

CONCEPTNOTA PRIVATE HUUR – INSTEELK CIB VLAANDEREN

1 INLEIDING

Onderhavige nota bevat een insteek vanwege CIB Vlaanderen over de conceptnota Private Huur en is opgesteld naar aanleiding van een hoorzitting in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen op 13 oktober 2016. CIB Vlaanderen dankt de leden van de Commissie voor de uitnodiging en de kans om haar visie op de conceptnota nader toe te lichten.

De conceptnota Private Huur, die op 15 juli 2016 door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd, schetst welk beleid de minister van Wonen deze legislatuur wil uitwerken voor de private huurmarkt.

De Vlaamse vastgoedmakelaardij is van heel nabij betrokken bij het beleid voor de private huurmarkt. Ter illustratie: volgens het Groot Woononderzoek 2013 verloopt 26,5% van alle verhuringen via een vastgoedmakelaar. De EPC-databank geeft dan weer aan dat er bij 39,4% van de EPC's die sinds 2008 zijn opgemaakt voor een verhuring sprake is van bemiddeling door een vastgoedkantoor. Deze cijfers illustreren het belang van een gezonde, bloeiende private huurmarkt voor de vastgoedsector.

Vastgoedprofessionals zijn overigens niet enkel actief op die huurmarkt als bemiddelaars. Heel wat kantoren bieden rentmeesterschap aan, waarbij het beheer volledig wordt waargenomen voor de eigenaar. De rentmeesters dragen volgens CIB Vlaanderen bij tot de professionalisering van de private huurmarkt en verdienen daarvoor beleidsmatig erkenning.

CIB Vlaanderen vertegenwoordigt naast vastgoedmakelaars-bemiddelaars en rentmeesters ook vastgoedexperten en taxateurs. Zij hebben een veelzijdig takenpakket, waaronder de opmaak van plaatsbeschrijvingen.

De feedback van CIB Vlaanderen op de conceptnota is geformuleerd vanuit deze ruime achterban van onderscheiden vastgoedberoepen, waartoe ook de syndici, bedrijfsmakelaars en toeristische verhuurkantoren behoren. Het belang van de conceptnota voor de volledige vastgoedsector mag geenszins worden onderschat.

2 FEEDBACK BIJ DE OMGEVINGSANALYSE

De omgevingsanalyse is gebaseerd op het meest recente beschikbare onderzoek, inzonderheid dat van het Steunpunt Wonen op basis van het Groot Woononderzoek 2013. Voor CIB Vlaanderen vormt de omgevingsanalyse een accurate weergave van wat op dit ogenblik geweten is over de staat van de private huurmarkt. Desalniettemin vinden we het nuttig een aantal punten bij wijze van feedback mee te geven.

- *Kantttekeningen bij aanboduitbreiding*

Het Steunpunt Wonen heeft op basis van het Groot Woononderzoek vastgesteld dat het aandeel van de private huurmarkt sinds 2005 is gestegen van 18,5% naar 20,4%, wat geëxtrapoleerd gelijk staat aan een groei met 90.000 huurwoningen.

We hebben geen volledig zicht op de achterliggende dynamiek van deze recente aangroei van de private huurwoningvoorraad. Verder in de omgevingsanalyse wordt aangestipt dat er vooral veel recentere (nieuwbouw)appartementen zijn bijgekomen. CIB Vlaanderen kan bevestigen dat in recente reconversieprojecten heel wat nieuwbouwappartementen zijn gecreëerd die nadien naar de private huurmarkt zijn doorgevloeid.

De diversiteit van het aanbod is verminderd, omdat tegelijkertijd heel wat ééngezinswoningen uit de markt zijn verdwenen (niet zelden in het kader van binnenstedelijke reconversie). Dat impliceert dat de zoektocht naar een geschikte huurwoning er voor de grote gezinnen niet gemakkelijker op is geworden. De druk op dit woningtype is sterk gestegen.

We hebben geen zicht op de aanboddynamiek naargelang de huurprijs. Nochtans is het de ervaring vanuit de sector dat de voorbije jaren vooral het kleinschalig, meer betaalbaar (maar anderzijds ook minder kwalitatief) aanbod uit de markt is verdwenen.

Uit de technische woningschouwing is gebleken dat de private huurmarkt op het vlak van kwaliteit een inhaalbeweging heeft ingezet. Die tendens is verbonden aan de uitval van minder kwalitatieve woningen en de instroom van nieuwbouwappartementen. Deze vaststelling plaatst op zijn minst een kanttekening bij de prijsevolutie. Een sterke verbetering van de kwaliteit verklaart immers een stijging van de huurprijs boven inflatie. Aanbodverschuivingen binnen de huurmarkt hebben dus ontegensprekelijk een impact op de geïdentificeerde prijsevolutie.

De huurprijzen zijn het sterkste gestegen voor kamers en studio's (+27%). Dat kan wijzen op een aantal factoren. Zo is het mogelijk dat deze woningtypes een hogere kwaliteitsinjectie hebben gekregen. We vermoeden echter dat deze factor een eerder ondergeschikte rol heeft. Een andere verklaring schuilt in een toename van de spanning tussen vraag en aanbod en het ontstaan van schaarste. Cruciale bemerking hieromtrent is dat het recent wetenschappelijk onderzoek geen zicht biedt op de dynamiek aan vraagzijde, omdat alleen zittende huurders zijn bevestigd.

We weten dat het globale aanbod is toegenomen – dat stemt overeen met de feedback uit de sector. Maar we weten niet hoe de vraag is geëvolueerd en of die bijvoorbeeld sterker of minder sterk is toegenomen dan het aanbod. We hebben dus geen wetenschappelijk zicht op de mate waarin er

schaarste heerst binnen de private huurmarkt, niet in het algemeen en niet naargelang de segmentering van de markt.

Nochtans is de sterkere stijging van de huurprijzen voor studio's en kamers en voor de armste huurders (laagste inkomensquintiel) een duidelijke indicatie dat er schaarste heerst in het ondersegment. Die vaststelling strookt volledig met de aanboddynamiek, met name het verdwijnen van het kleinschaligere, meer betaalbare aanbod ten gunste van nieuwbouwappartementen en meer kwaliteitsvolle panden van recentere datum.

Gevolg hiervan is dat kandidaat-huurders met een lager inkomensprofiel door een tekort aan goedkope(re) huurwoningen zich meer richting het middensegment van de huurmarkt moeten begeven. Dergelijke trend heeft natuurlijk grote gevolgen voor de betaalbaarheidsindicatoren.

De aanboduitbreiding die door het Steunpunt Wonen is gemeten mag dus niet als een indicatie worden gezien dat alle problemen van de private huurmarkt zouden zijn opgelost. De omgevingsanalyse erkent en benadrukt dit.

De signalen vanuit de vastgoedsector onderbouwen dit alles verder. Vooral op het ondersegment van de markt is de spanning tussen vraag en aanbod (sterk) gestegen. In het midden- en het hogere segment lijkt het aanbod de vraag te zijn gevolgd. Ook in het middensegment stellen we echter een toegenomen vraag vast, inzonderheid bij jonge koppels en alleenstaanden. Ondanks de lage rente dienen zij zich overwegend eerst een periode tot de huurmarkt te wenden, alvorens een eigen woning te kunnen verwerven. De aanboduitbreiding mag bijgevolg geen motivatie zijn om de nood aan een generiek ondersteuningsbeleid zomaar te verwerpen.

- *Kwaliteitsproblemen vaak ook gevolg van gebruik van het goed*

De conceptnota verwijst naar de technische woningschouwing uit het Groot Woononderzoek 2013: 47% van de private huurwoningen haalden daarin niet de noodzakelijke (minimum)kwaliteit. Bij 21% is de kwaliteit structureel ontoereikend.

Uit de technische woningschouwing blijkt echter ook dat een aantal gebreken voortvloeien uit het onoordeelkundig gebruik van het goed. Zo zou het bij 21% van de woningen van ontoereikende kwaliteit volstaan om enkel loshangende stopcontacten te herstellen en te vermijden dat elektrische toestellen klasse I in vochtige ruimtes verkeerd worden opgesteld. Bij 9% van de woningen moet de zekeringskast worden hersteld.

Deze kanttekening is volgens CIB Vlaanderen belangrijk omdat ze illustreert dat de verantwoordelijkheid voor de goede staat van de woning, inzonderheid na het ingaan van het huurcontract, niet louter bij de verhuurder mag worden gelegd.

3 HET WONINGHUURRECHT

De overname van de bevoegdheid inzake het woninghuurrecht door het Vlaamse gewest is de afgelopen drie jaar grondig voorbereid via het onderzoekstraject 'Evaluatie van het federale woninghuurrecht', dat werd gecoördineerd door de Universiteit Antwerpen als partner binnen het Steunpunt Wonen. Het betrof een intensief overlegtraject waarin de diverse knelpunten en voorstellen van de stakeholders werden besproken en juridisch onderzocht. Het onderzoekstraject kon hiervoor niet alleen buigen op de wetenschappelijke kennis van de Universiteit Antwerpen maar evenzeer op de juridische expertise van de verschillende stakeholders en het Agentschap Wonen-Vlaanderen. De CIB Studiedienst, die bestaat uit juristen met specialisatie in vastgoedrecht en een beleidsmedewerker Wonen, heeft een actieve rol opgenomen binnen dit overlegtraject.

Volgens CIB Vlaanderen geven de finale rapporten de standpunten van de verschillende actoren op een objectieve en representatieve wijze weer.

3.1 HET WONINGHUURRECHT ALS GENERIEK KADER

3.1.1 HET WONINGHUURRECHT ALS STUREND BELEIDSINSTRUMENT

In de conceptnota wordt aangegeven dat de Vlaamse overheid op vlak van het woninghuurrecht wil optreden als een facilitator en een transparant en stabiel (rechts)kader wil vestigen voor de private huurmarkt. Als globale aanpak wordt er echter op gealludeerd dat de Vlaamse Regering wil overstappen naar een meer activistische houding.

