Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 299
van **MARC HENDRICKX**
datum: 14 maart 2019

---

aan **LIESBETH HOMANS**
VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

Sociale huisvesting - Toepassing van de 10%-verhoging bij wanbetaling

In antwoord op mijn schriftelijke vraag nr. 853 van 30 augustus 2017 gaf de minister toelichting bij de juridische onduidelijkheid die er heerste inzake de toepassing van de forfaitaire verhoging met 10% van huurachterstallen, zoals bepaald door artikel 11 van de typehuurovereenkomst I en Ibis. Een eerste rechtbankuitspraak die stelde dat dit bedrag gematigd moest worden, werd door het Hof van Cassatie vernietigd omdat het gaat om een contractueel bepaalde overeenkomst. Een nieuwe juridische aanvechting van de 10%-verhoging werd na het beantwoorden van bovenvermelde vraag op 7 december 2017 door het Hof van Justitie afgewezen. De huisvester dient erover te waken dat zijn acties het grondrecht op wonen niet schaden en dient in specifieke gevallen dus de toepassing van de verhoging te matigen of ervan af te zien.

In antwoord op mijn vraag over de effectieve toepassing hiervan stelde de minister het volgende:

"Het behoort tot de autonomie van de verhuurders om deze schadebedingen correct toe te passen en zij dienen hierover niet te rapporteren aan de Vlaamse overheid. Bijgevolg heb ik geen zicht op het aantal keren dat de verhoging op achterstallige huurgelden wordt toegepast."

Nu alle juridische aanvechtingsmiddelen uitgeput zijn, lijkt het dat er geen belet mag zijn op de toepassing van dit principe. Ik durf vermoeden dat verscheidene huisvesters voorzichtig waren door de juridische onduidelijkheid en geen terugbetalingseis wilden riskeren. Evenwel rijst de vraag in hoeverre een consequente toepassing van deze verhoging geen verplicht karakter heeft. Indien de ene huisvester wel deze verhoging toepast en de andere niet in een identieke casus (waarbij het woonrecht dus niet wordt bedreigd bij integrale uitvoering), lijkt het dat ter zake het gelijkheidsbeginsel wordt overschreden, aangezien het gaat om de uitvoering van een clausule in de typehuurovereenkomst. Zelfs al spreekt de huurovereenkomst van de mogelijkheid om dit uit te voeren en niet van een verplichting, dan nog lijkt er een objectieve grond nodig om dit al dan niet toe te passen per huisvester.

1. In hoeverre kan worden gesteld dat de 10%-regeling juridisch niet meer kan worden aangevochten en alle rechtsmiddelen ter zake zijn uitgeput?
2. In hoeverre is de minister van oordeel dat een huisvester deze verhoging verplicht dient toe te passen binnen de beperkingen zoals opgelegd op basis van het

grondrecht op wonen, of meent zij dat een facultatieve invulling per huisvester aanvaardbaar is?

LIESBETH HOMANS
VICEMINISTER-PRESIDENT VAN DE VLAAMSE REGERING, VLAAMS MINISTER VAN BINNENLANDS BESTUUR, INBURGERING, WONEN, GELIJKE KANSEN EN ARMOEDEBESTRIJDING

ANTWOORD
op vraag nr. 299 van 14 maart 2019
van **MARC HENDRICKX**

---

1. Zowel het Hof van Cassatie als het Hof van Justitie hebben een duidelijk oordeel geveld waardoor de toepassing van de 10%-regel daarom m.i. wel duidelijk is.

2. Het toepassen van de 10%-regel door een sociale verhuurder behoort tot zijn discretionaire bevoegdheden. Net zoals de andere discretionaire bevoegdheden van de sociale verhuurder, moet hij deze invullen overeenkomstig de beginselen van behoorlijk bestuur en het grondrecht op behoorlijke huisvesting. Dit betekent dat de toepassing van de 10%-regel evenwichtig moet zijn en moet afgestemd zijn op de concrete situatie.

   Het feit dat dit zal leiden tot een gedifferentieerde toepassing, heeft geen schending van het gelijkheidsbeginsel tot gevolg: het gelijkheidsbeginsel verplicht immers enkel om gelijke gevallen gelijk te behandelen en zal in bepaalde gevallen geschonden zijn wanneer ongelijke gevallen gelijk behandeld worden. De oorzaken van betalingsachterstand door de sociale huurders zijn zeer divers, waardoor er achter de gevallen van betalingsachterstand ook veel verschillende situaties kunnen schuilgaan. Bij sociale huurders die manifest weigeren de huurprijs te betalen, zal de verhoging van 10% integraal toegepast kunnen worden, terwijl voor sociale huurders in moeilijke financiële omstandigheden een meer genuanceerde benadering vereist is.

   Een genuanceerde en gemotiveerde toepassing van de 10%-regel zal leiden tot een sanctie in overeenstemming met het grondrecht op behoorlijke huisvesting. De sociale verhuurder kan daarbij niet willekeurig de 10%-regel toepassen, maar moet dat evenredig en gemotiveerd doen. Bij betwisting zal de vrederechter de toepassing door de sociale verhuurder beoordelen en desgevallend bijsturen.