



Vlaams
Parlement

ingediend op **1264** (2016-2017) – Nr. 1
6 september 2017 (2016-2017)

Verslag van de gedachtewisseling

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Jelle Engelbosch en Dirk de Kort

over het voorontwerp van decreet
houdende bepalingen betreffende de huur van
voor bewoning bestemde goederen of delen ervan

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;
Gweny 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.

INHOUD

I.	Toelichting van het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet	4
1.	Algemene regeling	4
2.	Doelstellingen van het Vlaams Huurdecreet	4
3.	Maatregelen voor de huurder.....	5
4.	Maatregelen voor de verhuurder	5
5.	Specifieke bepalingen voor medehuur.....	6
6.	Huurovereenkomsten voor huisvesting van studenten	7
II.	Algemene bespreking	7
1.	Standpunt van An Moerenhout.....	7
2.	Standpunt van Michèle Hostekint	9
3.	Standpunt van Katrien Partyka	10
4.	Standpunt van An Christiaens.....	12
5.	Standpunt van Dirk de Kort.....	13
6.	Standpunt van Gwenny De Vroe	13
7.	Standpunt van Jelle Engelbosch	15
8.	Standpunt van Marc Hendrickx	16
III.	Antwoord van minister Homans en bijkomende opmerkingen van de commissieleden	17

De Commissie voor Wonen, Armoedebestrijding en Gelijke Kansen besprak op 20 juli 2017 het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, verder afgekort als voorontwerp van Vlaams Huurdecreet.

I. Toelichting van het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet

1. Algemene regeling

Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding deelt mee dat de gedachtewisseling handelt over een voorontwerp. Dat werd vrijdag 14 juli 2017 voor de eerste keer door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Vanaf 1 juli 2014 werd het Vlaamse Gewest immers bevoegd voor de woninghuurwetgeving en de woonfiscaliteit. Deze bevoegdheidsoverdracht gebeurde zonder overdracht van middelen of personeel. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen zal deze rol en taken opnemen en instaan voor de beleidsvoorbereiding, monitoring, evaluatie en bijsturing, en zal in uitvoering van het decreet ook een aantal ondersteunende taken opnemen. Er werd grondig voorbereidend onderzoek verricht door het Steunpunt Wonen en andere actoren, en er werd grondig overlegd met de sector inzake bijstellingen bij de omzetting van de federale wetgeving naar Vlaamse decreten.

De toelichting zal enkel over de grote lijnen gaan. Het voorontwerp bevat immers 79 artikelen die de minister niet elk apart kan toelichten. Een voorontwerp betekent ook dat er nog verder moet worden overlegd en dat het voorontwerp ook nog voor advies moet worden voorgelegd aan de Raad van State. Samen met de daaropvolgende definitieve goedkeuring door de Vlaamse Regering moeten ook nog een aantal aspecten worden geregeld die niet thuishoren in een Huurdecreet, maar die er als ondersteunend beleid mee verbonden zijn. Een Huurdecreet omvat immers enkel de contractuele relaties tussen huurders en verhuurders. Andere bepalingen zoals bijvoorbeeld geconventioneerde huur en het antidiscriminatiebeleid horen hier niet in thuis. Zij zullen in aparte decreten worden geregeld. Finaal zal het Vlaams Parlement zich in een later stadium kunnen uitspreken over de definitieve versie van het ontwerp van decreet dat op 1 september 2018 in werking moet treden.

Het uitgangspunt van het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet is dat er een evenwicht moet zijn tussen de rechten en plichten van zowel huurders als verhuurders. Dit evenwicht is nodig omdat de private huurmarkt een belangrijk element uitmaakt van de totale woonmarkt. Ongeveer 70 percent van alle Vlamingen is eigenaar van zijn woning, ongeveer 10 percent huurt een sociale woning en ongeveer 20 procent huurt een woning op de private huurmarkt.

2. Doelstellingen van het Vlaams Huurdecreet

Er wordt één helder, stabiel en evenwichtig Vlaams Huurdecreet ontwikkeld. Het is immers niet de bedoeling om de grote principes van het nieuwe Huurdecreet om de haverklap aan te passen. De nadruk ligt ook op één decreet, in tegenstelling tot de federale aanpak met een Woninghuurwet die vertakkingen had in het Burgerlijk Wetboek en het Strafwetboek.

De woonzekerheid wordt bevorderd, waarbij een behoorlijk rendement voor de verhuurder wordt gegarandeerd. De woningkwaliteit wordt gewaarborgd en de toegang tot de private huurmarkt wordt bevorderd. Een laatste doelstelling is de transparantie en kenbaarheid van een Vlaams Huurdecreet bewaken.

3. Maatregelen voor de huurder

Een huurovereenkomst van negen jaar blijft de regel om de woonzekerheid verder te garanderen. Huurovereenkomsten van korte duur – dus kleiner of gelijk aan drie jaar – blijven mogelijk maar kunnen expliciet opgezegd worden door de huurder.

De woonkwaliteit is uitsluitend de verantwoordelijkheid van de verhuurder, wat uiteraard in het voordeel is van de huurder. Als een woning niet conform is aan de normen kan een huurovereenkomst nietig worden verklaard. Daarbij kan door de huurder een terugbetaling van de huurgelden worden gevraagd. Het zal de vrederechter zijn die hier een uitspraak kan over doen.

De renovatiehuurovereenkomst voorziet een uitzondering op de verplichting om te voldoen aan minimum kwaliteitsvereisten. Deze overeenkomst wordt behouden en versterkt. Bij een renovatiehuurovereenkomst verbindt de huurder zich tot het uitvoeren van een aantal werkzaamheden die in principe door de verhuurder zouden moeten worden uitgevoerd. De huurder moet tijdens de werken geen huur betalen en de verhuurder kan voor een bepaalde periode het huurcontract niet opzeggen. Dat is een billijk voorstel voor beide partijen.

De plaatsbeschrijving was reeds verplicht bij het afsluiten van een huurovereenkomst, maar niet bij het einde ervan. Deze mogelijkheid wordt nu voorzien, indien één van de partijen daarom verzoekt. De minister gaat ervan uit dat de meeste huurders dit ook zullen vragen om latere conflicten over de verantwoordelijkheid voor beschadigingen te vermijden.

Er wordt een regeling ontwikkeld voor de ondersteuning met betrekking tot het betalen van de huurwaarborg. Het verbod op betaling ervan in cash bestond reeds, maar dit wordt aangevuld door de sanctie dat de huurwaarborg die in cash wordt betaald, ook kan worden beschouwd als huur.

Een huurder kan bij de Vlaamse overheid een renteloze anonieme huurwaarborglening bekomen. Deze huurwaarborgregeling is goed voor de betaalbaarheid van de huurwaarborg en is bovendien een middel om discriminatie tegen te gaan aangezien ze anoniem is. Sommige huurders werken immers niet graag met een waarborg van het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) zodat hierop een zeker stigma rust. De OCMW-waarborg blijft wel bestaan naast de nieuwe renteloze anonieme huurwaarborg.

De minister wijst op de innovatie van de renteloze anonieme huurwaarborg. Die regeling bestaat momenteel niet voor de huurwaarborg van twee maanden die de meeste huurders dus momenteel nog uit de eigen middelen moeten voorschieten. Het betalen van de nieuwe huurwaarborg van drie maanden zal voortaan voor de huurders geen probleem meer zijn qua financiering, door de invoering van de renteloze anonieme huurwaarborg.

