



Bespreking Vlaams Woninghuurdecreet

Commissie Wonen, 19/07/2018

Joy Verstichele, Vlaams Huurdersplatform





Algemene appreciatie

- Uitgebreide voorbereiding met ruime betrokkenheid van de verschillende stakeholders
- Juridisch uitstekend werk
- Kenbaarheid zorgt voor stabiliteit
- Blijvende verbinding met gemeen huurrecht en verbintenissenrecht
- Gedegen betrokkenheid van de verschillende stakeholders
- Zowel maatregelen ten voordele en ten nadele van huurder als verhuurder

Doelstellingen kunnen worden onderschreven maar het ontbreekt aan 2 expliciete doelstellingen:

- Betaalbaarheid voor de huurder garanderen
- Garanderen dat huurprijs en woonkwaliteit in gezonde relatie tot elkaar staan



Algemene appreciatie

Met dit woninghuurdecreet wordt de wooncrisis niet opgelost:

- Waar blijft een uitgebreidere, minder voorwaardelijke huursubsidie?
- Waar is het geconventioneerd huren?
- Waar blijft de handhaving van discriminatie?
- Wat met het huurgarantiefonds?
- ...





Uitdrukkelijk positieve elementen huurderszijde

- Dwingend recht noodzakelijk vanuit maatschappelijke realiteit en rechtspositie huurder
- Tussentijdse opzegmogelijkheden voor de huurder bij korte duur contracten
- Opzeggingsprocedure bij niet-geregistreerde kortlopende huurcontracten
- Geen achterpoortjes voor de huurwaarborgregeling
- Nietigheid van bij aanvang wordt erkend (maar problematische bepaling bezettingsvergoeding)

Uitdrukkelijk negatieve elementen huurderszijde

- Bezettingsvergoeding op basis van objectieve huurwaarde
- Opzegging ten allen tijde na 3 jaar voor verbouwingswerken
- Optrekken huurwaarborg naar 3 maanden
- Huurprijsherziening voor energierenovatiwerken zonder voorafgaand minnelijk akkoord
- Afschaffing beperking huurprijsverhoging bij kortlopende huurcontracten bij verschillende huurders
- Renovatiehuurcontract: Geen garantie op contract 9 jaar of langer
- Subsidiëring eigenaars-en makelaarsorganisaties zonder zicht op taakstelling



Artikelsgewijze bespreking

Artikel 4: Bekendmaking huurprijs en vaste lasten bij publieke te huurstelling:
Laat controle en sanctionering te vrijblijvend over aan de gemeente. Waarom verplichting niet koppelen aan ontvoogding of subsidieregeling IGS?

Artikel 8: Vereiste van geschrift

De exacte duur vermelden: ok

Regeling rond kosten en lasten vermelden: ok

De verwijzing naar de bijlage: ok

Opname van plaats van geboorte in het huurcontract: Pertinentie?

Artikel 11:

Registratieverplichting:

Aanvullen met de verplichting voor verhuurder om het bewijs van registratie van huurcontract over te maken aan huurder. Zolang dit niet is gebeurd, zou huurder moeten kunnen opzeggen zonder opzegtermijn en gebeurlijke schadevergoeding.

Kosten huurbemiddeling:

Verduidelijken wat als omzeiling wordt aanzien: administratieve kosten, dossierkosten of wat ook de benaming moge zijn.

Daarenboven moet huurder het recht hebben om vast te stellen dat de andere helft van de kosten wel degelijk aan de verhuurder worden aangerekend.



Artikelsgewijze bespreking

Artikel 12: Leveringsplicht en staat van het goed

Nietigheid inschrijven volgens huidige rechtspraak verhoogt rechtszekerheid.

Maar:

- ➔ Objectieve 'huur'waarde?
- ➔ Vergelijken met andere niet-kwaliteitsvolle woningen?
- ➔ Compensatie voor verlies woonzekerheid huurder?
- ➔ Quid rustig woongenot voor de huurder?
- ➔ Bezettingsvergoeding mag nooit even hoog zijn als de huurprijs
Praktijkvoorbeeld: er is risico op CO, maar het doet zich niet voor: kan je dan een bezettingsvergoeding krijgen die gelijk is aan de huurprijs?
- ➔ Ontradingseffect?
- ➔ Sterkere nuancering van de bezettingsvergoeding dus noodzakelijk. Er moet voor het bepalen van de bezettingsvergoeding rekening worden gehouden met het woongenot, de gebreken en de finaliteit.



Artikelsgewijze bespreking

Artikel 13 Renovatiehuurovereenkomst

- Zou minstens huurcontract van 9 jaar moeten opleveren
- Zou voor aanvang van de werken al een verslag van CF-onderzoek moeten zijn

Artikel 17: Opzegging persoonlijk gebruik

Enkel voor persoonlijk gebruik 'als hoofdverblijfplaats'. Enkel 'woonrecht' van verhuurder mag prevaleren op woonrecht huurder.

