

# Hoorzitting Vlaams Woninghuurdecreet

## Inleiding

- Vlaams Woninghuurdecreet = ‘pijler’-regelgeving voor alle deelberoepen binnen de sector
  - Vastgoedmakelaars: verhuurbemiddeling – verkoop van verhuurd vastgoed
  - Rentmeesters: ontzorging verhuurder
  - Vastgoedexperten: plaatsbeschrijvingen, taxaties, ...
  - Syndici – toeristische verhuurkantoren – (gelegenheids)promotoren

➔ Van groot belang voor CIB Vlaanderen en haar achterban
- Uitgebreid voorbereidingstraject:
  - Wetenschappelijk onderzoek opgestart in 2013, gecontinueerd en versterkt in de huidige legislatuur
  - Diepgaande consultatie van de stakeholders bij het onderzoek én over de teksten
  - Ontwerpdecreet moet samen beoordeeld worden met de uitvoeringsbesluiten én met de Memorie van Toelichting (uitdrukkelijk aangewend om elementen te verduidelijken en een correcte lezing van de bepalingen in rechtspraak & rechtsleer te bevorderen)

## Globale beoordeling

- Vooreerst: keuze voor afzonderlijk decreet is zeer positief
  - Respecteert privaatrechtelijk karakter van het woninghuurrecht (t.o.v. integratie VWC)
  - Komt de continuïteit, stabiliteit en de kenbaarheid van het woninghuurrecht ten goede
- Doordacht decreet van hoogstaande juridisch-technische kwaliteit, waarin op basis van een grondige analyse beleidskeuzes zijn gemaakt
- Dankzij uitgebreid consultatietraject zeer goed afgestemd op de praktijk – Heel wat knelpunten en hinderpalen worden op een coherente wijze aangepakt
- Aandachtspunt: evenwichtigheid en proportionaliteit essentieel, gezien de verschuiving richting dwingend recht ➡ Sterke bescherming voor de huurder
- Inwerkingtreding: integrale inwerkingtreding positief (incl. huurwaarborg) + onderscheid lopende/bestaande contracten – Voorbereiding implementatie binnen sector volop lopende

## Doelstellingen VWHD

- Stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader
- Woonzekerheid
- Behoorlijk rendement
- Woningkwaliteit
- Toegang
- Transparantie en kenbaarheid

## Titel 1

- Suppletieve werking gemeen huurrecht (art. 3): logische maar belangrijke bepaling
- Afficheringsplicht (art. 4): enige artikel van toepassing op alle verhuringen van voor bewoning bestemde goederen in Vlaanderen
  - Aangepast aan Vlaamse context
  - Vrijstelling bij verhuur als toeristisch logies (komt tegemoet aan probleem in de praktijk)
  - Verduidelijking 'kosten & lasten'
  - Geen bindend prijsaanbod

## Titel 2: Duur & opzeg (art. 15-24)

- Basisstructuur: 9 jaar is de standaardduur, verder kortlopend, levenslang of langer dan 9 jaar (notarieel)
- Enkele belangrijke, positieve verduidelijkingen en aanpassingen:
  - Moratorium opzeg verhuurder: CIB geen vragende partij maar deel van evenwicht binnen het decreet
  - Afschaffing temporele beperkingen opzeg renovatiewerken: positief en noodzakelijk vanuit perspectief woningkwaliteit (c-attest) – energetische prestaties
    - Knelpunt: niet-overnemen gestroomlijnde opzeg binnen een gebouw van één eigenaar**
  - Sluitende regeling opzeg kortlopend huurcontract: alleen voor de huurder (evenwicht) – vraag van alle stakeholders naar duidelijkheid gezien disparate rechtspraak
  - Betere omkadering opzeg bij niet-registratie: minimale termijn + informeren verhuurder
  - Tegenopzegging: verduidelijking realisatie oorspronkelijk opzeggingsmotief (Cassatie)
  - Opzeg ‘betekenen’: ‘doen’ vat de lading meer

## Titel 2: Woningkwaliteit (art. 12)

- Opheffen bijzonder KB – keuze voor normenkader VWC: maakt helder welke normen gelden
- Duidelijkheid rond toepassingsgebied nietigheidssanctie: bij inbreuk op leveringsplicht door de verhuurder ➔ Alleen ab initio gebreken verantwoord voor zware rechtsgevolgen nietigheid voor verhuurder én huurder
- Zal meer lijn brengen in de disparate rechtspraak + bevestiging Cassatie-standpunt rond bezettingsvergoeding (belangrijk i.h.k.v. proportionaliteit)
- Gebreken in de loop van het huurcontract: informatie- en herstellingsplicht (art. 25-26-28): vordering uitvoering herstellingswerken – ontbinding ten laste van één van de of beide partijen
- Conformiteitsattest als vermoeden van naleving leveringsplicht op vlak van woningkwaliteit: sterke stimulans tot aanvragen van attest (meer draagvlak dan verplichting)