Bij uithuiszettingen zal het OCMW hiervan onmiddellijk in kennis worden gesteld. Dat houdt in dat de huurder zich niet meer zal kunnen verzetten tegen deze melding door de griffie van het vrederecht. Het automatisch verwittigen van het OCMW zal ongetwijfeld nuttig zijn voor bepaalde huurders.

4. Maatregelen voor de verhuurder

De maximum huurwaarborg wordt opgetrokken van twee naar drie maanden huur. Deze bepaling gaat in samen met de reeds toegelichte renteloze anonieme huurwaarborg. De minister wijst erop dat in het artikel 10 van de federale Woninghuurwet reeds de mogelijkheid is ingebouwd voor een huurwaarborg van

drie maanden. Dit artikel somt een aantal mogelijkheden op inzake de huurwaarborg, met onder andere de storting ervan op een geblokkeerde rekening, de bankwaarborg en de waarborg van het OCMW. Alle andere vormen van huurwaarborg die niet in dit artikel werden opgesomd, kunnen drie maanden huur of zelfs meer bedragen.

Het nieuwe Huurdecreet wil aan de verhuurder een behoorlijk rendement garanderen. De huurprijsbepaling blijft vrij, plus indexatie en wordt dus niet vastgeklemd zoals in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Na het uitvoeren van energiebesparende investeringen kan de huurprijs worden herzien. Dat is logisch omdat energiebesparende investeringen ook in het voordeel zijn van de huurder. Om misbruiken te voorkomen gaat het niet om kleine investeringen. De waarde van het huis moet minstens 10 percent verhogen door de energiebesparende ingrepen.

Er is ook een versoepeling van de opzeggingsmogelijkheid met oog op renovatie. Deze opzegging moet kunnen gebeuren op elk ogenblik, vanaf het einde van de eerste driejarige periode. Er zal in dit geval ook geen vergoeding moeten worden betaald aan de huurder, maar het betreft wel een opzegperiode van zes maanden.

Het voorontwerp van decreet legt ook vast welke gebruikskosten ten laste zijn van de huurder. Het gaat bijvoorbeeld om het onderhoud van gemeenschappelijke delen.

Er is ook onderhoudsplicht van de huurder. Hij staat in voor kleine herstellingen die nodig zijn door eigen fout. Er wordt ook een meldingsplicht ingevoerd aan de verhuurder over andere herstellingen. De meldingsplicht is nodig om de verhuurder te informeren over gebreken in het verhuurde pand zodat tijdig kan worden ingegrepen en herstellingen kunnen worden opgevolgd, zodat de kwaliteit van het huurpand op peil kan worden gehouden.

De huurder is aansprakelijk voor brand- én waterschade. De huurder was in de federale wetgeving reeds verplicht om een brandverzekering af te sluiten. Dit wordt aangevuld door een verzekering tegen waterschade. Bovendien moet in de toekomst ook de verhuurder een dergelijke verzekering afsluiten.

In geval van nietigverklaring van huurovereenkomst door non-conformiteit met de normen inzake woonkwaliteit, kan een bezettingsvergoeding worden toegekend. Daarbij kan de huurder een terugbetaling van de huurgelden vragen, wat door een vrederechter wordt beslist. Tegelijkertijd kan de vrederechter bepalen dat door de huurder een bezettingsvergoeding moet worden betaald. Het pand is immers een bepaalde tijd betrokken door de huurder.

Ten slotte zullen ook de verhuurdersorganisaties worden ondersteund. Dit lijkt billijk omdat de Vlaamse Regering ook reeds ondersteuning verleent aan de huurdersorganisaties.

5. Specifieke bepalingen voor medehuur

Het Vlaams Huurdecreet wordt aangepast aan nieuwe samenlevingsvormen, met regelingen in geval van huwelijk, wettelijk samenwonen, nieuw samenwonende partner, feitelijk samenwonen, samenwonen met vrienden en dergelijke, en het beëindigen van de samenwoning.

Bij huwen of wettelijk samenwonen wordt de partner automatisch huurder. Dat impliceert dezelfde rechten en plichten. Bij het beëindigen van het huwelijk of het

wettelijk samenwonen worden de samenwonenden gelijkwaardig behandeld. Dit geldt bijvoorbeeld voor het vergoeden van schade of bij huurachterstallen.

Bij feitelijk samenwonen of andere vormen van samenwonen, worden samenwonenden niet automatisch huurder.

De huurder of huurders moeten een verzoek richten tot de verhuurder om een nieuwe huurder te aanvaarden. Omgekeerd kan de huurovereenkomst ook stopgezet worden voor een van de huurders.

6. Huurovereenkomsten voor huisvesting van studenten

De minister verwijst naar de werkzaamheden van de commissie waar regelmatig aandacht werd gevraagd voor het bewaken van de kwaliteit van studentenhuisvesting. In het federale huurrecht bestond hierover immers geen enkele bepaling.

Het Vlaams Huurdecreet regelt voortaan de huur van studentenhuisvesting. Voor het aanrekenen van kosten wordt bepaald dat de huurprijs alle kosten en lasten moet bevatten, met uitzondering van het verbruik van water, energie en telecommunicatie.

Er is ook een specifieke regeling voor overdracht van huur en onderhuur van studentenkamers. Dit is in principe verboden, tenzij mits schriftelijke toestemming van de verhuurder. Hierbij wordt een uitzondering voorzien bij stage of deelname aan een studie-uitwisselingsprogramma.

De waarborg voor een studentenkamer blijft twee maanden en kan worden gestort op een gewone rekening.

II. Algemene bespreking

1. Standpunt van An Moerenhout

An Moerenhout verwijst naar de twitterdiscussie tussen minister Homans en Katrien Partyka over de huurwaarborg die al dan niet zal worden uitgebreid van twee naar drie maanden. Volgens Katrien Partyka is de verhoging van de huurwaarborg immers voorwaardelijk en zal samen met de concrete uitwerking van de huurwaarborgen opnieuw op de tafel van de Vlaamse Regering worden gelegd. Dit was geen fraai schouwspel en is bovendien weinig respectvol en verwarrend voor de vele mensen die zich vandaag in een precaire woonsituatie bevinden. Zij verdienen dat hen de ware toedracht wordt verteld van wat er al dan niet werd beslist door hun Vlaamse Regering. Vandaar de duidelijke vraag aan CD&V en aan de minister: wordt de huurwaarborg nu effectief verhoogd van twee naar drie maanden of is dit voorwaardelijk?

Los van de nefaste communicatie benadrukt *An Moerenhout* dat een verhoging van de huurwaarborg van twee naar drie maanden een slechte maatregel zou zijn. De betaalbaarheid van huurwoningen door de zwaksten is al jaren een toenemend probleem. Er staan 124.000 Vlamingen op een wachtlijst voor een sociale woning. Zij moeten zich intussen beredderen op de private huurmarkt met voorspelbare problemen inzake betaalbaarheid en toename van armoede. De Vlaamse Woonraad spreekt van een derde van de private huurders dat na het betalen van de huur in armoede belandt. Het betreft 160.000 tot 170.000 gezinnen. Vier op de tien Vlamingen heeft moeite om de huurwaarborg van twee maanden te betalen en toch verhoogt de minister de huurwaarborg naar drie maanden, ondanks kritiek van de huurdersbonden, het Netwerk tegen Armoede,

Caritas en tal van andere armoede-experten. Dat is onbegrijpelijk voor een minister die ook verantwoordelijk is voor armoedebestrijding en zich voorneemt om de kinderarmoede te halveren.

De minister sprak in de toelichting over de renteloze huurwaarborglening, waar An Moerenhout niet negatief tegenover staat. Het is echter beter om deze huurwaarborglening eerst in de praktijk uit te testen om te zien of de mensen daar inderdaad op intekenen. Het is duidelijk dat de minister de renteloze huurwaarborglening heeft uitgewerkt als compromis voor een verhoging van de huurwaarborg. Pas als blijkt dat de renteloze huurwaarborglening echt werkt, kan de discussie over een verhoogde huurwaarborg in alle duidelijkheid worden gevoerd.

Het is positief dat het voorontwerp van Huurdecreet werd voorafgegaan door een brede consultatieronde met het middenveld. De conceptnota Private Huur van de Vlaamse Regering huur werd in de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen besproken en wekte heel wat verwachtingen (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 891/1-3). De sociale component werd echter onvoldoende uitgewerkt. Het Huurdecreet komt niet tegemoet aan belangrijke sociale uitdagingen: de huurwaarborg wordt verhoogd, maar het systeem van geconventioneerd huren werd niet uitgewerkt. De minister beloofde dat dit samen met de definitieve versie van het ontwerp van Huurdecreet aan het Vlaams Parlement zal worden voorgelegd, maar wat is op dit ogenblik de stand van zaken?

Het voorontwerp van Huurdecreet bevat helaas geen maatregelen om discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan. De minister laat de sector zichzelf reguleren, maar daar gelooft An Moerenhout niet in. Samen met het Minderhedenforum en de huurdersorganisaties gelooft zij in praktijktesten om deze discriminatie te beteugelen.

De minister stelde wel dat de langlopende huurovereenkomst van negen jaar de regel blijft om de woonzekerheid verder te garanderen. De verhoging van de huurprijs via een opeenvolging van kortlopende huurcontracten wordt echter niet verhinderd.

Het voorontwerp van Huurdecreet biedt geen oplossing inzake preventie van uithuiszettingen. Er is wel bepaald dat een huurder waarbij de procedure voor de vrederechter werd ingeleid, zich niet kan verzetten tegen de melding aan het OCMW. Dat is positief, maar niet voldoende. Er is bijvoorbeeld nog geen oplossing voor de hervorming van het Fonds ter preventie van uithuiszettingen. In het licht van de recente discussie in de commissie over de uithuiszetting van kinderen is dit een gemiste kans (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1169/1). Is de minister bereid om hiervoor een preventief kader op te zetten?

An Moerenhout wenst af te sluiten met een aantal elementen die ze vanuit de oppositie toch positief kan beoordelen. Los van de bepalingen in het huurcontract kan de huurder steeds een kortlopend huurcontract opzeggen, mits een opzegtermijn van drie maanden en een opzegvergoeding. Dat is een goede zaak die de betaalbaarheid en de mobiliteit van huurders sterk ten goede komt.

De aanmoediging om een woonkwaliteitsonderzoek te vragen is positief, evenals de compensaties bij nietigverklaring van het huurcontract indien de woning niet conform is aan de kwaliteitsnormen. De sanctie dat de huurwaarborg die in cash wordt betaald, kan worden omgezet in huur, is uitermate positief, evenals de afsluitende plaatsbeschrijving en de inschrijving van het principe dat de huurder enkel instaat voor de kleine herstellingen en de herstellingen die nodig zijn door zijn eigen fout, terwijl de verhuurder instaat voor de overige herstellingen.

An Moerenhout concludeert dat het voorontwerp van Huurdecreet een aantal positieve elementen bevat, maar helaas niet tegemoet komt aan een aantal belangrijke maatregelen inzake armoedebestrijding en discriminaties op de woninghuurmarkt. De verhoging van de huurwaarborg zal integendeel de armoede nog doen toenemen.

2. Standpunt van Michèle Hostekint

Michèle Hostekint verwijst naar de commissiebespreking van de conceptnota Private Huur (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 891/1-3). Daarin stond een aantal maatregelen waarmee ze het totaal oneens was, zoals drie maanden huurwaarborg en te beperkte maatregelen ter preventie en aanpak van discriminatie. Maar er waren ook een aantal goede intenties en voorstellen die de minister bij de toelichting revolutionair en innovatief noemde. Een jaar later is er in het voorontwerp van Huurdecreet nog weinig van die goede intenties terug te vinden.

Daarbovenop komt nog de hele discussie tussen twee meerderheidspartijen over ja dan neen drie maanden huurwaarborg, waar de huurder absoluut geen boodschap aan heeft. Het lijkt erop dat CD&V hier in het stof heeft gebeten en de huurwaarborg van drie maanden heeft moeten slikken. Dat is pijnlijk voor een partij die enige tijd geleden pretendeerde het sociale gelaat van de regering te zijn. Veel huurders hebben het nu al moeilijk om twee maanden huurwaarborg te betalen en zullen met drie maanden huurwaarborg nog verder in de financiële problemen komen. De minister probeert dit te verkopen als een goede zaak voor de huurder die bij de Vlaamse overheid een huurwaarborg kan bekomen. Deze regeling is echter nog helemaal niet uitgewerkt en het is zeer de vraag of mensen in armoede doorheen de administratieve molen wel de weg naar deze huurwaarborglening zullen vinden. Op dit ogenblik staat nog niet eens vast waar, door wie, na welke procedure, met eventueel beroepsmogelijkheden, een huurwaarborg kan worden bekomen, of die daadwerkelijk renteloos zal zijn en op welke termijn die moet worden terugbetaald.

Bij de bespreking van de conceptnota Private Huur stelde de minister dat alle gewenste wijzigingen in één beweging zouden worden doorgevoerd, zodat het woninghuurregime nadien voor enige tijd ongewijzigd zou kunnen blijven en huurders en verhuurders konden terugvallen op een stabiele reglementering. Dat is vandaag niet het geval. In het voorontwerp van decreet worden een aantal zaken ingevoerd die nog niet volledig zijn uitgewerkt. Van stabiliteit is dus geen sprake. Bijvoorbeeld over geconventioneerde huur en de huurwaarborgregeling moet alles nog worden uitgewerkt.

Een van de uitgangspunten van de conceptnota Private Huur was het bevorderen van de woonzekerheid. De minister gaf toen aan dat contracten van negen jaar opnieuw de norm zouden worden door ze te versterken. Kortlopende contracten zouden beter worden omlijnd. Dit moest stabiliteit op de markt creëren, de huurder woonzekerheid verschaffen en de verhuurder zekerheid over zijn inkomsten. Maar in het voorontwerp van Huurdecreet worden kortlopende huurcontracten helemaal niet beperkt. De huidige bepaling dat huurprijzen bij opeenvolgende kortlopende huurcontracten met verschillende huurders niet mogen worden verhoogd, valt zelfs helemaal weg.

In de conceptnota Private Huur werden uithuiszettingen aangestipt als een van de grote problemen in het licht van woonzekerheid. In het voorontwerp van Huurdecreet staan echter geen bijkomende maatregelen om uithuiszettingen te voorkomen. De maatschappelijke en emotionele kost ervan, zeker voor gezinnen met kinderen, is gigantisch. Dat kan in een welvarende regio als Vlaanderen niet meer worden getolereerd. De minister deelde reeds eerder mee dat het Huurgarantiefonds zou worden hervormd, maar waar zijn de hervormingsvoor-

stellen? Het voorontwerp van Huurdecreet bevat geen maatregelen om hier een performant en transparant instrument van te maken. Er is ook nergens nog maar een begin te bespeuren van een verzekering gewaarborgd wonen voor huurders. Uithuiszettingen zullen dus dagelijkse kost blijven als de minister geen werk maakt van maatregelen om de huurder hiertegen te beschermen.

De bepaling dat een huurcontract nietig kan zijn als de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitsnormen is een stap voorwaarts. Het is eveneens toe te juichen dat de huurgelden in dit geval kunnen worden teruggevorderd. Het is echter vreemd dat men in geval van nietigheid van het huurcontract wegens niet-conforme minimale kwaliteitseisen, van de huurder toch nog een bezettingsvergoeding zou kunnen vorderen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde, zoals in de memorie van toelichting wordt gesteld. Wat is de grondslag hiervoor? Er is vandaag zelfs geen objectieve huurwaarde voor conforme woningen, en toch past de minister dit toe op niet conforme woningen. Een bezetting is geen huur en het is vreemd dat de minister dit toepast, ook als er via de vernietiging van het contract geacht wordt dat er nooit een huur tot stand is gekomen. Het Hof van Cassatie stelt in zijn arrest van 10 mei 2012 dat er eventueel een bezettingsvergoeding verschuldigd kan zijn, maar nergens wordt gesteld dat dit gebaseerd zou zijn op de objectieve huurwaarde.

Aan het voorontwerp van Huurdecreet is niet te merken dat minister Homans ook de minister is die verantwoordelijk is voor armoedebestrijding. Maatregelen als het optrekken van de huurwaarborg zijn nefast voor mensen die in armoede leven en waarvoor de woonkosten het grootste struikelblok zijn. De helft van de huurders heeft het momenteel reeds moeilijk om een huurwaarborg van twee maanden op de tafel te leggen. Een huurwaarborg van drie maanden zal logischerwijze voor grotere financiële problemen zorgen. De minister duwt de kwetsbare huurder nog dieper in de armoede en daar is noch de huurder noch de verhuurder bij gebaat. Dit is onaanvaardbaar.

3. Standpunt van Katrien Partyka

Voor *Katrien Partyka* bevat het voorontwerp van Huurdecreet tal van positieve elementen, maar over een aantal punten is er nog onzekerheid. Het legt het wettelijke kader vast tussen huurder en verhuurder, bundelt bepalingen uit het Huurrecht, de Woninghuurwet, het Burgerlijk Wetboek en Procesrecht tot één transparant en duidelijk kader, wat op zich reeds een enorme prestatie is. Op vraag van het middenveld werd een stabiel, duurzaam en evenwichtig kader ontwikkeld dat grotendeels in het verlengde ligt van de bestaande wetgeving, zodat geen aardverschuiving werd veroorzaakt. Het nieuwe kader is bovendien na grondig overleg tot stand gekomen.

Het voorontwerp van Huurdecreet is grotendeels gebaseerd op de conceptnota Private Huur die op haar beurt de grote lijnen van de federale huurwetgeving heeft overgenomen. Die was gebaseerd op een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader, woonzekerheid van de gezinswoning, een behoorlijk rendement voor de verhuurder en het waarborgen van een minimale woonkwaliteit. Daaraan werden een aantal elementen toegevoegd, zoals de toegang tot de private huurmarkt bevorderen en de transparantie en kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken.

Belangrijke doelstellingen zijn onder meer het regelen van de contractuele relatie, het verhogen van de woningkwaliteit, en het verduidelijken van de toegang tot de huurmarkt. Een belangrijk aspect is het vastleggen van de huurwaarborg. De betaling ervan in cash wordt verboden en zelfs afgestraft door de omzetting ervan in huurgeld. Er komt een goede regeling voor het recupereren van de huurwaarborg een jaar na het beëindigen van de huur.

Een ander element is de duur van de huurwaarborg en de huurwaarborgregeling die eraan wordt gekoppeld. Katrien Partyka vindt het spijtig dat het debat over het voorontwerp van Huurdecreet bijna uitsluitend op deze elementen focust. De minister mag best prat gaan op de vernieuwende realisatie van de renteloze anonieme huurwaarborg om de toegang tot de woningmarkt te verhogen. CD&V is daarentegen geen voorstander van de verhoging van de huurwaarborg van twee naar drie maanden. Dit is gaandeweg opgeklopt tot een symbooldossier, maar het biedt geen oplossing op zich. Voor huurders die het financieel moeilijk hebben legt het een hogere toegangsdrempel tot de huurmarkt en het is ook geen oplossing voor de verhuurders die vaak te maken hebben met huurders in een preciaire financiële situatie en die hierdoor niet worden geholpen. Er zijn dus andere maatregelen nodig om de belangen van huurders en verhuurders met elkaar in overeenstemming te brengen. Ondanks de verschillende visie op de verhoogde huurwaarborg werd toch een compromis bereikt over de tekst van het voorontwerp van Huurdecreet, waar finaal een huurwaarborg van drie maanden als nieuw element in het vooruitzicht wordt gesteld en die de toegang tot de huurmarkt niet zal bemoeilijken.

De verhoging van de huurwaarborg komt er immers pas als er een goede regeling voor is. De Vlaamse Regering zal hierover waken bij het uitwerken van de praktische toepassing. Voor de huurwaarborgregeling werden drie principes vastgelegd. Ze moet anoniem en toegankelijk zijn, gekoppeld aan een goede financiering. De anonimiteit moet worden gegarandeerd zodat de betaling kan gebeuren zonder dat de verhuurder kan achterhalen waar de middelen vandaan komen. Dit moet discriminaties op de huurmarkt voorkomen, maar vereist ook een goede regeling zodat de betaling aan de gestelde voorwaarden voldoet en ook snel kan worden afgehandeld. De terugbetalingstermijn moet lang genoeg zijn om mensen met een beperkt inkomen in staat te stellen om deze zonder achterstallen te voldoen. Uit ervaringen bij het OOCMW kan worden afgeleid dat een aanvaardbaar maandelijks terugbetalingsbedrag tussen de 25 en 50 euro ligt. De huurder moet ook het volledige bedrag van de huurwaarborg kunnen ontfangen, en de nazorg voor de zwakke huurder is cruciaal. De doelgroep van de huurwaarborgregeling moet groot genoeg zijn, want drie maanden huurwaarborg betalen, samen met de eerste huurmaand, is niet alleen voor de allerarmsten een financieel probleem. Daarnaast moet de huurwaarborgregeling ook toegankelijk zijn. Ook niet-OCMW-kanten moeten hun weg kunnen vinden naar deze lening. De financiering van deze lening moet nog worden becijferd, maar uit ramingen blijkt dat bij de huurwaarborgregeling bij OCMW's 60 tot 65 percent wordt terugbetaald. Indien met een rollend fonds wordt gewerkt, zal er toch een extra injectie moeten gebeuren om een blijvende financiering te garanderen. Uiteraard zal ook een regeling moeten worden getroffen voor huurders die de huurwaarborg niet terugbetalen en voor de verdeling van de financiering over het Vlaamse Gewest en eventueel andere spelers, zodat niet alles wordt afgewenteld op OCMW's en lokale besturen die nu het eerste aanspreekpunt zijn en waar momenteel reeds een systeem van huurwaarborg in de praktijk wordt gerealiseerd.

De inzet van mensen en middelen op verschillende niveaus zal eveneens in kaart moeten worden gebracht, om via een adequate regeling de realisatie van de doelstellingen van anonimiteit, toegankelijk en betaalbaarheid te realiseren.

In de memorie van toelichting wordt sterk de nadruk gelegd op het bevorderen van de toegang tot de private huurmarkt. Er worden verschillende maatregelen in het vooruitzicht gesteld. Die horen op zich niet thuis in het voorontwerp van Huurdecreet dat enkel de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder vastlegt, maar ze moeten het Huurdecreet mee ondersteunen. Een van deze elementen is het geconventioneerd huren met ondersteuning voor de verhuurders. De private huurmarkt helpt immers mee om een deel van de overheidstaak

op zich te nemen om de zwakste huurders te huisvesten die op korte termijn geen toegang vinden tot een sociale woning, of er geen toegang toe hebben omdat ze net boven de inkomensgrens uitkomen. Ook voor glijhuren of proefhuren moet nog een regeling worden uitgewerkt waarvan de contouren werden vastgelegd in de resolutie betreffende het ontwikkelen en stimuleren van proefhuren om de huurmarkt te ondersteunen (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 677/3).

Ten slotte wordt de toegang tot de huurmarkt ook belemmerd in de mate waarin de overheid er niet in slaagt om discriminatie terug te dringen. De minister heeft een actieplan in het vooruitzicht gesteld. Zelfregulering van de sector mag daarbij niet de enige sleutel zijn. Dit werkt immers niet zonder een handhavingsbeleid dat in dit plan mee moet worden opgenomen.

4. Standpunt van An Christiaens

An Christiaens zoomt in op de contractuele relatie en het evenwicht tussen huurder en verhuurder. Hiervoor biedt het voorontwerp van Huurdecreet een aantal belangrijke verbeteringen. De minister nam hiervoor een aantal elementen over uit de conceptnota over medehuuderschap (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 960/1-3).

Het medehuuderschap tussen echtgenoten en wettelijk samenwonenden is reeds geregeld. Voor het medehuuderschap tussen feitelijk samenwonenden koos de minister voor het Nederlandse systeem met het formuleren van een verzoek aan de verhuurder om medehuurder te kunnen worden. Dat biedt in elk geval een bevredigende oplossing voor nieuw samengestelde gezinnen en voor nieuwe vormen van samenwonen tussen verschillende personen.

De minister steunde zich ook op de conceptnota over het medehuuderschap om in het voorontwerp van Huurdecreet een oplossing in te schrijven voor de ontbinding van de huurovereenkomst bij overlijden, en op de conceptnota over de huur van studentenkamers (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 268/1-3), om bij het verhuren ervan te waken over de relatie tussen huurder en verhuurder.

Een belangrijke verbetering is ook de niet-limitatieve lijst voor de verrekening van kosten en lasten in een huurovereenkomst. Het ontbreken hiervan heeft in het verleden voor heel wat problemen gezorgd bij het beëindigen van een huurcontract. Met de niet-limitatieve lijst die door de Vlaamse Regering moet worden opgesteld zal aan deze onzekerheid een einde worden gesteld.

De opzegmogelijkheid door de huurder bij kortlopende contracten wordt ingeschreven, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Dit staat volgens *An Christiaens* niet haaks op de voorkeur van de minister voor langlopende contracten van negen jaar, in tegenstelling tot wat sommige commissieleden hierover beweren. Want kortlopende contracten kunnen in sommige gevallen zowel voor huurder als verhuurder een oplossing zijn die tegemoetkomt aan evoluties in de huurmarkt met een groeiende mobiliteit van personen.

Ten slotte werd in het voorontwerp van Huurdecreet zorgvuldig naar een evenwicht gezocht tussen de belangen van huurder en verhuurder. Dit geldt onder meer voor de mogelijkheid voor het opzeggen van de huurovereenkomst door de verhuurder, met het oog op het persoonlijk gebruik van het huurpand, maar ook voor de verplichte aansprakelijkheidsverzekering voor de verhuurder voor brand- en waterschade.

5. Standpunt van Dirk de Kort

Dirk de Kort verwijst naar een aantal bepalingen inzake de opwaardering van het woonpatrimonium om de kwaliteit te versterken en de energetische renovatie te bevorderen. Het betreft de herziening van de huurprijs na het uitvoeren van belangrijke energiebesparende investeringen, die ook in het voordeel zijn van de huurder. Er is ook een versoepeling van de opzeggingsmogelijkheid voorzien met het oog op renovatie, vanaf het einde van de eerste driejarige periode. Er moet in dit geval geen vergoeding worden betaald aan de huurder, mits de opzegperiode zes maanden bedraagt.

Dirk de Kort zou deze regelingen graag uitbreiden tot investeringen in hernieuwbare energie die enerzijds het woonpatrimonium verbeteren, maar anderzijds ook ten goede komen aan de huurder. Op dit vlak zijn er een aantal mogelijkheden die voorlopig onbenut zijn gebleven. Dit zou kunnen gebeuren naar analogie met het voorstel van resolutie betreffende de implementatie van een constante woonkostenbenadering voor sociale huurwoningen (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 981/1).

6. Standpunt van Gwenny De Vroe

Gwenny De Vroe is tevreden dat over het voorontwerp van Huurdecreet grondig werd overlegd met alle belanghebbenden. Op deze wijze werd de regionalisering van de huurwetgeving naar aanleiding van de zesde staatshervorming grondig doorgesproken en werd ook geremedieerd aan de scheefgetrokken verhouding tussen de belangen van huurders en verhuurders. De verhuurder werd in het verleden immers ontmoedigd om nog te investeren in nieuwe huurwoningen en vele eigenaars gingen over tot de verkoop van een huurpand. Ze kozen immers niet voor een energetische renovatie wegens een te beperkt rendement van hun huurpatrimonium. Met de aangekondigde hervormingen zal de huurmarkt nieuw leven worden ingeblazen, in het belang van zowel huurder als verhuurder.

Er werd reeds verwezen naar de spijtige focus van het debat op de verhoging van de huurwaarborg van twee naar drie maanden. Een aantal collega's hebben dit zelf mee veroorzaakt, maar hopelijk kan de verdere bespreking in een serene en constructieve sfeer verlopen. Door de heisa in de media bleef de flankerende maatregel van de renteloze anonieme huurwaarborg helemaal ondergesneeuwd, waardoor heel wat huurders nodeloos werden verontrust.

Met het oog op een verwachte bevolkingsgroei van een miljoen Vlamingen tegen 2050, de aanhoudende gezinsverdunding en vergrijzing, het snel stijgend aandeel van alleenstaanden en de stijgende woningkwaliteitsnormen, is het een belangrijke bekommernis om een goed werkende private huurmarkt te ontwerpen. De huurwaarborg is daarvoor één van de vele middelen en is geen doel op zich. Dit debat moet eerlijk en zakelijk worden gevoerd. De verhoogde huurwaarborg zit trouwens ingebed in een uitgebreid instrumentarium dat ertoe moet leiden dat het aanbod van huurwoningen zal vergroten en de evolutie van de huurprijzen onder controle kan worden gehouden. Ook dat zal de huurder ten goede komen.

Overigens voorziet de minister in dit voorontwerp van Huurdecreet ook financiële ondersteuning voor de verhuurdersbonden. Dat is een nieuwigheid die opnieuw het evenwicht tussen huurders- en eigenaarsbelangen onderstreept. Verhuurders zijn in de overgrote meerderheid van de gevallen immers geen grote kapitalisten. Het merendeel van de verhuurders verhuurt slechts één of twee woningen. Vaak gaat het om oudere mensen, die nood hebben aan een goede ondersteuning en advies.

Het nieuwe Huurdecreet moet er zijn voor iedereen. De maatschappij evolueert snel onder druk van wijzigende economische, demografische en sociale evoluties. Eigendom verwerven wordt moeilijker en wie wel eigendom verwerft binnen een relatie moet er rekening mee houden dat die relaties minder duurzaam zijn dan vroeger. Een echtscheiding betekent vaak de verkoop van de gezinswoning en luidt voor één of beide partners een periode van huur in. Het aantal alleenstaanden stijgt zienderogen en zo ook de vraag naar betaalbaar wonen en aangepaste woonvormen. Het is dan ook goed dat het nieuwe Huurdecreet inspeelt op dit soort van maatschappelijke evoluties. Zo is Vlaanderen klaar voor een diverse samenleving, want de huidige huurwetgeving is nog te veel geënt op het klassieke gezinsmodel dat vandaag al lang niet meer de norm is. Eerder deze legislatuur stemde het Vlaams Parlement de resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (*Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/4), wat mee resulteerde in het decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving (*Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1034/3). Het verheugt Gwenny De Vroe om te merken dat deze elementen werden meegenomen bij het opstellen van het nieuwe Huurdecreet.

Eveneens positief is de integratie van een dwingend kader voor huurovereenkomsten die betrekking hebben op studentenhuisvesting. Ook hier wordt aandacht besteed aan het feit dat heel wat studenten tijdelijk in het buitenland vertoeven voor stages of Erasmusprogramma's. Daarom is het belangrijk dat er voldoende soepele bepalingen rond overdracht van huur en onderhuur worden voorzien.

Gwenny De Vroe noemt het voorontwerp van Huurdecreet ecovriendelijk. Vlaanderen heeft een verouderd woonpatrimonium, maar tegelijkertijd moet de sterk verstedelijkte en dichtbevolkte regio een aantal klimaat- en energiedoelstellingen halen. Investeren in energiebesparende maatregelen is dan een voor de hand liggende beleidsoptie. Maar een eigenaar die geen uitzicht heeft op rendement, investeert gewoonlijk niet. Daarom speelt het nieuwe Huurdecreet terecht in op de stimuli die door het beleid van de ministers van Energie en Wonen werden uitgewerkt. Door de opwaardering van de renovatieovereenkomsten en de voorziening dat wie investeert, ook de huurprijs kan aanpassen, wordt er hopelijk een boost gegeven aan ecovriendelijke investeringen in de private huurmarkt. Het is tevens positief dat de opzegging van huurovereenkomsten met het oog op het doorvoeren van grondige renovaties, reeds na drie jaar kan gebeuren.

Een aandachtspunt blijft de dringende en grondige renovatie van appartementsblokken, met de bijkomende moeilijkheid dat alle huurovereenkomsten moeten opgezegd zijn alvorens de renovatiewerken kunnen aanvangen. Hierdoor verstrijken al snel enkele jaren met administratieve kopzorgen. Gelukkig kan er voortaan worden gewerkt met huurovereenkomsten van bepaalde duur om de zaken op elkaar af te stemmen.

Goede afspraken maken goede vrienden. Daarom is het belangrijk om zo weinig mogelijk aan het toeval over te laten als men rechtszaken wil vermijden. Het is dan ook goed dat de minister gehoor heeft gegeven aan de vraag om groot belang te hechten aan de boedelbeschrijving en hiermee rekening te houden bij een inspectie van de huurwoning.

In het aanvankelijke voorontwerp van Huurdecreet was de huurwaarborgverzekering, of de zogenaamde Korfine, aanvankelijk niet meer opgenomen. Dat was een slechte zaak, gelet op de gebruiksvriendelijkheid en het minimum aan administratieve lasten, waardoor makelaars er veel gebruik van maken. Gwenny De Vroe dankt de minister dat ze op dit voornemen is teruggekomen, niet alleen

voor de huurwaarborg van private huurwoningen, maar ook voor studenten-kamers.

Gweny De Vroe concludeert dat het nieuwe Huurdecreet de balans van rechten en plichten voor huurders en verhuurders opnieuw in evenwicht brengt. Dit zal leiden tot investeringen in een kwaliteitsvol aanbod van huurwoningen, wat een redelijke ontwikkeling van de huurprijzen moet garanderen, zodat huren op de private huurmarkt betaalbaar blijft.

7. Standpunt van Jelle Engelbosch

Jelle Engelbosch betreurt dat de bespreking van het voorontwerp van Huurdecreet zich hoofdzakelijk focust op de drie maanden huurwaarborg en op elementen die niet in het Huurdecreet hoeven te staan, maar elders zullen worden geregeld. Natuurlijk wordt er werk gemaakt van geconventioneerd huren, natuurlijk wordt gewerkt aan antidiscriminatie, natuurlijk worden oplossingen gezocht voor gewaarborgd wonen en zo verder. Maar het Huurdecreet regelt enkel de contractuele verplichtingen tussen huurder en verhuurder. Andere elementen horen niet thuis in het Huurdecreet. De discussie spits zich daarom best toe op de 79 artikelen van het voorontwerp van Huurdecreet en niet op armoedebestrijding of het gelijkekansenbeleid.

De minister is in de memorie van toelichting nog vrij bescheiden geweest. Daardoor bleven een aantal maatregelen onderbelicht. Zo wordt bijvoorbeeld de opzeg voor eigen gebruik van de huurwoning wel degelijk beperkt. Vandaag kan de huurwoning worden opgezegd voor eigen gebruik tot en met neven en nichten. Het voorliggende voorontwerp beperkt het eigen gebruik echt tot eigen gebruik. Tijdens de eerste driejarige periode wordt dit letterlijk genomen en sluit het zelfs opzeg uit voor gebruik door de eigen kinderen. Tal van misbruiken uit het verleden worden hierdoor onmogelijk gemaakt.

De huurovereenkomst kan voortaan nietig worden verklaard indien de huurwoning niet conform is, wat in het verleden niet mogelijk was. Een bezettingsvergoeding kan bovendien enkel worden toegekend door de rechter en kan eventueel ook nul euro bedragen indien de woning in zeer slechte staat is. Het is spijtig dat het innovatieve karakter van deze maatregel door sommige commissieleden niet wordt erkend.

Langlopende negenjarige contracten worden opnieuw de norm, wat in de federale huurwetgeving reeds stevig was uitgehold. Behoudens enkele uitzonderingen zal voortaan enkel de huurder zijn huurcontract kunnen opzeggen en de verhuurder niet.

Ondanks de kritiek van sommige commissieleden zal het voor iedere objectieve deskundige duidelijk zijn dat het voorontwerp van Huurdecreet wel degelijk een evenwichtige balans tussen de belangen van huurders en verhuurders heeft weten te realiseren. Voortaan zijn medehuurlers ook mee beschermd, wat vroeger niet het geval was. Bij een scheiding bleef de echtgenoot die het huurpand verliet, nog altijd mee verantwoordelijk voor het huurcontract dat door de andere partner werd voortgezet. In de huidige regeling beperkt deze verantwoordelijkheid zich tot zes maanden indien het contract mee werd ondertekend. Indien het contract niet mee werd ondertekend blijft men beschermd tijdens de huur en kan men ook gewoon weg zonder verplichtingen. Ook in het geval van overlijden van de huurder werden belangrijke verbeteringen aangebracht. Vandaag moeten de erfgenamen nog drie maanden huurgeld betalen, ook al zeggen ze het huurcontract onmiddellijk op, en in het slechtste geval moeten ze bijkomend nog eens drie maanden wederverhurlingsvergoeding betalen, als boete voor een opzegging tijdens het eerste huurjaar. Met het

nieuwe Huurdecreet wordt de opzeg bij overlijden beperkt tot twee maanden en tot een maand schadevergoeding. Dat lijkt billijk omdat er dan voldoende tijd is om de woning leeg te maken terwijl de verhuurder ook voldoende tijd heeft om een nieuwe huurder te zoeken.

Wat de huurwaarborg betreft wordt de huurder in het nieuwe Huurdecreet echt wel geholpen. In de huidige regeling moet ook een huurder met financiële moeilijkheden uit eigen middelen twee maanden huurwaarborg ophoesten, terwijl hij hiervoor in de nieuwe regeling een renteloze lening kan bekomen. De verhoging van de huurwaarborg van twee naar drie maanden wordt door de huurwaarborglening volledig gedekt. Het is dus best mogelijk dat een huurder met beperkte middelen in de toekomst gemakkelijker een driemaandelijks huurwaarborg kan voldoen dan een tweemaandelijks huurwaarborg uit het verleden. En uiteraard zal er bij de concrete uitwerking voor gezorgd worden dat de terugbetaling van de huurwaarborg in de tijd kan worden gespreid. Bovendien wordt door de anonimiteit van de huurwaarborg voorkomen dat een huurder door de verhuurder wordt geweigerd uit vrees voor toekomstige wanbetalingen. De huidige OCMW-waarborg is immers niet anoniem waardoor de huurder argwaan kan krijgen. De kritiek dat de huurwaarborgregeling nog niet volledig is uitgewerkt is volledig onterecht, want deze uitwerking hoort niet thuis in een Huurdecreet. In de memorie van toelichting wordt de tijdige uitwerking als garantie ingeschreven "(o)mdat de huurwaarborg voor huishoudens met een laag inkomen een aanzienlijke drempel vormt voor het huren van een woning, wordt tegelijk met de inwerkingtreding van het Vlaams Huurdecreet een huurwaarborglening uitgewerkt.". Het woord 'tegelijk' moet daarbij worden gelezen als 1 september 2018, de voorziene datum voor de inwerkingtreding van het nieuwe Huurdecreet.

Tot slot wijst Jelle Engelsen erop dat de minister voor de zwakke huurders reeds heel wat inspanningen heeft geleverd. De investeringen in sociale woningen zijn nog nooit zo hoog geweest als tijdens de lopende legislatuur. Bovendien voerde de minister voor sociale huurwoningen de tijdelijke huurcontracten in. De sociale woning die door een huurder met een te hoog inkomen wordt vrijgegeven kan in de toekomst worden ingenomen door een huurder met een laag inkomen. Dat is pas een echte sociale maatregel die helaas niet door de oppositie werd ondersteund.

8. Standpunt van Marc Hendrickx

Marc Hendrickx wijst er aanvullend op dat de huurwaarborg in de federale wetgeving ooit drie maanden is geweest. Toen deze huurwaarborg door toenmalig minister Laurette Onkelinx van drie naar twee maanden werd verlaagd, was er enorm veel commotie in de pers; veel meer dan bij de geplande wederinvoering van de driemaandelijks huurwaarborg. Bovendien waren er in de federale Woninghuurwet ook wat uitzonderingen mogelijk. Artikel 10 liet bijvoorbeeld toe om toch naar drie maanden te gaan, om maar te zwijgen van talrijke achterpoortjes.

De huurwaarborglening zal anoniem zijn en renteloos. Bovendien zal de lening in schijven doorheen de tijd kunnen worden terugbetaald. Een meer sociale tegemoetkoming is moeilijk denkbaar.

Het nieuwe Huurdecreet zal eindelijk rechtszekerheid geven aan samenwonenden, zal eindelijk de verhuring van studentenkamers reglementeren, zal eindelijk de verantwoordelijkheden van huurders en verhuurders duidelijker afbakenen. Dat zijn innovaties die in de federale Woninghuurwet ontbraken.

III. Antwoord van minister Homans en bijkomende opmerkingen van de commissieleden

Minister *Homans* is blij met de positieve evaluatie van het voorontwerp van Huurdecreet door sommige commissieleden. Zij pareerden reeds een deel van de kritiek van de oppositie dat een aantal elementen nog niet werd uitgewerkt. Een aantal maatregelen hoort immers niet thuis in een Huurdecreet, maar wel in de flankerende maatregelen die wel degelijk tijdig zullen worden genomen.

Een aantal commissieleden benadrukte ook dat het voorontwerp van Huurdecreet een evenwichtige verdeling bevat van rechten en plichten van huurders en verhuurders. Het is betreurenswaardig dat de oppositie daarbij enkel focust op de rechten van de huurders, zonder rekening te houden met de rechten van verhuurders. Een bloeiende huurmarkt kan enkel werken als de rechten en plichten van de deelnemende partijen evenwichtig worden verdeeld.

De verlenging van de huurwaarborg en de huurwaarborglening stonden reeds in de conceptnota Private Huur die door de commissie werd besproken (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 891/1-3). De plotse heisa in de pers over de verlenging van de huurwaarborg is dan ook verwonderlijk, terwijl andere elementen uit het voorontwerp van Huurdecreet totaal ten onrechte onderbelicht blijven. De oppositie heeft hier ook een rol in gespeeld, en het is dan ook zeer de vraag wie verantwoordelijk is voor de onzekerheid die z gezegd bij de huurders wordt veroorzaakt. Het nieuwe decreet zal op 1 september 2018 in werking treden en moet nog een hele procedure doorlopen, inclusief het advies van de Raad van State, een definitieve beslissing van de Vlaamse Regering en niet in het minst de goedkeuring door het Vlaams Parlement.

Van onzekerheid over de verlenging van de huurwaarborg is weinig sprake, want dit is uitdrukkelijk opgenomen in artikel 38 van het voorontwerp. De onzekerheid over de tijdige uitwerking van flankerende maatregelen is er uit hoofde van de minister evenmin. De oppositie heeft recht om daaraan te twijfelen, maar zaait daarmee zelf de onzekerheid die ze aanklaagt. De artikelen 76 en 79 garanderen een tijdige inwerkingtreding van de huurwaarborglening. De huurwaarborg is overigens enkel een verzekering tegen een niet correct naleven van het huurcontract. Indien de huur tijdig wordt betaald en er geen schade aan het huurpand wordt aangebracht, wordt de huurwaarborg volledig teruggestort. De verlengde huurwaarborg brengt dus op geen enkele manier schade toe aan een correcte huurder. Bovendien zorgt de nieuwe renteloze huurwaarborglening ervoor dat de zwakke huurders gemakkelijker dan vroeger hun huurwaarborg kunnen betalen. Dat gebeurt bovendien anoniem zodat ze beschermd zijn tegen discriminatie vanwege hun beperkte middelen.

De minister verwijst naar de link die An Moerenhout maakte met armoedebestrijding en sociale woningen. Toch werd nooit eerder zoveel geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie van sociale woningen. Sinds begin van de legislatuur investeerde de minister niet minder dan 2,2 miljard euro in sociale woningen. De minister begrijpt overigens niet waarom de oppositie zich blijft verzetten tegen de invoering van tijdelijke contracten voor sociale huurwoningen, terwijl deze maatregel ervoor zorgt dat mensen met een gestegen inkomen tot boven de inkomensgrens, plaats maken voor armere huurders met een inkomen onder de inkomensgrens. Op deze wijze kunnen de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen worden ingekort, waar de oppositie vragende partij voor is. Groen heeft zich bij de stemming over deze maatregel onthouden. In het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is sp.a vanuit de meerderheid gewonnen voor tijdelijke huurcontracten in sociale woningen, terwijl deze partij in Vlaanderen vanuit de

oppositie tegen tijdelijke huurcontracten stemt. Dat is vreemd en niet consequent.

