



Vlaams
Parlement

ingediend op **742** (2020-2021) – Nr. 1
23 april 2021 (2020-2021)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed
uitgebracht door Vera Jans

over een wijziging
aan het Vlaams Woninghuurdecreet

Samenstelling van de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed:

Voorzitter: Kurt De Loor.

Vaste leden:

Allessia Claes, Sarah Smeyers, Nadia Sminate, Manuela Van Werde, Katja Verheyen;
Adeline Blancquaert, Guy D'haeseleer, Kristof Slagmulder;
Vera Jans, Joke Schauvliege;
Gwenny De Vroe, Mercedes Van Volcem;
An Moerenhout, Tine Van den Brande;
Kurt De Loor.

Plaatsvervangers:

Inez De Coninck, Liesbeth Homans, Sofie Joosen, Rita Moors, Lorin Parys;
Leo Pieters, Klaas Sloomans, Frieda Verougstraete-Deschacht;
Katrien Partyka, Katrien Schryvers;
Steven Coenegrachts, Jean-Jacques De Gucht;
Ann De Martelaer, Gustaaf Pelckmans;
Maxim Veys.

Toegevoegde leden:

Tom De Meester.

INHOUD

1. Procedure.....	4
2. Inhoud van het verzoekschrift.....	4
3. Discussie over de behandeling ten gronde op 4 februari 2021	4
4. Bespreking en conclusie op 22 april 2021	5
Bijlage: Antwoord van de Vlaamse Regering	7

De Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed besprak op 4 februari en 22 april 2021 het verzoekschrift over een wijziging aan het Vlaams Woninghuurdecreet.

(Deze vergaderingen werden als videoconferentie georganiseerd.)

Het gevraagde advies van Matthias Diependaele, Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, over het verzoekschrift werd op 30 maart 2021 bezorgd aan de commissie en is opgenomen als bijlage.

1. Procedure

Op 17 december 2020 werd een verzoekschrift over een wijziging aan het Vlaams Woninghuurdecreet ingediend bij het Vlaams Parlement. De voorzitter van het Vlaams Parlement verklaarde het ontvankelijk op 13 januari 2021 en verwees het naar de Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed.

De commissie behandelde het verzoekschrift ten gronde. Er werd een schriftelijk advies gevraagd aan Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele. De commissie sloot zich aan bij het standpunt van de minister, zoals verwoord in zijn schriftelijk advies.

2. Inhoud van het verzoekschrift

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten van toepassing zijn indien de bewoner een student is en hij het gehuurde goed niet met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. De verzoeker (een student rechten) vermoedt dat de decreetgever het begrip student-bewoner geïntroduceerd heeft om de situatie op te vangen waarbij de ouders het studentenhuurcontract sluiten voor rekening van de student en dus niet de student-bewoner zelf.

De verzoeker merkt echter in een aantal bepalingen van het decreet een inconsequente koppeling aan het begrip huurder in plaats van aan het begrip student-bewoner. Dat is het geval in artikel 59 over de overdracht van de huur en onderhuur als de huurder deelneemt aan een uitwisselingsprogramma of een stage volbrengt, en eveneens op enkele plaatsen in artikel 64 over de beëindiging van de huurovereenkomst, namelijk bij de beëindiging van (de huurder) zijn studie, bij overlijden van een van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder, of door het overlijden van de huurder.

Via een wijziging aan artikel 55, dat verwijst naar artikel 8 over de identiteit van alle contracterende partijen, stelt de verzoeker voor om ook de identiteit van de student-bewoner te laten opnemen als de huurovereenkomst wordt afgesloten door een ouder of een persoon die instaat voor het onderhoud van de student. In artikel 59 moet eenmaal "de huurder" worden vervangen door "de student-bewoner". In artikel 64 moet eenmaal "zijn studie" worden vervangen door "de studie van de student-bewoner" en tweemaal "de huurder" door "de student-bewoner". De verzoeker voegt daartoe een zelf uitgewerkt voorstel van decreet bij.

3. Discussie over de behandeling ten gronde op 4 februari 2021

Als mensen de moeite doen om een verzoekschrift in te dienen, meent *Vera Jans* uit principe dat het parlement dat moet behandelen.

