



Vlaams
Parlement

ingediend op **1612** (2017-2018) – Nr. 2
19 september 2018 (2017-2018)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen
uitgebracht door Jelle Engelbosch en An Moerenhout

over het ontwerp 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;
Gwenny 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.

Documenten in het dossier:

1612 (2017-2018) – Nr. 1: Ontwerp van decreet

INHOUD

1. Uiteenzettingen door de sprekers	4
1.1. Uiteenzetting door het Steunpunt Wonen	4
1.2. Uiteenzetting door CIB Vlaanderen	7
1.3. Uiteenzetting door de Verenigde Eigenaars.....	13
1.4. Uiteenzetting door het Vlaams Huurdersplatform	15
1.5. Uiteenzetting door Unia	18
2. Vragen van de leden.....	22
3. Antwoorden van de sprekers.....	25
Gebruikte afkortingen	33

Bijlagen: zie [dossierpagina](#) op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Wonen, Armoedebelid en Gelijke Kansen hield op 19 juli 2018 een hoorzitting over het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, met vertegenwoordigers van het Steunpunt Wonen, de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB) Vlaanderen, de Verenigde Eigenaars, het Vlaams Huurdersplatform en Unia.

De presentaties die bij de hoorzitting werden gebruikt, zijn te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Uiteenzettingen door de sprekers

De *voorzitter* stelt vooraf dat deze hoorzitting vooral tot doel heeft de verschillpunten met de hoorzitting over de eerder besproken conceptnota Private Huur te duiden (zie *Parl.St.* VI.Parl. 2015-2016, nr. 891/2).

1.1. Uiteenzetting door het Steunpunt Wonen

Diederik Vermeir, onderzoeker van het Steunpunt Wonen, maakt een beoordeling van sterktes, zwaktes en aandachtspunten van het ontwerp van decreet op het niveau van doelstellingen en operationele bepalingen. Hij bespreekt tevens enkele technische aspecten.

De Vlaamse Regering kiest ervoor de doelstellingen en krachtlijnen van de Woninghuurwet te behouden. In eerste instantie gaat het over de vereiste om een stabiel en duurzaam kader te creëren. Voorts moet de woonzekerheid inzake de gezinswoning voor de huurder worden bevorderd. Een derde vereiste is de minimale woningkwaliteit. Dat gaat over de minimaal opgelegde kwaliteitsvereisten die ook al in het federale woninghuurrecht werden opgelegd. Een andere doelstelling is een behoorlijk rendement voor de verhuurder te garanderen. Daartoe laat het woninghuurrecht de bepaling van de basishuurprijs over aan de contractuele vrijheid. Er is geen enkele vorm van huurregulering. Bovendien worden mechanismen ingesteld om dat behoorlijk rendement tijdens de huur te garanderen, zoals indexering en huurprijsherziening. Nieuw zijn twee bijkomende doelstellingen: de toegang tot de private huurmarkt waarborgen en de transparantie en kenbaarheid van het recht bewaken. Voor bepaalde kwetsbare en minder traditionele profielen blijkt het in de praktijk moeilijk om een woning te vinden.

Die doelstellingen kan het Steunpunt onderschrijven. Ze zijn consistent met het Vlaamse woonbeleid en de doelstellingen uitgeschreven in de Vlaamse Wooncode, alsook met de beoordeling van experts en actoren tijdens het evaluatieonderzoek. Zo is het evenwicht tussen huurder en verhuurder cruciaal als factor voor het ontstaan van vraag en aanbod, met name door een voor beide partijen aantrekkelijk huurregime. Kenbaarheid, toegankelijkheid en duidelijkheid van het recht werd evenzeer als belangrijk bestempeld voor stakeholders aan de vraag- en aanbodzijde. De wetgeving richt zich tot een zeer brede doelgroep, waaronder ook heel kwetsbare personen. Het gaat ook om grotendeels niet-professionele verhuurders in Vlaanderen en verhuring moet als beleggingsinstrument vaak concurreren met meer eenvoudige alternatieven. Een toename van de complexiteit zou voor een afname van het aanbod aan huurwoningen kunnen zorgen. De sector oordeelt dat de inhoudelijke krachtlijnen van de Woninghuurwet nog altijd relevant zijn en onderschreven kunnen worden. Er wordt in het evaluatieonderzoek niet gevraagd naar grote wijzigingen, maar veeleer verwezen naar die blijvende relevantie van het federale recht.

Wetenschappelijk vergelijkend onderzoek op Europees niveau ging na wat de meest cruciale aspecten zijn voor zowel huurder als verhuurder om zo tot een

voor beide partijen aantrekkelijk huurregime te komen. Voor de huurder bleken woonzekerheid, flexibiliteit en betaalbaarheid primordiaal. Voor de verhuurder was dat het financiële motief. Het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet stemt in grote mate met de vermelde krachtlijnen overeen. Een aandachtspunt is wel dat de doelstelling van de betaalbaarheid niet wordt meegenomen in het doelstellingenkader van het ontwerp van Woninghuurdecreet. De Vlaamse overheid koos daar bewust voor en wilde geen huurprijsregulering introduceren. Ze ziet andere mogelijkheden, waaronder inkomensondersteuning. Dat het woninghuurrecht de betaalbaarheid niet opneemt maakt expliciete flankerende maatregelen nodig.

Dragen de meer operationele inhoudelijke bepalingen bij aan de realisatie van de doelstellingen? In verband met een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader, ziet de spreker positieve elementen, zoals de ruime consultatie vooraf en de intentie om wijzigingen in één beweging door te voeren. Het bestaande recht wordt in grote mate gerespecteerd en dat spoort met de vraag van de sector. Voor zover er wijzigingen zijn, zijn ze ook gedragen door de sector en worden ze overwegend als logisch en aanvaardbaar beschouwd. Het gaat dan bijvoorbeeld over wijzigingen die tot doel hebben om het woninghuurrecht af te stemmen op het Vlaamse woonbeleid, modernisering door te voeren, de rechtszekerheid te verhogen en/of geschillen te vermijden. Sommige bepalingen werden vanuit ervaring in de praktijk ook als 'ineffectief' bestempeld omdat ze lacunes zouden vertonen. De spreker vindt het tegelijk duidelijk dat er nieuwe klemtonen worden gelegd. In het voordeel van de huurder is er een tendens om de woonzekerheid te versterken. Voor de verhuurder is dat de financiële zekerheid. Er is niet altijd consensus, hoewel de standpunten van beide partijen, huurders- en verhuurdersorganisaties, als legitiem kunnen worden beschouwd. Zo is er de factor van de huurwaarborg. Daar wordt nadruk gelegd op de vereiste van voldoende financiële zekerheid en rendement voor de verhuurders maar net zo goed speelt het gegeven van de toegankelijkheid van de huurmarkt. Van de overheid mogen inspanningen verwacht worden om de conflicterende belangen te overbruggen. Het gaat er niet alleen om het nodige evenwicht tussen huurders en verhuurders te respecteren. Soms is het ook gewoon een juridische verplichting van de overheid. In het advies van de Raad van State bij het ontwerp van Woninghuurdecreet leest de spreker de waarschuwing dat een verhoging van het bedrag van de huurwaarborg een aanzienlijke afkalving kan betekenen van de bescherming van het recht op wonen. Derhalve kan dat strijdig zijn met het standstillbeginsel. De overheid is echter verplicht het recht op wonen progressief te realiseren. De Raad van State noemt maatregelen om het beschermingsniveau minstens te vrijwaren daarom essentieel. Dat kan onder meer via een voldoende toegankelijk systeem van huurwaarborgleningen.

Wat de woonzekerheid betreft, blijven de krachtlijnen die al golden met betrekking tot duur en beëindiging van de overeenkomst grotendeels behouden. Een aantal wijzigingen zijn er veeleer op gericht de woonzekerheid te versterken. Zo is er de nieuwe regeling over medehuur, waarbij echtgenoten, samenwoners en duurzaam feitelijk samenwonenden een eigen zelfstandig woonrecht kunnen verkrijgen. Een vereenvoudiging van de oude regeling is er bij de overdracht van de woning. De nieuwe eigenaar treedt in de rechten en verplichtingen van de voorgaande eigenaar en dat zou steeds van rechtswege gebeuren, onafhankelijk van het feit of de verhuurder voorheen de overeenkomst geregistreerd heeft. De huurder verkrijgt ook de nieuwe mogelijkheid om kortlopende huurcontracten op te zeggen, met een opzeggingsvergoeding. Het ontwerp van decreet scheidt ter zake duidelijkheid, terwijl daarover nu onzekerheid bestaat in de rechtspraak. De spreker heeft gemengde gevoelens bij de procedure inzake uithuiszetting. De Vlaamse Regering wil bepaalde zaken optimaliseren maar laat andere loopholes bestaan. De beschermingsregeling is bijvoorbeeld nog altijd niet van toepassing

bij uithuiszetting op basis van een authentieke akte, noch als die gevorderd wordt bij conclusie.

De negenjarige huur vormt een kernelement met betrekking tot de doelstelling inzake woonzekerheid, en contracten van korte duur zijn daarom de uitzondering. In de praktijk blijft het anders, stelt de spreker. De vraag is dan ook of die woonzekerheid wel voldoende wordt beschermd. Er zijn in het evaluatieonderzoek van het Steunpunt Wonen voorstellen gedaan, maar de wijzigingen zijn beperkt gebleven.

De derde doelstelling is de minimale woningkwaliteit. Dit is een speerpunt van het Vlaamse woonbeleid, al voor de bevoegdheidsoverdracht. Het woninghuurrecht wordt daarbij afgestemd op het bestaande woningkwaliteitsinstrumentarium. De kwaliteitsnormering, die voorheen verschilde tussen het burgerrechtelijke regime van de Woninghuurwet en het publiekrechtelijke van de Vlaamse Wooncode, wordt eengemaakt. Het conformiteitsattest is in wezen een administratief instrument, maar daaraan worden in het burgerrechtelijke regime nu ook gevolgen gekoppeld. Als de verhuurder bij aanvang van de huur beschikt over een recent conformiteitsattest, dan geldt er volgens het decreet een wettelijk vermoeden dat de verhuurder op dat moment aan zijn leveringsplicht heeft voldaan. Er zijn ook diverse initiatieven om de rechtszekerheid te verhogen. De heersende rechtspraak, ook in verband met de bezettingsvergoeding, zou geïntegreerd worden in het woninghuurrecht. Dat maakt het recht ook voor de niet-specialist toegankelijker, wat als positief kan worden beoordeeld. De verantwoordelijkheid inzake huurherstellingen wordt eveneens verduidelijkt.

Tegelijk is er voer voor nieuwe discussies. Naast het conformiteitsattest en het wettelijk vermoeden inzake de leveringsplicht stelt het ontwerp van Woninghuurdecreet ook dat een woninghuurovereenkomst nietig is indien er bij aanvang van de huur één of meer gebreken zijn. Een conformiteitsattest kan evenwel ook toegekend worden als er een beperkt aantal gebreken zijn, zolang men de 15 strafpunten niet overschrijdt. Het is voor de spreker geen goed signaal dat een rechter de nietigheid zou moeten uitspreken, terwijl de eigenaar over een conformiteitsattest beschikt. Er is een zekere contradictie tussen de regeling inzake het vermoeden van conformiteit en het toepassingsgebied van de nietigheidssanctie.

In de rechtspraak is er ook debat over wat er moet gebeuren als er sprake is van nieuwe kwaliteitsnormering tijdens een lopende huurovereenkomst. Kan de huurder de verhuurder verplichten om werken uit te voeren om aan die nieuwe norm te voldoen of niet? Het ontwerp van decreet biedt op dat vlak geen uitsluitsel.

De vierde doelstelling beoogt een gewaarborgd rendement voor de verhuurder. Met de vrije huurprijsbepaling bij aanvang, de indexering en de huurprijsherziening is het belang van dat punt bevestigd. De financiële zekerheden zijn versterkt. De nieuwe regeling bij overlijden van de laatste huurder voorziet ook in het leeghalen van de woning zodat de verhuurder, in het bedoelde geval, op korte termijn weer kan verhuren. Er is ook een streven naar meer efficiënte rechtsbescherming, een regeling inzake het kortgeding. De huurwaarborg wordt verhoogd tot drie maanden huur. Kanttekening daarbij is dat een beperkt aantal verduidelijkingen ook in het voordeel van de huurder zijn. De discussie of de wettelijke waarborgvormen kunnen gecombineerd worden met de niet-wettelijk geregelde vormen, is van de baan. Het ontwerp van decreet biedt duidelijkheid in het voordeel van de huurder. De externe cumul, of de combinatie met niet-wettelijk geregelde waarborgvormen, is niet toegelaten.

De doelstelling van het bewaken van de toegang tot de huurmarkt staat op gespannen voet met een verhoging van de huurwaarborg. De Vlaamse Regering probeert dat te compenseren met het uitschrijven van een systeem van huurwaarborgleningen. De Vlaamse Woonraad maakt daarbij ernstige kanttekeningen inzake aanvraagprocedure en toekenningsvoorwaarden. De spreker stipt aan dat het systeem anderzijds ook beperkte voordelen biedt ten opzichte van de bestaande ondersteuning van het OCMW.

Met betrekking tot toegankelijkheid is de opeisbare precontractuele informatie eveneens van belang. Het ontwerp van Woninghuurdecreet stipuleert dat de door de verhuurder opvraagbare gegevens beperkt moeten blijven tot noodzakelijke informatie om na te gaan of een kandidaat-huurder aan zijn verplichtingen kan voldoen. Die bepaling refereert aan de privacy- en antidiscriminatiewetgeving, wat een nuttige signaalfunctie heeft, oppert Diederik Vermeir. De verplichting om huurprijs, kosten en lasten bekend te maken, blijft behouden. Die regeling is volgens de spreker niet vrij van problemen. De maatregelen inzake precontractuele informatie zijn voor hem, in vergelijking met bijvoorbeeld het Brusselse Gewest, waar op dit vlak ook voorzien wordt in een burgerrechtelijk sanctiemechanisme, eerder beperkt.

Onder meer in de conceptnota Private Huur zijn een aantal nieuwe beleidsinitiatieven aangekondigd om de toegankelijkheid van de huurmarkt te verbeteren, zoals het actieplan tegen discriminatie, het systeem van glijhuren, bijsturing van het Huurgarantiefonds enzovoort. Die maatregelen zijn vooralsnog niet gerealiseerd.