De conceptnota stelt dat de federale overheid de bevoegdheid inzake het woninghuurrecht eerder minimalistisch invulde: *'Zij beoogde enkel de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder te regelen en besteedde slechts minimale aandacht aan de sturende werking van het woninghuurrecht.'* Middels de regionalisering kunnen de gewesten nu echter *'het woninghuurrecht inschakelen in het globale woonbeleid'*. Het woninghuurrecht kan daarbij een instrument vormen *'om de doelstellingen van het gewestelijke woonbeleid te verwezenlijken'*.

CIB Vlaanderen staat zeer terughoudend tegenover een aanpak waarbij het woninghuurrecht als sturend beleidsinstrument wordt aangewend. Het woninghuurrecht heeft een privaatrechtelijke finaliteit en beoogt een rechtskader te vormen waarbinnen partijen overeenkomsten kunnen sluiten. Sturend optreden binnen dergelijk rechtskader impliceert de inperking van de contractuele vrijheid vanuit beleidsmatige overwegingen, wat risico's opwerpt inzake proportionaliteit.

CIB Vlaanderen meent dat grote voorzichtigheid noodzakelijk is alvorens in te grijpen in het woninghuurrecht en dat te sturende regelgeving vermeden dient te worden. De tendens naar een meer sturend huurrecht is volgens CIB Vlaanderen niet bevorderlijk voor de duurzaamheid en de stabiliteit van het burgerrechtelijk rechtskader. CIB Vlaanderen pleit ervoor het privaatrechtelijk karakter van het woninghuurrecht te vrijwaren.

3.1.2 INKANTELING

Één materie waar de onderzoeksrapporten niet in detail op ingaan, is de wijze van inkanteling van het federale woninghuurrecht in Vlaamse regelgeving.

De opties inzake inkanteling werden geschetst in het Groenboek Zesde Staatshervorming.¹ Het Groenboek identificeerde vier opties:

- Optie 1 (Nuloptie): Behoud van de woninghuurwet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake de huishuur
- Optie 2: Integratie van de Vlaamse private huurreglementering in het Burgerlijk Wetboek
- Optie 3: Integratie van de Vlaamse private huurreglementering in de Vlaamse Wooncode
- Optie 4. Invoeren van een Vlaams Huurdecreet

Het Vlaams regeerakkoord leek zich vrij expliciet uit te spreken in deze materie. Het regeerakkoord maakt immers melding van een ‘Vlaamse Huurcodex’ met eigen accenten.

‘Na de overdracht van bevoegdheden inzake woninghuur wordt in eerste instantie prioriteit gegeven aan het verzekeren van continuïteit en homogeniteit in de regelgeving. We werken aan een Vlaamse Huurcodex met eigen accenten. Aanpassingen aan de woninghuurwetgeving zullen alleen worden doorgevoerd na overleg met verschillende betrokken partijen.’²

Nadien bleek echter dat deze passage misschien niet te letterlijk gelezen moet worden. Een eerste indicatie daarvoor was een artikel uit het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. Artikel 45 van het ontwerp wijzigt de coördinatiemachtiging in art. 112 VWC, in die zin dat de Vlaamse Regering wordt gemachtigd om eventueel ook de reglementering met betrekking tot de verhuring van private woningen in de Vlaamse Wooncode te coördineren. Bijgevolg leek dit een keuze te impliceren voor integratie van de huidige bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek in de Vlaamse Wooncode. Dat is een piste waar CIB Vlaanderen niet voor gewonnen is.

Hierna volgde echter een tweede bepaling in het ontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving. Middels art. 7 van dit ontwerp van decreet wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om het woninghuurrecht te coördineren op vrije wijze, dus niet noodzakelijk in de Vlaamse Wooncode maar mogelijks wel degelijk in een apart decreet of zelfs in een Vlaamse variant van het Burgerlijk Wetboek (naar het model van het Wetboek Registratierechten (Vlaams gewest)).

De conceptnota spreekt zich bij het luik over de technische aanpak dan weer uit voor integratie in de Vlaamse Wooncode. Alle bepalingen van het woninghuurrecht zouden eerst gebundeld worden in een afzonderlijke tekst, waarna de Vlaamse decreetgever de beoogde wijzigingen kan doorvoeren.

¹ Vlaamse administratie, *Groenboek Zesde Staatshervorming*, 2013, pdf-pagina's 451-457.

² Vlaamse Regering, *Regeerakkoord 2014-2019: vertrouwen, verbinden, vooruitgaan*, p. 121.

De conceptnota stelt vervolgens: *‘Als laatste stap kan dan het vernieuwde Vlaamse woninghuurrecht geïntegreerd worden in de Vlaamse Wooncode, zodat alle bepalingen met betrekking tot het woonbeleid in één tekst verzameld zijn.’*

Nochtans wordt in de Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet inzake een proefomgeving voor experimentele woonvormen net uitdrukkelijk aangegeven dat er nog geen definitieve keuze is gemaakt voor de wijze van inkanteling en dat dit onderwerp zal uitmaken van verder overleg met de betrokken actoren :

Via deze decretale basis wordt ook de mogelijkheid voorzien om de bepalingen van het woninghuurrecht afzonderlijk te coördineren in een ‘Vlaams Huurdecreet’. Het wijzigingstraject van het woninghuurrecht wordt momenteel opgestart via een conceptnota over de private huurmarkt en zal verder lopen in nauw overleg met de betrokken actoren. Er zijn nog geen definitieve keuzes gemaakt over de concrete aanpak, zodat beide pistes (integratie van het woninghuurrecht in de Vlaamse Wooncode en het afzonderlijk houden van alle bepalingen met betrekking tot het woninghuurrecht) opengehouden moeten worden.

Het afzonderlijk houden van alle bepalingen met betrekking tot het woninghuurrecht bevordert in ieder geval de kenbaarheid van het woninghuurrecht, wanneer dit in een aparte (korte) tekst wordt gehouden.

In de Memorie van Toelichting wordt in elk geval een (terecht) argument opgenomen voor een Vlaams Huurdecreet, met name dat de kenbaarheid van het woninghuurrecht hierdoor wordt bevorderd.

Voor CIB Vlaanderen is het cruciaal dat de inhoudelijke dwarsverbanden met het algemeen huurrecht en het ruimere verbintnissenrecht behouden blijven. De bijzondere focus van een apart decreet zou op zijn minst moeten betekenen dat er nog steeds voldoende aandacht is voor de crossverbanden. Een apart huurdecreet is vanuit deze optiek te verkiezen boven de integratie in de Vlaamse Wooncode.

Een andere prioriteit is het respecteren van het privaatrechtelijk karakter van de rechtsregels inzake woninghuur. De finaliteit van de woninghuurwet bestaat eruit het kader te schetsen waarbinnen de partijen consensueel een overeenkomst tot stand kunnen laten komen en eraan uitvoering kunnen geven. Deze bijzondere finaliteit en het privaatrechtelijk karakter moeten absoluut beschermd worden. Het Groenboek Zesde Staatshervorming plaatst er met deze prioriteiten in het achterhoofd zeer terecht vraagtekens bij of het woninghuurrecht wel in de Vlaamse Wooncode thuishoort, daar middels dit decreet uitsluitend publiekrechtelijke bepalingen worden gevestigd. Het vermengen van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke rechtsregels in één decreet kan het belangrijke onderscheid tussen beide doen vervagen, wat absoluut moet worden vermeden.

In het Groenboek Zesde Staatshervorming wordt aangestipt dat het behoud in het Burgerlijk Wetboek of een afzonderlijk huurdecreet betere garanties biedt inzake de duurzaamheid van de huurreglementering dan de integratie in de Vlaamse Wooncode. Dit decreet wordt immers met grote regelmaat gewijzigd. Bij de invoering van dwarsverbanden en kruisverwijzingen tussen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke bepalingen in de Vlaamse Wooncode zou dit impliceren dat ook het huurrecht vaak moet worden gewijzigd, wat de kenbaarheid en de continuïteit niet ten goede zou komen.

Een laatste uitgangspunt heeft betrekking op het risico van vermenging van de publiekrechtelijke rechtsregels inzake sociale huur en de privaatrechtelijke rechtsregels inzake private huur, waarbij deze laatste ook op sociale huur van toepassing zijn (daar het woninghuurcontracten betreft). Voor CIB Vlaanderen is het belangrijk dat elke verwarring hiertussen wordt vermeden en dat de eigenheid van de onderscheiden sectoren wordt gerespecteerd.

CIB Vlaanderen is op basis van alle voorgaande argumenten voorstander van de ontwikkeling van een apart Vlaams Huurdecreet(/codex). Deze piste biedt veel betere garanties op een stabiel en kenbaar woninghuurrecht (ook een uitdrukkelijke doelstelling in de conceptnota) dan het alternatief, de integratie van de bepalingen in de Vlaamse Wooncode.

3.1.3 TOEPASSINGSGBIED

In de conceptnota wordt terecht gesteld dat de bevoegdheidsoverdracht via de Zesde Staatshervorming ruim moet worden geïnterpreteerd en niet beperkt is tot de woninghuurwet an sich.

De Vlaamse decreetgever kan aparte regelingen uitwerken voor de huur van studentenkamers, vakantiewoningen, nieuwe woonvormen, ... in de vorm van bijkomende bijzondere huurregimes. De conceptnota wijst echter meteen op enkele potentiële gevaren, zoals het fenomeen waarbij bepaalde begrippen niet langer in dezelfde betekenis zouden worden gebruikt en het opduiken van tegenstellingen tussen de verschillende huurregimes. Bijkomende bijzondere huurregimes doen de complexiteit van het wettelijk kader dat de contractuele verhouding tussen de partijen bij huur regelt verder toenemen.