Ook *Maxim Veys* wil het verzoekschrift ten gronde behandelen.

De *voorzitter* stelt voor om in eerste instantie het schriftelijke standpunt van de minister over het verzoekschrift te vragen, tegen half maart 2021, en daarna de

behandeling van het verzoekschrift weer op te nemen. De commissie stemt daarmee in.

4. Bespreking en conclusie op 22 april 2021

Het gevraagde schriftelijke advies van de minister werd op 30 maart 2021 aan de commissieleden bezorgd.

Maxim Veys vindt de opmerkingen van de verzoeker terecht, maar sluit zich aan bij het schriftelijke antwoord van de minister, namelijk dat dit zo snel mogelijk wordt aangepast wanneer de gelegenheid zich voordoet.

Katja Verheyen meent dat de bezorgdheden van de verzoeker werden erkend door de minister, die aangeeft dat daaraan zal worden verholpen bij de volgende aanpassing van het Vlaams Woninghuurdecreet. Ook zij gaat dus akkoord met het antwoord van de minister.

De *voorzitter* besluit dat de commissie aan de verzoeker wil laten weten dat zij zich aansluit bij het standpunt van de minister.

Kurt DE LOOR,
voorzitter

Vera JANS,
verslaggever

BIJLAGE:

Antwoord van de Vlaamse Regering

ANTWOORD OP VERZOEKSCHRIFT nr. 10**Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed**

Verzoekschrift tot wijziging van het Vlaams Woninghuurdecreet

Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed**1. Aanleiding verzoekschrift:**

De auteur van het verzoekschrift stelt vast dat titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet een aantal onnauwkeurigheden bevat en doet een voorstel om die recht te zetten.

2. Concrete betrokkenheid beleidsdomein / departement/ agentschap

Het agentschap Wonen-Vlaanderen staat in voor het beleidsvoorbereidend werk voor o.m. het privaat woninghuurrecht.

3. Betrokkenheid 'derden'

Stakeholders: verhuurders van studentenhuysvesting (inclusief onderwijsinstellingen), studenten en studentensteden.

4. Beleidskader

Vlaams Woninghuurdecreet.

5. Historiek van het dossier

Het Vlaams Woninghuurdecreet is goedgekeurd eind 2018 en in werking getreden op 1 januari 2019. De toepassing ervan in de praktijk wordt opgevolgd via het Overlegplatform Private Huur.

6. Politieke duiding

Niets relevant te melden.

7. Meest actuele ontwikkelingen

Niets relevant te melden.

1. INHOUD VERZOEKSCHRIFT

De verzoeker stelt vast dat het Vlaams Woninghuurdecreet het toepassingsgebied van huurovereenkomsten voor studentenhuysvesting linkt aan student-bewoner. Hij merkt in een aantal bepalingen van het decreet een inconsequente koppeling aan het begrip huurder in plaats van aan het begrip student-bewoner.

2. ANTWOORD

De door de verzoeker signaleerde problematiek werd ook al opgemerkt in de rechtsleer over het Vlaams Woninghuurdecreet en maakte ook al het voorwerp uit van een vraag om

uitleg aan de minister van wonen, beantwoord in de commissie Wonen en Onroerend Erfgoed van 28 januari 2021. Het lijkt aangewezen hetzelfde standpunt in te nemen.

“Het is inderdaad zo dat er bij de totstandkoming van het Vlaams Woninghuurdecreet door het wijzigen via amendement van de omschrijving van het toepassingsgebied van titel III een inconsistentie is ontstaan in het woordgebruik, hetgeen jammer is en bij een aanpassing van het Vlaams Woninghuurdecreet best geremedieerd wordt. De gevolgen daarvan op de rechtspraak mogen echter ook niet overdreven worden: de bedoeling van de decretale bepalingen is steeds duidelijk en men kan die inconsistentie dan ook niet gebruiken om te ontsnappen aan bepaalde dwingende regels van het Vlaams Woninghuurdecreet. Elke jurist deelt natuurlijk de bezorgdheid voor een correct taalgebruik. We zullen dat aanpassen zodra de gelegenheid zich voordoet.”

De commissieleden hebben zich met deze aanpak (impliciet) akkoord verklaard.