## Titel 2: Woningkwaliteit

- Herstellings-, onderhouds- en informatieverplichtingen: gebreken en cours de route
- Verdelingsprincipe herstellingen van dwingend recht (art. 26): op vraag van alle stakeholders
- Concretisering lijst van kleine herstellingen in uitvoeringsbesluit - uitgangspunten lijst zijn cruciaal:
  - Niet-limitatief + herstellingen die niet op de lijst voorkomen zijn niet noodzakelijk ten laste van de verhuurder: raadpleging algemeen verdelingsprincipe + verdere invulling rechtspraak/stakeholders in de komende jaren
  - Nuanceringen bij algemeen verdelingsprincipe blijven gelden: slijtage, overmacht, inbreuk informatieplicht, foutief gebruik huurder, bereikbaarheidscriterium, ...
  - Vakkundige uitvoering – contractueel kan herstelling toch ten laste van de verhuurder worden gelegd (art. 26, 3<sup>de</sup> lid)
  - Onderhoudstaken waaruit vaak gebreken voortvloeien, verdienen o.i. meer aandacht

## Titel 2: Woningkwaliteit

- Verplichte intredende plaatsbeschrijving (art. 9): cruciaal onderdeel van het woninghuurrecht
- Informatieplicht huurder (art. 28): zeer positief dat standpunt uit de rechtspraak wordt bekrachtigd
- Sluitende regeling uittredende plaatsbeschrijving (art. 40): verplicht wanneer één van de partijen daarom verzoekt – uittredende plaatsbeschrijving als instrument wanneer de huurder met de noorderzon verdwijnt

## Titel 2: Financiële aspecten

- Huurprijsherziening (art. 36): inschrijven nieuwe consensuele en gerechtelijke herzieningsmogelijkheid → Geeft partijen meer vrijheid rond koppeling kwaliteitsverbetering aan hoger rendement; huidige regeling drempel voor renovatie
- Huurwaarborg (art. 38):
  - Evenwichtige regeling: verhoging naar 3 maanden gekoppeld aan huurwaarborglening
  - Ook voor CIB is goed functionerende huurwaarborglening cruciaal
  - **Knelpunt: persoonlijke borgstelling**
    - ☐ Interpretatieproblemen: absolute beperking of alleen cumulverbod?
    - ☐ Zeer problematisch indien persoonlijke borgstelling louter theoretisch instrument wordt – biedt heden kandidaat-huurders met een zwakker profiel kansen
    - ☐ Bij absolute beperking tot drie maanden huur: weinig nuttig in vergelijking met geldelijke huurwaarborg
    - ☐ Afwijking t.o.v. andere sectoren: hypothecair krediet, ...
  - **Dus: pleidooi voor amendement**

## Titel 2: Financiële aspecten

- Kosten & lasten (art. 37)
  - Verdelingsprincipe (art. 26) van dwingend recht t.o.v. heden contractuele vrijheid
  - Aanzienlijke stap inzake rechtszekerheid huurder maar vereist proportionele en evenwichtige verdeling
  - **Knelpunt: verdeling kosten syndicus (uitvoeringsbesluit VWHD)**
    - ☐ 25%-75% verdeling zeer gecontesteerd binnen de sector
    - ☐ Huurder en verhuurder hebben evenveel baat bij de activiteiten van de syndicus
    - ☐ Geldt zowel voor technisch als voor administratief en financieel beheer
    - ☐ Bovendien: zeer verregaande stap tegenover huidig systeem van contractuele vrijheid
  - **Dus: pleidooi voor proportionele verdeling in helften**
    - ☐ Huurder: betere bescherming gezien regeling van dwingend recht + begrenzing op 50%
    - ☐ Verhuurder: proportionele verdeling, evenwichtig aan baten uit taken & activiteiten syndicus

## Titel 2: Medehuur

- Innovatie binnen het woninghuurrecht
- De bepalingen zijn nieuw ontworpen (weliswaar op basis van wetenschappelijk onderzoek & een eerder in de commissie besproken conceptnota)
  - ➔ Vereist een nauwlettende opvolging en snelle evaluatie van de impact op het terrein
- Wettelijk samenwonende partners (art. 52):
  - Automatische contracttoetreding: analoog aan het huwelijksvermogensrecht (sterke bescherming partner)
  - **Bezorgdheid: is er een degelijke bescherming tegen het scenario waarbij de resterende huurder onvoldoende solvabel is?**
  - Hoofdelijkheid vervalt immers volledig (bij niet-contractuele huurders) of reeds na zes maanden (bij contractuele huurders); verhuurder heeft geen inspraak bij welke partner verder huurt – dat kan een persoon zijn die niet initieel het huurcontract ondertekende