CIB Vlaanderen is dan ook beducht voor een tendens waarbij steeds meer voorstellen zouden gelanceerd worden om nieuwe bijzondere huurregimes te introduceren. De kans bestaat dat het aantal aparte huurstelsels op korte termijn sterk zou toenemen.

Het gemeen huurrecht biedt voor CIB Vlaanderen immers een perfecte terugvalbasis voor de meeste verhuringen.

3.2 DOELSTELLINGENKADER VOOR HET VERNIEUWD VLAAMS WONINGHUURRECHT

De conceptnota stelt voor om 2 bijkomende doelstellingen te verbinden aan het woninghuurrecht, naast de bestaande opsomming:

- 1) Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren
- 2) Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen
- 3) Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen
- 4) Minimale woningkwaliteit waarborgen

De bijkomende doelstellingen zijn:

- 1) De toegang tot de private huurmarkt bevorderen

2) De transparantie en de kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken

Het toevoegen van inzonderheid de eerste doelstelling is illustratief voor het voornemen om het woninghuurrecht als instrument te hanteren om de doelstellingen van het gewestelijke woonbeleid te realiseren. Dit staat letterlijk in de conceptnota. Tegelijkertijd stelt de conceptnota dat de overheid het woninghuurrecht hoofdzakelijk vanuit een rol van facilitator wil benaderen, door een evenwichtig kader aan te bieden. Die laatste invalshoek impliceert een minder activistische houding dan de omschrijving van het woninghuurrecht als instrument voor het woonbeleid.

3.3 CONCRETE BELEIDSKEUZES

3.3.1 STABIEL, DUURZAAM EN EVENWICHTIG WETTELIJK KADER

Deze nieuwe doelstelling stelt dat het uitgangspunt van de wijzigingen aan de woninghuurrecht moet zijn om een evenwicht te bereiken in de rechten en plichten tussen huurder en verhuurder. Bovendien wil de minister alle wijzigingen in één beweging doorvoeren zodat de regelgeving vervolgens voor langere termijn ongewijzigd kan blijven.

CIB Vlaanderen onderschrijft deze doelstelling en de aanpak uit de conceptnota.

- *Evenwicht tussen huurders en verhuurders*

Als private verhuurders de interventie van de overheid als te betuttelend en belastend beschouwen, kunnen ze overgaan tot de verkoop van hun huurpanden. Bij het nastreven van de verbetering van de woonzekerheid van de huurder moet de overheid dat steeds in het achterhoofd houden. Met een verdere inkrimping van de private huurmarkt kan de woonzekerheid van de private huurders al helemaal niet gerealiseerd worden.

De vastgoedsector heeft de laatste jaren in haar interactie met private verhuurders kunnen vaststellen dat deze steeds meer het gevoel hebben dat de huurwetgeving niet langer evenwichtig is. Bij private verhuurders leeft de perceptie dat de wetgever bij opeenvolgende aanpassingen de huurwetgeving in het voordeel van de huurder heeft omgevormd. Het feit dat de private verhuurders het gevoel krijgen dat hun belangen onvoldoende weerspiegeld zijn in de woninghuurrecht en dat hun belangen er onvoldoende door beschermd worden is één van de motieven die private verhuurders ertoe aanzetten om hun panden af te stoten en de private verhuurmarkt te verlaten.

- *Stabiliteit van het regelgevend kader*

Het woninghuurrecht vormt een rechtskader waarbinnen contracterende partijen kunnen ageren. Algemeen voor dergelijke rechtskaders geldt dat deze idealiter een zekere stabiliteit vertonen. Dat geldt in overtreffende trap voor de huurwetgeving.

De private verhuurder heeft nood aan investeringszekerheid en dus aan rechtszekerheid. Eigenaarsverenigingen beklemtonen stelselmatig dat de kleine particuliere investeerder (zeker gezien zijn bijzonder profiel) grote waarde hecht aan de kenbaarheid en de duurzaamheid van rechtsregels:

‘Zij [private verhuurders] wensen vooral (rechts)zekerheid. Het verleden heeft uitgewezen dat frequent wijzigende regelgeving nefast is voor investeringen in het algemeen. Wij roepen de Vlaamse decreetgever dan ook op om, wanneer hij effectief bevoegd wordt inzake woninghuur, vooral niet te veel te wijzigen en als er dan toch aan de huidige wetgeving wordt gesleuteld, dit te doen na voorafgaandelijk overleg met de sector.’ (Verenigde Eigenaars)³

Vanuit de vastgoedsector kan CIB Vlaanderen alleen maar het belang van een stabiele en kenbare regelgeving beklemtonen. De keuze in de conceptnota om alle wijzigingen in één keer, op gecoördineerde wijze, door te voeren is o.i. dan ook de juiste. De intentie moet zijn om een duurzaam kader te creëren dat de komende jaren geen verdere aanpassingen behoeft. Net daarom is het positief dat de voorbereiding zo grondig is aangepakt.

3.3.2 WOONZEKERHEID

3.3.2.1 Standaardtermijncontracten

Vanuit huurdersorganisaties wordt geregeld aangegeven dat een nipte meerderheid van de nieuw afgesloten contracten van korte duur zijn. Men baseert zich hiervoor op eigen cijfermateriaal, dat wordt verzameld en gepubliceerd in het jaarrapport van de huurdersbonden. De editie voor 2015 maakt gewag van een kleine 53% contracten van korte duur tegenover bijna 43% contracten van negen jaar. Zoals de huurdersbonden in het jaarrapport zelf aangeven, hebben deze cijfers louter betrekking op de huurders die bij de huurdersbonden zijn aangesloten. Het is moeilijk in te schatten hoe representatief de cijfers zijn voor de volledige populatie van Vlaamse private huurders.

In elk geval stemmen de cijfers van de huurdersbonden niet overeen met de gegevens van het Groot Woononderzoek dat uitkwam op 32,4% contracten van korte duur. Aangezien contracten waarin de duurtijd niet expliciet is benoemd automatisch de termijn van negen jaar aannemen, wordt volgens het GWO2013 67,6% van de contracten aangegaan voor de standaard duurtijd. De verhouding is dus niet 50-50 maar eerder $1/3^{de}$ - $2/3^{de}$.⁴

	Totaal
Drie jaar of minder	32,4
Langer dan drie jaar	38,9
Geen duur opgenomen in huurovereenkomst	28,7
Totaal	100,0
N	1 492

De gegevens over de prevalentie van contracten van korte duur verdienen nog een andere nuancering: een huurcontract van korte duur dat niet tegen de einddatum tijdig is opgezegd door huurder of verhuurder wordt geherkwalificeerd als een huurcontract voor de standaardduur van 9 jaar. Men kan dus niet zomaar veronderstellen dat een ab initio voor korte duur aangegaan

³ K. D’Hauwers, ‘Vijftien jaar Vlaamse Wooncode: standpunt van het AES (Algemeen Eigenaarssyndicaat).’, in: *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sysiphus (on)gelukkig?*, Brugge, Die Keure, 2013, p. 295.

⁴ K. Heylen, *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015, p. 17.

huurcontract niet de termijn van negen jaar zal halen, ten gevolge van herkwalificatie. De verhuurder heeft er immers geen enkel voordeel bij om een goed lopend huurcontract op te zeggen.

Deze herkwalificatie verklaart mede waarom de gemiddelde woonduur van private huurders tussen 2005 en 2013 net gestegen is, van 6 naar 7 jaar.⁵ Een gemiddelde woonduur van 7 jaar correspondeert niet met de boodschap alsof de overgrote meerderheid van de contracten na amper drie jaar ten einde lopen. Bovendien gaf in het Groot Woononderzoek amper 10% van de huurders aan onzeker tot zeer onzeker te zijn in de woning te kunnen blijven wonen zolang men wil, tegenover 70% die hierover zeker tot zeer zeker is.⁶ Een groot aantal huurders met een kortlopend huurcontract moeten zich dus toch zeker voelen, opdat het aandeel van 70% realistisch zou zijn.

Bij het uitgangspunt dat kortlopende huurovereenkomsten veeleer de regel dan de uitzondering vormen, zijn dus heel wat kanttekeningen te plaatsen.

Anderzijds beklemtoont CIB Vlaanderen dat er inderdaad gevallen zijn waarin een huurovereenkomst van korte duur gerechtvaardigd en wenselijk kan zijn. Zeker in het middensegment kan een huurovereenkomst van korte duur net in het voordeel zijn van de huurder, opdat hij bij het einde van de duurtijd zonder opzeggingsvergoeding kan vertrekken. Het regime van overeenkomsten van korte duur biedt huurder en verhuurder de flexibiliteit om een overeenkomst te maken die beantwoordt aan hun specifieke noden. Zo is het perfect mogelijk dat de verhuring slechts een bepaalde periode kan plaatsvinden, omdat de verhuurder het pand vervolgens anders wil bestemmen of om andere geldige redenen die niet gevat zijn door één van de opzeggingsmogelijkheden voorzien binnen het stelsel van negenjarige huur. Evenzeer veel voorkomend is dat de huurder zelf het pand slechts een kortere periode wil bewonen. De partijen moeten ook in de toekomst vrij zijn om hierover onderling overeenstemming te vinden.

Een inperking van deze contractvrijheid is niet verantwoord. Dat er bij het afsluiten van dergelijk contract uitdrukkelijk akkoord moet zijn van beide partijen is logisch.

Het behoud van de mogelijkheid om een contract voor korte duur af te sluiten is voor CIB Vlaanderen essentieel. Noch huurder, noch verhuurder zouden erbij gewonnen zijn om deze mogelijkheid uit te sluiten of om de modaliteiten nog nader te verstrengen.

CIB Vlaanderen is wel voorstander van het stimuleren van het afsluiten van negenjarige contracten, door dit regime aantrekkelijker te maken. In onderzoeksrapport worden hieromtrent een aantal voorstellen geformuleerd, die zich toespitsen op een versoepeling op het vlak van de opzegmogelijkheden voor de verhuurder.