De laatste doelstelling betreft transparantie en kenbaarheid van het recht. Er zijn grote stappen gezet om de rechtszekerheid beter te waarborgen, zoals de introductie van heersende rechtspraak. Er worden tevens verduidelijkingen aangebracht en lacunes ingevuld. Zo is er een regeling voor gevallen waarbij één contractuele huurder een pand met meerdere contractuele huurders verlaat. De vulgariserende toelichting is een goede zaak. Kritiek is er wel op de manier waarop het ontwerp van Woninghuurdecreet legistisch vorm krijgt. Met de regionalisering van de woninghuurwetgeving en de verschuiving van de bevoegdheid naar de drie gewesten, krijgt men het effect dat er verschillende specifieke stelsels gehanteerd worden. Dat veroorzaakt uitiem een versplintering van het huurrecht en dus een vermindering van de kenbaarheid. De spreker ziet een nood aan een specifieke regeling voor hoofdverblijfplaatsen, met daarnaast een gemeenschappelijke stam aan regels voor de verschillende (gewestelijke) huurregimes.

Technische aandachtspunten kwamen aan de oppervlakte tijdens twee studiedagen, georganiseerd door de rechtsfaculteiten van de universiteiten van Gent en Antwerpen. De concrete knelpunten, voorstellen en verantwoording ter zake zijn in een brief samengebracht die is rondgestuurd aan de minister en de leden van de commissie (zie bijlage 5 op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be).

1.2. Uiteenzetting door CIB Vlaanderen

Pieter Decelle, beleidsmedewerker van CIB Vlaanderen, noemt het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet een pijlerdecreet voor de sector en voor alle deelberoepen die binnen de sector actief zijn. Hij vermeldt daarbij inzonderheid de vastgoedmakelaars in verhuurbemiddeling, de vastgoedmakelaars die tussenkomen bij de verkoop van verhuurd vastgoed, rentmeesters die voorzien in ontzorging van de verhuurder, vastgoedexperts die plaatsbeschrijvingen opmaken en andere expertises uitvoeren, syndici enzovoort. Deze niet-limitatieve opsomming onderstreept het belang van het ontwerp van decreet en de

diversiteit aan invalshoeken die CIB Vlaanderen hanteert afhankelijk van het belang van een bepaling voor de achterban.

De spreker verwijst heel kort naar het voorbereidingstraject: er waren een wetenschappelijk vooronderzoek en een diepgaande consultatie van stakeholders. Toch ook belangrijk: het ontwerp van decreet moet samen gelezen worden met de memorie van toelichting en de uitvoeringsbesluiten. De memorie verschaft toch wel wat bijkomende verduidelijkingen die niet in de decretale bepalingen zelf zijn opgenomen maar waarover wel een juridisch-technische consensus bestaat onder de stakeholders.

De keuze voor een afzonderlijk decreet vindt men vanuit CIB Vlaanderen zeer positief. Ook in de andere gewesten wordt die methodiek gehanteerd. Zo respecteert de decreetgever het privaatrechtelijke karakter van het woninghuurrecht en worden de continuïteit, kenbaarheid en stabiliteit van het woninghuurrecht maximaal gevrijwaard. CIB Vlaanderen was nooit voorstander van een integratie in de Vlaamse Wooncode, gezien de quasi jaarlijkse veranderingen die daarin gebeuren en omwille van een vermenging met publiekrechtelijke bepalingen, die de spreker weinig wenselijk acht. De contractuele verhoudingen worden geregeld in het woninghuurrecht en dan garandeert een apart Woninghuurdecreet het sterkst de eigenheid van dat recht, meent CIB Vlaanderen.

Globaal genomen beoordeelt de spreker het ontwerp van decreet als zeer doordacht en juridisch-technisch van hoogstaande kwaliteit. De spreker noemt dat hoofdzakelijk de verdienste van de onderzoekers van het Steunpunt Wonen die een zeer uitgebreide analyse hebben gemaakt, maar ook van de administratie en het kabinet die de stakeholders samenbrachten. En de stakeholders hebben op bepaalde punten ook zelf hun eigen belangen overstegen, onderstreept hij. Zo kwam op vele punten een consensus tot stand. Met name daardoor komt het ontwerp van decreet over als evenwichtig. Vanuit CIB Vlaanderen is de beoordeling van het ontwerp dan ook positief.

Het aantal resterende knelpunten is beperkt, maar dat neemt niet weg dat ze inhoudelijk zeer belangrijk zijn. In zijn verder betoog wil de spreker focussen op deze laatste knelpunten.

Overkoepelend aandachtspunt daarbij is de keuze in het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet om niet alleen de oude Woninghuurwet, maar ook significante delen van het gemeen huurrecht over te nemen. Zeker voor het gemeen huurrecht betreft het vaak bepalingen die heden van aanvullend recht zijn en waarvan dus contractueel kan worden afgeweken. Met het Vlaams Woninghuurdecreet zullen zij van dwingend recht worden. Dat impliceert een belangrijke bescherming voor de huurder. Afwijkingen zullen immers enkel nog mogelijk zijn ten bate van de huurder. Dit maakt het nog crucialer dat de bepalingen in het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet evenwichtig en proportioneel moeten zijn en de belangen van beide partijen beschermen.

Inzake duur en opzegging wordt de basis uit de oude federale woninghuurwetgeving behouden. Negen jaar is de standaardhuur. De rest is kortlopend, levenslang of langer dan negen jaar. Eerder in de hoorzitting werd de bemerking gemaakt dat er veel huurcontracten van korte duur zijn. Als men naar de cijfers kijkt, klopt dat. De spreker meent echter dat men hierbij te snel voorbijgaat aan het feit dat heel wat van die contracten niet worden opgezegd tegen de einddatum en gewoon automatisch worden omgezet naar contracten van negen jaar. Men kan er dus ook van uitgaan dat kortlopende contracten de verhouding uittesten om dan verlengd te worden en dus de woonzekerheid toch ten goede komen.

Het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet bevat een aantal belangrijke en positieve verduidelijkingen op het vlak van duur en opzegging. In eerste instantie is er het moratorium op de opzeg van de verhuurder, zowel bij renovatiewerken als bij de opzeg voor eigen gebruik. CIB Vlaanderen was geen vragende partij hiervoor, maar erkent wel dat dit deel uitmaakt van het evenwicht dat in het decreet wordt bereikt via een aantal maatregelen die de woonzekerheid van de huurder versterken. De opzeg voor renovatiewerken wordt aangepast teneinde contracten van negen jaar interessanter te maken. Doel is de mogelijkheden tot renovatie te verhogen, wanneer de huurder zich daar uitdrukkelijk tegen verzet. Dat komt tegemoet aan een knelpunt inzake woningkwaliteit en energetische prestaties. CIB Vlaanderen betreurt wel dat de bijzondere opzegmogelijkheid in de oude federale Woninghuurwet voor een gebouw in eigendom van één eigenaar niet is overgenomen. Zodoende zal men in de toekomst minder mogelijkheden hebben om verscheidene huurcontracten gecoördineerd op te zeggen tegen een bepaalde einddatum, wat nochtans noodzakelijk is om een renovatie goed in te kunnen plannen. De verhuurder zal dus de huurcontracten op verschillende tijdstippen moeten opzeggen, telkens rekening houdend met het moratorium en de opzegtermijn. Kavels komen zo mogelijks maanden leeg te staan vooraleer de renovatie kan beginnen. CIB Vlaanderen is dan ook vragende partij om die bijzondere opzegoptie alsnog over te nemen.

De sluitende regeling voor de opzeg van een kortlopend contract, opzegbaar door de huurder, is ingeschreven op vraag van alle stakeholders. De interpretaties ter zake in de rechtspraak zijn zeer verschillend. In dat verband wordt een eenduidige en evenwichtige regeling getroffen. Ook voor de opzeg bij niet-registratie is er een betere omkadering. Dat is een belangrijk punt voor de verhuurder. Er was nogal onenigheid in de praktijk over het feit dat een huurder van de ene dag op de andere kon vertrekken. De bijzondere sanctionering bij niet-registratie blijft behouden, maar men moet minstens de verhuurder op de hoogte brengen van de opzeg. Er wordt voorzien in een zeer minimale opzegtermijn, met name de eerste dag van de maand die volgt op de opzegging.

Het luik rond woningkwaliteit is een cruciaal onderdeel van het ontwerp van decreet. Daarin kiest men nu definitief voor het normenkader van de Vlaamse Wooncode. Er wordt komaf gemaakt met de verwarring die bestond over het afzonderlijk federaal KB en over de sanctiebepaling in artikel 2, §1, van de oude Woninghuurwet. Er is ook duidelijkheid geschapen over het toepassingsgebied van de nietigheidssanctie, die eerder vrij dispaat werd gehanteerd in de rechtspraak. Alleen bij inbreuken op de leveringsplicht door de verhuurder kan de nietigheidssanctie worden toegepast. CIB Vlaanderen vindt dat een zeer terechte keuze omdat alleen gebreken die bij aanvang aanwezig zijn, de zeer zware rechtsgevolgen verantwoorden, waaronder de restitutie van alle betaalde huurgelden en het feit dat de huurder geacht wordt de woning onmiddellijk te verlaten. Via de nietigheid wordt immers de fictie toegepast dat de partijen nooit een contract hebben afgesloten. Zij worden zodoende in de oorspronkelijke situatie hersteld. Bijgevolg verkrijgt de verhuurder opnieuw en met directe ingang het genot van de woning.

Met betrekking tot gebreken die voorkomen in de loop van het huurcontract, is het voor CIB Vlaanderen duidelijk dat de artikels 25, 26 en 28 van toepassing zijn. In het kader van de gedeelde verantwoordelijkheid moet dan bekeken worden wie welke herstellingen moet uitvoeren en kan desnoods een geding worden opgestart tot ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van één of van beide partijen.

Conform artikel 12 van het ontwerp zal een conformiteitsattest van ten hoogste drie maanden oud gelden als een vermoeden van de naleving van de leveringsplicht. Dat is volgens de spreker een sterke stimulans op het terrein om effectief

een conformiteitsattest aan te vragen. Navraag bij enkele vastgoedkantoren leert dat het hen een solidere juridische bescherming biedt om het aanvragen van een attest te verantwoorden ten aanzien van de verhuurder. Bovendien is de bescherming van een mogelijke aansprakelijkheid, die middels de nieuwe regeling wordt geboden, voor de vastgoedkantoren een essentieel element. Globaal wil CIB Vlaanderen meegeven aan alle lokale besturen dat men beter gebruik kan maken van artikel 12 van het ontwerp van decreet om het vrijwillig aanvragen van een conformiteitsattest te stimuleren, eerder dan dat attest verplicht te stellen via artikel 6 van de Vlaamse Wooncode. Gemeenten die heden voor die laatste optie kiezen, opteren dan voor een complexe, getrapte inwerkingtreding die is gestoeld op heel diverse en moeilijk uitvoerbare gronden zoals bouwjaar, geografische afbakeningen enzovoort. De stimulans is een beter instrument en biedt de verhuurder een meerwaarde, in plaats van een extra administratieve drempel die wordt opgelegd. In geval van een verplichting zien veel verhuurders het conformiteitsattest louter als een extra papieren document of drempel waarop retributie verschuldigd is.

Voor de herstellings- en onderhoudsverplichtingen is er een lijst opgesteld en er wordt een verdelingsprincipe ingeschreven van dwingend recht. De concretisering richt zich op een lijst met kleine herstellingen, waarover een dialoog is gevoerd onder de stakeholders. Er zitten een aantal belangrijke nuanceringen in. Meest essentieel is dat een herstelling die niet op de lijst voorkomt niet noodzakelijk moet worden opgenomen door de verhuurder. Het is mogelijk dat via rechtspraak of onder de stakeholders nog een herstelling wordt gedetecteerd waarvan het dagelijkse karakter verantwoordt dat die als een kleine huurdersherstelling wordt beschouwd. De lijst is niet exhaustief en moet gelezen worden in aanvulling op het algemeen verdelingsprincipe dat refereert aan onoordeelkundig gebruik, overmacht enzovoort. CIB Vlaanderen meent nog bij wijze van bemerking dat een aantal onderhoudstaken, die *sensu stricto* niet als herstelling kunnen worden beschouwd, meer aandacht moeten krijgen. Ze komen niet in de lijst voor. Nochtans vloeien er vaak gebreken uit voort.

CIB Vlaanderen onderschrijft verder integraal de keuze om het verplicht karakter van de intredende plaatsbeschrijving te behouden. Het is evident dat dit voor zowel de huurder als de verhuurder essentieel blijft. Ook positief is dat er een informatieplicht voor de huurder wordt ingeschreven rond de aanwezigheid van herstellingen die ten laste vallen van de verhuurder. Dit valt perfect onder het gebruik van de huurwoning als een goede huisvader. De sluitende regeling voor de uittredende plaatsbeschrijving is tevens goed nieuws. Zo kan men ook de beëindiging van het huurcontract en de verdere afhandeling vlotter doen verlopen wanneer de huurder met de noorderzon verdwijnt.

Door de financiële bepalingen pas als derde luik in zijn presentatie aan bod te laten komen wil de spreker indirect extra aandacht vestigen op de niet-financiële elementen in het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet, die minstens evenveel focus behoeven en verdienen en die van groot belang zijn voor de sector. Dat neemt uiteraard niet weg dat ook de financiële aspecten grondig onderzoek verdienen. Een risico is echter dat er in de discussies soms dermate veel aandacht naar uitgaat dat de andere aspecten wat op de achtergrond verzeild raken.

De mogelijkheid tot huurprijsherziening bij energetische werken stemt tot tevredenheid en komt tegemoet aan een algemene vraag van vrijwel alle stakeholders. De verhoging van de kwaliteit, zeker op energetisch vlak, kan zo gekoppeld worden aan een hoger rendement voor de verhuurder. Beide partijen winnen daarbij. Voor de huurwaarborg is volgens CIB Vlaanderen een evenwichtige regeling getroffen. CIB Vlaanderen is het ook niet eens met een bepaalde inschatting die spreekt van een vermeend significant verlies aan beschermingsni-

veau. De drie maanden zijn een belangrijke garantie voor de verhuurder en indirect gekoppeld aan de investeringsbereidheid van verhuurders op de private huurmarkt.

