



Vlaams
Parlement

ingediend op **1612** (2017-2018) – Nr. 3
3 oktober 2018 (2018-2019)

Amendementen

op het ontwerp van decreet

houdende bepalingen betreffende
de huur van voor bewoning bestemde
goederen of delen ervan

Documenten in het dossier:

- 1612** (2017-2018) – Nr. 1: Ontwerp van decreet
- Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

verzendcode: WON

AMENDEMENT Nr. 1

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 8

In het eerste lid, in punt 1°, a) vervangen door wat volgt:

"a) voor de natuurlijke personen: hun naam, hun eerste twee voornamen, hun woonplaats en hun rijksregisternummer. Bij gebrek aan een rijksregisternummer worden de datum en plaats van geboorte vermeld;".

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 8 bepaalt welke gegevens in de huurovereenkomst moeten worden opgenomen. Het gaat onder meer om het rijksregisternummer en de datum en plaats van geboorte. De geboortedatum kan echter al uit het rijksregisternummer worden afgeleid, zodat het overbodig is om de datum en de plaats van geboorte afzonderlijk in de huurovereenkomst te vermelden. Een uitzondering wordt wel voorzien voor het geval waarin een huurder geen rijksregisternummer heeft. Dan blijft het aangewezen om de datum en plaats van geboorte toch op te nemen in de huurovereenkomst.

**AMENDEMENT Nr. 2**

voorgesteld door Bart Van Malderen en An Moerenhout

Artikel 12

Aan het tweede lid van paragraaf 2 de volgende zin toevoegen:

"Deze bezettingsvergoeding kan nooit even hoog zijn als de huurprijs."

VERANTWOORDING

Indien de nietigheid wordt uitgesproken, is er sprake van een ernstig gebrek aan de woning. In dat geval mag een bezettingsvergoeding nooit even hoog zijn als de huurprijs.

**AMENDEMENT Nr. 3**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 17

In paragraaf 2 het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven."

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 17 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de opzegging door de verhuurder voor persoonlijk gebruik. De verhuurder (of zijn familielid) moet de woning binnen een jaar betrekken. Deze termijn vangt aan op het einde van de opzeggingstermijn of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed aan de verhuurder. Die bepaling werd overgenomen uit de Woninghuurwet, maar werd in een recent arrest van 9 maart 2017 van het Hof van Cassatie op een voor de verhuurder nadelige wijze geïnterpreteerd. Het Hof van Cassatie oordeelde dat de termijn om het opzeggingsmotief te verwezenlijken, begint te lopen bij het verstrijken van de opzeggingstermijn verbonden aan de opzegging van de verhuurder. Als de huurder het goed pas later teruggeeft, maar dit niet gebeurde na een verlenging van de huurovereenkomst, zal de termijn van een jaar dus toch al beginnen te lopen zodra de opzeggingstermijn is verstreken.

Concreet kan dat tot gevolg hebben dat, wanneer de huurder treuzelt om het goed te verlaten, de verhuurder zijn plannen om het goed te (laten) betrekken moet wijzigen en een vergoeding van achttien maanden huur is verschuldigd voor het niet (tijdig) verwezenlijken van het opzeggingsmotief. Het evenwicht tussen huurder en verhuurder wordt op die manier onderuitgehaald. Om die reden wordt uitdrukkelijk bepaald dat de termijn voor de verhuurder om de woning te (laten) betrekken, aanvangt op het ogenblik van het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de latere teruggave van het goed door de huurder.

**AMENDEMENT Nr. 4**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 18

In paragraaf 1, derde lid, 1°, op de eerste regel de woorden "stedenbouwkundige vergunning" vervangen door de woorden "omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen".

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken. In het artikel wordt in paragraaf 1, derde lid, 1°, nog verwezen naar een stedenbouwkundige vergunning. Sinds de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning gaat het evenwel over een omgevingsvergunning wegens stedenbouwkundige handelingen. De aanpassing gebeurt via voorliggend amendement.

**AMENDEMENT Nr. 5**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 18

In paragraaf 2 het eerste lid vervangen door wat volgt:

"De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of na de teruggave van het goed door de huurder als de teruggave later plaatsvindt. Na de beëindiging van de werken, vraagt de verhuurder een conformiteitsattest als vermeld in artikel 7 van de Vlaamse Wooncode."

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 18 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken. In paragraaf 2 van het ontworpen artikel 18 wordt bepaald dat de verhuurder de renovatiewerken binnen zes maanden moet aanvatten en binnen vierentwintig maanden beëindigen. De start van die termijn is volgens de Woninghuurwet, hetgeen werd overgenomen door het ontwerp van Woninghuurdecreet, het einde van de opzeggingstermijn of, in geval van verlenging, de datum van teruggave van het goed aan de verhuurder. De interpretatie die het Hof van Cassatie hier aan gaf in zijn arrest van 9 maart 2017, zorgt ook hier voor een onevenwicht tussen de verhuurder en de huurder (zie de verantwoording bij amendement nr. 3). Daarom wordt een soortgelijke wijziging van de tekst voorgesteld.

