

Hoorzitting Conceptnota Private huur

Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
Donderdag 13 oktober 2016

Voorstelling CIB Vlaanderen

- Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen
- Privaatrechtelijke beroepsorganisatie
- 1500 kantoren
 - ❖ Vastgoedmakelaars-bemiddelaars (verhuur & verkoop)
 - ❖ Vastgoedmakelaars-beheerders (syndici en rentmeesters)
 - ❖ Vastgoedpromotoren
 - ❖ Vastgoedexperten

Inleiding

- Vlaamse vastgoedmakelaardij van heel nabij betrokken bij beleid private huurmarkt
 - Groot Woononderzoek : 26,5% verhuringen via vastgoedmakelaar
 - EPC-databank : 39,4% verhuringen via vastgoedmakelaar

- Niet enkel vastgoedmakelaars-bemiddelaars als tussenpersoon tussen verhuurder & huurder
 - Rentmeesters : nemen volledig beheer waar voor de eigenaar-verhuurder
 - Vastgoedexperten-taxateurs : o.a. opstellen van plaatsbeschrijvingen
 - Ook relevant voor bvb. de syndicus, ...

- Belang van conceptnota voor de ruime sector mag geenszins onderschat worden!

Regionalisering woninghuurrecht

- Beleidskeuzes conceptnota bouwen voort op voorbereidend overleg binnen het onderzoekstraject 'Evaluatie van het federale woninghuurrecht'
- Goede basis richting decretaal initiatief
- Rol als facilitator (stabiel rechtskader) versus meer activistische houding
 - *"WHW als instrument om doelstellingen gewestelijk woonbeleid te realiseren"*
- Terughoudend tegenover aanwending WHW (sensu strictu) als sturend beleidsinstrument
 - Private contractuele rechtsverhouding
- Toepassingsgebied – aparte regelingen - beducht voor nieuwe bijzondere huurregimes
 - Meer complexiteit
 - Gemeen huurrecht is perfecte terugvalbasis voor de meeste verhuringen

Inkanteling

- Voorstander van apart Vlaams Huurdecreet eerder dan VWC
 - Dwarsverbanden met algemeen huurrecht en ruimer verbintenenrecht
 - Talrijke wijzigingen VWC
 - Geen vermenging privaatrechtelijke rechtsregels – publiekrechtelijke rechtsregels
 - Apart huurdecreet biedt meer garanties op een stabiel en kenbaar woninghuurrecht

Stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader

- CIB Vlaanderen onderschrijft de aanpak om alle wijzigingen in één beweging door te voeren
 - Doel moet zijn dat de regelgeving daarna voor lange tijd ongewijzigd kan blijven
- Evenwicht - perceptie bij verhuurders dat het woninghuurrecht niet langer evenwichtig is
 - Hiermee moet rekening worden gehouden bij de beleidsvorming
- Stabiliteit regelgevend kader
 - Verhuurders & huurders hebben nood aan rechtszekerheid
 - Belangrijk voor investeringszekerheid & investeringsbereidheid

Woonzekerheid

- Standaardtermijn 9 jaar
- Kanttekeningen bij prevalentie contracten van korte duur, volgens VHP 53% van de markt
 - GWO2013 : 32,4%
 - GWO2013 : gemiddelde woonduur gestegen van 6 naar 7 jaar
 - Wijst op frequente herkwalificatie naar negenjarig contract
- Contracten van korte duur vaak in het voordeel én op vraag van huurder (midden/hogere segment)
- Behoud contracten van korte duur voor CIB Vlaanderen essentieel, zonder verstrenging modaliteiten
- Wel voorstander om negenjarige contracten aantrekkelijk te maken :
 - Opheffing temporele beperkingen (einde 3 jarige periode) opzeg verbouwingswerken
 - Rem op renovatie + fiscale gunstmaatregelen schieten doel voorbij
- Juridisch-technische knelpunten:
 - Verduidelijking toelaatbaarheid contractuele opzegmogelijkheid voor contracten van korte duur

Rendement voor de verhuurder

- Principe van vrije huurprijsbepaling bij aangaan contract cruciaal; tevreden dat dit principe niet zal worden aangetast
 - Huurprijsregulering = huurprijsverlaging ➡ Impact rendement & investeringsbereidheid
 - Huurprijzen blijven achter op evolutie huizenprijzen: gemiddeld rendement daalt
 - Empirische evidentie voor negatief effect op het aanbod
 - Administratieve inspanningen, dataverzameling, ...
- CIB Vlaanderen al langer vragende partij voor versoepeling mogelijkheden tot herziening van de huurprijs na renovatie, in onderling akkoord
 - Pleidooi voor opheffen temporele beperkingen i.p.v. nieuw herzieningsmechanisme (complexiteit)