Daarnaast is er de huurwaarborglening die niet alleen het voordeel biedt van financiële ondersteuning maar die ook voorziet in anonimiteit. Zo komt de lening tegemoet aan de toegankelijkheidsdoelstelling op de huurmarkt. Dit alles neemt uiteraard niet weg dat een goed werkende huurwaarborglening cruciaal blijft. CIB Vlaanderen dringt er bij het kabinet op aan, zoals dat eerder ook via het advies van de Vlaamse Woonraad gebeurde, om in het besluit inzake de huurwaarborglening en bij de verdere uitvoering alle mogelijk bepalingen te verzamelen die het stelsel toelaten zo performant mogelijk te zijn.

De persoonlijke borgstelling heeft men in het decreet willen inschrijven als een bijkomende huurwaarborgvorm. Er zijn al discussies over de juiste interpretatie: gaat het om een absolute beperking van de persoonlijke borgstelling tot drie maanden huur of staat de borgstelling als waarborgvorm los van het bredere instrument van de persoonlijke borgstelling zelf, zoals we dat in tal van sectoren kennen? In eerste instantie is het al zeer problematisch dat die interpretatieproblemen bestaan. Nog veel erger zou het echter zijn moest het kloppen dat de persoonlijke borgstelling tot drie maanden beperkt wordt. Dan wordt het louter een fictief en theoretisch instrument. Niemand van de verhuurders zou akkoord gaan met een persoonlijke borgstelling wanneer de andere mogelijkheid een waarborg op een geblokkeerde rekening is. Dat is volstrekt logisch, want in het geval van een persoonlijke borgstelling moet men nog steeds de tussenstap maken om de borgsteller aan te spreken, die ondertussen mogelijks in een faillissement verwickeld is geraakt of zich niet langer in België bevindt. Zo zijn er in het verleden casussen geweest.

Met een absolute beperking tot drie maanden zal geen enkele verhuurder de borgstelling aanvaarden en vanuit de vastgoedkantoren zou men dit evenmin kunnen aanraden. Dus wordt de persoonlijke borgstelling een fictief instrument. Dat is zeer problematisch omdat juist die borgstelling heden voor een stuk gebruikt wordt om potentiële huurders met een zwakker profiel kansen te bieden. Huurders en verhuurders hebben ter zake legitieme standpunten. Huurders stellen vast dat verhuurders soms geen kandidaat aanvaarden zonder persoonlijke borgstelling. Dan wordt het gehanteerd als uitsluitingscriterium. In sommige gevallen zal dit effectief voorvallen. Maar, wat CIB Vlaanderen aan de andere kant vaststelt, is dat de borgstelling een ongelooflijk sterk argument kan zijn tijdens een selectieprocedure opdat een verhuurder toch zou kiezen voor een kandidaat-huurder met een zwakker socio-economisch profiel. Het is een instrument dat de kandidaatstelling van de huurder heel erg kan versterken. CIB Vlaanderen vraagt om via amendering alsnog het luik over de persoonlijke borgstelling aan te passen opdat het geen fictief instrument zou worden. Men moet ook in rekening brengen dat de persoonlijke borgstelling een instrument is dat in veel andere sectoren actief wordt gebruikt, bijvoorbeeld in de sector van het hypothecair krediet: hoeveel jonge starters zijn er niet die naar de bank trekken met de ouders als persoonlijke borgstellers en op die manier de bank kunnen overtuigen om een krediet te verstrekken? Kijkt men even buiten de contouren van de huursector, dan blijkt al snel hoe belangrijk die persoonlijke borgstelling wel is.

Ook bij verdeling van de kosten en de lasten ziet de spreker nog een knelpunt. Er is voor gekozen om over te stappen van de bepalingen van aanvullend recht uit het gemeen huurrecht naar een verdelingsprincipe van dwingend recht in het Vlaams Woninghuurdecreet. Dat verdelingsprincipe is doorgesproken en coherent opgesteld, maar miste nog een uitvoeringsbesluit dat een specifieke verdeling vooropstelt. Er is ondertussen een ontwerp van besluit principieel goedgekeurd

door de Vlaamse Regering en daarin zit volgens CIB Vlaanderen nog een belangrijk pijnpunt, betreffende het ereloon van de syndicus. Heden bestaat daaromtrent geen bepaling van dwingend recht. Het is dus perfect mogelijk om dat ereloon contractueel volledig ten laste van de huurder te leggen, wat in heel wat huurcontracten gedaan wordt. In veel andere huurcontracten wordt gekozen voor een verdeling 50%/50%. Nu zou men willen overstappen naar een verdeling 25% huurder/75% verhuurder, onder dwingend recht. Dat staat dus heel veraf van de situatie zoals we die vandaag kennen. De motivering hiervoor luidt dat slechts een zeer beperkt deel van de werkzaamheden van de syndicus ten goede komen aan de huurder. Dan heeft men het met name over enkele aspecten van het technisch beheer. Vanuit CIB Vlaanderen wil men dit ten stelligste tegenspreken. De professionele syndici, die tot de achterban van CIB Vlaanderen behoren, getuigen net dat zij meer en meer gecontacteerd worden door huurders en dat hun werk steeds meer de huurders ten goede komt.

Bij de verdeling van het ereloon van de conciërge wordt de verhouding omgekeerd, met name 75% huurder/25% verhuurder. Dat noemt de spreker zeer vreemd. Voor de persoon die de (onderhouds)taken uitvoert (de conciërge) hanteert men dergelijke verdeling, maar voor de persoon die de conciërge aanstelt, die toeziet op de conciërge, die de producten bestelt die de conciërge nodig heeft enzovoort (de syndicus) draait men alles om. Dat is erg onlogisch.

De syndicus doet zoveel (meer) dat de huurder ten goede komt. De spreker vermeldt daarbij onder meer het financieel en het administratief beheer, alsook de rol van de syndicus bij de voorbereiding en de uitvoering van werken aan het gebouw, de contracten met onderhoudsfirma's, het laten ruimen van de septische put enzovoort. Dit zijn allemaal taken die gericht zijn op het toelaten van een goed gebruik van een gebouw.

CIB Vlaanderen pleit daarom voor een verhouding van 50%/50%. Dat is een verregaande stap tegenover de huidige regeling maar het betekent voor de verhuurder wel rechtszekerheid en is billijk.

Het luik over medehuur is volkomen nieuw en houdt een belangrijke bescherming van de huurder in. Dit is volgens de spreker één van de elementen die de rechtszekerheid van de huurder het meest versterken en stelt een einde aan disputen in de rechtsleer en de rechtspraak over het beschermingsstatuut van die huurder. Volgens de spreker zijn er een aantal coherente keuzes gemaakt, inzonderheid het automatisch medehuurderschap voor de wettelijk samenwonende partner en de facultatieve contracttoetreding voor de feitelijk samenwonende partner, naar Nederlands model. CIB Vlaanderen is in het algemeen wel nog bezorgd over wat er gebeurt in situaties van niet- of onvoldoende solvabiliteit en dit zowel bij echtgenoten, wettelijk samenwonende partners als feitelijk samenwonende partners. De verhuurder heeft geen enkele inspraak in wie na de beëindiging van de relatie het pand verder bewoont. Ofwel de rechters, ofwel de partners zelf zullen dit bepalen. Geen enkele bepaling garandeert dat wie blijft, ook duidelijk solvabel moet zijn om de huurprijs te betalen. De solvabiliteitstoets is wel ingeschreven in het kader van studentenhuur. De verhuurder kan daarin verzet aantekenen bij de vrederechter als de voorgestelde nieuwe huurder bij overdracht van huur of onderhuur niet (voldoende) solvabel blijkt te zijn. CIB Vlaanderen pleit voor een soortgelijke beschermingsmogelijkheid in het luik over medehuur. Zo beschermt men niet alleen de verhuurder maar ook de huurder die achterblijft in het pand, teneinde te vermijden dat zij beiden geconfronteerd worden met achterstallen, een betaalbaarheidsproblematiek enzovoort.

Met betrekking tot huur aan studenten is het van belang dat voor de globale huurprijs de overgangsregeling in artikel 79 is ingevoerd opdat voor bestaande contracten het reeds gehanteerde systeem van huurprijs kan blijven bestaan en

men alleen moet overschakelen bij het afsluiten van een huurcontract met een nieuwe huurder.

Voor de student-huurder worden een aantal nieuwe bijzondere opzegmogelijkheden ingeschreven. Zo zal de opzeg kosteloos mogelijk zijn voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tot twee maanden ervoor. Dat is zeer kort als wederverhuringstermijn. De markt van de studentenkamers is vrijwel verzadigd en er is eerder overaanbod dan omgekeerd. Herverhuren in juli is zeer moeilijk; vrijwel alle huurovereenkomsten worden afgesloten in mei-juni. De periode van twee maanden om kosteloos te kunnen opzeggen is voornamelijk vanuit dit perspectief zeer gevaarlijk, omdat de kans dat een verhuurder zijn pand effectief nog zal kunnen wederverhuren zeer klein is.

Nieuw is ook dat een student zal kunnen opzeggen bij beëindigen van de studies, ook als dat halverwege het jaar gebeurt. De verhuurder lijdt derhalve economisch verlies, met een compensatie van twee maanden huur die nooit zal volstaan om een gehele huurperiode te dekken. CIB Vlaanderen wil vragen om dat element opnieuw te overwegen en pleit eventueel voor een hogere opzegvergoeding of een koppeling van de (hoogte van de) opzegvergoeding aan de nog resterende periode van het contract. Zo zou men het economisch verlies voor de verhuurder nog enigszins kunnen beperken. Men kan er tenslotte toch ook van uitgaan dat de student-huurder een zekere verantwoordelijkheid op zich heeft genomen bij het aangaan van de huurovereenkomst en dat het economisch verlies van een latere stopzetting van de studies niet al te zwaar mag overgezet worden op de verhuurder.

1.3. Uiteenzetting door de Verenigde Eigenaars

Katelijne D'Hauwers, directeur van de vzw Verenigde Eigenaars, licht enkele knelpunten toe die nog niet zijn behandeld en stelt zich voor het overige aan te sluiten bij de elementen die voorgaande spreker heeft aangekaart. Wat betreft de brede toegankelijkheid tot de private huurmarkt meent men dat legislatieve wijzigingen geen soelaas kunnen bieden. Er klinkt dan ook een pleidooi voor ondersteunende maatregelen voor de alsmaar groeiende groep van inkomenszwakke huurders.

Met het uitstel van inwerkingtreding van het decreet tot 1 januari 2019 zijn de Verenigde Eigenaars blij. De leden zijn leken en de groep vertegenwoordigt 10.000 private verhuurders. Zij hebben moeite met het verwerken van de nieuwe maatregelen. Tegen 1 september 2018 moet het Waalse decreet verwerkt zijn en Brussel is net achter de rug. Heel wat leden hebben in Brussel geïnvesteerd, waar de wijzigingen enorm zijn. De bepalingen worden meteen van toepassing, en ook op de lopende huurovereenkomsten. Beheer van verhuurde goederen wordt daarmee quasi onmogelijk zonder bijstand. De vzw vraagt om de regeling zoveel mogelijk bekend te maken bij iedereen en engageert er zich toe om ze in samenwerking met lokale besturen, huurdersbonden, SVK's en andere betrokkenen zoveel mogelijk toe te lichten. Dat moet transparantie en kenbaarmaking garanderen.

Voor woninghuurcontracten van negen jaar betreft men dat de huuropzegmogelijkheid voor eigen familie binnen de eerste drie jaar verdwijnt. Bloedverwanten in eerste graad worden daarmee gelijkgesteld met bloedverwanten in de zijlijn. Dat doet verhuurders opteren voor kortlopende contracten. De vzw wil die blijven promoten als toets voor de verhouding met de huurder.

Dat de opzegmogelijkheid voor uitvoering van grote werken versoepelt, stemt de Verenigde Eigenaars dan weer tevreden.

Voor de woninghuur op korte termijn is men blij met het kader voor opzeg door de huurder. Discussies worden zo vermeden. Dat de opzegvergoeding beperkt is tot de helft van de opzegvergoeding van contracten van negen jaar, drijft de huurder naar het afsluiten van kortlopende contracten. Een huurder die vertrekt voor beëindiging van zijn driejarig contract moet voor de vzw een verhoudingsgewijs evenredige vergoeding betalen als bij een negenjarig contract aangezien de consequenties voor de verhuurder ook dezelfde zijn.

Met betrekking tot de huurwaarborg sluit de spreekster zich aan bij voorgaande spreker, en stelt dat de enige mogelijke vaststelling is dat de borgstelling juridisch beperkt is tot drie maanden huur. Die kan niet gecumuleerd worden met een andere vorm van huurwaarborg. Het cumulverbod keert zich in de praktijk tegen de inkomenszwakke huurder, oppert de spreekster. Verhuurders zijn daardoor vaak nog minder geneigd aan hen te verhuren.

Wat is voorzien in het geval van overlijden van een huurder, noemt Katelijne D'Hauwers alleen positief als het gaat om huurcontracten met erfgenamen. Bij onbeheerde nalatenschappen zoals die er veelvuldig zijn, vooral bij inkomenszwakke huurders waar nalatenschappen vaak verworpen worden, is er geen goede oplossing. Bij automatische ontbinding bij onbeheerde nalatenschappen is er nog altijd wel een woonst die vol staat met meubels en goederen. De verhuurder mag geen initiatief nemen tot ontruiming, zelfs niet in aanwezigheid van een onafhankelijke getuige. Hij wil vooral zijn goed recupereren. De vzw Verenigde Eigenaars had graag die mogelijkheid ingeschreven gezien, desnoods onder toezicht van een deurwaarder en met stockage van de goederen op eigen kosten van de verhuurder, dit gedurende een zekere tijd, die zelfs tot zes maanden mag lopen. De verhuurder moet in de plaats een gerechtelijke procedure opstarten. Bij verwerping van een verzoek, zal de huurprijs niet betaald worden tot twee maand na overlijden, zoals voorzien. Dan is er ook geen vergoeding die gelijk staat aan één maand huur. Het blijft dan nodig om een curator te laten aanstellen, allicht op kosten van de verhuurder. De vzw wil voor onbeheerde nalatenschappen een veel soepeler regeling met waarborgen.