**AMENDEMENT Nr. 6**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 21

In paragraaf 1 het derde lid vervangen door wat volgt:

"Met behoud van de toepassing van artikel 35 en 36, §2, kan de huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, maar eenmaal en alleen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn."

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 21 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de huurovereenkomsten van korte duur. Dit artikel moet in samenhang met het ontworpen artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet gelezen worden: indien een huurovereenkomst van korte duur (dit is korter dan of gelijk aan drie jaar) wordt gevolgd door een andere huurovereenkomst van korte duur tussen dezelfde partijen (waarbij de totale duur niet langer mag zijn dan drie jaar), mag de basishuurprijs van de tweede huurovereenkomst niet hoger zijn dan de huurprijs op basis van de eerste huurovereenkomst, uitgezonderd indexatie. Dat principe staat nu in artikel 34 van voorliggend ontwerp van decreet, maar kan op eenvoudige wijze toegevoegd worden aan artikel 21, §1, derde lid, waardoor artikel 34 geen functie meer heeft en dus geschrapt kan worden. Dat komt de leesbaarheid van de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet ten goede.

Het ontworpen artikel 34 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt bovendien dat de huurprijs kan worden herzien indien de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste 20 procent of ten gevolge van werkzaamheden in het gehuurde goed met ten minste 10 procent is gestegen. Artikel 36, §1, van het ontwerp van decreet voorziet echter dat een herziening van de huurprijs alleen mogelijk is na het verstrijken van elke driejarige periode. Dit zou met zich meebrengen dat bij huurovereenkomsten van korte duur de huurprijs steeds kan worden herzien, terwijl bij een huurovereenkomst van negen jaar pas een huurprijsherziening mogelijk is bij het verstrijken van elke driejarige periode. Door geen verwijzing naar artikel 36, §1, op te nemen in dit artikel wordt deze ongelijkheid weggewerkt.

Volgens artikel 36, §2, van het ontwerp van decreet kan een huurprijsherziening na energiebesparende investeringen wel op elk moment. Daarom wordt van voorliggend amendement gebruikgemaakt om te bepalen dat bij de tweede huurovereenkomst van korte duur een huurprijsherziening wegens energiebesparende investeringen door de verhuurder mogelijk is. In de loop van een (eerste of tweede) huurovereenkomst van korte duur kunnen de huurder en de verhuurder sowieso een huurprijsherziening na energiebesparende investeringen overeenkomen (artikel 36, §2, van het ontwerp van decreet is immers niet beperkt tot huurovereenkomsten van negen jaar), maar door uitdrukkelijk te verwijzen naar artikel 36, §2, van het ontwerp van decreet in artikel 21, §1, derde lid, wordt duidelijk dat die specifieke huurprijsherziening ook kan bij een nieuwe huurovereenkomst van korte duur tussen dezelfde partijen.



AMENDEMENT Nr. 7

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 29

In paragraaf 1 het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst."

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 29, §1, van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de aansprakelijkheid van de huurder voor brand en waterschade. Het eerste lid van deze paragraaf neemt het bestaande principe van artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek over en voegt eraan toe dat de huurder eveneens aansprakelijk is voor waterschade. Het tweede lid bevat de nieuwe regel dat de huurder zich voor deze aansprakelijkheid moet verzekeren.

Volgens het huidige tweede lid heeft de huurder de keuze tussen een eigen verzekering of het betalen van een vergoeding aan de verhuurder die in zijn verzekering een clause van afstand van verhaal laat opnemen. De techniek van de clause van afstand van regres of verhaal is niet zonder kritiek (daar wordt ook al op gewezen in de memorie van toelichting). De huurder is immers niet even goed verzekerd als in het geval waarin hij zelf een verzekering neemt.

Voorliggend amendement schrapt daarom de verwijzing naar de clause van afstand van verhaal uit het ontwerp van decreet zodat de decreetgever de huurder niet aanspoort om voor deze piste te opteren. Dit verhindert echter niet dat de huurder en verhuurder overeenkomen dat de huurder zijn verzekeringsplicht vervult via een clause van afstand van verhaal in de huurovereenkomst.

**AMENDEMENT Nr. 8**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 32

In paragraaf 1, tweede lid, tussen de zinsnede "een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn," en de woorden "een vereniging zonder winstoogmerk" de zinsnede "een vereniging als vermeld in deel 3, titel 4, hoofdstuk 2, van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur," invoegen.

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 32 van het Vlaams Woninghuurdecreet bevat de bepalingen met betrekking tot de onderhuur. In het tweede lid van paragraaf 1 wordt de mogelijkheid gecreëerd voor specifieke rechtspersonen om een door hen gehuurde woning geheel te onderverhuren aan een of meer natuurlijke personen die minder gegoed zijn of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden. Deze bepaling is onder meer de rechtsgrond voor Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW's) om door hen gehuurde woningen te onderverhuren als nood- of transitwoning en voor sociale verhuurkantoren (SVK's) om door hen gehuurde woningen te onderverhuren als sociale huurwoning. SVK's hebben de rechtsvorm van een vereniging zonder winstoogmerk (vzw) of een welzijnsvereniging (de vroegere OCMW-vereniging). Terwijl vzw's vermeld worden in het ontworpen artikel 32, §1, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet, is dat niet het geval voor de welzijnsverenigingen. Voorliggend amendement strekt ertoe deze toe te voegen.



