



Vlaams
Parlement

ingediend op **960** (2016-2017) – Nr. 3
19 april 2017 (2016-2017)

Verslag

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door An Moerenhout en Marc Hendrickx

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Christiaens, Katrien Schryvers, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman,
Dirk de Kort en Griet Coppé

betreffende de opname van een regeling
betreffende medehuur,
overlijden van de huurder bij overeenkomsten
van drie jaar of minder
en erfloze nalatenschappen van de huurder
in de Woninghuurwet

Samenstelling van de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen:

Voorzitter: Lorin Parys.

Vaste leden:

Björn Anseeuw, Piet De Bruyn, Jelle Engelbosch, Marc Hendrickx, Lorin Parys, Tine van der Vloet;
An Christiaens, Dirk de Kort, Katrien Partyka, Valerie Taeldeman;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
Michèle Hostekint, Bart Van Malderen;
An Moerenhout.

Plaatsvervangers:

Ingeborg De Meulemeester, Lies Jans, Kathleen Krekels, Elke Sleurs, Nadia Sminate,
Herman Wynants;
Griet Coppé, Michel Doomst, Cindy Franssen, Katrien Schryvers;
Ann Brusseel, Freya Saeys;
Bert Moyaers, Els Robeyns;
Elke Van den Brandt.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer;
Christian Van Eyken.

Documenten in het dossier:

- 960** (2016-2017) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
– Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

INHOUD

1. Toelichting van de conceptnota	4
1.1. Recht op huur tijdens de huurtermijn	4
1.2. Het recht op huur bij conflictsituaties tijdens de huurtermijn	5
1.3. Recht op huur bij overlijden van de huurder tijdens de huurtermijn	5
1.4. Einde van huurcontract bij overlijden van de huurder, bij huurover- eenkomsten van drie jaar of minder en bij erfloze nalatenschappen	5
2. Voorstel tot het organiseren van een hoorzitting	6

De Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besprak op 19 januari en 9 maart 2017 de conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende de opname van een regeling betreffende medehuur, overlijden van de huurder bij overeenkomsten van drie jaar of minder en erfloze nalatenschappen van de huurder in de Woninghuurwet.

De conceptnota werd op 19 januari 2017 toegelicht in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen.

Op 9 maart 2017 organiseerde de commissie een hoorzitting met Katelijne D'Hauwers, directeur Verenigde Eigenaars, Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, Kristof Vanhove, INTEGRA advocaten en Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker Vlaams Huurdersplatform (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 960/2).

1. Toelichting van de conceptnota

An Christiaens wijst op de grote versnippering van de reglementering over wonen en woonhuurrecht. De Belgische Grondwet verankert het recht op huisvesting. De bijzondere wet tot hervorming der instellingen maakte de gewesten bevoegd voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. Het recht op wonen en het recht op de bescherming van het gezin wordt dan weer geregeld in het Burgerlijk Wetboek en het verbintenissenrecht. Andere bepalingen zoals het huurrecht van de langstlevende echtgenoot worden geregeld in het erfrecht.

1.1. Recht op huur tijdens de huurtermijn

De initiatiefnemers stellen voor om de hele regelgeving met betrekking tot het huurrecht op te nemen in de Woninghuurwet. Daarbij wordt een eenduidige regeling nagestreefd voor alle gezinsvormen. Momenteel bestaat er in het verbintenissenrecht en het erfrecht een regeling voor gehuwden en wettelijk samenwonenden, die echter niet geldt voor feitelijk samenwonenden. De bescherming van de gezinswoning en het gezin moet dan ook tot de feitelijk samenwonenden worden uitgebreid.

Enkel de feitelijk samenwonende die het huurcontract tekent, is momenteel gebonden door het huurcontract en geniet van de volledige rechten zoals het verblijven in de woning. De andere samenwonende partner heeft momenteel geen rechten. Ook de plichten, zoals het betalen van de waarborg en de huur, gelden enkel voor de feitelijk samenwonende die het huurcontract heeft ondertekend. De verhuurder heeft in dit geval ook maar één contracterende partij voor vorderingen in verband met huurachterstand en schade.

Voor het recht op huur tijdens de huurtermijn stellen de initiatiefnemers voor om de huidige regeling van het Burgerlijk Wetboek over te nemen in de Woninghuurwet, met een automatisch medehuurschap voor de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner. Deze regeling moet worden uitgebreid tot een automatisch medehuurschap voor de andere feitelijk samenwonende partner indien zij twee jaar duurzaam en affectief samenwonen. Duurzaam en affectief samenwonen houdt in dat beide partners onder meer dezelfde woonplaats delen, een gezamenlijke huishouding voeren en bijdragen in de lasten van het samenleven. Uiteraard is een domiciliering in eerste instantie een bewijs van duurzame samenwoning.

1.2. Het recht op huur bij conflictsituaties tijdens de huurtermijn

De indieners stellen dat, in geval van medehuurschap en dus ook het feitelijk medehuurschap, elk van de partners moet kunnen vorderen dat het recht op huur hem wordt toegewezen, ongeacht wie het contract oorspronkelijk had afgesloten. Zij kunnen hun rechten vorderen bij de vrederechter, waarbij het standpunt van de verhuurder eveneens moet worden gehoord, aangezien het zijn eigendom is die eventueel verder zal worden verhuurd aan een van de samenwonende partners.

1.3. Recht op huur bij overlijden van de huurder tijdens de huurtermijn

De indieners van de conceptnota achten het aangewezen dat in geval van overlijden, ook voor de feitelijk samenwonende partner wordt voorzien in een automatische voortzetting van de huurovereenkomst én dat dergelijke regeling ook opgenomen wordt in de Woninghuurwet, waarbij in geval van contractuele medehuur de overblijvende huurder exclusief en met uitsluiting van alle andere personen, de huur voortzet.