Bij einde van wettelijke samenwoning geldt dat de verhuurder geen zeggenschap heeft over wie de huurder wordt. Als de partner die blijft niet voldoende solvabel is, dan worden de belangen van de verhuurder geschaad. Wordt het contract slechts door één van de partners ondertekend, dan kan de verhuurder de vertrekkende partner zelfs niet meer aanspreken, ook als dat de ondertekenende partij was. Dat is niet te rijmen met de essentie van het contractrecht voor de vzw Verenigde Eigenaars.

Ook bij feitelijke samenwoning zijn de belangen van de verhuurder ernstig verzwakt, door onderwerping aan een eenzijdige beslissing van de huurder. De verplichtingen van de verhuurder blijven onveranderd en men kan veronderstellen dat die geen genoegen moet nemen met een verminderde huurprijs. Als één partner vertrekt, zijn de resterende huurders, met de voorliggende teksten, het slachtoffer.

Waar er initieel sprake was van een uitgebreide consultatie van stakeholders in het kader van totstandkoming van de nieuwe regelgeving, bleek evenwel niemand op de hoogte van het feit dat er een uitgebreid hoofdstuk zou worden gewijd aan studentenhuusvesting. Dat is onderworpen aan het gemeen recht, en dat impliceert een serieuze contractuele vrijheid. Er zou nu een vrij stringente regeling op van toepassing worden. De Verenigde Eigenaars waren graag betrokken geweest bij de uitwerking. Administratie en kabinet stelden laconiek dat ze geen enkele vereniging vonden die de belangen van de kotbazen verdedigt. De vzw doet dat al meer dan 40 jaar en heeft een zeer actieve onderafdeling van hoofdzakelijk kotbazen.

Die groep reageerde ontzet op de voorgestelde regeling. De mogelijkheid voor een student om een contract op te zeggen tot twee maanden voor inwerkingtreding, noemt de spreker aberrant. Dat is dan bovendien gekoppeld aan de regel dat een waarborg in studentencontracten ten vroegste twee maanden voor inwerkingtreding mag gesteld worden. De verhuurder verliest elk financieel engagement vanwege de huurder. Men vreest dat studenten ertoe worden aangezet om meer opties te nemen om dan wat ze ultiem niet willen op te zeggen twee maanden voor huuraanvang. Dat impliceert een niet-verhuurd kot, wat zeker nefast kan zijn in omgevingen met overaanbod zoals Leuven. Daar organiseren onderwijsinstellingen vaak huisvesting, en ook de steden doen dat. Ook met de verbrekingsvergoeding bij stopzetting van de studie, blijft de verhuurder het slachtoffer van de regelingen waarvan sprake en van eenzijdige beslissingen van de huurder. Veel verhuurders menen dat de regelgeving opgesteld is op maat van de studentensteden en -gemeenten en hun respectieve huisvestingsdiensten. De vzw bevestigt dat vermoeden, en ziet dat aangetoond in het feit dat er geen enkele betrokkenheid is geweest van verhuurderszijde.

1.4. Uiteenzetting door het Vlaams Huurdersplatform

Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform, beaamt dat er een uitgebreid overleg is georganiseerd met Steunpunt, kabinet en administratie. Juridisch noemt hij het resultaat uitstekend werk, dat verbinding houdt met het gemeen huurrecht en verbintenissenrecht. Er is een zekere kenbaarheid in het ontwerp van Woninghuurdecreet. De koerswijzigingen zijn niet gigantisch en er blijft een bestaand kader aanwezig waarbinnen zich een aantal specifieke wijzigingen aandienen. Die zijn soms juridisch, soms punctueel en andere hebben een echt grote impact. Er zijn maatregelen zowel in het voordeel van de huurder als van de verhuurder. Er zijn doelstellingen geformuleerd waaraan een Woninghuurdecreet moet tegemoetkomen. Bij sommige kan men in vraag stellen of ze gehaald worden, zoals de toegang tot de private huurmarkt, die in se niet verbetert. Het optrekken van de huurwaarborg bemoeilijkt de toegang nog. Ook inzake antidiscriminatiemaatregelen is er een stilstand te noteren, aldus de spreker. Twee doelstellingen worden gewoon niet benoemd, met name de gegarandeerde betaalbaarheid voor de huurder, zoals ook de Vlaamse Woonraad vooropstelde, en er is evenmin zekerheid over een gezonde verhouding tussen huurprijs en woningkwaliteit. Zeker aan de onderkant van de woningmarkt is die correlatie zoek.

Dat de wooncrisis niet wordt opgelost met het ontwerp van Woninghuurdecreet, ligt voor de hand, stelt *Joy Verstichele*. Dat er een relatie is tussen huurder en verhuurder ligt privaatrechtelijk vast, maar dat houdt niet in dat de overheid daarnaast niets meer moet ondernemen, stelt de spreker. Men vraagt zich dan ook af hoe het zit met de aangekondigde meer uitgebreide en minder voorwaardelijke huursubsidie, het kader van geconventioneerd huren, handhaving van discriminatie, het Huurgarantiefonds. De tijd dringt, oppert de spreker.

Aan huurderskant ziet men een aantal positieve maar ook expliciet negatieve aspecten. De rechtspositie van de huurder, met het oog op de krapte van zeker het onderste segment van de huurmarkt, moet beter. Dat lijkt duidelijk. Dat bepaalde zaken van dwingend recht worden, sterkt die positie. In veel contracten stonden bepalingen die zeker niet ten dienste van de huurder waren. In de praktijk is het ultiem de verhuurder die beslist hoe het contract er uit ziet.

Bij de kortlopende huurcontracten zijn er een aantal tussentijdse opzegmogelijkheden bijgekomen. Dat is volgens het Vlaams Huurdersplatform noodzakelijk om de vroegere rechtsonzekerheid en de problematieken die voortvloeien uit wijzigende gezinssituaties of werkveranderingen op te vangen. Huurders zaten soms nodeloos vast aan een huurcontract van korte duur. Extra opzegopties voor

huurders zijn dus goed, net als de overname van de opzeggingsprocedure van niet-registratie zoals bij de contracten van lange duur.

Ander belangrijk punt is een eenvormige huurwaarborgregeling. Dat is voor het platform de voorlopig enige positieve maatregel in dat verband, met name de duidelijke maximumgrens van huurwaarborg.

Uitdrukkelijk positief is de erkenning van nietigheid van bij aanvang. Daartegenover staat evenwel een bezettingsvergoeding die wordt bepaald op basis van objectieve huurwaarde. Daar rijzen wel vragen bij.

Artikelsgewijs overloopt de spreker nog de negatieve elementen en suggereert aanpassingen. Bij artikel 4 blijkt dat een lokaal bestuur nog steeds vrijblijvend kan controleren en sanctioneren inzake de bekendmaking van de huurprijs en de vaste lasten. Dat moet voor het Vlaams Huurdersplatform gekoppeld worden aan een ontvoogdings- of subsidieregeling van de IGS'en opdat het geen dode letter blijft.

Een vereiste van geschrift is goed, net als de exacte duur die vermeld wordt, maar opname van geboorteplaats in een huurcontract lijkt overbodig als ook identiteitskaart en rijksregisternummer genoteerd worden.

Artikel 11 stelt de registratie verplicht. In de praktijk blijkt dat heel wat huurders niet weten of hun contract geregistreerd is. Dat zou moeten. Men raadt hen vooralsnog aan om dat bij het registratiekantoor na te vragen, maar daar zit nog een achterstand. Dat is nefast voor de rechtszekerheid van de huurder. De verhuurder zou tot melding verplicht moeten zijn en tot die tijd geldt dan de regeling van niet-registratie.

Met betrekking tot de kosten van huurbemiddeling, ziet het Huurdersplatform een uitgelezen kans om in de memorie te duiden wat als een omzeiling wordt beschouwd. Heel wat makelaars hanteren elementen die als administratieve kost of dossierkosten worden benoemd, en ten onrechte worden aangerekend aan de huurder. Bedragen van 300 euro en meer zijn voor een plaatsbeschrijving niet uitzonderlijk. Dat zou onder huurder en verhuurder gedeeld moeten worden. Het platform raadt de huurder steeds aan een bewijs te vragen van betaling van het deel van de verhuurder. Bepaalde makelaars stellen dat dit om privacyredenen niet kan. Verduidelijking is essentieel.

Met het inschrijven van de nietigheid verhoogt de rechtszekerheid waar het gaat om leveringsplicht en staat van het goed, maar bij de objectieve bepaling van de huurwaarde blijven vragen rijzen. Voor een goed dat van bij aanvang niet voldoet, volgt een nietigverklaring. Huurwaarden worden teruggevorderd en er kan een bezettingsvergoeding worden uitgekeerd. Hoe wordt die bepaald? Men stelt in voorkomend geval dat er geen sprake is van huur door de nietigverklaring van het contract, maar verwijst dan toch naar de objectieve huurwaarde. Er moet vergeleken worden met andere 'gelijkaardige' woningen, maar dat impliceert dat die van dezelfde minderwaardige kwaliteit zijn. Met de regeling is er volgens het Huurdersplatform geen echte compensatie voor de woononzekerheid en het gemis van 'rustig woongenot' van de huurder. In de memorie staat dat een bezettingsvergoeding even hoog kan zijn als de huurprijs. Het Vlaams Huurdersplatform meent dat er een sterker ontradingseffect moet gelden voor verhuurders die initieel al een pand afleveren dat kwalitatief niet voldoet. In de praktijk spreken vrederechters wel vaker bezettingsvergoedingen uit die de huurprijs evenaren. Dat zou niet mogen. Men vraagt een sterke nuancering van de bezettingsvergoeding en dat men rekening houdt met woongenot, gebreken en finaliteit van de regelgeving.

Men gaat er niet van uit dat er een toeloop komt op de renovatiehuurovereenkomsten. Anders is dat de huurder verantwoordelijk wordt gesteld voor de werken en dat er een conformiteitsonderzoek moet gebeuren na de werken. Soms is de huurder onvoldoende bekend met mogelijke gebreken van een pand. Het lijkt dan ook vanzelfsprekend om voor aanvang van werken duidelijk te maken wat er concreet wordt verwacht en aan te geven dat er een minimale kwaliteitsnorm geldt. Bovendien moet een huurcontract van negen jaar dan een minimum zijn voor huurders die belangrijke werken op zich nemen.

Opzegging voor persoonlijk gebruik kan voor het Huurdersplatform niet als het niet gaat om gebruik als hoofdverblijfplaats. Opzegging voor renovatiewerken is wel mogelijk, maar de regeling die stelde waarbij dat om de drie jaar kon, ook na de eerste drie jaar, is gewijzigd en het zou nu te allen tijde kunnen na de eerste drie jaar. Het gaat dan om renovatiewerken van dermate grote omvang dat ze goed te plannen zijn. Het Huurdersplatform acht het dan ook onnodig om dat "te allen tijde" toe te staan.

Bij opzegging door de huurder is er ook sprake van de tegenopzegging. Het Huurdersplatform stelt voor om tegen het negende jaar en bij elke volgende driejaarlijkse periode bij opzegging nadien een tegenopzegging mogelijk te maken. Veel huurders vermijden zo dubbele huur en er is meer keuzevrijheid op een krappe markt.

Voor korteduurovereenkomsten is niet altijd duidelijk of men nog in dat stelsel dan wel in het verlengde van het langeduurstelsel zit. Het lijkt zinvol om de einddatum van de korteduurcontracten expliciet op te nemen. Men kan zich tevens afvragen of de verlenging van korte duur noodzakelijk is, aldus de spreker.

Voor onderhuur is er een verandering. Als de hoofdhuurder ongemotiveerd opzegt, vanuit het standpunt van de onderhuurder beschouwd, dan is er niet langer automatisch een verplichting tot schadevergoeding. Het Huurdersplatform wil de oude regeling behouden.

Voor de basishuurprijs bij opeenvolgende contracten gold wat ingeschreven is vroeger ook voor opeenvolging van huurcontracten bij verschillende huurders, maar nu alleen nog bij dezelfde huurder. Dat was moeilijk afdwingbaar en blijft dat ook. Als er een wijziging had moeten gebeuren, dan was het in dat verband de betere afdwingbaarheid verzekeren.

Met betrekking tot de energierenovatie in artikel 36 zou een minnelijke overeenkomst op voorhand de renovatie die op stapel staat moeten benoemen die ook de huurprijs nadien vastlegt. Dat vermijdt conflicten.

Het optrekken van de huurwaarborg naar drie maanden, acht het Huurdersplatform ontoelaatbaar, zelfs met de compensatie van de huurwaarborglening. Dat principe noemt de spreker haaks staand op de praktijk van de private huurmarkt. Reeds 30 percent van de huurders houdt te weinig over na huur om menswaardig te leven. Die mensen opzadelen met nog een afbetaling van de huurwaarborg, is niet verantwoord. De lening waarvan sprake kan derhalve onvoldoende soelaas bieden. De tijdspanne waarbinnen het bedrag wordt gestort is volgens het Huurdersplatform cruciaal om een uitgangspunt van de huurwaarborglening te sterken, met name de anonimiteit. Als dat te lang duurt, kan die niet gegarandeerd worden. Ook de voorwaarden en hoe die worden afgetoetst, vraagt aandacht.

Dat borgstelling nog maximaal drie maanden kan bedragen, vindt men een goede zaak. Borgstelling die verder gaat, noemt de spreker eerder een uitsluitingsme-

chanisme dan een insluitingsmechanisme. Het wordt dan een middel voor de verhuurder om nog meer zekerheid te vinden, maar huurders moeten dan iemand vinden in hun netwerk die het wil doen, met alle risico's die met een borgstelling gepaard gaan. Er kan worden overwogen om het enkel toe te laten voor bijvoorbeeld vzw's met sociale doelstelling, om zo echt enkel die mensen te bereiken die nood hebben aan de huurwaarborg en waarvoor de standaardhuurwaarborg niet volstaat. Het is volgens het Huurdersplatform goed dat de keuze van huurwaarborg behouden blijft bij de huurder, ook als een verhuurder zich daar liever niet mee akkoord verklaart.