AMENDEMENT Nr. 9

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 34

Dit artikel schrappen.

VERANTWOORDING

Zie verantwoording bij amendement nr. 6.

**AMENDEMENT Nr. 10**

voorgesteld door Bart Van Malderen

Artikel 36

Aan het eerste lid van paragraaf 2 twee zinnen toevoegen, die luiden als volgt:

"Deze overeenkomst komt steeds tot stand voorafgaand aan de start van de werken en bevat zowel een beschrijving van de werken, de verwachte energieprestatieverbetering als de overeengekomen huurprijsherziening. De huurprijs kan maximaal met 5 procent stijgen."

VERANTWOORDING

Het moet vooraf duidelijk zijn voor de huurder welke werken exact zullen plaatsvinden en met welk doel, dit om achteraf discussie te vermijden. Voorts mag de stijging van de huurprijs niet tot gevolg hebben dat de woning onbetaalbaar wordt voor de huurder. Een maximale prijsstijging van 5 procent is daarom wenselijk.

**AMENDEMENT Nr. 11**

voorgesteld door Bart Van Malderen en An Moerenhout

Artikel 38

In paragraaf 1, eerste lid, op de derde regel het woord "drie" vervangen door het woord "twee".

VERANTWOORDING

De meest kwetsbare huurders worden door deze maatregel getroffen. Er is reeds een groot tekort aan betaalbare huurwoningen op de private markt. Een verhoging van de huurwaarborg naar drie maanden huur maakt deze drempel nog hoger.



AMENDEMENT Nr. 12**voorgesteld door Bart Van Malderen en An Moerenhout**

Artikel 38

In paragraaf 1 het tweede lid vervangen door wat volgt:

"De waarborg kan naar keuze van de huurder vier vormen aannemen: ofwel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder, ofwel een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn en een financiële instelling, ofwel een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon."

VERANTWOORDING

De mogelijkheid tot cumuleren van zowel persoonlijke borgstelling als huurwaarborg kan leiden tot discriminatie op de huurmarkt.

**AMENDEMENT Nr. 13****voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn**

Artikel 38

In paragraaf 1 het derde lid vervangen door wat volgt:

"Als de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening of een zakelijke zekerheidstelling, wordt de opgebrachte rente gekapitaliseerd ten bate van de huurder. De verhuurder verwerft een voorrecht op de activa van de rekening of op de zakelijke zekerheidstelling voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet-nakomen van de verplichtingen van de huurder."

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 38 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de huurwaarborg. Logischerwijze was bepaald dat de rente op de huurwaarborgrekening wordt toegekend aan de huurder. Het ontworpen artikel voert daarnaast de zakelijke zekerheidstelling in als nieuwe waarborgvorm. Voor deze waarborgvorm was niet bepaald dat de rente toekomt aan de huurder en was evenmin bepaald dat de verhuurder een voorrecht verwerft op de zakelijke zekerheidstelling, hetgeen wel de bedoeling is. Een onderscheid in behandeling tussen gelden op een huurwaarborgrekening enerzijds en een zakelijke zekerheidstelling anderzijds kan ook niet worden verantwoord. Daarom wordt de zakelijke zekerheidstelling toegevoegd via voorliggend amendement.



AMENDEMENT Nr. 14**voorgesteld door Bart Van Malderen en An Moerenhout**

Artikel 38

Aan het derde lid van paragraaf 1 de twee volgende zinnen toevoegen:

"Een huurwaarborg mag niet langer verkocht worden als een levensverzekering. Een huurwaarborg in de vorm van een levensverzekering zorgt namelijk voor een tegenstrijdigheid tussen de wet betreffende de verzekeringen en de Huurwet."

VERANTWOORDING

Op basis van de wet betreffende de verzekeringen beschikt de verzekeringnemer over een termijn van dertig dagen om zijn contract alsnog op te zeggen en zijn huurwaarborg te recupereren. Deze mogelijkheid is echter strijdig met de Huurwet die het akkoord van de eigenaar of een gerechtelijke beslissing vereist om de huurwaarborg vrij te geven.

Dit verzekeringsproduct wordt daarenboven veelal aangeboden door een vastgoedagent, belast met het verhuren van gebouwen, maar die niet geregistreerd is als verzekeringstussenpersoon. De wetgeving rond de verkoop van verzekeringsproducten vereist dat de verkoper aan zijn klant, in dit geval de huurder, een product aanbeveelt dat zo goed mogelijk aansluit bij zijn verlangens en behoeften. Hier kan een belangenconflict ontstaan wanneer de vastgoedagent ook handelt voor rekening van de eigenaar van het verhuurde goed.

**AMENDEMENT Nr. 15****voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn**

Artikel 39

Het tweede lid vervangen door wat volgt:

"Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte of op de datum van de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger als die later plaatsvindt. Het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt."

