Universiteit Antwerpen

UNIVERSITEIT GENT

FACULTEIT RECHT EN CRIMINOLOGIE

Antwerpen-Gent, 12 juni 2018

Aan minister Liesbeth HOMANS

Aan de parlementsleden van de commissie Wonen van het Vlaams Parlement

Kopie aan het agentschap Wonen-Vlaanderen

Geachte mevrouw de minister,
Geachte parlementsleden,

Op 22 en 29 mei 2018 organiseerden de Universiteit Antwerpen en de Universiteit Gent gezamenlijk twee studiedagen over het (ontwerp van) Vlaams Woninghuurdecreet. Op deze studiedagen gingen specialisten uit verschillende universiteiten in op de voornaamste wijzigingen, die het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet, zoals definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18 mei 2018, aanbrengt aan het geldende woninghuurrecht.

Op de studiedagen kwam duidelijk naar voor dat het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet een degelijk en goed uitgewerkte tekst is, die het woninghuurrecht in het Vlaamse Gewest actualiseert en verbetert, zonder hierbij een grote omwenteling met het verleden te veroorzaken. De sprekers op de studiedagen zagen dus zeer veel positieve zaken aan de ontworpen bepalingen.

Tegelijk deden zij een aantal suggesties om de tekst van het ontwerpdecreet nog te verbeteren. Wij zagen het als onze taak om deze suggesties op te lijsten en over te brengen aan de decreetgever, zodat hier desgewenst rekening mee kan gehouden worden tijdens de behandeling van het ontwerp in het Vlaams Parlement.

We overlopen deze suggesties volgens de structuur van het ontwerpdecreet.

1. Artikel 12, § 2 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet stelt dat de huurovereenkomst nietig is indien de woning bij aanvang niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldeed. De rechter heeft geen appreciatiemarge en moet dus steeds de nietigheid uitspreken, ook wanneer de woning op het ogenblik van de beoordeling van de nietigheidsvordering opnieuw aan de kwaliteitsnormen zou voldoen. Artikel 12, § 2 zou daarom aangevuld kunnen worden met een bepaling dat de nietigheid niet meer moet worden uitgesproken indien de rechter vaststelt dat op het ogenblik van de beoordeling van de nietigheidsvordering de woning opnieuw aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet.

Dit voorstel zou zeker ook in het voordeel van de huurder zijn (die zijn huurovereenkomst niet meer nietig verklaard ziet worden), al rijzen er wel vragen bij de juridische zuiverheid van deze suggestie. De nietigheid werd immers ingeschreven als een sanctie omdat aan een of meer van de geldigheidsvereisten van de overeenkomst niet is voldaan. Of aan de geldigheidsvereisten van een overeenkomst is voldaan, wordt in de regel beoordeeld op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, zodat een gebrek dat al bij aanvang bestond op basis van het huidige algemeen verbintenissenrecht achteraf niet meer kan worden rechtgezet. Onder gelding van het nieuw Burgerlijk Wetboek zal het echter mogelijk zijn om in geval van nietigheid het contract als geldig te behouden in de gevallen die door de wet zijn bepaald of wanneer uit het doel van de geschonden regel alsook uit de omstandigheden kennelijk blijkt dat de nietigheidssanctie ongeschikt zou zijn (art. 5.60 voorontwerp nieuw Burgerlijk Wetboek goedgekeurd door de Ministerraad op 30 maart 2018). De voorgestelde oplossing anticipeert hierop en sluit hierbij aan.

2. Artikel 29 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet bevat het principe dat de huurder verplicht is zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren en dat hij daarbij de keuze heeft tussen een eigen verzekering of het betalen van een vergoeding aan de verhuurder die in zijn verzekering een clausule van afstand van verhaal laat opnemen. De techniek van de clausule van afstand van regres of verhaal is niet zonder kritiek (daar wordt ook al op gewezen in de memorie van toelichting). De huurder is immers niet even goed verzekerd dan in het geval waarin hij zelf een verzekering neemt. Het voorstel is daarom om de verwijzing naar de clausule van afstand van verhaal te schrappen uit het decreet (zodat de decreetgever de huurder niet aanspoort voor deze piste te opteren).
   Artikel 29, tweede lid zou dan als volgt kunnen luiden: "*Hij is verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst.*"

3. Vervolgens werd aangegeven dat artikel 34 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet volstrekt overbodig is en in zijn huidige opmaak tot verwarring leidt. In de eerste plaats komt de eerste zin van deze bepaling (de basishuurprijs mag niet hoger zijn dan de eisbare huurprijs op basis van de eerste huurovereenkomst) overeen met het principe neergelegd in artikel 21, § 1, derde lid van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet, op basis waarvan de huurovereenkomst van korte duur *onder dezelfde voorwaarden* wordt verlengd. In de tweede plaats volstaat het om in artikel 21, § 1, derde lid van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet te verwijzen naar de indexering volgens artikel 35 van het ontwerp van Woninghuurdecreet en te bepalen dat die wel kan worden doorgevoerd. Tot slot rijst de vraag waarom de mogelijkheid tot herziening van de huurprijs werd ingeschreven, terwijl bij de negenjarige huurovereenkomst de herziening pas vanaf ingang van het vierde jaar kan werken (en dus niet tijdens de eerste driejarige periode kan worden herzien).
   Artikel 21, § 1, derde lid zou dan als volgt kunnen luiden: "*De huurovereenkomst, vermeld in het eerste lid, kan maar eenmaal en alleen schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn, onverminderd de toepassing van artikel 35.*"
   Artikel 34 zou dan geschrapt kunnen worden.