Minimale woningkwaliteit

- Conceptnota kiest voor weg VWC – opheffing art. 2, §1 WHW
- Evenwichtig en proportioneel sanctiemechanisme onontbeerlijk – principe van gedeelde verantwoordelijkheid na ingang van de huurovereenkomst zeer positief
- CIB Vlaanderen voorstander van introductie moreel element: wijst huurder én verhuurder op plichten
 - Verhuurder niet schuldig → geen misdrijf → geen nietigheid van rechtswege
- Huurherstellingen: lacune in de wetgeving; leidt tot veel vragen en discussies
 - CIB Vlaanderen was vragende partij voor algemeen principe in WHW + geactualiseerde lijst
- Uittredende plaatsbeschrijving: voorstel conceptnota kunnen we ten volle onderschrijven
 - Verplicht wanneer één van de partijen daarom verzoekt. Nood aan sanctiemechanisme
 - Sensibiliseringscampagne rond kwaliteit plaatsbeschrijving positief; geen voorstander van verplicht model
 - Geen recht op tegemoetkomingen bij opzettelijke huurschade : positief

Huurwaarborg

- Bank- en OCMW waarborg weinig doeltreffend
- CIB Vlaanderen kan concept van huurwaarborgleningen in beginsel onderschrijven
- Vermijdt discussie over ‘collectivisering’ huurwaarborgen
- Voorwaarde om stelsel te doen werken is anonimisering - geen kennis oorsprong gelden
- Aanvaardbaar, doch enkel mits voldoende zekerheidsstelling
- Huurwaarborg van 3 maanden is vereist om verhuurder voldoende garanties te bieden bij huurschade en/of huurachterstal
- Concept van huurwaarborgleningen biedt de mogelijkheid om beide doelstellingen te verzoenen

Overheidsoptreden

- Uitwerken ‘actieplan antidiscriminatiebeleid’ private huurmarkt - moet inspanningen bundelen
 - CIB Vlaanderen ondersteunt aanpak
 - Doel moet zijn om vooroordelen weg te nemen; focus op legitieme selectie
 - Overleg over convenant & concrete invulling
- Concept proefhuren met borgstelling sociale organisatie of gemeente – verhoogt toegang
- Fonds ter preventie uithuiszettingen binnen ruimer geheel van preventieve woonbegeleiding
 - Administratieve eenvoud essentieel
- Onderzoek naar gelijkaardig systeem als verzekering gewaarborgd wonen voor huurders

Overheidsoptreden

- Geconventioneerde verhuring
 - Gebaseerd op vrijwilligheid en vertrekt vanuit positieve insteek
 - Fiscaal voordeel dient de opgelegde voorwaarden voldoende te compenseren (lagere huurprijs, administratieve lasten ...)
- Fiscale stimuli - gefocust op ondersegment
 - Generiek aanbodbeleid blijft op middellange termijn noodzakelijk
 - Waakzaam blijven voor uitval op middensegment! Uitdaging 'aan boord houden'! (evenwichtig kader niet voldoende)
 - Doelstellingen 2020/2050 – forse daling aanbod huurwoningen (huizen) ↔ grote vraag
- Aanbodverruiming sociale verhuurkantoren
 - Op vandaag 'socialisering' van bestaande huurwoningen
 - Samenwerking private investeerders
- Vergeten beroepsgroep in de conceptnota: rentmeesters (ontzorging + professionalisering)
 - Niet iedereen via SVK of in prijscategorie SVK

Conclusie

- Woninghuurrecht
 - Voor CIB Vlaanderen is conceptnota goede basis om te werken richting decretaal initiatief
 - Enkele belangrijke kernpunten:
 - ❑ Behoud van kortlopende contracten; geen verstrenging modaliteiten
 - ❑ Soepelere herziening huurprijs na renovatie, in onderling akkoord
 - ❑ Evenwichtiger verantwoordelijkheid voor gebreken + proportioneel sanctiemechanisme
 - ❑ Voorstel uittredende plaatsbeschrijving positief; zoektocht naar sanctie
 - ❑ Anonimisering huurwaarborgleningen en hoegrootheid aan elkaar gelinkt: nood aan voldoende zekerheidsstelling voor verhuurder
- CIB Vlaanderen bereid om mee schouders te zetten onder Vlaams actieplan antidiscriminatie
- Overheidsoptreden
 - Beleidsmatige erkenning voor de rol van rentmeesters

Einde

Vragen?

Dank voor uw aandacht