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 39 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen (meestal is dit een verkoop), de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt die aan dat zakelijk recht zijn verbonden, zodra de overdracht uitwerking heeft en geldig is tegenover derden, zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt. Dat "de overdracht uitwerking heeft en geldig is tegenover derden" doelt op artikel 1 van de Hypotheekwet waarin wordt bepaald dat men zich ten aanzien van derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben, niet kan beroepen op akten tot overdracht van onroerende zakelijke rechten zolang ze niet zijn overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor. De huurder, in wiens belang deze regeling is opgenomen, wordt echter niet beschouwd als een derde in de zin van artikel 1 van de Hypotheekwet, zodat hij zich niet op deze regeling kan beroepen. Het is echter niet aangewezen om de indeplaatsstelling in de rechten en verplichtingen te laten plaatsvinden op het ogenblik waarop de overdracht tussen de verhuurder en de verkrijger uitwerking heeft, omdat dit tijdstip niet exact gekend is door de huurder en door hem moeilijk gecontroleerd kan worden. Er wordt daarom gekozen om het tijdstip vast te leggen op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zoals dat thans ook in de Woninghuurwet is bepaald. Dat komt de kenbaarheid en rechtszekerheid ten goede.

In een uitzondering wordt evenwel voorzien voor het geval waarin de uitwerking van de overdracht tussen de verhuurder en de verkrijger werd uitgesteld, bijvoorbeeld wanneer er een uitgestelde eigendomsoverdracht is bedongen. In dat geval zal de verkrijger toch pas in de rechten en verplichtingen treden die aan het zakelijk recht zijn verbonden, zodra de overdracht uitwerking heeft.

**AMENDEMENT Nr. 16**

voorgesteld door Bart Van Malderen en An Moerenhout

Artikel 46

Aan het tweede lid van paragraaf 1 een punt 6° toevoegen, dat luidt als volgt:

"6° een attest van de gezinssamenstelling."

VERANTWOORDING

De indieners van voorliggend amendement nemen het advies over van de kinderrechtencommissaris die stelt dat de realiteit aantoont dat er weinig gekend is over de wijze waarop het belang van het kind een rol speelt in de beslissing van de vrederechter. Gesprekken met preventieve woonbegeleiders leren dat het belang van kinderen, of zelfs de aan- of afwezigheid van kinderen in het gezin, soms helemaal niet ter sprake komt tijdens de zitting.

Daarnaast zijn er geen officiële statistieken over het aantal kinderen dat betrokken is bij een uithuiszetting. Enkel afgeleide statistieken bestaan, bijvoorbeeld dat bij één op vier vorderingen kinderen rechtstreeks betrokken zijn of dat onderzoekers schatten dat één op de vier uithuiszettingen effectief uitgevoerd wordt. Ook de statistieken van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VMSG) over het aantal uithuiszettingen in Vlaanderen komen tot stand dankzij de vrijwillige medewerking van OCMW's. Het zijn geen officiële statistieken van de Federale Overheidsdienst (FOD) Justitie.

Daarom pleiten de indieners van voorliggend amendement ervoor dat een attest van gezinssamenstelling zou verplicht worden wanneer er een verzoekschrift met als onderwerp uithuiszetting wordt ingediend. Dit om te garanderen dat de vrederechter weet heeft van het aantal betrokken kinderen, en dus rekening moet houden met het belang van de kinderen.



AMENDEMENT Nr. 17**Subamendement**

**voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, An Moerenhout en Bart Van Malderen
op amendement nr. 16**

Artikel 46

A. Aan het tweede lid van paragraaf 1 een punt 6° toevoegen, dat luidt als volgt:

"6° een attest van de gezinssamenstelling."

B. Na het derde lid van paragraaf 1 een nieuw lid invoegen, dat luidt als volgt:

"Het attest van gezinssamenstelling, vermeld in het tweede lid, 6°, wordt door het gemeentebestuur afgegeven."

**AMENDEMENT Nr. 18**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 47

In paragraaf 2, tweede lid, op de derde regel de woorden "gewone brief" vervangen door de woorden "aangetekende brief met ontvangstbewijs".

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 47 van het Vlaams Woninghuurdecreet regelt de kennisgeving aan het OCMW van een vordering tot uithuiszetting. In artikel 47, §2, van het ontwerp van decreet wordt een asymmetrie vastgesteld doordat alleen de griffier (eerste lid) en niet de gerechtsdeurwaarder (tweede lid) de kennisgeving aan het OCMW moet bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs. Dat wordt aangepast via voorliggend amendement. Omwille van rechtszekerheid wordt geopteerd, zoals ook door de Raad van State aangeraden, voor een aangetekende brief met ontvangstbewijs.

**AMENDEMENT Nr. 19**

voorgesteld door Bart Van Malderen en An Moerenhout

Artikel 47

Aan paragraaf 2 een derde lid toevoegen, dat luidt als volgt:

"Als blijkt dat er kinderen betrokken zijn, richt de vrederechter eerst een verzoeningsbijeenkomst in, waarbij het bevoegde Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de persoon tegen wie uithuiszetting wordt gevorderd, aanwezig dient te zijn teneinde, mocht dit nog niet gebeurd zijn, een hulpaanbod op te starten. Pas als dit hulpaanbod niet tot een overeenkomst tussen de partijen leidt, kan de procedure tot uithuiszetting voortgezet worden."

