



Vlaams
Parlement

ingediend op **327** (2014-2015) – Nr. 1
22 april 2015 (2014-2015)

Voorstel van decreet

van Michèle Hostekint, Joris Vandenbroucke en An Moerenhout

houdende het niet aanpassen van de huurprijs
aan de kosten van het levensonderhoud

TOELICHTING

In uitvoering van haar regeerakkoord heeft de Federale Regering op 27 februari 2015 een voorontwerp van wet betreffende een indexsprong van lonen en uitkeringen van 2 procent goedgekeurd. Dit houdt in dat de lonen en uitkeringen vanaf 1 maart een tijd lang niet worden aangepast aan de inflatie.

Nog voor de goedkeuring van deze indexsprong door de Federale Regering, barstte de discussie los over het feit dat de indexsprong al dan niet ook zou moeten gelden voor de huurprijzen in Vlaanderen. Ter gelegenheid van eerder gestelde vragen hierover¹, liet de bevoegde minister van Wonen weten niets te voelen voor een indexsprong. Een indexsprong van de huurprijzen staat niet in het Vlaamse regeerakkoord.

Vandaag betaalt iets meer dan de helft (52%) van de private huurders meer dan 30 procent van zijn inkomen aan huur, terwijl dit aandeel in 2005 slechts 39% bedroeg, zo blijkt uit het recent gepubliceerde Groot Woononderzoek, 'Wonen in Vlaanderen, anno 2013'. Voor de 20 procent private huurders die het minst verdienen, nam de huur de afgelopen acht jaar met 18 procent toe. Het aantal private huurders dat na het betalen van de huur onvoldoende overhoudt om menswaardig te leven stijgt jaarlijks, en bedroeg in 2013 30,4%. De indexering van de huurinkomsten, gekoppeld aan een indexsprong voor alle andere inkomens zal dit aantal nog doen oplopen. 50% van de huurders behoort tot de laagste twee inkomensquintielen, terwijl anderzijds meer dan 55% van de private verhuurders behoort tot het hoogste inkomensquintiel, en nog eens 17,8% tot het tweede hoogste inkomensquintiel.

Precies om die kwetsbare huurders te beschermen en de inkomenszekerheid van de verhuurders te beschermen is een indexsprong van de huurprijzen aangewezen. Bovendien hebben huurders en verhuurders gelijklopende belangen: een dubbele indexsprong als gevolg van het niet indexeren van de lonen en uitkeringen en het wel indexeren van de huurprijzen, zal de koopkracht van huurders nog sterker aantasten en bijgevolg de inkomenszekerheid van de verhuurders negatief beïnvloeden.

Sinds de zesde staatshervorming is het Vlaamse Gewest wat de huisvesting betreft bevoegd voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (artikel 6, §1, VI, van de bijzondere wet tot hervorming der instellingen van 8 augustus 1980). De memorie van toelichting verduidelijkt hierover dat de totaliteit van de specifieke regels van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen van goederen wordt overgedragen: "Het gaat onder meer over de volgende regels: (...) de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud."

Zo blijft het algemeen verbintenissenrecht federaal maar worden enkele bijzondere verbintenissen, zoals de woninghuur, een gewestelijke bevoegdheid. De overgedragen Woninghuurwet bevat een artikel 6 dat het mechanisme van de indexering nader omschrijft. Dat artikel 6 van de wet van 20 februari 1991 met betrekking tot de huishuur luidt als volgt: "Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek. Deze

¹ In de Commissie voor Wonen, Armoedebestrijding en Gelijke Kansen van donderdag 26 februari 2015, en in de Plenaire Vergadering van woensdag 4 maart 2015.

aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan die van het verzoek.”.

Dit voorstel van decreet strekt ertoe om een indexsprong van de huurprijzen door te voeren.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 2

Dit artikel stelt dat, in afwijking van wat daaromtrent is bepaald in artikel 6 van de Woninghuurwet, vanaf 1 april 2015 tot de maand waarin de gezondheidsindex ten minste 2% hoger is ten opzichte van het gezondheidsindexcijfer van maart 2015, de huurprijs niet kan worden aangepast aan de kosten van het levensonderhoud.

Artikel 3

Dit artikel bepaalt in het eerste lid het aanvangsindexcijfer voor woninghuurcontracten afgesloten vanaf 1 april 2015 tijdens de periode tussen 1 april 2015 en het moment waarop de gezondheidsindex ten opzichte van dit van maart 2015 met tenminste 2% is gestegen.