Joy Verstichele wijst erop dat de kapitalisering van rente ten gunste van de huurder ook moet gelden voor andere zakelijke zekerheden. Met de regelgeving inzake cash-huurwaarborgen en afhandeling op het einde van het huurcontract is men tevreden.

Met betrekking tot eigendomsoverdracht is de gecompliceerde regelgeving goed vereenvoudigd, stelt het Vlaams Huurdersplatform. Dat versterkt de woonzekerheid van de huurder. Tegelijk moet in de memorie van toelichting nog opgenomen worden dat de regels gelden ongeacht het soort van eigendomsoverdracht en dat er een afwijking moet zijn van de Hypotheekwet.

Men vraagt zich nog af of bij uithuiszetting nog altijd bepaald moet worden dat eerst de goederen op straat moeten worden gezet, vooraleer ze in depot worden opgeslagen bij hinder. De spreker noemt het de publieke schandpaal. Inzake preventie van uithuiszetting en kennisgeving van het vonnis, vraagt men zich af waarom niet elk vonnis aan het OCMW wordt doorgegeven, alleen al om zicht te krijgen op het aantal uithuiszettingen. Men kan dan ook nog maatregelen nemen.

Voor de feitelijke samenwoning is er een regeling en dat is goed, stelt de spreker. Vaak kennen verhuurders hun huurders niet meer door de vele wissels. Evaluatie na enige jaren acht men wel noodzakelijk. Het lijkt ook aangewezen om voor ogen te houden dat verhuurders vaak kiezen voor dergelijke verhuur en de huur ligt niet zelden ook hoger. Het is van belang dat de huurder enkel kan worden aangesproken op zijn deel na het verlaten van de woning.

De huurwaarborg van studentenwoningen moet niet verplicht op een geblokkeerde rekening, maar dat vindt het huurdersplatform wel noodzakelijk. Daarnaast vraagt men zich af of eigenaars- en makelaarsorganisaties gesubsidieerd moeten worden zonder duidelijke taakstelling in de strijd tegen discriminatie en hoe dit verder te verantwoorden valt vanuit het grondrecht op wonen.

1.5. Uiteenzetting door Unia

Els Keytsman, directeur van Unia, noemt huisvesting even essentieel als onderwijs en werk om tot inclusie te komen. Het recht op een veilige, kwaliteitsvolle en betaalbare woning voor elke inwoner is nog niet gerealiseerd. Vanuit de invalshoek van antidiscriminatie en gelijke kansen blijkt dat de meerderheid van de private verhuurders niet discrimineert, maar het blijft een hardnekkige realiteit. Elke nieuwe regelgeving moet derhalve werken in de richting van minder discriminatie en meer gelijke kansen, en het ontwerp van decreet dat voorligt draagt daartoe weinig bij. Een grafiek over het aantal mensen die Unia helpt in het kader van huurdiscriminatie in België, toont het aantal dossiers die zijn geopend in 2017. Die zijn het topje van de ijsberg. Een melding doen bij Unia kost energie en het is niet eenvoudig om de nodige bewijsstukken te leveren. Bovendien zijn mensen in de eerste plaats op zoek naar een woonplaats en dat kan Unia hen niet aanbieden. Vier op vijf keer gaat het om discriminatie in de private huisvesting. 59 dossiers hadden betrekking op een zaak waarin een immokantoor betrokken was. In 109 gevallen ging het om een private

huiseigenaar. 16 onderzoeken zijn geopend voor discriminatie in de sociale huisvestingssector. Een andere grafiek duidt de persoonskenmerken in meldingen van discriminatie, naast de 83 dossiers op basis van vermogen, of 38 percent, zijn er 78 dossiers of 36 percent geopend op grond van de zogenaamde raciale criteria, 27 dossiers met een link naar handicap, of 13 percent, en 10 dossiers op basis van leeftijd.

Van 2013 tot en met 2017 zijn ook feiten geregistreerd in Vlaanderen. Langere registratie kan trends aan het licht brengen. De totaalcijfers blijven stabiel over de hele periode, maar er is wel een – bijzonder minimale – toename merkbaar voor het criterium geloof/levensbeschouwing, een daling voor handicap en een blijvende daling voor het criterium burgerlijke staat. Om de werkelijke omvang van discriminatie te meten, verwijst de spreekster naar wetenschappelijk onderzoek, onder meer naar de eigen diversiteitsbarometer huisvesting.

Unia hanteert een eigen werkwijze. Bij contactname, vraagt men door om een goed beeld te krijgen van wat er aan de hand is. Dan wordt contact opgenomen met de tegenpartij. Men helpt melders verder en zoekt naar een onderhandelde uitkomst. Els Keytsman licht een aantal voorbeelden toe. In regio Antwerpen is een geval van discriminatie in een huurcontract gemeld. Een clause vermeldde dat er "geen vreemdelingen, al dan niet met Belgische nationaliteit" zouden worden aanvaard. De eigenaar verklaarde dat hij zich met die clause wilde behoeden voor nog een slechte ervaring inzake onderhoud van zijn eigendommen. Na onderhandeling erkende de eigenaar zijn fout en ging ermee akkoord om in de toekomst samen te werken met organisaties die mensen in precare situaties aan een woning helpen. Unia kreeg toestemming om dat verder op te volgen.

In een ander voorbeeld ter illustratie van discriminatie op basis van vermogen, vroeg een medewerker van een verhuurkantoor bij een eerste telefoongesprek al naar de loonfiche van de kandidaat-huurder. Gezien zijn toestand van werkloosheid en het feit dat hij van een vervangingsinkomen moest leven, werd hem zelfs al de bezichtiging van de woning geweigerd. De medewerker deelde mee dat het kantoor enkel verhuurde aan mensen met een inkomen uit arbeid. Er volgde een verzoeningsgesprek waarbij de makelaar geweest is op het decreet Gelijke Behandeling en de privacywetgeving alsook de deontologische code waaraan elke makelaar gebonden is. Unia en de vastgoedmakelaar zijn overeengekomen dat voor de medewerkers in een vormingssessie zou worden voorzien. De wetgeving is daarin toegelicht met een oefening rond cases.

Een woonbuddy van erkende vluchtelingen contacteerde Unia nadat zij waren geweigerd voor een appartement omwille van hun origine. Het immokantoor ontkende initieel het voorval en stelde veel diverse huurders te hebben. Men wilde om die reden wel werk maken van een vormingssessie voor kantoormedewerkers. Ze bleken ook bereid om het gesprek aan te gaan met de sociale sector en woonbuddies om werking en bekommernissen wederzijds te leren kennen. Dan is het ultieme doel de opmaak van een plan van aanpak. Het lokale niveau is daarbij betrokken en Unia begeleidt dat proces verder in 2018.

Soms mondt een melding uit in een rechtszaak. Op 5 juni 2018 was er een uitspraak in een zaak voor het hof van beroep in Gent waarbij een maatschappelijk werkster een immokantoor contacteerde voor het huren van een woning. Daar kreeg ze nul op het rekest omdat de betrokken familie als erkende vluchtelingen niet over een Belgische identiteitskaart beschikte. Unia ging in beroep tegen de eerste uitspraak van de rechtbank van eerste aanleg in Dendermonde op 9 april 2017. Die stelde geen discriminatie vast. Het arrest in beroep sprak dat tegen. Unia was partij in de zaak.

In de rechtbank van eerste aanleg van Namen liep een zaak waarbij de verhuurder van kandidaat-huurders eiste dat ze eerst een arbeidscontract van onbepaalde duur of minstens een arbeidsovereenkomst konden voorleggen. Diverse meldingen wezen uit dat deze verhuurder meer dan eens die eis stelde, ondanks eerdere beloften om zich aan de wetgeving te houden. Er is discriminatie vastgesteld op basis van vermogen. De rechtbank heeft stopzetting daarvan bevolen en een dwangsom opgelegd.

De rechtbank van eerste aanleg in Gent deed uitspraak in een geval waarbij een verhuurder aan kotstudenten bepaalde dat zij Belgische ouders moesten hebben en tussen 20 en 26 jaar oud moesten zijn. Na diverse mislukte pogingen tot gesprek is de eigenaar bij verstek veroordeeld op basis van het Vlaamse Gelijkekansendecreet. Ook daar was Unia partij.

Een andere eigenares weigerde uit angst voor de reactie van andere bewoners een koppel van vreemde afkomst. Ze werden afgewezen via sms met vermelding van de reden. Het koppel ontving 1 euro morele schadevergoeding en de eigenares is veroordeeld tot één maand en een geldboete van 200 euro met uitstel gedurende drie jaar.

Unia heeft een advies uitgebracht over het ontwerp van Woninghuurdecreet. Dat de afficheringsplicht behouden blijft, stemt tot tevredenheid. Er worden geregeld onregelmatigheden vastgesteld, voornamelijk bij advertenties die aan een pand worden aangebracht. Uniforme handhaving en zelfs regionale handhaving is beter, stelt de spreekster, dan de controle- en handhavingsverantwoordelijkheid bij de gemeenten leggen, zoals nu is ingeschreven. De gemeente kan via administratieve sancties ingrijpen. Dat vergroot volgens Unia het risico op versnippering, met negatief gevolg voor kandidaat-huurders. Wie controleert de websites waarop woningen te huur worden aangeboden? Unia beveelt aan om handhaving van bekendmaking van de huurprijs en gemeenschappelijke lasten op regionaal niveau te regelen. Blijft de regeling gelden, dan moeten lokale besturen volgens Unia werk maken van de verplichting en het aantal inbreuken monitoren.

Een verhuurder mag aan een kandidaat-huurder alleen die documenten opvragen die relevant zijn om te weten of deze aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen. Unia meent dat een betere bescherming mogelijk is, met name zoals in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, waar een lijst is opgemaakt met documenten die mogen worden opgevraagd en op welk ogenblik in het verhuurproces dat kan. Artikel 7 kan men aanvullen met de stelling dat de rechtmatigheid van informatie verder wordt gepreciseerd in een besluit van de Vlaamse Regering. Het decreet zou ook moeten stipuleren dat noch de aard, noch de herkomst van de financiële middelen als reden kunnen worden ingeroepen om een kandidaat-huurder te weigeren. Dat schept rechtszekerheid voor huurder en verhuurder, meent de spreekster, en verhoogt de gelijke toegankelijkheid van de private huurmarkt.

In de memorie van toelichting wordt op pagina 9 verwezen naar de realiteit van discriminatie, en naar het actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt' waarin dat probleem opgepakt wordt. Dat het probleem erkend wordt, is prima, maar Unia betreurt dat de antidiscriminatietests niet in het decreet ingebed zijn. Een actieplan heeft volgens hen niet hetzelfde effect en ook de inhoud van dit plan roept vragen op. De krijtlijnen van het ontwerpplan richten zich voornamelijk op informatie en sensibiliseren. Dat is ook voor Unia positief want er kunnen daar nog veel stappen gezet worden, en ambitie is hier op zijn plaats. Maar men mist inzet op controle en handhaving door middel van discriminatietesten. Een aantal antidiscriminatieregels in het decreet zelf opnemen, zou duidelijker zijn en efficiënter, aldus Els Keytsman. In artikel 10

over de vulgariserende toelichting zou het verbod van discriminatie kunnen worden opgenomen. Unia pleit er al langer voor om antidiscriminatietests op regionaal niveau in te voeren omdat de bestaande mechanismen geen soelaas bieden wat betreft discriminatie op de private huurmarkt. Zo kunnen een melding bij Unia, klacht bij het tuchtorgaan van de BIV, gerechtelijke stappen enzovoort allemaal wel, maar ze volstaan niet. Discriminatietests vangen de tekortkomingen op. Slachtoffers weten immers vaak niet eens dat ze gediscrimineerd worden, en veel hangt af van hun inzet. De kans op het alsnog verkrijgen van een woning in huur of het ontvangen van een schadevergoeding is klein. Bovendien vergt een klacht bij Unia ook nog het leveren van bewijslast. Het blijft moeilijk om discriminatie of het vermoeden ervan aan te tonen. Unia wil alsnog vragen om discriminatietests, praktijktests en/of mystery calls te verankeren in het Vlaams Woninghuurdecreet, naar analogie met het Vlaams decreet betreffende dienstencheques. Bovendien zou de Vlaamse Wooninspectie de bevoegdheid en de opdracht moeten hebben om toezicht te houden op de antidiscriminatiewetgeving.

Andere aanbeveling is om in het decreet als voorwaarde van erkenning op te nemen dat de verhuurdersorganisaties bereid moeten zijn om antidiscriminatietests toe te laten, opnieuw naar analogie met het Vlaams decreet betreffende dienstencheques. In de kadercontracten met verhuurdersorganisaties moet volgens Unia een antidiscriminatieclausule opgenomen worden.

Met betrekking tot de huurwaarborg in artikel 38 ging Unia onder meer te rade bij het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting. Met een waarborg die weer op drie maanden komt, zullen kandidaat-huurders opnieuw over middelen moeten beschikken om vier maanden huur te betalen. Het aantal mensen dat op een corrigerend mechanisme en dus de huurwaarborglening zal moeten terugvallen, zal allicht toenemen, aldus het steunpunt. Het is derhalve cruciaal dat er een goed functionerend en zeer toegankelijk systeem wordt georganiseerd.

Uit het tweejaarlijks verslag van het steunpunt leest de spreekster over de huurwaarborg de twee criteria ter zake: "De verschillende pistes moeten geëvalueerd worden op hun impact op de betaalbaarheid van de huurwaarborg, en op het risico dat de kandidaat-huurder kan gestigmatiseerd en uitgesloten worden op basis van de vorm van de huurwaarborg.". Evaluatie op termijn van het nieuwe systeem is dus noodzakelijk. Unia herhaalt zijn aanbeveling inzake een centraal huurwaarborgfonds dat voor iedereen toegankelijk is als flankerende maatregel. Dat bundelt de huurwaarborgen, en biedt zekerheid voor de verhuurder. Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting spreekt in die zin van een universeel fonds, waarbij alle waarborgen verplicht in één fonds terechtkomen. Verhuurders weten zo ook niet meer hoe de borg is samengesteld. Het risico op non-take-up van rechten is veel kleiner bij een universele dan bij een selectieve maatregel zoals de huurwaarborgregeling. Er zijn immers geen extra stappen vereist voor de kandidaat-huurder. Als de bron van de borg niet moet worden meegedeeld, wordt de kans op discriminatie ook veel kleiner.