Meest concrete piste die door de actoren werd besproken en waarvoor wellicht een draagvlak kan worden gevonden bestaat eruit om de temporele beperkingen voor de opzegmogelijkheid voor verbouwingswerken op te heffen :

Momenteel voorziet de wet immers dat de huurovereenkomst daartoe slechts op het einde van de eerste en tweede driejarige periode kan opgezegd worden. Deze beperking houdt volgens de

⁵ S. Winters, *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2015, p. 33.

⁶ K. Heylen, *op. cit.*, p. 28.

*verhuurders een rem in op de renovatie en zou nefast zijn voor andere beleidsmaatregelen. Fiscale gunstmaatregelen zouden immers vaak hun doel voorbij schieten door een gebrek aan toestemming om in het gehuurde goed werkzaamheden uit te voeren.*⁷

3.3.2.2 Kleinere knelpunten

De conceptnota verwijst naar een aantal kleinere knelpunten die bij de evaluatie van het woninghuurrecht naar boven kwamen en stelt dat deze meegenomen zullen worden bij de geplande wijzigingen. CIB Vlaanderen is tevreden dat de conceptnota ruimte laat voor knelpunten van juridisch-technische aard.

We hopen inzonderheid op een verduidelijking rond de mogelijkheid voor het voorzien van een contractuele opzegmogelijkheid bij huurcontracten van korte duur.

Voor een huurovereenkomst van negen jaar voorziet de Woninghuurwet in een aantal gevallen zowel voor de verhuurder als voor de huurder de mogelijkheid om de huurovereenkomst vroegtijdig te beëindigen, al dan niet na betaling van een vergoeding. Voor een huurovereenkomst van korte duur is in de wet echter niets bepaald over een mogelijke vroegtijdige beëindiging. De vraag is of partijen in een huurovereenkomst van korte duur toch een mogelijkheid tot vroegtijdige beëindiging kunnen opnemen en of dergelijke bepaling dan wel rechtsgeldig is.

Rechtspraak en rechtsleer zijn hierover verdeeld. Volgens de enen kan dit wel, volgens anderen niet, en nog anderen aanvaarden een contractueel voorziene mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging enkel ten voordele van de huurder, doch niet ten voordele van de verhuurder.

Het zou voor CIB Vlaanderen een goede zaak zijn mocht naar aanleiding van de regionalisering van de woninghuurwet duidelijk in de wet zelf gestipuleerd worden of een contractueel voorziene mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging al dan niet kan.

Zo de decreetgever het op zich neemt om de inhoud van een toelaatbaar contractueel beding nader te regelen of een stelsel van dwingend recht uit te werken dringt CIB Vlaanderen aan op een redelijke opzegtermijn en –vergoeding.

3.3.3 BEHOORLIJK RENDEMENT VOOR DE VERHUURDER

3.3.3.1 Huurprijsregulering

CIB Vlaanderen ondersteunt de vrije huurprijsbepaling bij het aangaan van het contract en is tevreden dat dit belangrijk principe niet zal worden aangetast.

CIB Vlaanderen betwist niet dat de markt pas optimaal werkt als er een evenwicht is tussen vraag en aanbod. Op heden is dat niet het geval. De vraag overstijgt immers ruimschoots het aanbod. Daardoor genieten verhuurders – inzonderheid op het lagere segment – van een steeds sterkere vraagarantie.

⁷ D. Vermeir & B. Hubeau, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2014, p. 95.

Huurdersorganisaties pleiten voor een prijsregulering om zo de betaalbaarheid voor die huurders die binnen het bestaande beperkte aanbod een woning kunnen huren te vrijwaren. Omwille van het onevenwicht moet volgens deze organisaties de marktwerking dan maar worden verlaten.

CIB Vlaanderen wil echter het aanbod centraal plaatsen en ijvert voor stimuli die het aanbod kunnen doen uitbreiden om zo de marktwerking beter te laten spelen. Daarmee zijn niet alleen de huidige huurders gebaat – via een betere prijszetting – maar door het wegwerken van het huidige tekort kan ook tegemoetgekomen worden aan de noden van de groep van huurders die door de huidige krimp in het aanbod geen woning vinden.

Huurdersorganisaties stellen dat zij met het pleidooi voor huurprijsregulering geen eenzijdige huurprijsverlaging nastreven. Maar anderzijds kan bezwaarlijk worden ontkend dat een tempering van de huurprijzen de doelstelling is bij het voorstel van een huurprijsregulering. Het voorstel is immers gestoeld op het standpunt dat de marktconforme prijszetting resulteert in te hoge huurprijzen, met problemen voor de betaalbaarheid tot gevolg. De beoogde huurprijsverlaging mag dan niet eenzijdig zijn maar het kan niet worden betwist dat een lagere prijsevolutie wel degelijk wordt beoogd. En dat kan niet anders dan significante effecten hebben op het instaprendement en de aantrekkelijkheid van een investering voor eigenaars-verhuurders.

Net dat rendement is de voorbije jaren al ernstig geslonken, de logische reden waarom de private huurmarkt kampt met tekorten aan aanbodzijde. Gecorrigeerd voor inflatie lag de gemiddelde huurprijs in 2013 volgens het Groot Woononderzoek 2013 8% hoger dan in 2005 (562 euro t.o.v. 520 euro). Dat is een stijging met 1% per jaar bovenop de inflatie. In diezelfde periode zijn de prijzen van gewone woonhuizen met 52% gestegen, ofwel een gemiddelde stijging met 6,5% per jaar. Bij appartementen gaat het om een stijging van 46,5%, gemiddeld 5,8% per jaar. Deze cijfers illustreren al meteen dat de evolutie van de gemiddelde huurprijzen achterblijft op de evolutie van de investeringskost, zijnde de vastgoedprijzen, waardoor uiteraard het rendement afneemt. Een nog verdere inperking van de prijsevolutie op de private huurmarkt zou de groeiende kloofvorming tussen het rendement en de initiële investeringskost alleen maar versterken, met een verdere uitval van investeerders tot gevolg. Daarmee zijn ook de huurders die binnen een beperkt aanbod een woning moeten vinden niet gebaat.

Er is bovendien heel wat empirische evidentie voor de logische stelling dat de reductie van de prijsevolutie leidt tot een lager aanbod.^{8 9}

Deze bevindingen ondersteunen de in het verleden gemaakte keuze om eerder in zetten op ondersteunende i.p.v. regulerende maatregelen.

Verder kan worden verwezen naar het onderzoek ‘Huurprijzen en Richthuurprijzen’ van het Steunpunt Wonen waarin de eerder beschreven systemen van huurprijsregulering in het buitenland werden onderzocht. Dit onderzoek resulteerde in een duidelijke conclusie:

⁸ C. Cuerpo, S. Kalantaryan & P. Pontuch, ‘Rental Market Regulation in the European Union’, *European Commission Economic Papers*, 515 (2014), p. 11.

⁹ D. Andrews, A. Caldera Sanchez, A. Johansson, ‘Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries’, *OECD Economics Department Working papers*, 836 (2011), pp. 49-52.

“Welk van de aangehaalde systemen het meest aangewezen is in de Vlaamse situatie, hangt af van het vooropgestelde doel. In een markt die al onder druk staat, lijkt het ons niet aangewezen een stelsel in te voeren dat bindend is voor de hoogte van de huurprijs. Dit neemt niet weg dat een systeem dat de transparantie op de markt verhoogt, kan bijdragen tot een meer efficiënte markt.”¹⁰

Uit de literatuurstudie van het Steunpunt Wonen blijkt dat zelfs studies die kritisch staan ten opzichte van de algemene negatieve beoordeling van huurprijsregulering bevestigen dat empirisch onderzoek er niet in is geslaagd de theoretische argumenten voor huurprijsregulering te bevestigen : *Niettemin concluderen zij uit hun overzicht dat landen waar de jongste jaren het aandeel van de private huurmarkt stabiel is of toeneemt, gekenmerkt worden door minder regulering dan landen waar de private huursector terrein prijsgeeft.*¹¹ Of zoals het verwoord wordt in de conclusie van het onderzoek: *Uit de theoretische literatuur zijn meerdere argumenten te halen voor huurprijsregulering. De resultaten van empirische studies blijken echter vaak negatief uit te vallen.*¹²

De private huurmarkt heeft in eerste instantie nood aan een gevoelige uitbreiding van het aanbod, wat vereist dat investeringen net aantrekkelijker moeten worden. Het voorstel om de huurprijs nog verder te reguleren en af te stappen van de vrije huurprijsbepaling – direct of indirect – staat haaks op dit streven. Een compensatie van het verlies aan rendement door de overheid lijkt in de huidige budgettaire context immers niet bijzonder plausibel. En zelfs bij een volledige compensatie van het rendementsverlies gaat het nog steeds niet om een operatie die investeringen aantrekkelijker maakt. Ten opzichte van het rendement is de situatie dan neutraal. Net daarom worden eventuele beschikbare overheidsgelden best direct geïnvesteerd in stimulerende maatregelen.

Deze argumentatie is ook steeds door de wetgever en de decreetgever gevolgd. De Memorie van Toelichting bij het Wetsontwerp tot uitbreiding van de bescherming van de gezinswoning van 19 november 1990 (de latere Woninghuurwet) is zeer duidelijk : *In het bijzonder wordt elke controle van het bedrag van de basishuur afgeschaft. De autoritaire en bureaucratische vaststelling van de huurprijs brengt, afgezien van het logge beheer dat zij impliceert, op termijn een kloof teweeg tussen de toegepaste prijs en de marktprijs, wat leidt tot desinvestering in de immobiliënsector.*¹³

In het Vlaams Parlement kan verwezen worden naar de bespreking van het voorstel van decreet van mevrouw Mieke Vogels houdende de invoering van righthuurprijzen. In de commissie werden daarbij heel wat terechte argumenten contra aangehaald. Mevrouw Cathy Berx bijvoorbeeld verwees naar het feit dat *als de overheid ingrijpt in de huurprijzen dit ten koste gaat van de eigenaars en dat daarmee op lange termijn investeringen in nieuwe huurwoningen tegengewerkt worden. Welk instrument ook wordt ontwikkeld, het mag niet als averechts effect hebben dat de krapte op de huurmarkt nog toeneemt.* Mevrouw Berx verwees tevens naar de administratieve kosten verbonden aan het invoeren van een systeem van righthuurprijzen. Deze opmerking is terecht aangezien maar

¹⁰ S. Winters et al. *Huurprijzen en righthuurprijzen. Markante vaststellingen uit onderzoek in opdracht van Minister Van den Bossche*, persbriefing 14 mei 2012, p. 3.