## Titel 2: Medehuur

- Feitelijk samenwonende partners (art. 53):
  - Facultatieve contracttoetreding naar Nederlands model
  - Piste via de rechter zware stok achter de deur voor de partner
  - Hoofdelijkheid uiteraard cruciaal voor de verhuurder
  - Bezorgdheid rond bescherming betrokkenen tegen niet-solvabele huursituatie geldt nog versterkt bij feitelijk samenwonende partners
  - Want: niet noodzakelijk liefdesrelaties maar evenzeer samenwonende studenten, starters, ...
  - Solvabiliteitstoets wel voorzien voor nieuwe huurder maar niet voor situatie na vertrek oude huurder
- **Vraag om extra bepaling te overwegen die meer garanties biedt rond solvabiliteit:**
  - bij het bepalen of één van de partners op een solvabele wijze verder kan huren
  - bij de opzeg door één van de feitelijk samenwonende partners
- Vraag tot snelle evaluatie van hoofdstuk 6 VWHD

## Titel 2: Divers

- Van vulgariserende bijlage naar vulgariserende toelichting (art. 10)
- Codificatie bezoekrecht verhuurder in woninghuurrecht (art. 14)
- Verzekeringsverplichting aansprakelijkheid voor brand & waterschade huurder & verhuurder (art. 29)
- Codificatie informatieplicht + verduidelijking overdracht verhuurd goed (art. 39)
- 'Spoedbeding' geschillen woninghuur (art. 44)

## Titel 2: Divers

- Bijzondere regeling overlijden huurder (art. 43): cfr. hoorzitting over CD&V-conceptnota
  - Algemene regeling voor zowel beheerde als onbeheerde nalatenschappen via automatische ontbinding van rechtswege, met mogelijkheid voor de erfgenamen om het huurcontract verder te zetten
  - Opzeggingstermijn + opzeggingsvergoeding = 3 maanden
  - Procedure verwijderen inboedel geënt op verzegeling & snelle aanstelling curator (zonder grensbedrag)

## Titel 3: Verhuur aan studenten

- Kernpunten:
  - Toepassingsgebied titel 3 (art. 54) is duidelijk: verhuur aan een student, ongeacht het woningtype
  - Overdracht/onderhuur (art. 60): verhuurder moet instemmen bij studie-uitwisselingsprogramma of stage, behalve bij gegronde redenen (o.a. solvabiliteitstoets)
  - ‘Globale’ huurprijs (art. 61): overgangsregeling art. 79
  - Opzegging (art. 65): enige vrees voor de effecten van enkele bepalingen
    - ❑ Opzeg voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst: 2 maanden is een zeer korte wederverhuuringsperiode, terwijl middels het VWHD tot twee maanden vooraf kosteloos opgezegd kan worden ➡ **Vraag om dit te herbekijken**
    - ❑ Opzeg bij beëindiging studies: wederverhuuring tijdens de loop van het jaar is quasi onmogelijk; verhuurder draagt economisch verlies door stopzetting studies terwijl de student zich voor een bepaalde termijn (overwegend een jaar) heeft geëngageerd ➡ **Vraag om dit te herbekijken**

## Uitvoeringsbesluiten: Huurwaarborglening

- Zorgvuldig opgestelde tekst, met heel wat positieve elementen:
  - Ruim toepassingsgebied – inkomensgrenzen bescheiden huurwoningen
  - Geen maximale huurprijs – wel begrenzing hoegrootheid huurwaarborglening (moduleerbaar naargelang ligging en kinderlast)
  - Renteloos karakter van de lening
  - Voorafgaande procedure
  - Vaste terugbetalingstermijn – mogelijkheid van twee leningen tegelijkertijd
- Vlaamse Woonraad ondersteunt het BVR, maar formuleert belangrijke suggesties:
  - Proportionele toepassing bezitsvoorwaarde
  - Nog verdere versnelling behandelingsprocedure
  - Verlenging geldigheidsduur voorafgaande procedure van 2 naar 6 maanden
  - Expliciete bevestiging dat de procedure rond achterstallen volledig los staat van de waarborg an sich (op geblokkeerde rekening)

## Conclusie

- Vlaams Woninghuurdecreet: tekst van hoogstaande juridisch-technische kwaliteit, waarover vooraf zeer grondig is overlegd → Afgestemd op de praktijk
- Aantal resterende knelpunten is beperkt – maar inhoudelijk zijn ze niet te onderschatten:
  - Persoonlijke borgstelling
  - Verdeling kosten & lasten – Ereloon syndicus
  - Medehuur: insolvabele situaties
  - Opzeg renovatie binnen gebouw van één eigenaar
  - Opzeg door een student
- Verder zal het Vlaams Woninghuurdecreet resulteren in een evenwichtiger en proportioneel woninghuurrecht, met bescherming van de belangen van beide partijen
- Toekomstgericht: vraag tot regelluwte en stabiliteit binnen het woninghuurrecht – vermijden van talrijke opeenvolgende wijzigingen  
→ Wel: vinger aan de pols houden door continuering overleg stakeholders

**Einde**

**Vragen?**

**Dank voor uw aandacht**