Het overlijden kan in sommige gevallen erg plots komen. Daarom is het aangewezen om te bepalen dat, indien er sprake is van het gedurende meer dan zes maanden voeren van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, de langstlevende partner op exclusieve wijze en van rechtswege de huur tijdelijk voortzet, met name gedurende zes maanden, tenzij hij binnen de drie maanden, na het overlijden, een opzeg geeft van drie maanden. Dit lijkt zowel voor de huurder als verhuurder een redelijke oplossing. Deze regeling is gebaseerd op het huurrecht in Nederland.

1.4. Einde van huurcontract bij overlijden van de huurder, bij huurovereenkomsten van drie jaar of minder en bij erfloze nalatenschappen

Katrien Schryvers verwijst naar artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat het huurcontract niet wordt ontbonden door de dood van de verhuurder, noch door de dood van de huurder. Het zijn de erfgenamen van de verhuurder en de huurder die in alle rechten en plichten van de initiële verhuurder of huurder treden en dus de huurovereenkomst moeten respecteren. Vaak hebben de erfgenamen van huurder of verhuurder echter geen belang bij het verderzetten van de huurovereenkomst.

Voor huurovereenkomsten met een duur van negen jaar zijn de opzegmogelijkheden voor de verhuurder beperkt, om aldus de woonzekerheid van de huurder te garanderen. De huurder daarentegen kan de overeenkomst te allen tijde opzeggen, mits een opzegtermijn van drie maanden, samen met een opzegvergoeding afhankelijk van de resterende termijn van de huurovereenkomst. In die zin stelt zich voor negenjarige contracten niet echt een groot probleem, omdat de erfgenamen van de overleden huurder de opzegmogelijkheid kunnen gebruiken. De opzegtermijn lijkt billijk om binnen een redelijke termijn zowel de wederverhuuring als het leegmaken van het huurpand mogelijk te maken.

De situatie is anders bij contracten van drie jaar of minder, omdat deze noch door de huurder, noch door de verhuurder eenzijdig en vervroegd kunnen worden opgezegd. Na het overlijden van de huurder blijft deze huurovereenkomst dus in principe lopen tot het einde van de afgesproken duur. Meestal hebben de erfgenamen van de huurder echter geen belang bij het verderzetten van de huurovereenkomst, terwijl de verhuurder er alle belang bij heeft om zijn huurinkomsten verder te ontvangen en om leegstand te vermijden. Dat brengt rechtsonzekerheid met zich mee, al kunnen de erfgenamen en de verhuurder in

onderling akkoord wel de huurovereenkomst met een minnelijke schikking beëindigen.

Om meer rechtszekerheid in te bouwen stellen de indieners van de conceptnota voor dat voor overeenkomsten met een vaste termijn van drie jaar of minder een opzegmogelijkheid met een opzegtermijn wordt voorzien in geval van overlijden van de huurder. Uiteraard moet hier een evenwicht worden gezocht tussen de rechten van huurders en hun erfgenamen en de rechten van verhuurders, waarbij additionele kosten en leegstand moeten worden vermeden.

Nog anders is de situatie wanneer de huurder overlijdt en er geen erfgenamen zijn of in het geval dat de erfgenamen de erfenis niet aanvaarden. Het huurcontract blijft dan in principe gewoon doorlopen, waarbij de verhuurder vaak met heel wat problemen wordt geconfronteerd, en dit zowel in geval van een huurcontract van negen jaar, drie jaar of minder. De verhuurder heeft immers een rechterlijke tussenkomst nodig vooraleer hij de huurwoning kan laten leeghalen en opnieuw te huur kan aanbieden. Gemeentebesturen of Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn hebben in dergelijke gevallen geen bevoegdheid om op te treden. Het is enkel de rechtbank die eventueel een curator over een onbeheerde nalatenschap kan aanstellen, de woning kan laten verzegelen, of een gerechtelijk bewindvoerder kan aanstellen om de nalatenschap af te handelen. Deze procedures zijn duur en vragen ook veel tijd, terwijl de desbetreffende woning voor langere tijd niet kan worden verhuurd, met inkomstenverlies voor de verhuurder als gevolg. De indieners van de conceptnota stellen dan ook voor om een regeling in de Woninghuurwet in te schrijven tot automatische ontbinding van het huurcontract bij overlijden van een huurder zonder erfgenamen, of waarbij de erfenis niet aanvaard wordt. Uiteraard moet deze regeling worden opgesteld met een evenwichtige afweging van de belangen van huurders en verhuurders.

2. Voorstel tot het organiseren van een hoorzitting

Na de toelichting stelde Katrien Schryvers als mede-indiener van de conceptnota voor om een hoorzitting te organiseren om de opmerkingen van een aantal organisaties te aanhoren, samen met eventuele voorstellen om de conceptnota aan te passen.

Na overleg werden volgende sprekers uitgenodigd aan de hoorzitting deel te nemen: Katelijne D'Hauwers, directeur Verenigde Eigenaars, Pieter Decelle, beleidsmedewerker Wonen Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen, Kristof Vanhove, INTEGRA advocaten en Geert Inslegers, juridisch beleidsmedewerker Vlaams Huurdersplatform.

De hoorzitting werd georganiseerd op 9 maart 2017 (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 960/2). Hiermee werd de conceptnota door de indieners als afgehandeld beschouwd.

Lorin PARYS,
voorzitter

An MOERENHOUT
Marc HENDRICKX,
verslaggevers