¹¹ S. Winters, *Huurprijzen en Richthuurprijzen. Deel I : Literatuurstudie over righthuurprijzen*, 2012, p. 16.

¹² S. Winters, *Huurprijzen en Richthuurprijzen. Deel VI : Synthese*. Heverlee, 2012, p. 5.

¹³ *Parl. Stukken Kamer 1990-91*, nr. 1357/1, p. 4.

zeer de vraag is hoe een normale huurprijs zou worden bepaald. Daarvoor zou een specifiek kader moeten worden ontwikkeld, wat heel wat inspanningen (en dus bijkomende middelen) zou vragen van de administratie. Een statistisch model zoals de huurschatter biedt immers slechts een schatting. De ervaringen van de paritaire huurprijscommissie in Gent hebben aangetoond dat een objectivering van huurprijzen aan de hand van parameters niet werkt. Woningen met een perfect gelijkaardige indeling op eenzelfde locatie kunnen kwalitatief substantieel verschillen en zijn eenvoudigweg niet standaard te objectiveren aan de hand van tabellen. Om een normale huurwaarde te bepalen moet tot op het niveau van de individuele woning worden gekeken en zal ter plaatse een schatting door een expert genoodzaakt zijn. Duidelijk is dat zelfs een limitatief stelsel van righthuurprijzen heel wat administratieve inspanningen zou vragen, met de daarbij horende kosten.

Mevrouw Veerle Heeren verwees naar het feit dat er nu al een vorm van righthuurprijs bestaat: in veruit de meeste tegemoetkomingen vanwege de overheid wordt immers een maximumhuurprijs opgelegd als voorwaarde. Dat is het geval voor het bekomen van een Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs, voor een Vlaamse huursubsidie, ...¹⁴ Dit systeem is bovendien voor de administratie gemakkelijker toepasbaar dan het bepalen van een 'normale' huurprijs per woning. Daarbovenop komt nog dat het niet altijd aangewezen is een maximale huurprijs te koppelen aan een overheidstegemoetkoming, daar deze soms bijzondere beleidsdoelstellingen voor ogen heeft. Een renovatiepremie bijvoorbeeld beoogt in eerste instantie de verbetering van de woningkwaliteit en moet daarom gericht zijn op woningen met bijvoorbeeld een hoog potentieel inzake de verbetering van de energiezuinigheid.

Omwille van bovenstaande factoren dient voor CIB Vlaanderen de vrije huurprijsbepaling als basisprincipe behouden te blijven.

3.3.3.2 Huurprijsherziening bij energetische werken

CIB Vlaanderen is al langer vragende partij om de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs bij renovatie te versoepelen, weliswaar op voorwaarde van onderling akkoord tussen huurder en verhuurder.

In het memorandum voor de verkiezingen in 2014 wees CIB Vlaanderen erop dat er heden vaak te weinig direct rendement staat tegenover de investeringen die verhuurders uitvoeren in hun panden. In de woninghuurwet is een minnelijke herziening van de huurprijs momenteel enkel mogelijk tussen de negende en de zesde maand, voorafgaand aan het verstrijken van een driejarige periode. Deze inperking van de mogelijkheden om de huurprijs te herzien tot bepaalde strikt afgelijnde periodes in de loop van een huurcontract heeft een negatief effect op de bereidheid van de verhuurders om te investeren in de kwaliteit. Zij kunnen immers geen direct rendement verkrijgen in ruil voor de bijkomende investeringen.

CIB Vlaanderen is dan ook tevreden dat de conceptnota stelt dat bekeken zal worden hoe de huurprijs onder bepaalde voorwaarden vlotter kan worden aangepast na het uitvoeren van (duurzame) renovatiewerken.

¹⁴ S. Winters, *Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel VI : Synthese*, Heverlee, 2012, p. 26.

We pleiten daarbij voor het opheffen van de huidige temporele beperkingen bij huurprijsherziening in onderling akkoord. De partijen zouden zo op elk ogenblik kunnen overeenkomen om een kwaliteitsverhoging of een betere energetische prestatie te koppelen aan een voldoende rendement. CIB Vlaanderen prefereert dergelijke vereenvoudiging boven de piste om een nieuwe, afzonderlijke herzieningsmogelijkheid in te voeren, die dan weer aan eigen modaliteiten gekoppeld zou zijn. Dergelijk voorstel strookt o.i. veel minder met de doelstelling om de kenbaarheid en duurzaamheid van het woninghuurrecht te vrijwaren.

3.3.3.3 Kosten en lasten

CIB Vlaanderen onderschrijft de keuze om een algemeen principe in te schrijven en verder met de stakeholders in overleg te gaan over concretisering via een uitvoeringsbesluit. Dit is conform de consensus bereikt door de stakeholders.

3.3.4 MINIMALE WONINGKWALITEIT

3.3.4.1 Sanctiemechanisme inbreuken woningkwaliteitsnormering

Het woningkwaliteitsbeleid is door de Vlaamse overheid steeds opgebouwd aan de hand van normen van openbare orde. Het is dan ook weinig verrassend dat de conceptnota de keuze maakt om het regime uit de Vlaamse Wooncode te behouden, waarbij een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring kan leiden tot een uitspraak tot nietigheid van het huurcontract door de vrederechter. De burgerrechtelijke sanctionering via art. 2 Woninghuurwet stond in het verleden steeds in moeilijke verhouding met het sanctiemechanisme krachtens de Vlaamse Wooncode.

Een evenwichtig en proportioneel sanctiemechanisme is absoluut onontbeerlijk. Vanuit dat perspectief hecht CIB Vlaanderen bijzonder belang aan de passage op pagina 29 van de conceptnota waarin een nieuw regime wordt aangekondigd. Letterlijk:

Bij dit nieuwe regime wordt als uitgangspunt genomen dat het de uitsluitende verantwoordelijkheid is van de verhuurder dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst voldoet aan kwaliteitsvereisten, terwijl het verder laten voldoen een gedeelde verantwoordelijkheid is, waarbij telkens in concreto door de vrederechter zal moeten worden bekeken wie in de fout is gegaan en waarbij een aangepaste sanctie moet kunnen worden uitgesproken.

Door middel van dit nieuwe regime wordt een onderscheid gemaakt tussen de leveringsplicht van de verhuurder – de verplichting om een conform pand af te leveren bij het ingaan van de huurovereenkomst – en eventuele gebreken die in de loop van het huurcontract opduiken. De absolute verantwoordelijkheid van de eigenaar wordt daardoor beter gekaderd. Dat de verhuurder verantwoordelijk is op het moment van de levering spreekt voor zich maar vervolgens, zoals de conceptnota terecht stelt, moet er sprake zijn van een gedeeld engagement om de woningkwaliteit (minstens) op peil te houden.

De huidige absolute verantwoordelijkheid van de eigenaar heeft zelfs geleid tot het opzettelijk aanbrengen van gebreken door een zeer kleine minderheid van huurders, zonder dat de eigenaar

daar verhaal tegen heeft. Het nieuwe regime met gedeelde verantwoordelijkheid vanaf het ingaan van het huurcontract moet dit ondervangen.

CIB Vlaanderen is er al enige tijd voorstander van om een moreel element te introduceren, naar analogie met de strafrechtelijke procedure. De modaliteiten hiervan worden nader besproken op pagina 118-119 van onderzoeksrapport I:

De decreetgever zou kunnen bepalen dat de overeenkomst niet kan worden vernietigd wanneer er geen sprake is van een gebrek aan zorgvuldigheid of voorzorg door de verhuurder. Is de verhuurder daarentegen wel schuldig, dan kan elke inbreuk aanleiding geven tot de nietigheid van de overeenkomst.

De realisatie hiervan zou gebeuren door de introductie van een moreel element:

- Het openbare orde karakter van de Vlaamse kwaliteitsnormen hangt samen met het feit dat een inbreuk op deze normen strafrechtelijk gesanctioneerd wordt. Een oplossing zou er dan ook uit kunnen bestaan om net als in het strafrecht een moreel element te introduceren bij de beoordeling van de nietigheid van de overeenkomst. Daarbij zal een onderscheid gemaakt worden naar gelang de verhuurder al dan niet schuldig is aan de vastgestelde inbreuk, rekening houdend met het gedrag van de fictieve redelijke en voorzichtige huurder.

- Wanneer de verhuurder niet schuldig is, doordat hij bijvoorbeeld niet op de hoogte kon zijn van het gebrek en de huurder heeft nagelaten om hem in te lichten, zal er geen sprake zijn van een 'misdrijf'. De verhuurder kan dan niet strafrechtelijk gesanctioneerd worden en de openbare orde komt niet in gedrang. Van nietigheid van rechtswege is in dat geval geen sprake meer.

- De verhuurder wordt dan niet geconfronteerd met de negatieve gevolgen van de nietigheid, zoals de terugbetaling van de huurgelden en het wegvallen van een contractuele basis om achterstallige huurgelden in te vorderen. Wanneer de verhuurder daarentegen tekortkwam in zijn verplichtingen als redelijke en voorzichtige verhuurder, moet hij wel ten volle de gevolgen van de nietigheid dragen.