VERANTWOORDING

Ook hier volgen de indieners van voorliggend amendement de kinderrechtencommissaris die stelt dat preventieve woonbegeleiding cruciaal is om een uithuiszetting te vermijden. Het zorgt ervoor dat ouders en kinderen kunnen blijven rekenen op hun woning, hun school, hun vrienden, hun band met de buurt.

Voorbeelden uit andere Europese landen tonen aan dat woonbegeleiding gemiddeld zeven maal goedkoper is dan uithuiszetting, opvang en herhuisvesting en dat woonbegeleiding uithuiszettingen met succes kan voorkomen. Vooral als de begeleiding vroeg start, als de begeleiding intensief en flexibel is in uren en zich niet beperkt tot een informatief briefje, als ze multidisciplinair is waar nodig (met bijvoorbeeld focus op woonvaardigheden, budgetbegeleiding, schuldbemiddeling, administratieve begeleiding, aanpak van onderbescherming) en als de begeleidingsdiensten genoeg middelen krijgen. In Zweden zijn lokale welzijnsactoren verplicht bij het gezin langs te gaan en het te begeleiden als de eerste huurachterstallen zich opstapelen.

In de uithuiszettingsprocedure in het ontwerp van decreet missen de indieners van voorliggend amendement stevige bruggen naar de preventie van een uithuiszetting.

Artikel 47 van het ontwerp stelt dat het OCMW bij een uithuiszetting een afschrift van het verzoekschrift ontvangt en dat het OCMW vervolgens hulp aanbiedt. Helaas leert het verleden ons dat het OCMW, door gebrek aan middelen, de hulp al te vaak beperkt tot het opsturen van een brief naar het betrokken gezin.

Daarom pleiten de indieners van voorliggend amendement voor een aanpassing van de uithuiszettingsprocedure die vertrekt van:

- 1° een verplichte voorafgaandelijke verzoeningsbijeenkomst als er kinderen zijn;
- 2° een verplichte aanwezigheid van het OCMW tijdens deze verzoeningsbijeenkomst; en
- 3° de opstart van een hulpaanbod, mocht dit nog niet gebeurd zijn.

Pas als het hulpaanbod niet tot een overeenkomst tussen de partijen leidt, kan de uithuiszettingsprocedure worden voortgezet.

**AMENDEMENT Nr. 20**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 51

Het eerste lid vervangen door wat volgt:

"Bij de betekening van elk vonnis tot uithuiszetting zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is."

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel 51 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de gerechtsdeurwaarder enkel een afschrift van een vonnis tot uithuiszetting aan het OCMW moet overmaken wanneer de vordering tot uithuiszetting nog niet werd overgemaakt aan het OCMW. De redenering is dat het OCMW op de hoogte is van een risico tot uithuiszetting wanneer het bericht had ontvangen van de vordering tot uithuiszetting en het dossier dus kon opvolgen. Daardoor is het OCMW echter maar gedeeltelijk op de hoogte van de vonnissen tot uithuiszetting, terwijl het wel met de gevolgen zal geconfronteerd worden: de huurder (en zijn gezin) komt immers op straat te staan. Het is daarom aangewezen te bepalen dat de gerechtsdeurwaarder elk vonnis tot uithuiszetting aan het OCMW moet overmaken, los van de vraag of het OCMW al in kennis werd gesteld van de vordering tot uithuiszetting. Het OCMW kan dan beter zijn wettelijke opdracht vervullen.

Naar analogie met amendement nr. 18 wordt ook hier geopteerd voor kennisgeving met een aangetekende brief met ontvangstbewijs.

**AMENDEMENT Nr. 21**

voorgesteld door Bart Van Malderen en An Moerenhout

Artikel 52/1 (nieuw)

Aan titel 2, hoofdstuk 5, een artikel 52/1 toevoegen, dat luidt als volgt:

"Art. 52/1. De Vlaamse Regering stelt de voorwaarden vast waaronder gezinnen en alleenstaanden die worden bedreigd door uithuiszetting reeds in een vroeg stadium kunnen worden ondersteund door het Fonds ter preventie van de uithuiszettingen. De Vlaamse Regering duidt een of meerdere instanties aan die instaan voor preventieve woonbegeleiding en het oprichten van meldpunten voor huurders die worden bedreigd met uithuiszetting."

VERANTWOORDING

Het ontwerp van decreet spreekt enkel over de uitvoering van uithuiszetting, maar niet over de preventie. Het ontwerp van decreet stelt zich nochtans tot doel meer woonzekerheid te bieden. Een optimalisering van het huidige Fonds ter preventie van de uithuiszettingen (= Huurgarantiefonds) werd daartoe aangekondigd. Het lijkt de indieners van voorliggend amendement opportuun dit te vermelden.

**AMENDEMENT Nr. 22**

voorgesteld door Bart Van Malderen en An Moerenhout

Artikel 52/2 (nieuw)

Aan titel 2, hoofdstuk 5, een artikel 52/2 toevoegen, dat luidt als volgt:

"Art. 52/2. De Vlaamse Regering werkt een actieplan uit tot invoering van structurele praktijktesten om discriminatie op de private huurmarkt tegen te gaan."

