



verenigde eigenaars

Hoorzitting conceptnota private huur – 13 oktober 2016

Doelstellingen van het vernieuwde woninghuurrecht

- 1) Een **stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader**, waarbij het evenwicht tussen verhuurders en huurders wordt nagestreefd. Alle gewenste wijzigingen dienen in één beweging doorgevoerd te worden, zodat het woninghuurregime nadien voor enige tijd ongewijzigd kan blijven.
- 2) **Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning**: de keuzemogelijkheid tussen een huurovereenkomst van negen jaar en een kortlopende huurovereenkomst blijft behouden met dien verstande dat huurovereenkomsten van negen jaar zullen versterkt worden en het toepassingsgebied van de kortlopende huurovereenkomsten beter zal omlijnd worden, bijvoorbeeld door het vereisen van een uitdrukkelijk akkoord van beide partijen; er wordt naar gestreefd uithuiszettingen te voorkomen door sneller begeleiding te voorzien.
- 3) **Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen**:
 - de huurprijsbepaling bij de aanvang van de huurovereenkomst blijft in principe vrij;
 - de huurprijsherziening in de loop van de huurovereenkomst: er wordt onderzocht hoe de huurprijs vlotter kan aangepast worden na het uitvoeren van (duurzame) renovatieweken.
 - huurgeschillen: er zal onderzocht worden hoe verhuurders sneller kunnen optreden tegen huurders die hun verplichtingen niet nakomen;
- 4) Het waarborgen van een **minimale woningkwaliteit**:
 - vereenvoudiging van de regelgeving door voorkeur te geven aan het regime voorzien door de Vlaamse Wooncode;
 - uitwerking van een evenwichtig regime van sanctionering van verhuring van een niet-conforme woning: uitsluitende verantwoordelijkheid van de verhuurder bij de aanvang van de huurovereenkomst ; een gedeelde verantwoordelijkheid in de loop van de huurovereenkomst;
 - verduidelijking van de regelgeving op het vlak van de huurherstellingen;
 - plaatsbeschrijving: indien uit de plaatsbeschrijving blijkt dat de huurder verantwoordelijk is voor de schade waardoor een woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, kan de huurder in geen geval aanspraak maken op tegemoetkomingen vanuit het woonbeleid.
- 5) De **toegang tot de private huurmarkt bevorderen**: de huurwaarborg wordt als een belangrijke drempel tot de private huurmarkt gezien. Enerzijds is een (voldoende hoge) huurwaarborg essentieel om de verhuurder zekerheid te bieden bij wanbetaling en huurschade; anderzijds maakt een voldoende hoge huurwaarborg het voor financieel zwakkere huurders moeilijker om een huurovereenkomst af te sluiten. Er moet gezocht worden naar vernieuwende systemen. Er zou een huurwaarborglening kunnen worden ingevoerd die kandidaat-huurders toelaat om onder bepaalde voorwaarden een renteloze lening af te sluiten van maximaal 90 % van de huurwaarborg.

6) De **transparantie en de kenbaarheid van het woninghuurrecht** bewaken: bij de uitwerking van het woninghuurrecht moet de eenvoud bewaard worden, wat de kenbaarheid ten goed komt. Er moet over gewaakt worden dat de vraag om verduidelijking van de regelgeving niet leidt tot veel bijkomende regels.

VE : al deze doelstellingen kunnen zeker onderschreven worden.

1/ evenwicht tussen verhuurder en huurder herstellen

2/ rechtszekerheid : huidige systeem is gekend en doorgedrongen. Protagonisten hier zijn beide particuliere leken.

3/ mogelijkheid kortlopende contracten is positief. Vraag van beide partijen.

4/ eindelijk wordt de noodzaak erkend om ook de huurders te responsabiliseren. Indien n.a.v. een wooninspectie blijkt dat de woning niet voldoet aan de woonkwaliteitsnormen, zal worden nagegaan wie in de fout is gegaan en zal er niet noodzakelijk worden van uitgegaan dat de verhuurder verantwoordelijk is voor de vastgestelde gebreken.

5/ een huurwaarborg van 2 maanden huur biedt onvoldoende zekerheid aan de verhuurder. Wij betreuren dat de nota geen concreet voorstel formuleert om het maximumbedrag van de huidige huurwaarborg (op een geïndividualiseerde rekening) op te trekken.

6/ huurwaarborglening : laat de huurder toe zijn huurwaarborg te vestigen zonder dat de verhuurder de afkomst van de gelden kent... VE meent dat de huurwaarborg een essentieel element uitmaakt bij de selectie van de huurder (wars van elke discriminatie).