Artikel 18: Opzegging grondige renovatiewerken

Afbouw woonzekerheid in tegenstelling tot doelstelling versterking: vanaf einde derde jaar te allen tijde opzegging



Artikelsgewijze bespreking

Artikel 20: Opzegging door de huurder

Tegenopzegging: ook uitbreiden bij opzegging tegen het negende jaar of een volgende driejaarlijkse periode.

De mogelijkheid tot tegenopzegging is compensatie voor verlies van woonzekerheid (terwijl huurder aan alle verplichtingen voldoet en de verhuurder niet hoeft te motiveren). Daarenboven vermijdt het heel wat dubbele huur. Ook is het zo dat er een veel ruimere keuze komt voor huurders omdat ze meer tijd hebben om naar iets uit te kijken.

Artikel 21: Korte duurovereenkomst

- 'zolang': moet een derde § worden voor juridische duidelijkheid
- tegenopzegging invoegen bij opzeg verhuurder tegen verstrijken korte duur
- vormvereiste nodig dat einddatum van de maximale korte duur moet bepaald zijn. Nu is het heel vaak heel onduidelijk of het contract nog in zijn korte duur zit of al van lange duur is.



Artikelsgewijze bespreking

Artikel 32: onderhuur

In ontwerpdecreet enkel vergoeding voor onderhuurder bij opzegging tijdens eerste drie jaar van het hoofdhuurcontract. Dit is onlogisch gezien de onderhuurder wel zijn woonzekerheid aangetast ziet door een (ongemotiveerde) opzeg van de hoofdhuurder. Het valt aan te bevelen de huidige regeling te behouden.

Artikel 34: Basishuurprijs bij opeenvolgende huurcontracten

Enkel nog bij dezelfde huurder: herinvoering bij opeenvolgende huurders zonder voorwaarde van opzegging door de verhuurder



Artikelsgewijze bespreking

Artikel 36:

Huurprijsherziening wegens energierenovatie

- Enkel tot 9-jarige huurcontracten beperken
- Niet tijdens eerste driejarige periode
- Max 5% stijging van de huurprijs
- Premies mogen blijkbaar ook worden doorgerekend aan de huurders

De overeenkomst zou steeds tot stand moeten komen voorafgaand aan de start van de werken en zou een beschrijving van de werken en verwachte energieprestatieverbetering bevatten en tevens de overeengekomen huurprijsherziening. Zoals nu zal het meer conflict oproepen dan oplossen.

Voeg een huurprijsherziening naar omlaag toe als verhuurder in gebreke blijft in onderhouds- of herstelplicht

Voeg een huurprijsherziening naar omlaag toe als woning energieverblindend is (uit te werken in ministerieel besluit) en huurder als kandidaat-huurder nooit een EPC-attest heeft ontvangen.



Artikelsgewijze bespreking

Artikel 38: Huurwaarborg

Optrekken van 2 maanden naar 3 maanden: Ontoelaatbaar

Compensatie via huurwaarborglening zal steeds onvoldoende zijn voor heel wat huurders

Goeie zaak dat elke borgstelling maximaal drie maanden kan bedragen: geen achterpoortjes

Artikel 38, §1, 3de lid: kapitalisering van rente ten voordele van huurder moet ook gelden voor zakelijke zekerheden zoals obligaties, kasbons en verzekeringsproducten

Goeie zaak regelgeving cash huurwaarborgen

Goeie zaak afhandeling huurwaarborg op einde huurcontract



Artikelsgewijze bespreking

Artikel 39: Eigendomsoverdracht

- Goeie vereenvoudiging en versterking woonzekerheid
 - Verduidelijken in MvT: Ongeacht het soort eigendomsoverdracht moet dit toepassing krijgen. Dus ook bij verkoop, schenking,
- Decreetgever dient uitdrukkelijk af te wijken van regeling artikel 1 hypotheekwet ter bescherming van de woonzekerheid. Belangrijk om de discussie in de rechtsleer bij bv. faillissement te ontmijnen.

Artikel 50: Uithuiszetting goederen

Is dit nog van deze tijd? Waarom niet meteen opslaan?

Artikel 51: Kennisgeving vonnis

Waarom niet gewoon elk vonnis laten weten aan OCMW. Waarom ook aangetekend?

Artikel 53: Feitelijke samenwoning

Beste uitdrukkelijk bepalen dat de huurder solvabel moet zijn enkel voor zijn deel. Dit moet minstens in de toelichting



Artikelsgewijze bespreking

Artikel 63: Huurwaarborg studentenhuur

Niet verplicht op geblokkeerde rekening. Is nochtans zeer wenselijk

Artikel 69 – 71: Subsidiëring eigenaars en makelaars

Te verantwoorden vanuit het grondrecht op wonen?

Welke taakstelling?



Bedankt voor uw aandacht

joy.verstichele@vlaamshuurdersplatform.be

www.vlaamshuurdersplatform.be