VERANTWOORDING

Het ontwerp van Woninghuurdecreet zegt niets over discriminatie op de huurmarkt. Onderzoek heeft nochtans aangetoond dat discriminatie op de huurmarkt een feit is. Praktijktesten hebben reeds bewezen de discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan.

**AMENDEMENT Nr. 23**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 54

Dit artikel vervangen door wat volgt:

"Art. 54. Toepassingsgebied

Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is en het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Als student wordt gezien iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt."

VERANTWOORDING

Het begrip student is het bepalend criterium voor het toepassingsgebied van titel 3 van het ontwerp van decreet.

Er worden drie wijzigingen doorgevoerd:

- 1° de voorwaarde dat de huurder een student moet zijn, wordt geschrapt en er wordt uitdrukkelijk bepaald dat de bewoner student moet zijn. Op die manier wordt vermeden dat titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet niet van toepassing is, wanneer de ouders de huurovereenkomst in plaats van de student ondertekenen;
- 2° in de definitie van student wordt de zinsnede "waarvan hij de lessen volgt" geschrapt. Het is voor de verhuurder immers niet mogelijk na te gaan of een student effectief de lessen volgt;
- 3° in de definitie van student wordt de zinsnede "of de schoolverlater die de wachtperiode doorloopt" eveneens geschrapt. De wachtperiode voor schoolverlaters werd in de regelgeving vervangen door de beroepsinschakelingstijd. Het is niet aangewezen dat alle personen die in de beroepsinschakelingstijd zitten onder het regime voor studenten kunnen huren.

Een student is bijgevolg iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt. Dat is een duidelijk en objectief criterium op basis waarvan het voor een verhuurder duidelijk zal zijn of zijn huurder al dan niet student is en of de huurovereenkomst al dan niet onderworpen zal zijn aan titel 3 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

**AMENDEMENT Nr. 24**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 61

Aan dit artikel de woorden "en de belasting op tweede verblijven" toevoegen.

VERANTWOORDING

In het ontworpen artikel wordt bepaald dat de huurprijs die in de huurovereenkomst wordt overeengekomen ook alle kosten en lasten moet bevatten, met uitzondering van het verbruik van water, energie en telecommunicatie (telefoon, internet enzovoort). Daardoor zullen de huurprijzen voor studentenhuusvesting weliswaar stijgen, maar kunnen studenten een objectieve vergelijking tussen de verschillende verhuurders maken (wat ze momenteel door de mogelijks hoge afrekeningen niet kunnen) en komen de studenten na afloop van de huurovereenkomst niet voor onaangename verrassingen te staan.

De indieners van voorliggend amendement onderschrijven deze doelstelling volledig. Evenwel wordt vastgesteld dat in de praktijk verhuurders ook de belasting op tweede verblijven doorrekenen aan hun huurders. Door deze bepaling zullen verhuurders deze belasting bijgevolg mee in de huurprijs integreren. Er zijn bij deze belasting echter verschillende tarieven mogelijk. In de stad Leuven moeten verhuurders voor internationale studenten die langer dan 90 dagen verblijven en zich inschrijven in het vreemdelingenregister momenteel geen belasting betalen, voor studenten met inschrijvingsbewijs van een onderwijsinstelling die een kamer of een studio huren 92,5 euro, voor beursstudenten met inschrijvingsbewijs van een onderwijsinstelling die een kamer of een studio huren 41 euro en voor studenten die een woning van meer dan 60 m² huren of international scholars die minder dan 90 dagen hier verblijven 772 euro. De stad Gent overweegt een gelijkaardig systeem.

Huurcontracten worden gesloten vooraleer studenten zich inschrijven aan een onderwijsinstelling of in de gemeentelijke registers. Verhuurders hebben dus op dat moment geen zicht op de kosten die zij hiervoor moeten aanrekenen. Als de belasting voor tweede verblijven in de basishuurprijs opgenomen moet worden, zullen zij voor de zekerheid het hoogste tarief in de huurprijs opnemen waardoor vele studenten onnodig een veel hogere huurprijs moeten betalen. Om deze situatie te vermijden moet worden bepaald dat de belasting op tweede verblijven buiten de huurprijs valt.

**AMENDEMENT Nr. 25**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 63

In paragraaf 1, op de vijfde regel de woorden “ten vroegste twee” vervangen door de woorden “ten vroegste drie”.

VERANTWOORDING

Het ontworpen artikel wil komaf maken met de praktijk dat huurders van een studentenstudio of studentenkamer al meer dan een half jaar voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst een waarborg moeten stellen. De indieners van voorliggend amendement onderschrijven deze doelstelling volledig. Een huurwaarborg moet pas een redelijke termijn voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst worden verstrekt.

Evenwel biedt de ontworpen termijn van twee maanden te weinig zekerheid voor verhuurders. Daarom strekt dit amendement ertoe om deze termijn te verlengen naar drie maanden, hetgeen een gezond evenwicht creëert tussen de belangen van de huurder-student en de belangen van de verhuurder.

**AMENDEMENT Nr. 26**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 65

In paragraaf 1, tweede lid, op de tweede en derde regel de woorden “minder dan twee” vervangen door de woorden “minder dan drie”.