De introductie van een moreel element kan eventueel gekoppeld worden aan het instellen van zekere voorwaarden waaraan de inbreuk moet voldoen om de nietigheid te kunnen uitspreken. Zo zou de decreetgever kunnen bepalen dat elke inbreuk kan gesanctioneerd worden met de nietigheid van rechtswege a) vanaf het bereiken van een bepaald aantal strafpunten; b) wanneer er een reëel veiligheids- of gezondheidsrisico voor de huurder bestaat, dit wil zeggen na een besluit tot onbewoonbaarverklaring.

Middels dergelijk moreel element worden zowel huurder als verhuurder op hun respectievelijke plichten gewezen. De verhuurder heeft de plicht een conforme huurwoning aan de huurder ter beschikking te stellen bij het ingaan van de huurovereenkomst en dient in de loop van de huurovereenkomst tegemoet te komen aan zijn verplichtingen als redelijke en voorzichtige verhuurder. Dat impliceert o.m. dat de verhuurder noodzakelijke herstellingen waarvan de huurder hem op de hoogte heeft gebracht niet zomaar laat aanslepen.

Ook de huurder dient redelijk en voorzichtig te zijn. Dit impliceert in eerste instantie het gebruik van het goed als een goede huisvader. Gebreken die verbonden zijn aan het gebruik van het goed (en die

dus niet het resultaat zijn van slijtage) behoren tot zijn/haar verantwoordelijkheid. Dit impliceert bvb. dat de huurder verantwoordelijk kan worden gesteld voor het loshangen van stopcontacten.

Een tweede deel van het oordeelkundig gebruik van het goed door de huurder is de informatieplicht die de huurder heeft richting de verhuurder. Een beheer als goede huisvader houdt ook in dat de huurder de verhuurder op de hoogte brengt van eventuele gebreken, die herstelling behoeven. Zodoende wordt het belang van een goede communicatie tussen huurder en verhuurder (in de twee richtingen) bevestigd. Het moreel element kan er zo toe bijdragen dat situaties worden vermeden waarbij de verhuurder gewoonweg niet op de hoogte wordt gebracht van gebreken of de huurder weigert een afspraak te maken om bepaalde gebreken te bekijken en te laten herstellen.

3.3.4.2 Huurherstellingen

Artikel 1754 BW voorziet dat de huurder gehouden is het goed te onderhouden en te bewaren. Ook moet hij instaan voor de kleine herstellingen, tenzij deze die ontstaan zijn door ouderdom of overmacht. Artikel 1754 BW geeft een opsomming van de huurdersherstellingen. Deze opsomming is niet limitatief (*onder andere*) en bevat naast de vermelde elementen ook de zogenaamde plaatselijke gebreken. Daarenboven is de lijst verouderd.

De verhuurder is verplicht tot alle herstellingen andere dan de huurdersherstellingen. In de Woninghuurwet wordt het begrip ‘herstellingen andere dan de huurherstellingen’ niet gedefinieerd. In de Woninghuurwet wordt gesteld dat de Koning een lijst kan opstellen van herstellingen die geen huurherstellingen zijn. Tot op heden gebeurde dat echter nog niet.

Gezien dus enerzijds artikel 1754 B.W. niet limitatief geformuleerd is en anderzijds de lijst van herstellingen andere dan huurherstellingen niet werd gedefinieerd, wordt men geconfronteerd met een lacune in de wetgeving die best naar aanleiding van de regionalisering van de woninghuurwet zou ingevuld worden.

Heel frequent worden vastgoedprofessionals geconfronteerd met vragen/discussies over welbepaalde herstellingen die niet werden opgenomen in de huurovereenkomst en ten laste van wie deze nu precies zijn.

CIB Vlaanderen was dan ook – tezamen met de andere stakeholders – vragende partij voor de aanbeveling om in de woninghuurwet een algemeen principe inzake de verantwoordelijkheid voor huurherstellingen te formuleren en om daarnaast een moderne lijst op te stellen als concretisering van dit principe in een technische werkgroep. CIB Vlaanderen is tevreden dat de conceptnota deze piste – waarover consensus bestaat onder de stakeholders – volgt.

Wat de kwestie van het dwingend karakter betreft, wordt in onderzoeksrapport voorgesteld om uitdrukkelijk te voorzien dat kan worden afgeweken van art. 1754 BW, zij het louter ten voordele van de beschermde partij (de huurder). Deze piste zou alvast meer duidelijkheid brengen over het dwingend karakter van de regeling inzake huurherstellingen.

3.3.4.3 Uittredende plaatsbeschrijving

De conceptnota stelt terecht dat er heel wat betwistingen opduiken over de staat van de woning bij de beëindiging van het contract. Vastgoedprofessionals signaleren bijvoorbeeld steeds frequenter

gevallen waarbij de huurder het de verhuurder moeilijk of onmogelijk maakt om huurschade te verhalen en dit wegens gebrek aan bewijs. Huurders droppen sleutels in de brievenbus en laten verder niets meer van zich horen. Elke medewerking aan de opmaak van een uitgaande plaatsbeschrijving wordt geweigerd.

Beschikt een verhuurder niet over de alertheid om bij aangetekend schrijven uitdrukkelijk voorbehoud te maken bij het deponeren van de sleutels in de brievenbus, dan beschikt hij nauwelijks nog over verweer. Eenzijdige vaststellingen, zelfs indien gedaan door een deurwaarder, worden minder en minder aanvaard door de vrederechters.

Dit is niet alleen problematisch op het einde van de huurovereenkomst, doch des te meer indien de huurder schade aanbracht en met de noorderzon verdwijnt in de loop van de huurovereenkomst. Men is pertinent zeker dat de huurder het pand niet meer zal betrekken, doch een wederverhuur is onmogelijk zolang de gerechtelijke procedure niet is afgerond.

Binnen de vastgoedsector worden zeer frequent uittredende plaatsbeschrijvingen uitgevoerd. Een goede uittredende plaatsbeschrijving laat toe om snel eventuele huurschade vast te stellen, via vergelijking met de intredende plaatsbeschrijving. Probleem is echter dat de huurder in bepaalde gevallen de medewerking weigert bij het opstellen van een uittredende plaatsbeschrijving.

Het voorstel in de conceptnota om het opstellen van een uittredende plaatsbeschrijving te verplichten wanneer één van de partijen daarom verzoekt, vormt een elegante oplossing voor deze problematiek. Het is dat opzicht beter dan de oorspronkelijke suggesties om een uittredende plaatsbeschrijving tout court te verplichten, omdat de partijen niet nodeloos op kosten worden gejaagd. Een algemene verplichting zou impliceren dat ook een uittredende plaatsbeschrijving moet worden opgesteld, wanneer er feitelijk geen discussie bestaat tussen huurder en verhuurder bij het einde van het contract. In dergelijk scenario is de kost van een uittredende plaatsbeschrijving meestal overbodig. Het voorstel in de conceptnota is fijnmaziger en kunnen we dus ten volle onderschrijven.

Essentieel aan een plaatsbeschrijving is dat deze op tegensprekelijke wijze wordt vastgesteld.¹⁵ Er is dus nood aan een sanctie wanneer de huurder zich weerspanning opstelt. In het rapport 'Woninghuurrecht in de rechtspraktijk' wordt dat expliciet bevestigd:

De decreetgever zou meer bepaald kunnen overwegen om het opstellen van een uittredende plaatsbeschrijving, al dan niet met tussenkomst van een derde-deskundige, te verplichten. Een dergelijke verplichting lijkt echter pas zinvol wanneer er ook een doeltreffende sanctie aan wordt gekoppeld (bijvoorbeeld een vermoeden in het voordeel van de verhuurder), rekening houdend met onder meer het recht van de huurder op verdediging en tegenspraak.¹⁶

Belangrijk is bovendien dat die sanctie ook kan worden opgelegd wanneer de huurder niet antwoordt of zelfs niet kan worden gecontacteerd.

CIB Vlaanderen heeft hieromtrent de piste verdedigd van de verworvenheid van de huurwaarborg voor de verhuurder. De kans is immers zeer reëel dat dit sowieso de uitkomst zal zijn.

¹⁵ D. Vermeir & B. Hubeau, *Het woninghuurrecht in de rechtspraktijk*, Steunpunt Wonen, Leuven, 2016, p. 49.

¹⁶ D. Vermeir & B. Hubeau, *Het woninghuurrecht in de rechtspraktijk*, p. 59.

Binnen de werkgroepen voor het onderzoek 'Evaluatie van het federale woninghuurrecht' werd geen consensus bereikt over een mogelijke sanctie. Nochtans zijn nog andere suggesties. D. Vermeir verwijst bijvoorbeeld in het meeste recente onderzoeksrapport naar het Franse recht als potentiële inspiratiebron: *'De Franse wet is bovendien streng voor de partij die onwillig is om mee te werken aan het opstellen van een intredende of uitredende plaatsbeschrijving, in die zin dat uitdrukkelijk werd bepaald dat deze partij zich niet op het wettelijke vermoeden omtrent de staat van de woning bij aanvang van de huur zal kunnen beroepen.'*¹⁷ De wetgever zou dergelijke sanctie – die zowel huurder als verhuurder treft – kunnen combineren met de verworvenheid van de huurwaarborg.

Meer algemeen onderschrijft CIB Vlaanderen de doelstelling om de kwaliteit van plaatsbeschrijvingen te verhogen. Daartoe wordt best een sensibiliseringscampagne opgezet richting huurders en verhuurders. CIB Vlaanderen is niet gewonnen voor de piste van een verplicht model.

3.3.4.4 Recht van de huurder op tegemoetkomingen vanuit het woonbeleid

Eerder in deze tekst is reeds gewezen op de problemen die voortvloeien uit het feit dat de verhuurder vandaag op absolute wijze verantwoordelijk wordt gehouden voor de gebreken die bij een woningcontrole worden vastgesteld. De mogelijkheid dat een huurder het inspectieproces beïnvloedt, wordt niet in overweging genomen.

