebrachte aanbeveling kan een bron van inspiratie vormen voor de betrokken actoren bij de verdere uitwerking en concretisering hiervan.

4.6 DE TRANSPARANTIE EN DE KENBAARHEID VAN HET WONINGHUURRECHT BEWAKEN

Het voorontwerp van huurdecreet bundelt de bepalingen uit het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het procesrecht. Volgens de Raad is dit voorontwerp globaal een doordacht en verdienstelijk werkstuk. Heel wat bepalingen die in het verleden deugdelijk werkten, worden overgenomen. Waar nieuwe bepalingen zich opdringen, wordt gestreefd naar een werkbare regeling. Een eengemaakte wetgeving voor de private huur draagt dan ook volgens de Raad bij tot duidelijkheid en transparantie op het terrein, wat zowel de huurders als de verhuurders ten goede komt.

5 TECHNISCHE OPMERKINGEN

In dit deel worden enkele technische bedenkingen geformuleerd over artikelsgewijze bepalingen. De bedenkingen worden weergegeven ten behoeve van mogelijke verbetering en/of aanpassing van het voorontwerp van huurdecreet.

Art. 4 Bekendmaking huurprijs en gemeenschappelijke lasten

Artikel 4 van het voorontwerp van decreet herneemt artikel 1716 BW en herbevestigt aldus de afficheringsplicht voor de huurprijzen. Daarbij worden aan de tekst een aantal nuttige verduidelijkingen aangebracht.

Zo wordt de term ‘gemeenschappelijke lasten’ vervangen door ‘kosten en lasten’. In de memorie van toelichting wordt dit verder verduidelijkt als zijnde ‘enkel de kosten en lasten die de verhuurder aanreket aan zijn huurder en niet de variabele kosten zoals water- en energieverbruik die door de huurder rechtstreeks aan de water- of energieleverancier worden betaald’. Deze aanpassing is op zich zeker positief. Niet alle verhuurde woningen zijn immers appartementen of studio’s waar er gemeenschappelijke lasten zijn. De invulling van dit begrip zorgde dan ook voor verwarring die nu wordt weggenomen.

Vraag is wel wat concreet het verschil is tussen ‘kosten’ en ‘lasten’. Dat laatste verwijst immers naar belastingen of mogelijke taksen. Het is aangewezen om in de memorie van toelichting of tijdens de parlementaire bespreking met enkele voorbeelden dit nader te expliciteren.

Art. 10 Vulgariserende toelichting

In artikel 10 voorziet het voorontwerp in de overschakeling van een vulgariserende bijlage (die verplicht aan het huurcontract moest worden gehecht) naar een vulgariserende toelichting, waarnaar verwezen moet worden in het huurcontract. Deze aanpassing resulteert in een aanzienlijke modernisering en vereenvoudiging. De gemiddelde omvang van een huurcontract zal hiermee al snel met een aantal pagina's afnemen, wat uiteraard positief is. Een goede uitwerking van de vulgariserende toelichting kan de informatieverstrekking aan de huurders ten goede komen (wordt tot op heden voornamelijk als een formaliteit ervaren). Hierbij kan aandacht uitgaan naar klare taal, toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid .

Art. 18 Opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken

Artikel 18 neemt artikel 3, §1 van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken. Verschillende wijzigingen werden aangebracht. In § 1, 2^{de} lid van dit artikel wordt bepaald welke documenten de verhuurder aan de huurder op het moment van de opzegging moet bezorgen. De tekst zou, voor de duidelijkheid, best als volgt worden geformuleerd:

- 1° de hem verleende stedenbouwkundige vergunning als deze voor de werkzaamheden vereist is en
- 2° een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

Art. 21 Korte duur

In § 1 van artikel 21 wordt in het laatste lid verwezen naar artikel 37, § 4.

§4 van artikel 37 bestaat niet en dient vermoedelijk vervangen te worden door artikel 37, § 3.

Art. 28 Gebruik van het goed als goed huisvader

De eerste paragraaf van het artikel 28 heeft betrekking op de verplichting van de huurder het gehuurde goed te gebruiken als een 'goede huisvader'. Deze paragraaf behoudt de huidige situatie. De tweede paragraaf van dit artikel is wel nieuw en regelt de meldingsplicht van de huurder ten aanzien van de verhuurder. Het kan aangewezen zijn deze verplichting op te nemen in de vulgariserende toelichting.

