

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 179
van **FILIP BRUSSELMANS**
datum: 29 januari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Huurcontracten - Duurtijd

In het Huurdecreet dat vanaf 1 januari 2019 in werking is, wordt bepaald dat een huurcontract voor een hoofdverblijfplaats standaard 9 jaar duurt. Er zijn echter drie uitzonderingen: een huurcontract van korte duur (3 jaar of minder), een huurcontract van meer dan 9 jaar en een levenslang huurcontract (voor het leven van de huurder).

Een huurcontract van korte duur kan men één keer onder dezelfde voorwaarden verlengen. De twee contracten samen mogen maximaal 3 jaar duren. Het tweede contract hoeft niet dezelfde duur te hebben als het eerste contract, zolang de totale duur niet boven de 3 jaar uitkomt.

Deze maatregelen werden onder meer ingevoerd om de fouten uit de 3-6-9-regeling weg te werken.

1. Hoeveel huurcontracten zijn er in 2017, in 2018 en in 2019 gesloten? Kan de minister dit uitsplitsen naar de sociale huursector en de private huurmarkt, en dit per jaar en per type contract weergeven (duurtijd)?
2. Is de minister van oordeel dat huurcontracten van korte duur niet de norm mogen worden?
3. Op welke manieren stimuleert de minister verhuurders om de norm van huurcontracten voor 9 jaar (de standaardregel) te hanteren, en waar blijkt dit uit?
4. Welke andere initiatieven neemt de minister desgevallend?

ANTWOORD

op vraag nr. 179 van 29 januari 2020

van **FILIP BRUSSELMANS**

1. Mijn administratie beschikt niet over het aantal huurovereenkomsten dat in Vlaanderen wordt gesloten. Elke huurovereenkomst moet geregistreerd worden bij het kantoor Rechtszekerheid van de FOD Financiën (het vroegere registratiekantoor). Dat volgt uit de federale regelgeving. De bevoegdheid over de fiscale registratie van huurovereenkomsten is met de Zesde Staatshervorming niet overgedragen naar de gewesten.

Het aantal sociale huurovereenkomsten wordt weergegeven in onderstaande tabel. Tot 1 maart 2017 werden sociale huurovereenkomsten van onbepaalde duur gehanteerd, behalve bij SVK's (zij sloten huurovereenkomsten van negen jaar). Vanaf 1 maart 2017 werden de tijdelijke huurovereenkomsten van negen jaar ingevoerd voor alle sociale huurovereenkomsten. In bepaalde gevallen worden er echter nog huurovereenkomsten van onbepaalde duur gesloten (als het over een nieuwe huurovereenkomst gaat die volgt op een sociale huurovereenkomst van voor 1 maart 2017). Zoals u kan zien zijn deze in dalende lijn.

Contracttype	2017	2018	Totaal
Contract 9 jaar	2.635	5.037	7.672
Contract onbepaalde duur	9.584	7.286	16.870
Totaal	12.219	12.323	24.542

Cijfers over 2019 zijn vanaf 30 april 2020 beschikbaar.

2. Ik ben het met u eens dat huurcontracten van korte duur niet de norm mogen worden.
3. Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt in navolging van de Woninghuurwet dat huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder een standaardduur van negen jaar hebben. Enkel indien uitdrukkelijk anders wordt overeengekomen zal de huurovereenkomst een andere duur hebben. Om de huurovereenkomsten van korte duur te ontmoedigen heeft het Vlaams Woninghuurdecreet twee maatregelen toegevoegd: de huurder kan een huurovereenkomst van korte duur steeds vroegtijdig beëindigen, terwijl de verhuurder dat niet kan. Daardoor worden huurovereenkomsten van korte duur voor de verhuurder minder interessant. Bijkomend kan de huurder een huurovereenkomst van korte duur beëindigen zonder opzeggingstermijn en zonder opzeggingsvergoeding indien de huurovereenkomst van korte duur niet geregistreerd werd. Ook dat is nieuw in het Vlaams Woninghuurdecreet en maakt huurovereenkomsten van korte duur minder interessant voor verhuurders.
4. Het Vlaams Woninghuurdecreet is momenteel iets langer dan een jaar in werking. Zoals blijkt uit het antwoord op uw derde vraag heeft het Vlaams Woninghuurdecreet enkele nieuwe maatregelen ingevoerd om huurovereenkomsten van korte duur te ontmoedigen. Mijn administratie volgt het effect van deze maatregelen op. Momenteel worden er dan ook geen andere initiatieven gepland.