Net daarom vindt CIB Vlaanderen het bijzonder belangrijk dat overgestapt wordt op een gedeelde verantwoordelijkheid voor de woningkwaliteit na het ingaan van de huurovereenkomst en de levering van het goed aan de huurder.

CIB Vlaanderen is dan ook blij dat de conceptnota hierin expliciet een engagement inneemt: *'Indien uit de plaatsbeschrijving blijkt dat de huurder verantwoordelijk is voor schade waardoor de betreffende woning ongeschikt en/of onbewoonbaar wordt verklaard, kan de huurder in geen geval aanspraak maken op tegemoetkomingen vanuit het woonbeleid.'*

3.3.5 HUURWAARBORG

De conceptnota stelt terecht dat vrijwel alle actoren het erover eens zijn dat de huidige bankwaarborg en OCMW-waarborg te weinig doeltreffend zijn. Probleem bij de OCMW-waarborg bijvoorbeeld is dat het lang kan aanslepen alvorens die waarborg effectief wordt toegekend. Dat is een belangrijke praktische drempel aangezien de waarborg dient gevestigd te worden bij ingang/ondertekening van het contract. Los van enig stigma vormt dit reeds een drempel waardoor huurders die beroep doen op een OCMW-waarborg moeilijker toegang kunnen vinden. Een aantal gemeenten en OCMW's hebben het uitbetalen van de OCMW-waarborg aanzienlijk versneld. In dergelijk scenario is het vaak al mogelijk om terughoudendheid bij de verhuurder weg te nemen.

Het voorstel in de conceptnota om een systeem van huurwaarborgleningen uit te werken kan in beginsel worden onderschreven. In de werkgroepen binnen het Steunpunt Wonen is uitgebreid gediscussieerd over de opportuniteit van een centraal huurwaarborgfonds, waar zowel CIB

¹⁷ D. Vermeir & B. Hubeau, *Het woninghuurrecht in de rechtspraktijk*, p. 58.

Vlaanderen als verhuurdersorganisaties absoluut geen voorstander van zijn. Belangrijke argumenten zijn o.m. dat een centraal huurwaarborgfonds de volledige markt capteert, een monopoliepositie toekent aan één publiekrechtelijk instrument en private initiatieven uitsluit, de flexibiliteit inzake waarborgstelling vermindert, de vrijgave van de waarborg kan bemoeilijken en meer administratieve verplichtingen en beheerskosten introduceert. Bovendien is CIB Vlaanderen geenszins voorstander van het aanwenden van deze privaatrechtelijke middelen voor publieke investeringen, zoals wordt voorgesteld door de voorstanders van een fonds.

Het systeem van huurwaarborgleningen zoals voorgesteld in de conceptnota vermijdt de hele discussie over collectivering van de huurwaarborgen, omdat het stelsel gefinancierd wordt met overheidsmiddelen. Dat is verantwoord omdat het gaat om ondersteuning van een doelgroep die moeite heeft met de realisatie van het grondwettelijk gewaarborgd recht op wonen.

Voorwaarde om een stelsel van huurwaarborgleningen te doen werken is de anonimisering, waardoor de verhuurder geen weet heeft van de oorsprong van de gelden. Dergelijke anonimisering is voor CIB Vlaanderen aanvaardbaar, mits de zekerheidsstelling voldoende is. De hoegrootheid van de huurwaarborg is hierbij dus van cruciaal belang.

Vanuit de praktijk hebben we uitvoerig kunnen vaststellen dat een geldelijke huurwaarborg van twee maanden onvoldoende garanties biedt om het verlies aan rendement bij huurachterstallen en huurschade te compenseren. Vanuit eigenaarsorganisaties is er overigens op gewezen dat net de te lage zekerheid verhuurders ertoe heeft gedwongen selectiever te worden bij de keuze voor een huurder.¹⁸ Een huurwaarborg van drie maanden is een absolute vereiste om de verhuurders voldoende zekerheid te bieden. Zonder deze zekerheid zijn veel verhuurders geneigd om af te haken. Zeker na conflicten gebeurt dat veelvuldig. Daarom meent CIB Vlaanderen dat een verhoging van de huurwaarborg tot drie maanden een noodzakelijk onderdeel vormt van een beleid gericht op de dynamisering van de huurmarkt.

We vinden het dan ook essentieel dat de hoegrootheid van de huurwaarborg en de huurwaarborgleningen aan elkaar worden gekoppeld.

4 OVERHEID ALS FACILITATOR

4.1 AANPAK DISCRIMINATIE

4.1.1 ACTIEPLAN ANTIDISCRIMINATIE

De conceptnota stelt dat er een Vlaams actieplan zal worden uitgewerkt met betrekking tot een antidiscriminatiebeleid voor de private huurmarkt, in nauw overleg met de belanghebbenden. Dit

¹⁸ K. D'Hauwers, "Vijftien jaar Vlaamse Wooncode : Standpunt van het AES, in: *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?* B. Hubeau & T. Vandromme (Eds.), Brugge, die Keure, 2013, pp. 295-296.

plan moet alle initiatieven en maatregelen inzake antidiscriminatiebeleid en gelijke kansen bundelen. CIB Vlaanderen kan deze aanpak onderschrijven.

Doel van het actieplan moet zijn om door middel van doordachte acties vooroordelen weg te nemen zodat verhuurders niet discrimineren maar legitiem selecteren bij de uiteindelijke keuze voor één kandidaat-huurder.

In het kader van het onderzoek 'Evaluatie van het federale woninghuurrecht' is met de stakeholders uitgebreid overlegd over de mogelijke inhoud van een Vlaams actieplan antidiscriminatie.

De sector heeft de afgelopen jaren heel wat initiatieven genomen om de naleving van het antidiscriminatieverbod te verzekeren. Hoewel recent onderzoek aantoont dat de grootste problemen zitten bij particulieren die zelf verhuren, zijn de cijfers voor de vastgoedsector niet goed (bvb. Diversiteitsbarometer Unia). Dit indachtig is CIB Vlaanderen bereid om mede de schouders te zetten onder een breed Vlaams anti discriminatieplan.

4.1.2 PROEFHUREN

Daarnaast wensen de indieners een *concept van proefhuren* te ontwikkelen, waarbij een sociale woonorganisatie of gemeente de huurovereenkomst afsluit en instaat voor de keuze van de huurder. De sociale organisatie of gemeente staat tijdelijk borg, waardoor het risico voor de verhuurder beperkt wordt. CIB Vlaanderen staat hier positief tegenover.

4.2 UITHUISZETTINGEN

CIB Vlaanderen dringt aan op een grondige evaluatie van het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Al heel vroeg werd vanuit verschillende sectoren – waaronder de vastgoedmakelaardij – gewaarschuwd dat de modaliteiten van het Fonds te complex en stringent zijn, waardoor de interesse bij de private verhuurders veel lager ligt dan verhoopt.

Dat is in realiteit ook zo gebleken: eind 2015 waren er nog geen 1.000 huurcontracten aangesloten, terwijl oorspronkelijk werd verwacht dat in 2014 alleen al 18.000 aansluitingen zouden worden afgerond. Het huurgarantiefonds heeft haar start dus gemist.

CIB Vlaanderen stond destijds nochtans positief ten opzichte van het concept van het huurgarantiefonds. De uitgewerkte modaliteiten lieten echter al snel vermoeden dat het fonds geen succes zou worden. CIB Vlaanderen hoopt dan ook dat bij de evaluatie van het fonds de klemtoon hoofdzakelijk zal liggen op administratieve eenvoud, teneinde het systeem aantrekkelijk(er) te maken voor private verhuurders. Positief is alvast dat men het fonds wenst te kaderen in een ruimer geheel van maatregelen zoals de preventieve woonbegeleiding door de CAW's en de OCMW's.

Het is ook zonder meer positief dat zal worden onderzocht of een gelijkaardig systeem aan de verzekering gewaarborgd wonen kan worden uitgewerkt voor huurders.

5 ACTIEF OVERHEIDSOPTREDEN

5.1 GECONVENTIONEERDE VERHURING & FISCALE STIMULANSEN

CIB Vlaanderen is al lang vragende partij naar een ondersteuningsbeleid voor de private huurmarkt. Fiscale incentives vormen daarin een cruciaal instrument. De conceptnota kiest ervoor om de fiscale incentives te focussen op het onderste segment van de private huurmarkt. In een concept van beperkte budgettaire middelen is die keuze misschien niet onlogisch.

CIB Vlaanderen wil echter beklemtonen dat er – zeker op middellange termijn – absoluut nood is aan een generiek ondersteuningsbeleid. Ook in het middensegment is de vraag de voorbije jaren stelselmatig gestegen. Bovendien moeten we rekening houden met de verappartementisering en het toenemend tekort aan ééngezinswoningen. Dat is in alle segmenten een beleidsuitdaging. We hopen dat de Vlaamse Regering bereid blijft om beleidsvoorstellen voor een generiek ondersteuningsbeleid in overweging te nemen. En zoals de conceptnota terecht stelt, dienen we waakzaam te blijven voor een uitval op midden-en hogere segment. Ook die verhuurders dienen we aan boord te houden.

CIB staat positief tegenover een systeem van geconventioneerd verhuren, te meer daar het systeem gebaseerd is op vrijwilligheid en uitgaat van een positieve insteek. Het zal belangrijk zijn voor de slaagkansen van het systeem om zorgvuldig na te gaan hoe het voldoende interessant kan worden gemaakt voor verhuurders, en dat de voorwaarden (administratieve verplichtingen, lagere huurprijs, ...) voldoende gecompenseerd worden door het fiscaal voordeel.

Welke fiscale maatregelen eventueel ingevoerd zouden worden, hangt af van onderzoek van het Steunpunt Wonen. CIB Vlaanderen hoopt dat over de resultaten van dit onderzoek in overleg kan worden gegaan.

5.2 SOCIALE VERHUURKANTOREN

De conceptnota besteedt heel wat aandacht aan de werking van de sociale verhuurkantoren als onderdeel van het luik over een aanbodbeleid. Belangrijk hierbij is dat de sociale verhuurkantoren an sich geen bijkomend aanbod realiseren voor de private huurmarkt. Wel worden een aantal bestaande huurwoningen ‘gesocialiseerd’, doordat ze in plaats van particulier of met bemiddeling door een vastgoedkantoor, verhuurd worden aan/door een sociale instantie.

De werking van de sociale verhuurkantoren draagt op zich niet of nauwelijks bij tot de uitbreiding van het totale aanbod aan private huurwoningen. Wel worden via de SVK's bestaande huurwoningen aangewend voor zeer kwetsbare doelgroepen.

Voor CIB Vlaanderen is dat een cruciale kanttekening, temeer omdat de sociale verhuurkantoren heel snel als hét antwoord voor het aanbodtekort op de private huurmarkt worden voorgesteld. Dat strookt absoluut niet met de essentie van het SVK-model.

Bijkomend aandachtspunt is de totale kost van de SVK-werking. De sociale verhuurkantoren kunnen amper winst puren uit de verhuuractiviteiten: de verhuurprijs aan de onderhuurder is gelijk aan de huurprijs te betalen aan de eigenaar. Huurachterstand en leegstand zijn nog verzwarende factoren.

Bijgevolg moeten vrijwel alle gelden voor de werkings- en personeelskosten verkregen worden via subsidies. De Vlaamse subsidie-enveloppe voor de sociale verhuurkantoren heeft hier een hoog

aandeel in. In 2016 wordt 14,5 miljoen euro uitbetaald voor 7.872 SVK-woningen (1.875€ per woning).

De Vlaamse enveloppe bevat echter nog lang niet alle subsidies die richting de SVK-sector vloeien. Er zijn daarnaast ook nog subsidies van andere overheden, lidgelden van lokale organisaties, werkgelegenheidssubsidies, ... En dan laten we de huursubsidies, premies voor eigenaars en andere tegemoetkomingen vanuit het woonbeleid nog buiten beschouwing. In 2017 plant de minister nog een extra éénmalige subsidie van 8,7 miljoen euro (1.100€ per woning).

De totale kost per SVK-woning is niet eenvoudig te berekenen, omdat het moeilijk is alle subsidiestromen correct in kaart te brengen. In het SVK-jaarrapport 2011 staat dat de Vlaamse subsidie-enveloppe ongeveer 66% van de personeelskost financiert. In 2011 kwam er dus nog 1/3^{de} andere subsidies bovenop de Vlaamse subsidies. Als we diezelfde lijn doortrekken naar 2016 impliceert dit een kost van meer dan 2.500€ per SVK-woning. De afdeling Toezicht heeft echter de voorbije jaren gerapporteerd dat er heel wat lokale subsidies zouden zijn weggevallen, waardoor een totaal van ca. 2.400€ subsidies per SVK-woning realistischer lijkt. Deze budgettaire kost plaatst uiteraard grenzen op de groei van het SVK-patrimonium.

De conceptnota stelt dat in het kader van een daadwerkelijke aanboduitbreiding zal nagegaan worden in welke mate een samenwerking tussen private ontwikkelaars en SVK's mogelijk is. CIB Vlaanderen ondersteunt het verkennen van deze piste gezien de private huurmarkt op vandaag geen afdoende antwoord kan bieden.

6 DE RENTMEESTER IN DE CONCEPTNOTA

Op diverse plaatsen in de conceptnota wordt ingegaan op de professionalisering van verhuringen en op de ontzorging van particuliere eigenaars via institutionalisering.

Voor CIB Vlaanderen is het een lacune dat rentmeesters die vanuit de private sector inzetten op ontzorging en een professionele dienstverlening aanbieden, nergens aan bod komen. Doordat rentmeesters het volledige beheer van de eigenaar overnemen, bieden zij nochtans mogelijkheden om een aantal van de strategische doelstellingen van de conceptnota te realiseren. Niet alle eigenaars voelen zich aangetrokken tot het specifieke model van de sociale verhuurkantoren. Evenzeer mogelijk is dat deze eigenaars een pand (willen) verhuren dat qua prijs niet haalbaar is voor het zeer kwetsbare doelpubliek van huurders die geholpen worden door SVK's. Ook deze eigenaars kunnen nood hebben aan ontzorging, terwijl door het aanstellen van een rentmeester het pand onder professioneel beheer komt.

CIB Vlaanderen vreest dat de rentmeester onderbelicht is in de conceptnota en vraagt alvast om meer beleidsmatige erkenning voor de bijdrage van deze beroepsgroep.

7 CONCLUSIE

Onderhavige nota bevat de feedback vanwege CIB Vlaanderen op de conceptnota Private Huur. CIB Vlaanderen is tevreden dat het gedetailleerde voorbereidende traject van overleg met de stakeholders rond het woninghuurrecht gereflecteerd is in de beleidskeuzes die in de conceptnota worden gemaakt. De nota vormt voor CIB Vlaanderen een goede basis om de uitgezette principes te concretiseren en te bouwen richting een decretaal initiatief inzake het woninghuurrecht.

Het is positief dat ervoor wordt gekozen om het door iedereen als positief geëvalueerde overlegtraject daarbij te continueren.

Inhoudelijk formuleert CIB Vlaanderen een aantal punten bij wijze van feedback op de conceptnota:

- CIB Vlaanderen is geen voorstander van het aanwenden van het woninghuurrecht als sturend beleidsinstrument en vraagt om het privaatrechtelijk karakter te vrijwaren.
- CIB Vlaanderen verdedigt de piste van een afzonderlijk Vlaams Huurdecreet, waarin idealiter al het geregionaliseerde huurrecht – maar minstens het woninghuurrecht – wordt verzameld.
- CIB Vlaanderen is beducht voor voorstellen om nieuwe bijzondere huurregimes in te voeren en stelt dat dit alleen verantwoord is wanneer er een duidelijke en aantoonbare nood bestaat en dit niet via het gemeen huurrecht kan worden ondervangen.
- CIB Vlaanderen onderschrijft de doelstelling om de stabiliteit, eenvoud en kenbaarheid van het woninghuurrecht te vrijwaren. Doel moet zijn om een duurzaam kader te creëren dat de komende jaren geen verdere aanpassingen behoeft.
- Er zijn heel wat kanttekeningen te plaatsen bij het argument dat kortlopende contracten dominant zouden zijn. Dit spoort ook niet met de bevindingen van het Groot Woononderzoek. Het behoud van de mogelijkheid om een contract van korte duur af te sluiten is voor CIB Vlaanderen essentieel. Noch huurder, noch verhuurder zouden erbij gewonnen zijn om deze mogelijkheid uit te sluiten of de modaliteiten te verstrengen. Voor het aantrekkelijker maken van de standaardcontracten lijkt consensus te bestaan rond een versoepeling van de opzegmogelijkheden bij renovatie. CIB Vlaanderen is alvast voorstander van die piste.
- Het is positief dat ook juridisch-technische knelpunten aan bod komen in de conceptnota. CIB Vlaanderen hoopt op een verduidelijking rond de mogelijkheid om een contractuele opzegmogelijkheid te voorzien in een contract van korte duur.
- CIB Vlaanderen houdt vast aan het principe van de vrije huurprijsbepaling. Binnen het eerdere overlegtraject is uitgebreid ingegaan op de opportuniteit van

huurprijsregulering. In deze nota staan de argumenten waarom dit geen goed idee is nader uitgeschreven.

- CIB Vlaanderen is al langer vragende partij voor een soepelere herziening van de huurprijs na renovatie, in onderling akkoord en is tevreden dat dit opgenomen is in de conceptnota. Vanuit het oogpunt van administratieve vereenvoudiging zijn we eerder gewonnen voor het opheffen van de temporele beperkingen, eerder dan het invoeren van een bijkomende herzieningsmogelijkheid.
- De absolute verantwoordelijkheid van de verhuurder voor alle woningkwaliteitsgebreken vormt al langer een ernstig pijnpunt. Het principe dat in de conceptnota wordt geformuleerd van een gedeelde verantwoordelijk na de ingang van het contract is hierin een belangrijke stap vooruit. CIB Vlaanderen is in deze voorstander van de introductie van een moreel element, waarmee zowel huurder als verhuurder op hun respectievelijke verplichtingen worden gewezen. Belangrijk is ook dat de incentives worden weggenomen om eventueel opzettelijk gebreken aan te brengen, door het recht op tegemoetkomingen vanuit Wonen te ontzeggen.
- Er bestaat consensus tussen de stakeholders over een algemeen principe rond huurherstellingen, met verdere uitwerking in een uitvoeringsbesluit. CIB Vlaanderen was hiervoor mede vragende partij.
- Het voorstel in de conceptnota om een uittredende plaatsbeschrijving te verplichten wanneer één van de partijen om het opstellen daarvan verzoekt is goed doordacht en wordt onderschreven. Er moet wel nog worden gezocht naar een sanctiemechanisme wanneer één van de partijen alsnog de medewerking weigert.
- Voor CIB Vlaanderen is de anonimisering bij huurwaarborgleningen aanvaardbaar, mits de zekerheidsstelling voldoende is. De hoegrootheid is dus een belangrijke factor. We bepleiten een verhoging van de geldelijke waarborg naar drie maanden.
- CIB Vlaanderen is mee te werken aan een Vlaams actieplan antidiscriminatiebeleid. Verder overleg over de invulling daarvan zal noodzakelijk zijn.
- Er is nood aan een grondige evaluatie van het huurgarantiefonds, met focus op de administratief belastende modaliteiten.
- De conceptnota focust het stimuleringsbeleid op het ondersegment. Op middellange termijn blijft er nood aan een generiek ondersteuningsbeleid.
- De rentmeesters komen niet voor in de conceptnota. Nochtans dragen zij bij tot zowel ontzorging als professionalisering. CIB Vlaanderen pleit voor meer beleidsmatige erkenning voor deze beroepsgroep.