

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 1997-1998

18 maart 1998

VOORSTEL VAN DECREET

– van de heer Patrick Lachaert –

**houdende wijziging van artikel 98 van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode**

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Sinds enige tijd is de Vlaamse Wooncode volledig van kracht. Naast de voor het Vlaamse woonbeleid positieve elementen zorgt de Wooncode in de praktijk echter ook voor enkele vragen, en soms zelfs voor enkele problemen. Eén van die problemen heeft betrekking op de concrete toepassing van het artikel 98 van de Wooncode. Dat artikel handelt over de duur van de huurovereenkomsten in de sociale sector.

Een dergelijke overeenkomst wordt, overeenkomstig artikel 98, voor onbepaalde duur gesloten. Ze neemt van rechtswege een einde op de laatste dag van de maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de langstlevende huurder heeft vernomen.

De huurder kan de overeenkomst te allen tijde beëindigen als hij een opzeggingstermijn van 3 maanden in acht neemt.

De verhuurder kan de overeenkomst enkel beëindigen :

- als de huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden van artikel 96, § 1 ;
- bij een ernstige tekortkoming van de huurder met betrekking tot zijn verplichtingen ;
- bij wanbetaling.

De opzeggingstermijn bedraagt in die gevallen 6 maanden. Indien de opzegging het gevolg is van het feit dat de huurder onvermogen is, dan kan de overeenkomst slechts na overleg met het OCMW beëindigd worden.

De problemen doen zich nu voor op het vlak van de duur van de opzeggingstermijn, namelijk 6 maanden. Wegens die termijn worden de op het ogenblik van de opzegging achterstallige huurgelden verhoogd met de huurgelden die ten gevolge van het verloop van de opzeggingstermijn van 6 maanden verschuldigd worden. Dat heeft tot gevolg dat deze regeling contraproductief werkt voor diegenen die zouden moeten worden beschermd. In de praktijk wordt immers vastgesteld, enerzijds dat bij wanbetalingen van maar 1 maand huurgeld, de huurovereenkomst automatisch door de huisvestingsmaatschappijen wordt opgezegd, en anderzijds dat ten gevolge van de toe-

passing van artikel 98 de rekening tot een bedrag van 7 of 8 maanden achterstallige huur oploopt.

In de privé-sector geeft deze wanbetaling aanleiding tot een onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst en blijven de financiële gevolgen voor de eigenaar-verhuurder tot de achterstal van één à twee maanden huurgelden beperkt. De sociale-huisvestingssector heeft echter tot doel diegenen te beschermen die om financiële en sociale redenen problemen hebben om een woning te vinden en de daarbij horende lasten (huur, hypotheeklasten, enzovoort) te betalen. Uiterekend in die sector stellen we vast dat de geldende regeling nadelig werkt voor de doelgroep van de regeling.

Bovendien is het zo dat nogal wat sociale-huisvestingsmaatschappijen budgettair het slachtoffer van deze regeling dreigen te worden. Dat zal uiteraard zijn effect hebben op de algehele werking van die maatschappijen en zo ook op heel hun patrimonium en hun huurdersbestand. Het is dan ook vanuit de huisvestingssector zelf dat de vraag naar een decretale aanpassing wordt geformuleerd.

Dit voorstel wil daarom de geldende opzeggingstermijn van 6 maanden naar 3 maanden terugbrengen. Een minimale opzeggingstermijn dient wegens de rechtszekerheid van de partijen gerespecteerd te worden. Het beperken van die termijn tot 3 maanden biedt echter, in vergelijking met de nu geldende regeling, het voordeel dat de mogelijk achterstallige huurbedragen tot de helft beperkt worden en zo én de huurder én de sociale huisvestingsmaatschappij beschermd worden tegen al te hoge achterstallige bedragen die de ene toch nooit zal kunnen betalen en de andere nooit zal kunnen recupereren.

Patrick LACHAERT

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1

Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Artikel 2

In artikel 98, § 3, tweede lid van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, worden de woorden "6 maanden" vervangen door "3 maanden".

Patrick LACHAERT
