

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 770
van **JELLE ENGELBOSCH**
datum: 5 juni 2015

aan **LIESBETH HOMANS**

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

Verhuur woning - Verhuren per opbod

Wanneer een woning te huur staat, is het verplicht de huurprijs te vermelden en daarbij ook het aandeel in de gemeenschappelijke kosten aan te geven. Deze verplichte affichering van de huurprijs is er om duidelijkheid te scheppen en discriminatie tegen te gaan. In schriftelijke vraag nr. 358 van 21 januari 2015 gaf de minister aan te onderzoeken wat de juridische implicaties zijn van deze verplichting.

Wanneer een verhuur zou verlopen via opbod onder gesloten omslag, kan men enkel een minimale huurprijs afficheren.

1. Wat is de visie van de minister ten opzichte van het verhuren per opbod? Acht ze de gesloten omslag de meest geschikte techniek, of zijn er andere, betere alternatieven?
2. Is verhuur per opbod mogelijk binnen de huidige huurwetgeving? Hoe staat dit tegenover de verplichte affichering van de huurprijs? Is het afficheren van een minimale huurprijs voldoende? Wat als men geen prijs afficheert? Zal de minister bij de aanpassing van de huurwetgeving hiervoor ruimte creëren of net tegenhouden?
3. De minister gaf aan de elementen tot contractvrijheid te onderzoeken.

Zal ze binnen dit onderzoek ook focussen op verhuur per opbod? Zijn er andere gelijkaardige initiatieven die onderzocht worden?

LIESBETH HOMANS

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

ANTWOORD

op vraag nr. 770 van 5 juni 2015

van **JELLE ENGELBOSCH**

1. Ik heb momenteel geen indicaties dat verhuur per opbod onder gesloten omslag regelmatig wordt toegepast. Het zou mij enigszins ook verwonderen. Verhuurders hechten immers veel belang aan de selectie van huurders. Zij willen er zich van vergewissen dat de huurder de huurprijs zal kunnen betalen, de woning goed zal onderhouden en van plan is om een bepaalde tijd te blijven huren. Het systeem van verhuur per opbod lijkt hiervoor minder geschikt aangezien slechts één criterium de doorslag kan geven, namelijk het hoogste bod.
2. Het huurrecht wijkt niet af van het algemeen verbintenissenrecht voor wat betreft de totstandkoming van overeenkomsten. Uiteraard is het ook bij eventuele verhuur per opbod verboden om te discrimineren. De gewestelijke antidiscriminatie-regelgeving blijft onverkort van toepassing.

Wat het private huurrecht zelf betreft moeten we rekening houden met de beperkingen die door de woninghuurwet worden opgelegd met betrekking tot de huurprijs. Het bepalen van de huurprijs bij het afsluiten van een nieuwe overeenkomst is vrij. Hierop bestaat één uitzondering, namelijk artikel 7, §1bis van de woninghuurwet:

"Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen".

Ook een eventuele verhuur per opbod mag niet van deze regel afwijken. Maar dat lijkt toch moeilijk aangezien dan een maximum huurprijs ingesteld moet worden, wat uiteraard niet erg compatibel is met de bedoeling van het opbodstelsel.

Verder bevat de huurwetgeving geen andere bepalingen die de verhuur per opbod zouden verbieden of verhinderen.

De verplichte affichering van de huurprijs, opgenomen in artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek, is een bepaling die vertrekt van de hypothese dat een eigenaar een bepaalde woning tegen een bepaalde prijs op de huurmarkt wil aanbieden. De verhuur per opbod is echter een vraag naar biedingen van kandidaat-huurders en gaat duidelijk uit van een andere hypothese, namelijk deze waar de huurprijs nog niet vastligt. De vraag is dan ook of dit artikel bij verhuur per opbod nog een rol kan spelen.

De achterliggende gedachte bij de verplichte affichering van de huurprijs, is dat men op die manier wilde verhinderen dat een verhuurder een verschillende huurprijs zou

hanteren naargelang de kenmerken van de kandidaat huurder die zich aanbiedt. Hierbij speelt mee dat een verhuurder die de prijs heeft geafficheerd en een huurovereenkomst met bepaalde kandidaten blijft weigeren, moeilijk zijn discriminerende bedoelingen kan verbergen. In de hypothese van de verhuring per opbod kan het niet bekend maken van de huurprijs niet de bedoeling hebben om eventueel te discrimineren, want er is gewoon geen huurprijs. Een huurprijs die niet vaststaat kan niet geafficheerd worden. Het ziet er dan ook naar uit dat artikel 1716 B.W. in deze omstandigheden geen nut zal hebben.

Het behoort verder uiteraard aan de rechtbanken om uit te maken of en hoe artikel 1716 B.W. in individuele gevallen moet worden toegepast. Aangezien ik over geen enkele indicatie beschik dat hieromtrent problemen zouden bestaan, heb ik nog geen initiatief gepland.

3. Er loopt voor alle duidelijkheid geen onderzoek naar de contractuele vrijheid als dusdanig. Het lopende wetenschappelijk onderzoek waar ik al een aantal keer naar verwezen heb, is bedoeld om de woninghuurwet te evalueren. Bij dit onderzoek zijn alle actoren van het werkkterrein vertegenwoordigd. Zij hebben de voor hen relevante thema's gekozen en de opdrachten van zes werkgroepen bepaald. Momenteel worden de teksten nog gescreend door een groep van experts die in de komende maanden feedback zullen geven. Voor zover ik weet is er geen bijzondere aandacht besteed aan de verhuring per opbod. Er is momenteel ook geen mogelijkheid meer om nog die opdracht te geven.