Voor Unia moet een beleid tegen discriminatie op de private huurmarkt een integraal beleid zijn dat inzet op alle aspecten: informeren, sensibiliseren, controleren en handhaven. Weinig van de aanbevelingen zijn meegenomen in het ontwerp van decreet en Unia betreurt dat. Het is Unia bekend dat de minister niet gelooft in discriminatietesten. Het ontwerp van decreet laat dan ook na dat element te verankeren en men veronderstelt dat ook het actieplan op dat vlak evenmin zal volgen. Ze worden ook niet op andere manieren mogelijk gemaakt. Een projectvoorstel in het kader van het integratiepact bracht een aantal gemeenten samen naar het voorbeeld van Gent, voor samenwerking met

onderzoeker Pieter-Paul Verhaeghe. Unia zou daarin partner zijn, maar het is niet goedgekeurd, omdat het niet strookt met de visie van de minister, ondanks positief advies van de jury. De minister gelooft sterk in zelfregulering van de sector. Een aantal eigenaarsverenigingen lieten al weten dat niet te zullen doen. Unia ziet daarin voldoende reden om de controle door de overheid te laten gebeuren. In Brussel krijgt de gewestelijke wooninspectie binnenkort wel de bevoegdheid om praktijktests uit te voeren. In Vlaanderen zal dus een belangrijk luik ontbreken om te kunnen spreken van een integraal antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt, aldus Els Keytsman.

2. Vragen van de leden

Michèle Hostekint stelt dat sp.a tegen het optrekken van de huurwaarborg gekant is. De Vlaamse Woonraad betwijfelt in zijn advies sterk of de huurwaarborglening voldoende compensatie kan bieden, omwille van diverse redenen. De maandelijkse bijkomende last zou tussen 75 en 121 euro liggen. De minister hield vol dat het meteen volstorten van twee maanden huurwaarborg zwaarder doorweegt dan het gespreid betalen van drie maanden waarborg. Wat vindt het Steunpunt Wonen daarvan? Zou een centraal huurwaarborgfonds beter zijn?

Het ontwerp van Woninghuurdecreet stelt zich onder meer tot doel meer woonzekerheid te bieden. Er zijn evenwel geen maatregelen tegen uithuiszetting in te vinden. Het Huurgarantiefonds werkt niet optimaal, dat is voor iedereen duidelijk. Hoe relevant acht men dat instrument in het kader van die woonzekerheid voor de huurder?

Het lid meent dat zowel CIB als de Verenigde Eigenaars voorstander zijn van een Huurgarantiefonds. Klopt dat? Katelijne D'Hauwers liet horen dat een Huurgarantiefonds soelaas kan bieden met het oog op de alsmaar groeiende inkomenszwakke groepen op de private huurmarkt. Als er een cumulverbod geldt op het combineren van persoonlijke borgstelling en huurwaarborg zoals dat voorligt, dan kan dat de problemen voor die groep vergroten, zo luidt het. Zijn er cijfers beschikbaar in dat verband? Is de persoonlijke borgstelling een must bij verhuurders?

Ook het Vlaams Huurdersplatform is tegenstander van het optrekken van de huurwaarborg. Hoe realistisch is het plaatje van de afbetaling van de huurwaarborg in twee jaar? Moet die termijn langer zijn? Net als in de sociale huur, zou er een eigendomsvereiste zijn. Men mag over geen enkele eigendom beschikken om aanspraak te maken op een huurwaarborglening. Hoe schat men de gevolgen daarvan in? Hoe staat het Huurdersplatform tegenover een centraal huurwaarborgfonds als alternatief?

Unia haal een aantal voorbeelden van discriminatie aan en cijfers over de voornaamste redenen daarvan. Het lid herinnert zich uit het grote Vlaamse woononderzoek en de bevindingen van het Huurdersplatform dat er ook discriminatie is op basis van geslacht en het al dan niet hebben van kinderen. Vooral alleenstaande mannen met kinderen zouden het deksel op de neus krijgen. Is dat niet meer zo'n groot probleem of is het niet zichtbaar in de cijfers?

Met betrekking tot de huurwaarborglening is een inschrijving in het bevolkingsregister noodzakelijk. Vindt Unia dat een probleem of een bijkomende uitsluitingsgrond?

Michèle Hostekint betreurt met Unia dat de antidiscriminatiemaatregelen waarvan sprake niet zijn opgenomen in het ontwerp van decreet en dat de minister er geen voorstander van is. Hoe kan dat alsnog sterker verankerd worden? De

conceptnota heeft het over een systeem van 'proefhuren', dat mogelijk discriminatie en uitsluiting kan tegengaan. Wat denkt Unia daarvan?

Katrien Partyka beaamt dat wat voorligt een juridisch uitstekend werkstuk is dat zorgt voor evenwicht en stabiliteit. Het evenwicht tussen huurders en verhuurders uit de woninghuurwetgeving is gerespecteerd en men heeft een aantal Vlaamse accenten kunnen leggen. In essentie is het een verbetering te noemen tegenover de federale wetgeving.

In het principe van de huurwaarborglening kan CD&V zich grotendeels vinden, al rijzen nog vragen inzake de praktische regeling en werkbaarheid. Van het Vlaams Huurdersplatform wil het lid weten of de voldoende anonimiteit ook afdoend gewaarborgd kan worden. CIB en de Verenigde Eigenaars zien de huurwaarborg als een mogelijk selectiemiddel. De huurwaarborglening heeft tot doel dat te vermijden. Hoe staat men daar tegenover?

Kan een persoonlijke huurwaarborg voor meer dan drie maanden, met een cumulverbod voor de drie maand waarborg een oplossing bieden? Zou een cumulverbod met een ander soort waarborg en eventueel een waarborg vanuit een vzw iets kunnen betekenen?

Het ontwerp van Woninghuurdecreet gaat niet over het bevorderen van de toegang tot de huurmarkt maar over de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder. Tegelijk is er wel een directe link, met name in het kader van antidiscriminatie en betaalbaarheid. Hoe staat men tegenover de acties ter zake, zoals de subsidie aan de eigenaars waarover een convenant zou moeten bestaan dat werk maakt van antidiscriminatiemaatregelen? Hoe zien CIB en de Verenigde Eigenaars dat convenant en de acties uit het actieplan rond antidiscriminatie?

Met Unia en het Steunpunt Wonen is eerder al van gedachten gewisseld over de inhoud van de begrippen deterrence en compliance opgenomen in dat kader. Beide zijn nodig om een sluitend antidiscriminatiebeleid te voeren. Over compliance was er een vrij grote eensgezindheid, maar niet over de deterrence. CIB en de Verenigde Eigenaars achtten het in een kader van zelfregulering onmogelijk om de eigen leden te bestraffen in een context die qua lidmaatschap niet verplichtend is. De mogelijkheid werd dan open gelaten om het luik van deterrence bij de lokale besturen te leggen. Hoe ziet Unia die rol van lokale besturen in het kader van bestraffing? Hoe zit het met de doorstroming vanuit lokale besturen naar Unia?

In het woonbeleidsplan zijn met het oog op 2020 en 2050 een aantal doelstellingen opgenomen tegen discriminatie van huurders. Volstaat daartoe de aanpak via alleen de compliancefactor, volgens het Steunpunt Wonen?

Wat betreft betaalbaarheid, is het een duidelijke keuze om de huurprijs niet te reguleren. In dat geval zijn wel flankerende maatregelen nodig om de toegang tot de private huurmarkt te verzekeren. Van de Verenigde Eigenaars en het Huurdersplatform wil het lid graag horen welke krijtlijnen nodig zijn om de toegankelijkheid te bevorderen met het oog op de subsidieregeling. Het Steunpunt voerde ter zake een studie uit. Wat is intussen de stand van zaken met betrekking tot uitvoering van wat daarin is vooropgesteld?

Het Steunpunt haalde de problemen aan inzake de nietigheidssanctie en het Steunpunt maakte een studie over woningkwaliteit. Er is sprake van een discrepantie tussen de nietigheidssanctie en het conformiteitsattest waarin wel gebreken worden toegelaten. Van de heer Vermeir wil het lid horen of dat is opgelost in de studie, of dat een aanpassing van het ontwerp van Woninghuurdecreet nodig is.

An Moerenhout wil concreet horen of de voorwaarden van de huurwaarborgregeling effectief voldoen aan wat de Raad van State vraagt, met name dat er geen achteruitgang zal zijn ten opzichte van de bestaande situatie.

De huurwaarborg wordt verhoogd naar drie maanden. De huurwaarborglening moet ervoor zorgen dat die ook anoniem wordt, mits het voorbehoud dat die dus vrij snel wordt gestort. Zal volgens Unia het systeem van de huurwaarborglening performant genoeg zijn om de discriminatie op de huurmarkt aan te pakken of is er alsnog flankerend beleid nodig?

Katelijne D'Hauwers maakte eerder al duidelijk dat de organisatie van eigenaars wel aan sensibilisering wil doen, maar niet aan zelfregulering met betrekking tot discriminatiebestrijding. De minister herhaalde dat er voor de vzw subsidies zijn. In het verleden koppelde ze daar steeds de zelfregulering aan voor de Verenigde Eigenaars. Is er een verandering in standpunten?

Alle sprekers verwezen naar het ontbreken van een actieplan rond antidiscriminatie op de private huurmarkt. Dat staat evenwel op de agenda van de ministerraad en het verbaast het lid dan ook dat niemand daarin inzage of input lijkt te hebben.

In het kader van de persoonlijke borgstelling, had Joy Verstichele het over een tussenoplossing met borg, enkel door vzw's. Hoe ziet hij dat concreet?

CIB en de Verenigde Eigenaars pleiten om het cumulverbod overboord te gooien. Hoe staat het Vlaams Huurdersplatform daartegenover?

Wat vindt men van het voorstel om zoals in Brussel een lijst op te stellen van mogelijk op te vragen informatie van kandidaat-huurders?

Jelle Engelbosch is blij met de positieve inzichten en zag heel wat elementen die een evenwicht brengen. Heel wat vragen en opmerkingen hebben weinig uitstaans met het ontwerp van Woninghuurdecreet, vindt hij zelf. Er is discriminatie en die moet aangepakt, luidt het eenduidig. Het ontwerp van Woninghuurdecreet behandelt evenwel niet meer noch minder dan de afspraken tussen een huurder en een verhuurder. De rest doet weinig ter zake.

Met betrekking tot de toegang tot de huurmarkt, wordt de waarborg opnieuw opgetrokken tot drie maand, maar daar rijzen vragen bij. Zo vraagt de Raad van State zich af of het recht op wonen niet in het gedrang komt. Jelle Engelbosch leest dat niet als zou men dat zo poneren. Is de huurwaarborglening volgens de sprekers een voldoende antwoord? Die moet ook voor wie de twee maanden waarborg al niet kan betalen, soelaas brengen.

80 percent van de huurders betaalt zijn huurwaarborg zelf. Een ondersegment van de markt is problematisch. Is een centraal huurwaarborgfonds dan geen veel te grote tool om dat probleem op te lossen? Waarom kan het verhaal van de huurwaarborglening geen oplossing bieden volgens Unia? Ook daar is anonimiteit gegarandeerd, iets wat absolute voorwaarde was.

Met betrekking tot de persoonlijke borgstelling voor huurwaarborg, heeft het lid nog een vraag voor het Huurdersplatform en Unia. Vandaag wordt de woningmarkt voor mensen die eigenlijk zelf geen woning kunnen huren, zoals een alleenstaande vrouw met een kind en slechts 900 euro inkomen, toch toegankelijk door de persoonlijke borgstelling. Iemand anders zorgt ervoor dat ze een woning kunnen huren en aan de contractuele voorwaarden kunnen voldoen. Als alle waarborgvormen beperkt worden tot maximum drie maanden huur, vreest men dan niet dat die mensen dan altijd uit de boot zullen vallen ten nadele van

kandidaat-huurders met een hoger inkomen? Is het wegnemen van de persoonlijke borgstelling geen belemmering voor de toegankelijkheid?

3. Antwoorden van de sprekers

Diederik Vermeir stelt dat het Woningkwaliteitsdecreet dat er aankomt misschien een oplossing kan bieden voor het probleem inzake het vermoeden van conformiteit en de nietigheidssanctie. Het is de bedoeling om anders om te gaan met de bestaande kwaliteitsnormen. Nu is er een lijst met gebreken waaraan strafpunten zijn toegekend. Die strafpunten zouden voortaan ingedeeld worden in verschillende categorieën. De categorie met de minst ernstige gebreken zou niet langer kunnen leiden tot een ongeschiktheid of strafrechtelijk gesanctioneerd worden. De nietigheid is dan weer gekoppeld aan het feit dat er momenteel strafsancities staan op alle types van gebreken. Dat is derhalve burgerrechtelijk ook van belang; juridisch kan het argument ingeroepen worden om te stellen dat de nietigheid geen toepassing meer heeft. Dan stelt het genoemde probleem zich ook niet meer. Juridisch kan men evenwel net zo goed stellen dat de normen uitvoering geven aan het recht op wonen en dus nog steeds van openbare orde zijn. Dan kan men concluderen dat voor elk gebrek nog altijd de nietigheid kan volgen. Er wordt daarom best een duidelijke, decretale regeling uitgewerkt, meent het Steunpunt Wonen.

Het ontwerp van decreet stipuleert dat alleen de gegevens, noodzakelijk voor beoordeling van kandidaat-huurders mogen worden opgevraagd. Het doel van die bewuste formulering is louter te verwijzen naar de bestaande discriminatie- en privacywetgeving. De toepassing daarvan is vaak vrij complex. Zo verschillen opvraagbare gegevens vaak van fase tot fase in het verhuurproces. Het voorliggende ontwerp van decreet vermeldt tevens de gegevens die de verhuurder zelf moet verstrekken: huurprijs, kosten en lasten. Brussel gaat daarin veel verder. Daar moet een verhuurder onder meer ook een beschrijving van het goed mee bezorgen en vermelden of er individuele tellers zijn. Er is daar ook een sanctiemechanisme ingeschreven. De huurder die zijn informatierechten miskend weet, kan naar de rechter stappen en schadevergoeding of ontbinding van de overeenkomst eisen.