Het bepaalt tevens in het tweede lid het nieuw indexcijfer voor alle woninghuurovereenkomsten waarvan de basishuurprijs ten vroegste op de verjaardag van aanvang van het huurcontract wordt aangepast aan de schommelingen van de levensduurte nadat het gezondheidsindexcijfer ten minste 2% hoger is dan het gezondheidsindexcijfer van maart 2015.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt dat huurcontracten die eindigen na het verstrijken van een periode van negen jaar, huurcontracten afgesloten voor een duur die korter of gelijk is aan drie jaar en huurovereenkomsten afgesloten voor meer dan negen jaar die door opzegging conform de Woninghuurwet of het kortlopend huurcontract worden beëindigd door de verhuurder, worden verlengd door opschorting van de opzegging tijdens de periode tussen 1 april 2015 en de maand waarin het indexcijfer minstens 2% hoger ligt dan dit in maart 2015 waarbij de opzegging eventueel verlengd wordt en van rechtswege verstrijkt ten vroegste op de eerste verjaardag van het huurcontract nadat het gezondheidsindexcijfer minstens 2% hoger is dan dit in maart 2015. Deze bijkomende bepaling strekt ertoe de periode waarbinnen huurovereenkomsten een einde kunnen nemen te spreiden over een jaar teneinde geen abnormale druk op de huurmarkt te ontwikkelen. De tussentijdse opzeggingen bij de negenjarige huurovereenkomsten om wettige motieven (eigen gebruik en verbouwingen) of tegen pecuniaire voorwaarden (tegen opzevergoeding) worden niet gevat door een wettelijke vergoeding. Een indexsprong van de huurprijzen heeft immers geen zin als de huurder op ieder moment uit zijn huis kan worden gezet of daarmee wordt bedreigd. Tevens kan het niet de bedoeling zijn dat de indexsprong wordt omzeild door beëindiging van de lopende huurovereenkomst en het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst tegen een hogere basishuurprijs.

Artikel 5

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Michèle HOSTEKINT
Joris VANDENBROUCKE
An MOERENHOUT

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In afwijking van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, artikel 6, van het Burgerlijk Wetboek, is het vanaf 1 april 2015 niet mogelijk om de huurprijs aan te passen aan de kosten van levensonderhoud tot de maand waarin de gezondheidsindex ten opzichte van maart 2015 minstens 2% hoger ligt.

Art. 3. In afwijking van artikel 1728bis, §1, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek is voor de huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, en afgesloten vanaf 1 april 2015, is het aanvangsindexcijfer echter het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand maart 2015 zolang het gezondheidsindexcijfer (of: 'indexcijfer daartoe berekend en benoemd') minder dan 2% hoger is dan het gezondheidsindexcijfer (of 'indexcijfer daartoe berekend en benoemd') van de maand maart 2015.

In afwijking van artikel 1728bis, §1, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek is voor alle huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, vanaf de eerste maand nadat het gezondheidsindexcijfer 2% of meer hoger is dan het gezondheidsindexcijfer (of 'indexcijfer daartoe berekend en benoemd') van de maand maart 2015, het nieuwe indexcijfer het indexcijfer daartoe berekend en benoemd van de maand voorafgaand aan die van de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst vermenigvuldigd met een factor 0,98.

Art. 4. In afwijking van boek III, titel VIII, afdeling II, artikel 3, §1, tweede lid, §6, vierde lid, en §7, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek, worden de huurovereenkomsten die door opzegging een einde nemen decretaal verlengd door opschorting van de opzegging tijdens de periode tussen 1 april 2015 en de maand waarin het indexcijfer daartoe berekend en benoemd minstens 2% hoger ligt ten opzichte van dit in maart 2015.

Deze huurovereenkomsten kunnen slechts ten vroegste beëindigd worden door opzegging van de verhuurder tegen het verstrijken van de verjaardag van de aanvang van de huurovereenkomst die plaats vindt na de eerste maand dat het gezondheidsindexcijfer 2% of meer hoger is dan het gezondheidsindexcijfer (of 'indexcijfer daartoe berekend en benoemd') van de maand maart 2015.

Art 5. Dit decreet treedt in werking op 1 april 2015.

Michèle HOSTEKINT
Joris VANDENBROUCKE
An MOERENHOUT