

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 692

van **AN MOERENHOUT**

datum: 29 april 2015

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Private huurmarkt - Plaatsbeschrijving

Sinds 17 augustus 2009 mogen verhuurders of vastgoedkantoren het commissieloon voor verhuurbemiddeling van een woninghuurovereenkomst niet langer ten laste van de huurder leggen als de opdracht niet van hem is uitgegaan. Dit betekende een inkomstenverlies voor de vastgoedmakelaars.

Bij de Huurdersbond en andere belangenverenigingen van huurders komen regelmatig klachten binnen over te dure plaatsbeschrijvingen. Voor de plaatsbeschrijving van een appartement worden regelmatig kosten tot maar liefst 600 euro aangerekend. Volgens de huurdersbonden heeft dit te maken met vastgoedmakelaars die een tegemoetkoming zoeken voor hun verlies aan inkomsten doordat ze geen commissieloon meer mogen vragen voor een verhuurbemiddeling.

Het opmaken van een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur is een verplichting die de huurwet oplegt. De plaatsbeschrijving kan zowel door de partijen zelf als door een deskundige worden opgesteld. Hierover sluiten huurder en verhuurder een akkoord. Als zij afspreken dat een beroep gedaan wordt op een deskundige, dan dragen de huurder en verhuurder elk de helft van de kosten.

In de praktijk hebben huurders die met een immobiliënkantoor samenwerken soms geen zicht op de kosten of welke deskundige wordt aangesproken. Het is voor hen vaak koffiedik kijken en ze hebben vaak geen andere keuze dan in te stemmen met een aantal onduidelijkheden en hoge kosten.

Hoewel de regelgeving inzake huur momenteel federaal is, is de zogenaamde private huur sinds 1 juli 2014 een bevoegdheid van het Vlaamse Gewest

1. Zijn er cijfers beschikbaar over de gemiddelde kost van een plaatsbeschrijving.
2. Wat is de visie van de minister op bovenstaande problematiek?
3. Op welke manier(en) wil de minister uitwassen en misbruiken van het systeem van huurwaarborgen tegengaan? Heeft ze plannen om huurders en verhuurders op hun rechten en plichten te wijzen?
4. Welke rol ziet de minister hiervoor (in de toekomst) weggelegd voor de Vlaamse Wooninspectie inzake misbruiken, zoals het aangehaalde, op de huurmarkt?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 692 van 29 april 2015
van **AN MOERENHOUT**

1. Mijn administratie beschikt niet over de gevraagde gegevens.
2. Zoals u terecht aangeeft verbiedt de woninghuurwet (art. 5ter) clauses in huurovereenkomsten die bemiddelingskosten ten laste van de huurder leggen. De praktijken waar u over spreekt situeren zich echter in de precontractuele fase, waarbij de eventuele ondertekening van de huurovereenkomst afhankelijk gesteld wordt van het vooraf betalen van een aantal kosten, waaronder deze van de plaatsbeschrijving. Deze situaties worden niet gevat door de bescherming die in de woninghuurwet is opgenomen. Dat sommige makelaars van hun positie misbruik maken om onredelijk hoge kosten aan de huurder aan te rekenen voor het opstellen van een plaatsbeschrijving en zich langs deze omweg bijkomend willen laten vergoeden voor hun bemiddeling bij de totstandkoming van de huurovereenkomst, kan niet door de beugel.

Ik wil benadrukken dat ik er van uit ga dat het grootste deel van de immobiëlmakelaars correct en te goeder trouw handelt. Kandidaat-huurders verkeren soms in een minder sterke onderhandelingspositie en we moeten onderkennen dat dit in een aantal gevallen tot misbruiken kan leiden.

3. Ik zal in eerste instantie inzetten op sensibilisering van zowel de immobiënssector als de kandidaat-huurders. Het ter beschikking stellen van informatie over een gemiddelde kostprijs voor standaardwoningen, appartementen, plaatsbeschrijvingen kan hierbij een belangrijke rol spelen.
4. Zoals aangegeven in mijn beleidsnota, wil ik er naar streven om de bestaande instrumenten voor kwaliteitsbewaking in het kader van de Vlaamse Wooncode, aan te wenden om de transparantie over de verantwoordelijkheden van huurders en verhuurders inzake huurherstellingen te verhogen. Ik zal daarom nagaan in welke mate het woonkwaliteitsinstrumentarium een meerwaarde kan betekenen voor contracterende partijen op het vlak van de plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur en voor het duiden van de respectieve herstelverplichtingen.