

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 4

van **SARAH SMEYERS**

datum: 27 september 2022

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Huurovereenkomst - Plaatsbeschrijving

Bij de aanvang en het einde van een huurovereenkomst moet door beide partijen (huurder en verhuurder) telkens een plaatsbeschrijving worden opgemaakt. Het is zelfs wettelijk verplicht om de plaatsbeschrijving samen met de eigenlijke huurovereenkomst te registreren.

Een plaatsbeschrijving, ook wel een 'staat van bevinding' genoemd, is een gedetailleerde vaststelling van de feitelijke toestand van een onroerend goed op een bepaald moment. Het document vermeldt alle bijzonderheden en kenmerken van het goed en is meestal aangevuld met foto's ter verduidelijking.

Dergelijke plaatsbeschrijving wordt telkens aangemaakt bij de aanvang of het stopzetten van een huurcontract. Daarbij moet men met de volgende termijnen rekening houden:

- ofwel wordt de plaatsbeschrijving opgemaakt gedurende de periode dat het pand niet in gebruik is;
- ofwel wordt de plaatsbeschrijving opgemaakt tijdens de eerste maand van de verhuring (in geval van contracten met een looptijd van minstens één jaar).

Het voornaamste doel van de plaatsbeschrijving is de partijen te beschermen. De plaatsbeschrijving zorgt ervoor dat men de toestand bij het begin van de huurovereenkomst kan vergelijken met de toestand op het einde om zo eventuele schade aan de huurwoning vast te stellen. De gedetailleerde beschrijving creëert alvast duidelijkheid tussen de partijen.

De wet stelt uitdrukkelijk dat de plaatsbeschrijving 'op tegenspraak' moet zijn opgemaakt. Dat impliceert dat de partijen de mogelijkheid hebben om aanwezig te zijn bij de opmaak van deze plaatsbeschrijving en vervolgens hun opmerkingen kunnen geven aan de plaatsbeschrijver.

Partijen kunnen er voor opteren om zelf de plaatsbeschrijving op te maken of om het document te laten opmaken door een deskundige. