



Het Vlaamse Woninghuurdecreet

**Diederik Vermeir – Universiteit Antwerpen, Steunpunt
Wonen**

Universiteit Antwerpen





1. Doelstellingen
2. Operationele bepalingen
3. Technische aandachtspunten



DOELSTELLINGEN (MvT)

- Keuze voor continuïteit én eigen accenten
 - Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren
 - Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen
 - Een minimale woningkwaliteit waarborgen
 - Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen
 - De toegang tot de private huurmarkt waarborgen (nieuw)
 - De transparantie en kenbaarheid van het recht bewaken (nieuw)



- Beoordeling
 - Aanbevelingen experten en actoren evaluatieonderzoek
 - Bewaken van de kenbaarheid van het recht
 - Noodzakelijk evenwicht tussen huurder en verhuurder
 - Bevestiging inhoudelijke krachtlijnen van de Woninghuurwet
 - Consistent met Vlaamse woonbeleid (art. 3 Vlaamse Wooncode)
 - Buitenlandse rechtsstelsels (cfr. TENLAW-project)
 - Huurder: woonzekerheid, flexibiliteit, betaalbaarheid
 - Verhuurder: financiële motief
 - Aandachtspunt: betaalbaarheid (cfr. Vlaamse Woonraad)
 - Toegankelijkheid = financiële drempels bij aanvang van de huur
 - Keuze om niet te realiseren via het woninghuurrecht
 - Benadrukt de nood aan flankerende maatregelen



OPERATIONELE BEPALINGEN

1. Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren

- + Ruime consultatie, wijzigingen in één beweging
- + Bestaand recht in grote mate gerespecteerd, wel...
 - Afstemming op Vlaams woonbeleid
 - Modernisering, ervaringen vanop het terrein
 - Verhogen rechtszekerheid en vermijden van geschillen
- +/- Nieuwe klemtonen
 - Versterking woonzekerheid huurder en financiële zekerheid verhuurder
 - Niet altijd consensus over 'nieuwe evenwichten' - cfr. discussie huurwaarborg
 - rol voor de overheid om tegenstelling tussen legitieme belangen te overbruggen
 - Recht op wonen (advies RvSt, standstill-beginsel)
 - Eigendomsrecht



2. Woonzekerheid van de huurder en zijn gezin

- = Regeling inzake duur en beëindiging (in grote lijnen)
- + Regeling inzake medehuur
- + Regeling inzake overdracht van de woning
- + Opzeggingsmogelijkheid bij kortlopende contracten
- + Opzegging omwille van eigen gebruik
- +/- Opzegging omwille van renovatiewerken
- +/- Procedure uithuiszettingen
 - Streven naar efficiëntere rechtsbescherming
 - Bestaande loopholes blijven bestaan
- Vaak voorkomende contracten van korte duur
 - => Geen adequaat antwoord



3. Een minimale woningkwaliteit waarborgen

- + Afstemming op Vlaams woningkwaliteitsbeleid
 - Kwaliteitsnormering
 - Renovatiehuur
 - Conformiteitsattest
 - Energiebesparende maatregelen
- + Verhogen van rechtszekerheid
 - Integratie van rechtspraak
 - Lijst van huurherstellingen
- Toekomstige discussies (?)
 - Nietigheidssanctie en CA met beperkt aantal strafpunten
 - Nieuwe kwaliteitsnormering tijdens de huurovereenkomst



4. Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen

- = Basishuurprijs, indexering, huurprijsherziening
- + Huur bij overlijden van de laatste huurder
- + Streven naar efficiëntere rechtsbescherming
 - Arbitrageclausules
 - Eenzijdig verzoekschrift
 - Kort geding
- + Verplichte verzekering brand- en waterschade
- + huurwaarborg
 - Verhoging van het bedrag van waarborg tot 3 maanden
 - Beperking tot wettelijke waarborgvormen, cumul



5. Toegang tot de huurmarkt waarborgen

+/- Huurwaarborg(lening)

- Verhoging van het bedrag van waarborg tot 3 maanden
 - ⇔ Impact op betaalbaarheid en toegankelijkheid
 - ⇔ Effectiviteit huurwaarborglening (cfr. RvSt en Vlaamse Woonraad)

+/- Precontractuele informatie

- Opvraagbare gegevens – ‘noodzakelijkheid’ (art. 7 VWD)
- Mee te delen gegevens - afficheringsplicht (art. 4 VWD)
- Cfr. Brusselse Woninghuurordonnantie

- Nieuwe beleidsinitiatieven

- Cfr. Conceptnota Private huur
- Actieplan tegen discriminatie, glijhuren, bijsturing huurgarantiefonds, etc.



6. De transparantie en kenbaarheid van het recht waarborgen

+ Rechtszekerheid

- Introductie van rechtspraak
 - Bv. Tegenopzegging, bezettingsvergoeding, enz.
- Verduidelijking en concretisering
 - Lijsten van herstellingen en kosten en lasten
 - Bv. Indexcijfer, cumul huurwaarborg, enz.
- Invulling lacunes
 - Bv. medehuur, situatie bij overlijden

+ Vulgariserende toelichting (art. 10 VWD)

+/- Legistieke vormgeving

- Formule van Woninghuurdecreet
- Risico op verkokering



TECHNISCHE AANDACHTSPUNTEN

- Cfr. Brief rechtsfaculteiten Ugent en UAntwerpen d.d. 12/06/2018
 - Nietigheidssanctie (art. 12, §2, VWD)
 - Aansprakelijkheid voor brand- en waterschade (art. 29 VWD)
 - Basishuurprijs bij opeenvolgende contracten (art. 34 VWD)
 - Overdracht van de woning (art. 39, tweede lid, VWD)
 - Kennisgeving vordering tot uithuiszetting (art. 47, §2, VWD)
 - Kennisgeving vonnis tot uithuiszetting (art. 51 VWD)
 - Toepassingsgebied studentenhuur (art. 54 VWD)
- Voorstellen tot verbetering en verantwoording