



Leegstandsbeheer

Hoorzitting Commissie Wonen, 15/03/2018

Joy Verstichele, Coördinator Vlaams Huurdersplatform





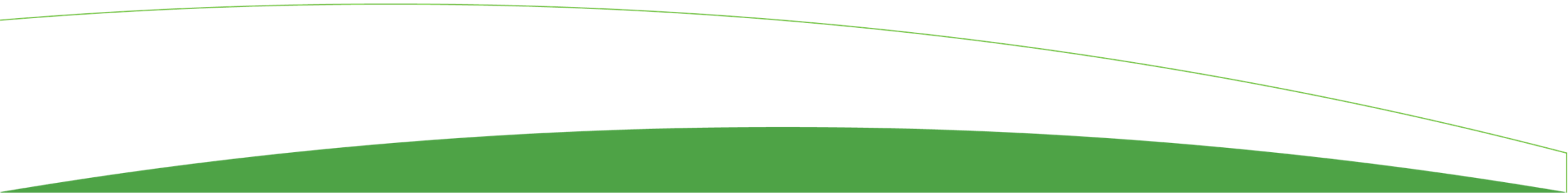
Taakstelling

1. Ondersteunen van de werking van de huurdersbonden
2. Ondersteunen van de werking van VIVAS (netwerk van sociale huurders)
3. Belangenbehartiger van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden



Leegstand

- “Vlaanderen is bevoegd voor het bestrijden van leegstand.”
 - ➔ Wordt volledig doorgeschoven naar lokale besturen
 - ➔ Decentralisatie
- Monitoring
- Activeren via wortel en stok





Regelgevend kader

1. Grondrecht op Wonen
2. Indien het een huurovereenkomst betreft kan het toepassingsgebied van de Woninghuurwet worden uitgesloten wanneer:
 - Het contract aangeeft waar hoofdverblijfplaats wel is
 - Het contract het verbod tot bestemming hoofdverblijfplaats uitdrukkelijk en ernstig staft (bijvoorbeeld door bestemming)
 - Indien staving (van bv. aanvraag bouwvergunning) kan contract geldig zijn

➔ Dient in concreto beoordeeld te worden.
Stijlclausules volstaan niet.



Regelgevend kader

- Arresten Hof van Cassatie van 30 april 1971 en 17 maart 1972
- Aanvaardt bestaansrecht van bezetting als rechtsfiguur en als niet benoemd contract (contract sui generis)
- Maar koppelt dit aan voorwaarden
- Onderzoek nodig naar wetsomzeiling of wetsontduiking
- Eigenaar heeft ernstige en belangrijke redenen om zich niet te binden voor een bepaalde tijd
- Dus ook toetsing waarom bezettingscontract nodig en geen hantering van huurcontract korte duur



Regelgevend kader

Wetboek Marktpraktijken en consumentenbescherming van toepassing.

Impliceert het verbod op oneerlijke handelspraktijken.

In de praktijk heel wat onevenwichtige en/of onrechtmatige bedingen vastgesteld, bijvoorbeeld:

- 'bezetter die afstand doet van schadevergoeding wegens niet kunnen gebruiken ten gevolge van zowel verborgen als open gebreken'
- de vereiste gegevens inzake bezetters (kopie bankkaart, woonhistoriek, ...)
- Verplichting van betaling via domiciliëring
- Te beperkte opzeggingstermijnen van bv. 15 dagen of 1 maand
- Geen contact mogen nemen met pers
- Verbod op domicilie

➔ Onrechtmatige bedingen zijn nietig, maar daarom niet het volledige contract



Contractuele bedingen

Onrechtmatig karakter wanneer overeenkomst wel ontbindingsbedingen bevat ten nadele van de bezetter maar geen evenwichtige en evenredige ontbindingsbedingen ten nadele van de leegstandsbeheerder indien deze zijn verbintenissen niet nakomt.

- ➔ Is onevenwichtig beding
- ➔ Opdracht voor de economische inspectie





Recht op Wonen

1. Gebouwen ter beschikking gesteld voor bewoning dienen, ongeacht de benaming of het soort contract, te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsvereisten.
➔ Opdracht voor de wooninspectie
2. Eerbiediging van het privé-leven: leegstandsbeheerder die zich toegang kan verschaffen tot het gebouw
3. Woonzekerheid
4. Selectie



Huurcontracten van korte duur

Waarom geen huurcontract?

- 9-jarige huurcontracten moeten de norm zijn, maar er kunnen immers zowel bij de huurder als bij de verhuurder legitieme redenen zijn om een huurovereenkomst van korte duur te verkiezen
- Deze kunnen één maal worden verlengd met een maximale termijn tot 3 jaar.
- Dus als bijvoorbeeld leegstandsbeheerder woning van SHM 'in huur' neemt, vervalt argument voor bezettingscontract, want men weet perfect hoelang men de beschikking heeft over deze woning.



Noodzaak apart statuut?

Via bestaande wetgeving (WHW, economisch recht en bestaande rechtspraak) komen we al een heel eind.

Wat met panden die niet bestemd zijn voor wonen?

➔ Bevoegdheidsprobleem?

➔ Wirwar aan statuten?

Wel noodzakelijk: Controle op de wetgeving





Leegstaande sociale woningen

- Renovatietrajecten
- Consequent kiezen voor woninghuurcontracten (korte duur) indien mogelijk. Leegstandbeheerders doen dit consequent niet.
- Vertrekkend vanuit de bestaande wooncrisis verkennen sociale organisaties mogelijkheden met bezettingscontracten. Commerciële spelers starten vanuit behoud van het pand.
- Bij tijdelijke leegstand: minstens eerst sociale organisaties aanspreken die ook aan duurzame oplossing werken voor de bewoners + werken aan rechtenopname.
- Goede voorbeelden van bijvoorbeeld Samenlevingsopbouw, CAW's, ...

Conclusie

Op leegstand geen winstmodel institutionaliseren.

Ontwikkeling van een systeem dat:

- Het pand precair houdt
- De bewonersbescherming precair houdt

Bij uitwerken van een specifiek statuut dreigt de uitzondering de regel te worden. Zie toename Nederland.

Nood aan regelgevend kader is hoogst twijfelachtig.

Onderzoek Steunpunt Wonen:

1. Is uitwerking van specifieke regelgeving wenselijk en wat zijn mogelijke nadelen?
2. Indien wenselijk, hoe kan zo'n regelgeving er dan uitzien.

Leegstand beheren we niet, maar vermijden we en activeren we.