7/ Om te beletten dat private verhuurders ontmoedigd worden en uiteindelijk afhaken is het absoluut onontbeerlijk ervoor te zorgen dat er sneller kan opgetreden worden tegen huurders die hun verplichtingen niet nakomen. Deze doelstelling is voorzien in de conceptnota.

8/ Proefhuren : Positief signaal. Twijfelachtig of verhuurder sloop zal gaan met huurder die nood heeft aan borgstelling omwille van wankele solvabiliteit. Na afloop van proefperiode valt borgstelling weg, terwijl risico van insolventie niet (volledig) verdwenen is.

Invoering van een systeem van geconventioneerde huur

In ruil voor bepaalde voordelen (premie, subsidie of fiscale korting) verhuurt de verhuurder de woning voor een bepaalde termijn en tegen een bepaalde prijs aan een specifieke doelgroep (die net teveel verdienen voor een sociale woning of om via een SVK te huren).

VE : Ja, als dit op vrijwillige basis is

Fiscale stimuli

Om particuliere investeerders aan te zetten om te **investeren in private huurwoningen in het lager marktsegment**, zal onderzocht worden of het wenselijk is de bestaande systemen m.b.t. de woonfiscaliteit (erfbelasting, schenkbelasting, verkooprecht, OV) aan te passen.

VE : De ouderdom van het vastgoedpatrimonium in België en de toenemende energieprestatievereisten die worden opgelegd, vergen bijzonder zware inspanningen van de verhuurder. We staan achter het beginsel dat er enkel plaats is voor kwaliteitsvolle woningen

op de huurmarkt, doch dit alles heeft zijn prijs. Aangekondigde stimulans van Bart Tommelein vermindering OV na energiebesparende investeringen is positief.

Bestrijding van discriminatie

Om tegemoet te komen aan de problematiek van discriminatie zal :

- 1) een brede sensibiliseringscampagne en informatieverstrekking worden opgezet door de Vlaamse overheid met medewerking van de Verenigde Eigenaars en CIB Vlaanderen en met hen een convenant worden afgesloten. Tevens zal gerichte informatie verstrekt worden aan kandidaat-huurders via de meldpunten van Unia.
- 2) Een systeem van proefhuren worden uitgewerkt (naast de huurder en de verhuurder is tijdelijk een derde partij betrokken die gedurende een bepaalde periode garandeert dat de huurder zijn huurdersverplichtingen zal nakomen en de nodige begeleiding verstrekt. Doel : het vertrouwen in elkaar laten groeien waarna een huurovereenkomst voor 9 jaar kan worden afgesloten, zonder verdere begeleiding.

VE : 1/ We verwerpen discriminatie van huurders

2/ We bedanken voor subsidies in ruil voor mystery calls.

3/ We zijn bereid om mee te werken aan campagnes, te informeren en te sensibiliseren – uitsluitend op projectbasis ; niet via subsidie

4/ Discriminatie is niet hetzelfde als recht van de verhuurder om positieve keuze te maken tussen verschillende kandidaat-huurders.

Evaluatie van het huurpremie- en huursubsidiebesluit

Momenteel zijn er twee types van tussenkomsten in de huurprijs voor specifiek afgebakende behoeftige doelgroepen.

- 1) **huursubsidie** voor huurders met een laag inkomen, gecombineerd met een specifieke woonbehoefte (bijvoorbeeld: personen die van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning verhuizen naar een conforme huurwoning; bejaarden die verhuizen naar een private huurwoning die aangepast is aan hun fysieke gesteldheid) en aan huurders van een woning verhuurd door een SVK.
- 2) **huurpremie** : een tegemoetkoming voor zittende huurders op de private huurmarkt met een laag inkomen die 4 jaar of langer moeten wachten op een sociale huurwoning in afwachting van de toewijzing ervan.

Het is de bedoeling om een **veralgemeende huursubsidieregeling** op te zetten op basis van inkomen en huurprijs die niet alleen de doelgroepen rechtstreeks ondersteunt maar ook de potentiële verhuurders meer aanzet om hun woning(en) te verhuren.

VE : lovenswaardig. De realisatie van het grondrecht van behoorlijke huisvesting berust immers op de overheid en niet op de private verhuurder. Wij pleiten al jaar en dag voor inkomensondersteunende maatregelen ten behoeve van minder bemiddelde huurders.