4. Artikel 39, tweede lid van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet stelt dat de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt zodra de overdracht uitwerking heeft *en geldig is tegenover derden*. Het ogenblik van het

verlijden van de authentieke akte lijkt niet langer in overweging te worden genomen (hetgeen wel het geval was in de Woninghuurwet en in het voorontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet voor het advies van de Raad van State). Nochtans moet worden opgemerkt dat de huurder, in wiens belang deze regeling werd opgenomen, geen derde is in de zin van artikel 1 van de Hypotheekwet en zich in principe dus niet kan beroepen op de regel dat de overdracht hem niet-tegenwerpelijk is zolang zij niet werd overgeschreven op het hypotheekkantoor. Voor alle andere derden luidt de algemene regel dat zij rekening moeten houden met de overdracht, zodra deze uitwerking krijgt tussen de verhuurder en de verkrijger. Het verdient dan ook aanbeveling om het artikel te wijzigen. Dit kan op twee manieren. Een eerste mogelijkheid is om, rekening houdend met de opmerking van de Raad van State, aan te knopen bij het tijdstip waarop de overdracht uitwerking krijgt.
Het tweede lid van artikel 39 zou dan als volgt kunnen luiden: "*Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden zodra de overdracht uitwerking heeft tussen de verhuurder en de verkrijger, zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt*." Het nadeel van deze oplossing is dat de datum waarop de uitwerking plaatsvindt niet exact gekend of gecontroleerd kan worden door de huurder die de opzegging ontvangt. Deze onduidelijkheid bestond ook al onder gelding van de originele tekst van art. 9 van de Woninghuurwet (Wet van 20 februari 1991), wat er na een evaluatie van de federale wetgeving toe heeft geleid dat de Wet van 13 april 1997 de woorden "*op de datum van het verlijden van de authentieke akte*" heeft toegevoegd aan art. 9 van de Woninghuurwet. Een tweede mogelijkheid zou er aldus in kunnen bestaan om, zoals in het voorontwerp van decreet, dezelfde oplossing te behouden als onder het bestaande woninghuurrecht, wat de kenbaarheid en rechtszekerheid ten goede komt. Het is voor de huur- en vastgoedpraktijk immers belangrijk om met zekerheid te weten vanaf welke datum de verkrijger de huurovereenkomst geldig kan opzeggen; de gekende regel van aanknoping bij de datum van het verlijden van de akte houdende overgang van het zakelijk recht werd tijdens de evaluatieoefening van het federale woninghuurrecht door geen van de betrokkenen in vraag gesteld. Een nuttige toevoeging zou hierbij wel kunnen zijn dat de indeplaatstreding in de rechten van de verkrijger wordt uitgesteld indien ook de overdracht van het zakelijk recht in de akte wordt uitgesteld. Het tweede lid van artikel 39 zou dan, na een splitsing van de zin om de leesbaarheid te verhogen, als volgt kunnen luiden: "*Indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden op de datum van het verlijden van de authentieke akte, tenzij de uitwerking van de overdracht van het zakelijk recht tussen de verhuurder en de verkrijger wordt uitgesteld. Het voorgaande geldt zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt*."

5. In artikel 47, § 2 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet wordt een asymmetrie vastgesteld, doordat alleen de griffier (eerste lid) en niet de gerechtsdeurwaarder (tweede lid) de kennisgeving aan het OCMW moet bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs.
   Het tweede lid van artikel 47, § 2 zou dan als volgt kunnen luiden: "*Als de vordering bij dagvaarding aanhangig wordt gemaakt, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een aangetekende brief met ontvangstbewijs, een afschrift van de dagvaarding naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, van de verblijfplaats van de huurder*."

6. Artikel 51 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet beperkt de kennisgeving aan het OCMW van een vonnis tot uithuiszetting tot die gevallen waarin de vordering tot uithuiszetting op basis van artikel 47 nog niet ter kennis van het OCMW werd gebracht, met als gevolg dat het OCMW niet van elk vonnis tot uithuiszetting op de hoogte wordt gebracht. Nochtans verdient het aanbeveling dat het OCMW steeds in kennis wordt gesteld, ongeacht of de vordering tot uithuiszetting reeds was overgemaakt.
   Het eerste lid van artikel 51 zou dan als volgt kunnen luiden: "*Bij de betekening van elk vonnis tot uithuiszetting, zendt de gerechtsdeurwaarder onverwijld met een gewone brief, een afschrift van het vonnis naar het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn van de plaats waar het goed gelegen is.*"

7. Artikel 54 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet omschrijft het toepassingsgebied van titel 3 m.b.t. de studentenhuur. De vraag rijst of met de huidige formulering de dwingende bepalingen van titel 3 omzeild kunnen worden door de huurovereenkomst te laten ondertekenen door de ouders in plaats van door de student. Titel 3 is immers van toepassing wanneer de huurder een student is.
   Het eerste lid van artikel 54 zou daarom als volgt kunnen aangepast worden: "*Deze titel is van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de bewoner een student is en het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.*"

Wij denken dat met deze technische aanpassingen het uiteindelijke Vlaams Woninghuurdecreet sterker zal zijn en beter zijn rol zal kunnen vervullen om het evenwicht tussen huurders en verhuurders op de private huurmarkt te bewaren.

Wij blijven uiteraard ter beschikking bij eventuele vragen.

Met vriendelijke groet,

Prof. dr. Bernard Hubeau
Diederik Vermeir
Universiteit Antwerpen

Prof. dr. Maarten Dambre
Universiteit Gent