VERANTWOORDING

Artikel 65 van het ontwerp van decreet regelt de opzeggingsmogelijkheden van een studentenhuurovereenkomst. Dit artikel zal de rechtszekerheid bij opzeggingen door de huurder-student ten goede komen door specifieke opzeggingsgronden te voorzien die eigen zijn aan de studentenhuur, met name vooral eer de huurovereenkomst een aanvang neemt (bijvoorbeeld omdat de student zijn studiekeuze wijzigt en daardoor niet meer 'op kot' moet), bij het beëindigen van de studies door de student (de student moet daarvoor een bewijsstuk van de onderwijsinstelling voorleggen, bijvoorbeeld een uitschrijvingsbewijs) of bij het overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de student (waardoor de student mogelijks zijn kot niet meer zal kunnen betalen). Ook in dit geval moet een bewijsstuk worden voorgelegd.

Aan deze regeling wordt de volgende wijziging aangebracht: de opzeggingsvergoeding van twee maanden huur wordt uitgebreid naar alle gevallen die plaatsvinden drie maanden voor de inwerkingtreding ervan. De ontworpen regeling waarbij geen opzeggingsvergoeding verschuldigd was indien de huurovereenkomst werd beëindigd twee maanden voor de inwerkingtreding bracht de verhuurder in een onzekere situatie en bood een te ruime mogelijkheid aan de huurder-student om tegelijkertijd meerdere studentenhuurovereenkomsten af te sluiten om uiteindelijk al de andere behalve één terug op te zeggen, waarna de verhuurder(s) van de opgezegde huurovereenkomst(en) het volledige verhuurproces opnieuw moet(en) opstarten.

Het moet voor de huurder-student duidelijk zijn dat een ondertekende huurovereenkomst bindend is. Omdat er gegronde redenen kunnen zijn waarom een huurovereenkomst wordt opgezegd voor ze in werking is getreden, wordt de mogelijkheid op zich behouden, maar om de belangen van de huurder-student in evenwicht te brengen met de belangen van de verhuurder wordt voorgesteld dat een opzeggingsvergoeding van twee maanden moet worden betaald indien de overeenkomst wordt beëindigd minder dan drie maanden voor de inwerkingtreding.

**AMENDEMENT Nr. 27**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 68/1 (nieuw)

Een artikel 68/1 invoegen, dat luidt als volgt:

"Art. 68/1. Aan artikel 29bis, §1, eerste lid, van hetzelfde decreet wordt een punt 7° toegevoegd, dat luidt als volgt:

"7° de verrichtingen van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 77septies, die krachtens artikel 77octies worden gesubsidieerd."."

VERANTWOORDING

Artikelen 69 tot en met 71 van het ontwerp van decreet schrijven in de Vlaamse Wooncode een decreetale grondslag in voor de erkenning en subsidiëring van verhuurdersorganisaties. Dat betekent dat deze verhuurdersorganisaties volgens de voorwaarden die de Vlaamse Regering vaststelt, zullen erkend en gesubsidieerd worden. Het is logisch dat het Vlaamse Gewest toezicht houdt op de gesubsidieerde activiteiten van deze organisaties. Voorliggend amendement strekt daartoe. Het vermelde toezicht houdt uiteraard niet in dat de toezichthouder ook op niet-gesubsidieerde activiteiten toezicht kan houden. Daarin blijven de verhuurdersorganisaties vrij.



AMENDEMENT Nr. 28

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 70

In de voorgestelde tekst, in paragraaf 2, eerste lid, op de tweede regel de woorden "de verhuurders" vervangen door de woorden "de verhuurders of vastgoedmakelaars".

VERANTWOORDING

Paragraaf 1 van het in te voegen artikel 77septies van de Vlaamse Wooncode stelt dat de verhuurdersorganisatie private verhuurders of vastgoedmakelaars vertegenwoordigt. Door in de tweede paragraaf enkel verhuurders te vermelden, kan de indruk ontstaan dat organisaties van vastgoedmakelaars niet kunnen worden erkend om bij te dragen tot het recht op wonen voor iedereen en het behartigen van de belangen van hun leden. Aangezien vastgoedmakelaars een belangrijke actor zijn op de private huurwoningmarkt, is dit uitdrukkelijk wél de bedoeling. Vandaar de afstemming in paragraaf 2 met de in paragraaf 1 gehanteerde omschrijving.

**AMENDEMENT Nr. 29**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 71

Dit artikel vervangen door wat volgt:

"Art. 71. In titel VI van hetzelfde decreet, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 oktober 2016, wordt in hetzelfde hoofdstuk IIIbis een artikel 77octies ingevoegd, dat luidt als volgt:

"Art. 77octies. Binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest ingeschreven worden, kan de Vlaamse Regering, onder de voorwaarden die ze bepaalt, subsidies verlenen voor de werking of deelactiviteiten van de erkende verhuurdersorganisaties, vermeld in artikel 77septies, of voor projecten met een aanvullend en/of vernieuwend karakter, uitgevoerd door erkende verhuurdersorganisaties of door andere actoren. De subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest mag nooit meer bedragen dan 100% van de totale kosten."."