Het deterrenceluid bij de aanpak van discriminatie ontbreekt grotendeels, zo luidt de conclusie van het recente onderzoek van het Steunpunt Wonen naar huurdiscriminatie en zelfregulering. Het Steunpunt acht dat luik noodzakelijk, onder meer omdat hardnekkige verhuurders niet aan te pakken zijn met louter informatie en sensibilisering. Bovendien wijst wetenschappelijke literatuur uit dat compliancemaatregelen meer effectief blijken met een stok achter de deur. Voor de Vlaamse huurmarkt is van die stelling ook de bevestiging te vinden in de praktijk: gemeentelijke huisvestingsambtenaren geven aan dat ze die stok nodig hebben om eigenaars te overtuigen om de woningkwaliteitsnormen na te leven.

De spreker wil er zich niet over uitspreken of de doelstellingen bereikt worden tegen 2050. Hij raadt wel aan het uiteindelijke plan op geregelde tijdstippen te evalueren. Er zou ook een werkgroep private huur opgericht worden. Het aspect discriminatie zou daar geregeld op de agenda moeten staan, aldus Diederik Vermeir.

Inzake de woonzekerheid en met name de uithuiszettingen zijn er vooralsnog twee maatregelen: het Huurgarantiefonds en de verplichting om het OCMW op de hoogte te brengen bij een vordering tot uithuiszetting. Beide bleken bij evaluatie weinig effectief. Van het Huurgarantiefonds wordt bitter weinig gebruikgemaakt en de aanpak van het OCMW verschilt danig naargelang de persoon tegen wie een vordering wordt uitgevaardigd al dan niet reeds gekend is bij het OCMW.

Indien niet, schrijft men hooguit een brief naar de persoon in kwestie, waarop doorgaans geen antwoord volgt en het aanbod tot hulp dus ook uitblijft.

Zodra het OCMW erbij wordt gehaald, zit men ook in een geschilfase. Dan is er nog weinig marge om iets te ondernemen. OCMW's zijn daarenboven niet altijd op de hoogte van het uiteindelijke vonnis of van het feit dat er een vordering is, met name als er een vordering is bij conclusie. De onderzoeksrapporten van het Steunpunt reiken een aantal potentiële oplossingen aan. Tendens daarbij is om meer in te zetten op preventie en dus om vóór de geschilfase onder meer betaalbaarheidsproblemen te voorkomen en aan woonbegeleiding te doen.

De spreker bevestigt dat er ook mensen zijn die de vooralsnog geldende twee maand huurwaarborg moeilijk kunnen ophoesten. Zij kloppen dan aan bij het OCMW, maar die steun verloopt niet optimaal. OCMW's hanteren elk eigen praktijken en werkwijzen. De aangeboden steun kan derhalve verschillende vormen aannemen. Soms wordt een lening verstrekt, soms is het OCMW borgsteller. Dat laatste kan stigmatiseren. De dienstverlening is tevens geen afdwingbaar recht en vergt een voorafgaand sociaal onderzoek. Dat impliceert een wachtermijn voor de te nemen administratieve beslissing. Dat beslaat vaak enkele weken. De huurwaarborglening biedt in die zin voordelen, omdat er sprake zou zijn van een subjectief recht, een reglementair bepaalde beslissings-termijn en een tussenkomst door middel van een lening. Tegelijk wijst het Steunpunt erop dat de opmerkingen van de Vlaamse Woonraad een grond hebben. De aanvraagprocedure zou maximaal 12 dagen in beslag nemen, 2 voor het beoordelen van de volledigheid van de aanvraag, 10 voor de beslissing over toekenning. Het behelst een systeem van principiële goedkeuringen. Het Steunpunt merkt daarbij op dat de helft van de huurcontracten voor behandeling, sluiting, ondertekening en aanvang van contract een termijn van minder dan 12 dagen in beslag neemt. De wachtermijn stelt derhalve een probleem. Dat kan alsnog leiden tot stigmatisering. Ook blijft de principiële goedkeuring beperkt tot twee maanden, wat allicht vaak te kort is om een woning te vinden.

Met betrekking tot de toekenningsvoorwaarden noemt de spreker de bewijslast door middel van een aanslagbiljet van de personenbelasting problematisch. Dat is ook de regel in sociale huur. Daar is evenwel ook voorzien dat iemand zijn actueel inkomen kan aantonen. Die mogelijkheid ontbreekt. Onder meer in geval van een lopende scheidingsprocedure kan het actueel inkomen aantonen een probleem zijn. Het Steunpunt publiceerde recent een studie over inkomensvoorwaarden in het woonbeleid, met voorstellen tot verbetering.

Bij de voorwaarde van inschrijving in het bevolkingsregister stelt men zich vragen. Het is de bedoeling dat mensen juist een hoofdverblijfplaats zouden verkrijgen. In de sociale huur rijzen daarover ook discussies. Zo zijn er OCMW's die weigeren een referentieadres toe te kennen. Ook de mogelijkheid van ambtelijke schrapping is een probleem, bijvoorbeeld bij echtscheiding. Men heeft dan geen inschrijving meer. Men raadt aan naar alternatieven te zoeken, zoals een duurzaam verblijfsrecht, om een onderscheid te maken met tijdelijke opvanginitiatieven. Dan komen ook daklozen perfect in aanmerking en vervalt de afhankelijkheid van inschrijving in het bevolkingsregister.

Pieter Decelle heeft als lid van de Vlaamse Woonraad de totstandkoming van het advies rond de huurwaarborglening mee opgevolgd. Hij drukt de leden op het hart om dat advies niet te negatief te lezen. Men alludeert erop dat het quasi vernietigend zou zijn, terwijl dat zeker niet de insteek was vanuit de Woonraad, aldus de spreker. Alle actoren binnen de Woonraad waren het er wel over eens dat de regeling dermate van belang is voor de zwakkere kandidaat-huurder dat de Woonraad zijn verantwoordelijkheid heeft willen opnemen door alle mogelijke suggesties te formuleren waarmee men het systeem (nog) kan versterken.

Fundamenteel is het systeem goed uitgewerkt, maar er zijn nog knelpunten die versterking vergen: de bezitsvoorwaarde en de proportionele toepassing ervan, de tijd die nodig is om de eigendomsvoorwaarde te controleren, en ook de voorafgaande procedure om te weten of men voldoet aan de voorwaarden en derhalve op korte termijn ook aan een huurwaarborglening kan komen. Het is volgens de spreker ongelooflijk belangrijk dat dit laatste is ingeschreven in het ontwerp van besluit. Tegelijkertijd is het absoluut noodzakelijk dat de termijn van twee maanden voor de geldigheidsduur van de voorafgaande procedure wordt verlengd. Een zoektocht naar een huurwoning is immers doorgaans niet afgerond op twee maanden. Een verlenging naar zes maanden is aangewezen. Dan is een potentiële huurder zekerder dat hij gedurende de hele zoektocht beschermd is door de principiële goedkeuring.

Het advies spreekt zich ook uit over andere voorwaarden, zoals de domiciliëringvoorwaarde. In de oude federale Woninghuurwet was de domiciliëringvoorwaarde niet expliciet ingeschreven. Daar gold de feitelijke bestemming tot hoofdverblijfplaats als criterium binnen het toepassingsgebied. Het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet behoudt die aanpak. Het is dan ook vreemd dat voor de huurwaarborglening de domiciliëring wel als criterium zou gelden, terwijl het Woninghuurdecreet dat expliciet niet hanteert als voorwaarde voor toepassing van titel 2. De vraag naar een beschermingsnet voor kandidaat-huurders die zich niet kunnen of willen domiciliëren lijkt dan ook legitiem. De complexiteit van de tekst kan daardoor verhogen, maar de werkbaarheid ervan wordt opgewaardeerd. De spreker onderstreept dat het advies van de Woonraad vooral gelezen moet worden als een poging van de actoren om het stelsel van de huurwaarborglening nog te versterken.

De Raad van State wil volgens de spreker vooral dat onderzocht wordt of de verhoging naar drie maanden huurwaarborg voldoende gecompenseerd wordt door de huurwaarborglening en meer specifiek of er sprake is van een significante achteruitgang van het beschermingsniveau van de huurder. De Raad van State beklemtoont daarbij zelf dat het begrip 'significant' hier van groot belang is. Desgevallend moet de achteruitgang zeer duidelijk waarneembaar en aantoonbaar zijn. De Raad van State heeft zich in haar advies niet uitgesproken over de vraag of er wel sprake is van een significante achteruitgang. Wel heeft men de vraag opgeworpen.

Volgens de spreker kan een goed functionerend systeem van huurwaarborglening wel degelijk soelaas bieden. Net daarom is het echter zo belangrijk dat dit stelsel goed wordt uitgedacht. De verhoging naar drie maand is ook niet vanuit alle opzichten noodzakelijkerwijs negatief voor de huurder. De huurwaarborg is een garantie voor de verhuurder, maar dan één waarbij men er ook van mag uitgaan dat deze er hopelijk geen beroep op zal moeten doen. Dan is het ook een bedrag dat bij afloop van de huurovereenkomst integraal ten goede komt aan de huurder. Met andere woorden: zijn er noch huurachterstallen, noch huurschade, dan zal de waarborg bij afloop van huurcontract volledig terug de huurder toekomen. Dat geldt ook voor het gespaarde bedrag via de huurwaarborglening. Bovendien is het een renteloze lening, terwijl de intresten op het bedrag dat op de geblokkeerde rekening staat volledig gekapitaliseerd worden ten gunste van de huurder.

Voor een juridische toets van de beschermingsgraad van de huurder, begeeft de Raad van State zich niet alleen op het juridische vlak maar tevens op het beleidsmatige terrein. Dan moet nagegaan worden welke impact de verhoging van de huurwaarborg heeft op investeringsbereidheid, aanbod, toegankelijkheid enzovoort. Het lijkt Pieter Decelle straf dat een rechtbank zich over zowel de juridische als de beleidsmatige aspecten zou gaan uitspreken. Niemand kan de regering of het parlement in deze verhinderen om een beleidsmatige keuze te

maken. En dan moet men de discussie toch ook hoofdzakelijk op basis van beleidsmatige argumenten voeren.

Met betrekking tot de huurwaarborg geeft de spreker nog mee dat het bedrag uit het advies van de Woonraad correct is geciteerd, met name de 75 tot 121 euro. Dat bedrag behelst echter de volledige omvang van de huurwaarborg (drie maanden huur). De extra kost door de verhoging met één maand ligt veel lager, met name tussen 25 en 40 euro. Er is wel degelijk een impact op de betaalbaarheid, maar niet in die mate als is aangegeven, aldus Pieter Decelle. Hoe realistisch het afbetalingsritme is, zal volgens hem van huurder tot huurder verschillen.

Het Huurgarantiefonds is begin 2013 tot stand gekomen in een samenwerking van voormalig minister Freya Van den Bossche en de Verenigde Eigenaars. CIB Vlaanderen was een van de actoren die destijds het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering inzake het Huurgarantiefonds hebben gelezen en toen al konden besluiten dat het niet zou werken met de bepalingen die voorlagen, hoe graag men ook wou dat het een succes zou worden. De adviezen van de Vlaamse Woonraad toen waren echt kritisch. CIB Vlaanderen had graag een evaluatie van dat fonds gezien en is teleurgesteld over het ontbreken daarvan. Men had zeer graag een poging gezien om te komen tot een stelsel dat echt werkt. De verantwoordelijkheid voor dit échec wordt voor een stuk gedeeld door de oude en de nieuwe meerderheid, oppert de spreker.

Het centraal huurwaarborgfonds is door de stakeholders drie jaar eerder grondig bediscussieerd binnen de focusgroepen van het Steunpunt Wonen, zij het dat Unia destijds niet bij de besprekingen aanwezig was. Alle argumenten zijn uitvoerig behandeld. Een centraal huurwaarborgfonds verlaagt volgens CIB Vlaanderen de bescherming van de verhuurder in plaats van deze te verhogen. Argumentatie kan bezorgd worden.

Proefhuren is in een resolutie met brede goedkeuring aangenomen maar niet meegenomen in het ontwerp van decreet. Als het nog verder geconcretiseerd wordt, kijkt CIB Vlaanderen uit naar de mogelijke modaliteiten.

Over de persoonlijke borgstelling zijn er een aantal consensusvoorstellen. Een cumulverbod ligt bij CIB Vlaanderen moeilijk, allicht omdat de ervaringen sterk verschillen. Enerzijds zijn er mensen die stellen alleen te kunnen huren als ze een persoonlijke borgstelling hebben, anderzijds komen kandidaat-huurders vaak binnen bij een vastgoedkantoor met de vraag of een persoonlijke borgstelling hun kandidatuur niet versterkt. Het antwoord op die laatste vraag is altijd "ja". Het feit dat het wegnemen van een element als persoonlijke borgstelling de toegang zal bemoeilijken, is onontkoombaar. Dat het soms een uitsluitingsmechanisme is, wil de spreker ook niet ontkennen. Men moet komen tot een consensusvoorstel of een beleidsmatige afweging van wat primeert. Het voorstel van Katrien Partyka om te komen tot een persoonlijke borgstelling die niet beperkt blijft tot drie maanden huur, maar met behoud van het cumulverbod, vindt CIB Vlaanderen alvast een significante stap vooruit ten opzichte van wat heden in het ontwerp van decreet staat. Een amendement in die zin kan men niet anders dan ondersteunen. Dat men ondertussen nog altijd geen voorstander is van een cumulverbod blijft natuurlijk ook een realiteit.

Op het vlak van woningkwaliteit ligt een zeer belangrijke wijziging voor, al zijn de teksten voorlopig nog niet openbaar. De studies van het Steunpunt Wonen zijn wel vrijgegeven. Het belang van dit aspect voor de gezondheid van de huurmarkt en voor de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder mag men echt niet onderschatten. De spreker raadt ook in dat verband aan om een aparte hoorzitting te houden, gezien het essentiële karakter. Cruciaal zal de weging

tussen de diverse gebreken zijn: wat leidt tot ongeschiktheid of onbewoonbaarheid? De concrete technische weging moet voorliggen opdat het parlement zich een beeld kan vormen van de impact. Anders is dat onmogelijk. De studie van het Steunpunt geeft alvast aan hoe de percentages van ongeschiktheid kunnen verschuiven en evolueren.