In 2007 bij de totstandkoming van artikel 10 van de Woninghuurwet was sp.a vanuit de meerderheid nergens te bespeuren met enig verzet om een huurwaarborg van drie maanden onder bepaalde omstandigheden toch nog mogelijk te maken. De verlaging van drie naar twee maanden gold enkel voor vormen opgesomd in artikel 10. Niemand heeft geijverd om ook voor de andere vormen een vermindering van de huurwaarborg te bekomen.

De minister verwijst naar de tussenkomsten van Jelle Engelbosch en Marc Hendrickx die nog enkele innovaties van het voorontwerp van Huurdecreet hebben aangestipt, zoals de reglementering van de huisvesting voor studenten, reglementering van de medehuur en het inschrijven van onder andere enkele voordelen voor de huurder.

Sommige begeleidende maatregelen moeten inderdaad nog worden uitgewerkt en daar is ook voldoende tijd voor, aangezien het Huurdecreet pas op 1 september 2018 in werking moet treden. De conceptnota geconventioneerde huur zal worden uitgewerkt in verschillende decreten. Een versterking van de sociale huurmarkt zal worden uitgewerkt in het decreet op de sociaal verhuurkantoren en de uitvoeringsbesluiten. Dat geldt eveneens over de verdere uitwerking van geconventioneerde huur.

Maatregelen voor de bestrijding van discriminatie horen evenmin thuis in het Huurdecreet. Hierover zal een convenant worden uitgewerkt met de koepelorganisaties. Deadline is opnieuw 1 september 2018. De minister maakt er geen geheim van dat ze geen voorstander is van praktijktesten. Discriminatie op de huurmarkt bestaat en is verwerpelijk, maar zelfs het Interfederaal Gelijkekansen-centrum Unia bevestigt dat het moeilijk is om op de private huurmarkt discriminatie en geoorloofde selectie van elkaar te scheiden. Daarom opteert de minister niet voor praktijktesten of mysterycalls. De sector kan beter zelf werken aan regulering en sensibilisering.

De decretale grondslag van de huurwaarborgregeling werd opgenomen in artikel 71 van het voorontwerp van Huurdecreet. Er bestaat reeds een nota van het Agentschap Wonen-Vlaanderen die momenteel door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds wordt bestudeerd. Het is de bedoeling dat de renteloze huurwaarborglening door de twee vertrouwde instellingen wordt verzorgd. De terugbetalingstermijn moet nog worden bepaald. Alles moet ook worden overlegd.

De minister verwijst naar de tussenkomst van Michèle Hostekint die het vreemd vindt dat voor het toekennen van een bezettingsvergoeding een relatie wordt gelegd met de objectieve huurwaarde van de niet conforme woning. Het Hof van Cassatie sluit in zijn arrest van 10 mei 2012 niet uit dat een bezettingsvergoeding wordt gevorderd. Het zal uiteindelijk de vrederechter zijn die de objectieve huurwaarde van een woning zal moeten bepalen.

Michèle Hostekint vindt het vreemd dat de minister naar de oppositie en de pers verwijst voor het op gang brengen van de discussie over de drie maanden huurwaarborg, terwijl de minister en Katrien Partyka de discussie op Twitter zelf tot dit element hebben verengd. Zelf heeft ze niet deelgenomen aan deze discussie want ze beschikte toen nog niet over de tekst van het voorontwerp van Huurdecreet. De heisa in de media en de focus op de driemaandelijke huurwaarborg werd door de minister zelf op gang gebracht en mee aangewakkerd.

Het is trouwens de minister zelf die tijdens de bespreking van de conceptnota Private Huur heeft gesteld dat alle begeleidende maatregelen samen met het nieuwe Huurdecreet zouden worden uitgewerkt. Vandaag is er geen garantie hoe het zit met het uitwerken van het flankerend beleid, dat het er ooit zal komen, en dat het eventueel in het voordeel zal zijn van de kwetsbare huurder. De minister stelt dat alles samen in werking zal treden. Dat heeft enkel de waarde van een belofte en het is de taak van de oppositie om de minister daar blijvend aan te herinneren en om te controleren of zij een oplossing zijn voor de problemen op de huurmarkt.

Michèle Hostekint heeft nooit gesteld dat de huurwaarborglening asociaal zou zijn. Zij vond het enkel vreemd dat de minister het optrekken van de huurwaarborg probeert voor te stellen als een sociale maatregel. Voor de kwetsbare huurder vormt het optrekken van de huurwaarborg echt wel een wezenlijk verschil.

Michèle Hostekint heeft geen probleem met het rechtvaardig verdelen van rechten en plichten tussen huurders en verhuurders, en evenmin met een zeker rendement dat de verhuurder nastreeft. De verhuurder en zijn belangenvereniging verdient inderdaad ondersteuning, maar dat mag niet ten koste gaan van de huurder zoals dit momenteel het geval is. Het verbieden van de cashwaarborg en de nietigverklaring van de huurovereenkomst voor een niet conforme woning zijn inderdaad goede maatregelen. Er is ook geen probleem met het toekennen van een bezettingsvergoeding door de vrederechter. Alleen is het vreemd dat de bezettingsvergoeding zou moeten gebaseerd zijn op de objectieve huurwaarde, terwijl er door de vernietiging van de huurovereenkomst geacht wordt dat er nooit een huur tot stand is gekomen.

An Moerenhout sluit zich hierbij aan en benadrukt dat zij naast enkele kritische opmerkingen ook wel de positieve elementen van het voorontwerp van Huurdecreet heeft aangehaald. Zelf hecht ze enorm veel waarde aan de sociale component van het huurbeleid die volgens haar onvoldoende uit de verf komt. De minister garandeerde wel dat elementen als geconventioneerde huur en antidiscriminatiemaatregelen verder zullen worden uitgewerkt, maar het is de sector zelf waarmee de minister moet overleggen, die aan de alarmklok heeft getrokken wegens onvoldoende op de hoogte van de plannen die zullen worden uitgewerkt inzake geconventioneerde huur en antidiscriminatiemaatregelen. Dat bleek uit de adviezen die ze hebben uitgebracht. Vandaar de vraag naar een stand van zaken.

An Moerenhout sluit zich aan bij de analyse van Michèle Hostekint over de heisa rond de verlenging van de huurwaarborg. Er werd wel degelijk onzekerheid gecreëerd, wat zorgde voor verontruste reacties van kwetsbare huurders. Dat gebeurde niet vanuit de oppositie. Een lid van de meerderheid stelde immers dat de minister hierover liegt. De wijze waarop hierover werd gecommuniceerd is dan ook nefast. Een verhoging van de huurwaarborg heeft gevolgen voor heel wat huurders. De Vlaamse Woonraad sprak over 160.000 gezinnen die reeds moeite hebben met een huurwaarborg van twee maanden. Een verdere verhoging van de huurwaarborg zal nog meer druk zetten op kwetsbare huurders die in elk geval de huurperiode starten met een grotere financiële achterstand dan in het

verleden. Dat valt niet te ontkennen. Bovendien had de minister veel onrust kunnen wegnemen door samen met het voorontwerp van Huurdecreet de begeleidende maatregelen voor te leggen. Dat is helaas niet gebeurd zodat vele vragen onbeantwoord blijven. An Moerenhout kan dan ook niet anders dan pleiten voor een zo goed mogelijke ondersteuning van de kwetsbare huurders en hopen dat de minister haar belofte voor een spoedige regeling zal nakomen.

Lorin PARYS,
voorzitter

Jelle ENGELBOSCH
Dirk DE KORT,
verslaggevers