VERANTWOORDING

De werking of deelactiviteiten, vermeld in het ontworpen artikel 77septies van de Vlaamse Wooncode, betreffen informatieverstrekking, adviesverlening, juridische bijstand en belangenbehartiging door erkende verhuurdersorganisaties. Daarnaast dient de mogelijkheid te bestaan om erkende huurdersorganisaties of andere actoren die betrokken zijn op de private huurmarkt steun toe te kennen voor projecten met een aanvullend en/of vernieuwend karakter. Het gaat dan bijvoorbeeld om opleidingen Vastgoedkunde die thematische modules uitwerken op het vlak van antidiscriminatie of andere thema's waar het beleid op wil inzetten, innovatieve projecten vanuit middenveldorganisaties ter 'ontzorging' van private verhuurders enzovoort.



AMENDEMENT Nr. 30**voorgesteld door Bart Van Malderen en An Moerenhout**

Artikel 72

Aan het eerste lid van de voorgestelde tekst drie zinnen toevoegen, die luiden als volgt:

"De huurwaarborglening moet elke huurder de kans bieden een woning te huren, ongeacht de financiële toestand, zonder dat de verhuurder op financiële of sociale vooroordelen bepaalde huurders kan weren. Hiertoe moet bij het afsluiten van de huurovereenkomst de waarborg onmiddellijk worden voorgeschieden aan de huurder. Deze wordt geacht de huurwaarborg in de loop van de huurperiode in afbetalingsschijven te volstorten."

VERANTWOORDING

Het probleem van sociale stigmatisering wanneer een huurder bekend dat hij voor zijn huurwaarborg een lening moet aangaan, wordt door dit nieuwe artikel niet opgelost. De huurwaarborglening wordt namelijk niet onmiddellijk verstrekt, dit kan tot twaalf dagen duren. Hierdoor zal de huurder zijn huurwaarborg niet ogenblikkelijk kunnen storten en is er wederom sprake van stigmatisering. De huurwaarborglening moet onmiddellijk worden toegekend, een centraal huurwaarborgfonds kan dit mogelijk maken.

**AMENDEMENT Nr. 31****voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn**

Titel 4. Wijzigingsbepalingen

Hoofdstuk 1/1 (nieuw)

In titel 4 een hoofdstuk 1/1, dat bestaat uit de artikelen 74/1 en 74/2, invoegen, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 1/1. Wijziging van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012

Art. 74/1. In artikel 58 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012 worden de woorden "beleidsdomein RWO" vervangen door de woorden "beleidsdomein Omgeving".

Art. 74/2. In artikel 61 van hetzelfde decreet worden tussen de woorden "verhuurders of huurders" en de woorden "die voldoen aan" de woorden "en aan tussenpersonen" ingevoegd."

VERANTWOORDING

De artikelen 58 tot en met 61 van het decreet van 23 december 2011 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2012 bevatten de decretale grondslag voor het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Het huidige fonds keert een uitkering uit aan de verhuurder, wanneer de vrederechter aan de huurder een afbetalingsplan heeft opgelegd en de huurder dat afbetalingsplan niet volgt. Uit een evaluatie van het fonds blijkt dat het fonds in deze vorm zijn functie (het voorkomen van uithuiszettingen) niet bereikt. Het fonds zal daarom hervormd worden, waarbij OCMW's, centra algemeen welzijnswerk (CAW's) of intergemeentelijke meldpunten ingeschakeld worden als intermediair en co-financier voor de overname van achterstallige huurschulden. Indien de huurschulden nadien niet worden terugbetaald door de huurder kan het fonds tussenkomen. Om deze reden moeten de mogelijkheden voor het fonds om uitgaven te doen verruimd worden. Tegelijk wordt van de gelegenheid gebruikgemaakt om de verwijzing naar het inmiddels verdwenen beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed (RWO) te actualiseren.

**AMENDEMENT Nr. 32**

voorgesteld door Jelle Engelbosch, Katrien Partyka, Gwenny De Vroe, Lorin Parys, An Christiaens en Piet De Bruyn

Artikel 78/1 (nieuw)

Een artikel 78/1 invoegen, dat luidt als volgt:

"Art. 78/1. Artikel 37 is niet van toepassing op onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, zolang de hoofdhuurovereenkomst niet werd gesloten na de inwerkingtreding van dit decreet."

VERANTWOORDING

Artikel 37 van het ontwerp van decreet schrijft in het woninghuurrecht een dwingende verdeling van de kosten en de lasten in. Volgens de huidige regeling is de verdeling van de kosten en de lasten evenwel vrij, zodat deze kan afwijken van de toekomstige dwingende regeling. Daardoor kan het gebeuren dat een nieuwe onderhuurovereenkomst aan de dwingende bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet zal zijn onderworpen, terwijl dat voor de hoofdhuurovereenkomst niet het geval is, waardoor de regeling inzake de kosten en de lasten in de hoofdhuurovereenkomst niet is afgestemd op de regeling inzake de kosten en de lasten in de onderhuurovereenkomst. Om dit te vermijden wordt in dit nieuwe artikel een overgangsregeling uitgewerkt, met name dat de dwingende verdeling van de kosten en lasten op basis van artikel 37 van het ontwerp van decreet niet van toepassing is op onderhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet, wanneer de hoofdhuurovereenkomst nog niet onderworpen is aan de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet.