Bij artikel 12 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet is er mogelijks een groot probleem. Dan gaat het inzonderheid over de interpretatie dat één gebrek zou kunnen leiden tot nietigheid en de discrepantie met het conformiteitsattest. De spreker hanteert een andere lezing en meent dat het verschil in interpretatie absoluut moet worden uitgeklaard. Dat één gebrek zoals bijvoorbeeld het ontbreken van een brievenbus aan een studentenkamer tot nietigheid zou kunnen leiden, terwijl in de administratieve procedure ongeschiktheid/onbewoonbaarheid een tolerantie­marge tot 14 strafpunten geldt, lijkt Pieter Decelle wel heel kras. In de praktijk vreest de spreker voor een hele rist geschillen en procedures. In paragraaf 2 van artikel 12 staat: "Een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten [...] is nietig.". Essentieel is de inschatting van wat het niet voldoen aan de vereisten behelst. Voor de spreker betekent dit dat de woning ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard. Dat impliceert dat de 15 strafpunten gehanteerd worden. Er is natuurlijk de correlatie met de strafrechtelijke sancties, dus is het niet duidelijk welke interpretatie juist is. Als de interpretatie dat elk gebrek tot nietigheid leidt de overhand haalt, dan moet het artikel aangepast worden. Dan wordt dit meteen het meest problematische artikel in het ontwerp van decreet. De effecten van een nietigverklaring vanaf één gebrek zijn immers enorm. Pieter Decelle vraagt om nader onderzoek en verduidelijking ter zake.

Met betrekking tot het convenant stelt de spreker nog dat een aantal bepalingen in het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet verdere uitwerking behoeven. Een daarvan is dat de erkenningsvoorwaarden voor verhuurders en vastgoedmakelaarsorganisaties in een uitvoeringsbesluit moeten worden vastgelegd. Dat ligt nog niet voor en dus kan er ook geen uitspraak gedaan worden over wat de erkenningsvoorwaarden zouden zijn en wat er in een mogelijk convenant moet of zal staan. Het actieplan antidiscriminatie zou kortelings voorliggen en er is al feedback gegeven op een ontwerpversie. Wat daarvan overblijft en/of meegenomen wordt, moet blijken. Over de ondertekening van een convenant, of de mogelijke subsidiëring van verhuurders- en makelaarsorganisaties kan de spreker echter voorlopig geen nuttige uitspraken doen.

Katelijne D'Hauwers refereert aan de reeds aangehaalde punten inzake het centraal huurwaarborgfonds. Uit bevraging is gebleken dat 10 percent van de huurders problemen heeft bij het voldoen van de waarborg van twee maanden en men verwacht wel enige toename bij drie maanden waarborg. Men gelooft evenwel niet in een globale maatregel voor een kleine groep, terwijl het bestaande systeem zeer soepel werkt. Het kost ook niets. Voor 85 percent is er geen overheidsinterventie vereist voor het stellen en vrijmaken van de waarborg. Men is dan ook tegen het centraal huurwaarborgfonds gekant. Daarbij speelt ook de aversie van particulieren en in het bijzonder verhuurders tegen wat van overheidswege wordt opgelegd. Een selectief huurwaarborgfonds is dan weer discriminerend en niet anoniem. De flankerende maatregel van de huurwaarborglening lost de problemen op volgens de Verenigde Eigenaars, die voorstander zijn van het systeem. De terugkeer naar drie maanden waarborg en de zekerheid die daarmee gepaard gaat, is voor de leden cruciaal. Dat er maatregelen zijn voor huurders die het moeilijker hebben, acht men normaal. De anonimiteit is van belang en de verhoging van de waarborg compenseert het wegvallen van dat selectie­criterium.

De voorafgaande procedure is nog lang, maar voor de concrete storting van de waarborg voorzien de contracten onder de vzw dat overhandiging van de sleutel pas gebeurt na bewijs van huurwaarborg. Spreekster stelt dat het zeer zelden gebeurt dat iemand binnen 14 dagen een pand betreft.

Wat betreft de borgstelling, is men geen voorstander van de idee dat een vzw dat doet. Het inbrengen van een institutionele instantie acht men geen goed spoor. Persoonlijke borgstelling moet ook echt persoonlijk zijn in de vorm van een fysiek persoon. De borg wordt pas aangesproken als zich problemen voordoen bij uitvoering van de contractuele verplichtingen. Als een vzw moet gedaagd worden, bemoeilijkt dat danig de zaak. Eigenaren zijn niet geneigd de borgstelling door een vzw te aanvaarden. Ook de Verenigde Eigenaars opteren dan liever voor het voorstel van drie maand zonder beperking, maar met cumulverbod.

De verhuurdersverenigingen zijn betrokken bij het actieplan antidiscriminatie. De Verenigde Eigenaars blijven erbij dat ze de partner willen zijn van verhuurders die het goed menen. Een geïnformeerde verhuurder verhoogt de kwaliteit op de markt, aldus de spreekster. Men denkt eraan de sector te professionaliseren. Dat acht de spreekster moeilijk met het oog op de minieme omvang van de verhuurderspopulatie. Een goed initiatief vindt ze dan wel subsidiëring van de verhuurdersverenigingen voor een eerste gratis adviesverlening voor mensen die naar de 1700-lijn bellen of voor wie bij lokale huisvestingsdiensten aanklopt en doorverwezen wordt voor advies. Dat komt de facto de kennis van voorwaarden ten goede. Men is blij erkend te worden als partner inzake de sensibiliserings- en informatieverplichting, maar ook van de eigen achterban van eigenaars. Er is respect gegroeid voor elkaars standpunten en men vond een *modus vivendi* die professioneel zal worden ingevuld, verzekert Katelijne D'Hauwers.

Met betrekking tot het ontbreken van informatie bij afsluiten van het contract en de verschillen met Brussel, kan alleen verwezen worden naar de informatiefiche waarin de vermogenssituatie van de huurder wordt belicht. Daarin staan hoogte van inkomen vermeld en niet de aard, en de gezinssamenstelling.

De Verenigde Eigenaars zijn in het kader van het voorkomen van uithuiszettingen één van de initiatiefnemers voor een fonds ter preventie. Men wil het aantal liefst beperken en mist in het ontwerp van decreet de mogelijkheid tot versnelde actie en preventieve maatregelen. Het fonds was een goede aanzet, maar concreet te zwaar. De Verenigde Eigenaars werken graag mee aan een soepeler versie.

Joy Verstichele stelt dat de intentie van de Vlaamse Woonraad is aan te tonen dat de huurwaarborglening kan werken. Het Vlaams Huurdersplatform beaamt dat, al rest er ook een groep voor wie dat niet het geval is. Het blijft een lening voor mensen die dat niet kunnen betalen. Zij moeten dan alsnog naar het OCMW stappen.

Ook het Huurdersplatform acht de voorwaarden van de huurwaarborglening niet altijd relevant, zoals de inschrijving in het bevolkingsregister. Ook qua inkomen moeten de meer recente inkomensgegevens meetellen. Wie een volle eigendom heeft, werd al door de voorgaande regelgeving gevat. Dat is afgezwakt, waardoor iemand met een gedeeltelijke eigendom niet meer in sociale huur kan blijven of geen huurwaarborglening kan krijgen. Er zijn veel meer uitzonderingen bij de huurwaarborglening dan bij sociale huur. Het principe blijft echter problematisch. Zowat 70 procent van de Vlamingen is ergens eigenaar. Dan is de kans reëel dat huurders ook een ergens een stukje eigenaar zijn, bijvoorbeeld door erfenis. Soms staat dat kleine aandeel eigendom evenwel niet voor inkomsten. Het Vlaams Huurdersplatform wil de regeling op alle deelgebieden, zowel in sociale

huur als in maatregelen voor private huur, terugbrengen naar het voorgaande systeem.

Uit analyse van de huurdersbonden blijkt dat de tijdspanne tussen datum van ondertekening van een huurcontract en de datum van effectieve aanvang, bij 50 percent van alle contracten die zij zagen passeren (een aantal duizenden), de termijn van twee weken niet overschrijdt. Dat impliceert dat, met het oog op de overhandiging van de sleutels en het feit dat administratieve afhandeling enige tijd vergt, een alternatief systeem, met voorafgaand al een stuk zekerheid ingebouwd, een pluspunt is. Twee maanden geldigheid van deze principiële goedkeuring is echter veel te kort. Anders moet de huurder de hele procedure opnieuw doorlopen, met als kanttekening dat daarbij dan niet wordt gekeken naar de actuele inkomsten en de kans dat er wijzigingen zijn na twee maanden dus bijzonder klein is.

Met betrekking tot het advies van de Raad van State doet ook Joy Verstichele liever geen uitspraken, maar hij stelt wel dat de lening geen instrument is voor de meest woonbehoeftigen. OCMW-steun is dan weer niet afdwingbaar en er zijn lokaal grote verschillen in aanpak. Het blijft zo een selectie criterium. Wat de praktijk zal brengen, valt af te wachten. De huurwaarborglening vergt in elk geval een snelle evaluatie, besluit de spreker.

Het Vlaams Huurdersplatform blijft voorstander van een centraal huurwaarborgfonds, en men is het er intussen over eens dat anonimiteit inzake huurwaarborg een must is. Dat vaak gehoorde tegenargument valt dus weg. Een centraal fonds kan ook een oplossing bieden voor wie al moeite heeft met twee maanden huur, oppert Joy Verstichele. Met de verhoging wordt een huurwaarborgleningsysteem opgezet dat ook geld kost. Er zijn intussen talloze geblokkeerde rekeningen met waarborgen op en het is de vraag of men daar niet anders mee moet omspringen, geeft hij nog mee.

Het Huurgarantiefonds vergt herziening, en dat is ook meegenomen in het Vlaams actieplan dak- en thuisloosheid. Die herziening is er nog niet, evenmin als een grondige evaluatie via de stakeholders, en dat noemt de spreker problematisch, gezien de urgentie in het kader van preventie van uithuiszetting en zekerheid voor huurders.

De borgstelling doet vragen rijzen. De huurder is de facto de zwakkere contractpartij. Vraag is dan waarom die zou kiezen voor een borgstelling die meer belooft dan drie maanden. Dat gebeurt zo goed als altijd op vraag van de verhuurder. Het argument van de kwetsbare huurder is van geen tel en dus lijkt het er sterk op dat alleen de zekerheid voor de verhuurder een betrachting is. Daarom kiest men expliciet voor een maximum borg van drie maanden. Er moet begrenzing zijn zonder achterpoortjes.

Het advies van de privacycommissie is volgens het Huurdersplatform terecht expliciet meegenomen in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet. Bij het actieplan over discriminatie op de private huurmarkt heeft het platform zijn groot ongenoegen geuit over het feit dat op geen enkele manier aan een versterkte handhaving wordt gewerkt. Er worden dan ook geen stappen vooruit gezet inzake bestrijding, omdat het opnieuw enkel om sensibilisering gaat. Zonder handhaving is elke vorm van actieplan een doodgeboren kind, aldus Joy Verstichele.

Els Keytsman sluit zich aan bij het Huurdersplatform voor wat betreft het actieplan. Informeren en sensibiliseren is nodig, en er kan daar inderdaad nog veel gebeuren, maar het mag daar niet bij blijven. In het woonbeleid zou men zich moeten richten op een integraal beleid van antidiscriminatie, maar daarvoor

is ook handhaving nodig. Spreekster herhaalt het pleidooi voor discriminatietesten. Men kijkt hoopvol uit naar de impact van deze oefening in het Brusselse Gewest.

Wat betreft discriminatie van alleenstaande ouders met kinderen, geldt dat de familiesamenstelling geen beschermd persoonskenmerk is in het kader van anti-discriminatiewetgeving. Als het om gender gaat, is Unia niet bevoegd. Dan moet men doorverwijzen naar het Instituut voor de Gelijkheid van Vrouwen en Mannen of naar de Vlaamse ombudsvrouw gender als het om Vlaamse bevoegdheden gaat. De diversiteitsbarometer Huisvesting heeft middels praktijktesten wel onderzocht hoe men tegenover alleenstaande moeders staat. De tests wezen weinig duidelijke discriminatie aan, maar er werden wel vaker extra eisen gesteld om de solvabiliteit aan te tonen. Dat raakt aan het beschermde persoonskenmerk vermogen. Verhuurders mogen een solvabiliteitstest doen aan de hand van vragenformulieren over hoogte van inkomen. De aard van het vermogen blijkt echter toch vaak mee te spelen in verhuur. Sommige verhuurders nemen liever niet iemand zonder vast contract of met een vervangingsinkomen.

In het kader van het centraal huurwaarborgfonds waarvoor Unia pleit, maakt de spreekster de commissie er opmerkzaam op dat het feit dat er slechts een kleine groep echt nood aan zou hebben, niet betekent dat het ook om problemen gaat die te minimaliseren zijn. De problemen aan de onderkant zijn zeer groot en het recht op wonen is een grondrecht dat is ingeschreven in de Grondwet en dat behoort tot de fundamentele mensenrechten. Er is sprake van een wooncrisis en alle instrumenten die dat kunnen opvangen zijn ook echt nodig, aldus Els Keytsman. De maatregelen die worden aangevoerd, lossen bepaalde dingen op, zoals de anonimiteit, maar niet alles. Een centraal huurwaarborgfonds zou meer voordelen opleveren voor iedereen.

Bij de lening maakt de spreekster de bedenking wat te doen met de extra drempels die worden opgeworpen. Ze verwijst daarbij naar het onderzoek van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting over het niet opnemen van rechten. Vaak hebben mensen niet de nodige informatie, of zijn er onmiskenbare drempels zoals onder meer de inschrijving in het bevolkingsregister. De non-take-up van rechten zal zeker ook ten aanzien van de voorgestelde huurwaarborglening gelden.

Over proefhuren is er geen uitgewerkt standpunt. Men wacht de resultaten af. Het is wel van belang om oog te hebben voor mogelijke stigmatisering en men vraagt zich af hoe de selectie zal gebeuren.

Lorin PARYS,
voorzitter

Jelle ENGELBOSCH
An MOERENHOUT,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BIV	Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
IGS	intergemeentelijk samenwerkingsverband
KB	koninklijk besluit
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
sms	short message service
SVK	sociaal verhuurkantoor
vzw	vereniging zonder winstoogmerk