Art. 43 Overlijden van de huurder of verhuurder

Dit artikel 43 neemt artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de invloed van het overlijden van de huurder of de verhuurder op de huurovereenkomst. Het beginsel dat de huurovereenkomst niet wordt ontbonden door het overlijden van de verhuurder (paragraaf 1) wordt ongewijzigd behouden. Paragraaf 2 bepaalt dat het overlijden van de huurder de huurovereenkomst ontbindt op het einde van de tweede maand na het overlijden.

Volgens de nieuwe regeling moet de verhuurder de aanstelling van een curator vragen, indien het goed op het einde van de termijn niet werd ontruimd. In de memorie van toelichting wordt ervan uitgegaan dat deze procedure steeds voor de vrederechter zal verlopen, wat conform is aan art. 44 van het voorontwerp dat bepaalt dat de vrederechter bevoegd is voor alle vorderingen betreffende huurzaken. Desalniettemin lijkt het

nuttig om minstens in de memorie uitdrukkelijk in een afzonderlijke paragraaf te vermelden dat ook deze nieuwe procedure steeds voor de vrederechter zal lopen, om alle mogelijke onduidelijkheid weg te nemen. Een belangrijke vraag is en blijft wie de kosten van de curator moet voorschieten, en wie ze op zich moet nemen, in de volgende drie gevallen: (1) de erfgenamen duiken alsnog op en aanvaarden de erfenis, (2) de erfgenamen doen geldig afstand van de erfenis, (3) de erfgenamen duiken niet op. In de memorie wordt enkel verduidelijkt dat de kosten voor de curator betaald moeten worden door erfgenamen die de erfenis aanvaarden, zo deze alsnog opduiken.

Na beëindiging van de opdracht van de curator beslist de rechter over het eventuele positieve saldo en de huurwaarborg. Bovendien is het een open vraag hoe de curator vergoed wordt indien het saldo van de nalatenschap niet volstaat. Een verduidelijking betreffende de kwestie van de kosten lijkt aangewezen.

Art. 46 Inleiding bij verzoekschrift

Dit artikel neemt in paragraaf 1 artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek over en heeft betrekking op de inleiding van een huurgeschil voor de vrederechter via tegensprekelijk verzoekschrift.

Vorderingen inzake huur kunnen ook ingeleid worden bij dagvaarding of vrijwillige verschijning (cfr. artikel 47). Indien er geen getuigschrift van woonst kan voorgelegd worden, moet er zelfs gedagvaard worden, tenzij de huurovereenkomst een clause van woonstkeuze bevat. Wel kan aanvaard worden dat wanneer een partij kiest voor de duurdere rechtsingang van een dagvaarding terwijl dit niet noodzakelijk is, de meerkost hiervan ten zijne laste wordt gelegd.

Artikel 48

Er kan worden gepleit voor de mogelijkheid om beroep te doen op de griffier voor een uitnodiging tot minnelijke schikking, zonder tussenkomst van een advocaat. Dit kan drempel- en vooral kostenverlagend werken.

Art. 56 Vereiste van een geschrift

Middels artikel 56 wordt artikel 8 van toepassing verklaard op huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten. Daarmee wordt art. 1714bis BW overgenomen, zodat de vereiste van een geschrift overeind blijft. Artikel 8 schrijft daarnaast voor dat een aantal gegevens verplicht vermeld moeten worden in de huurovereenkomst. Deze gegevens zijn overwegend even relevant bij huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting als bij huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, met uitzondering misschien van 7° inzake de verwijzing naar de vulgariserende toelichting. Voor de huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting is immers geen vulgariserende toelichting voorzien. Daarom zou misschien best een beperkte uitzondering worden voorzien louter voor 7° van het eerste lid van artikel 8. Zo kan worden vermeden dat een loutere stijlclause moet worden opgenomen in het huurcontract.

Daarnaast moet de misschien mogelijkheid worden nagegaan om specifiek in de huurovereenkomst te voorzien in een verwijzing naar de inschrijving als student bij een onderwijsinstelling (of naar de inschrijving als schoolverlater onder het regime van de beroepsinschakelingstijd).

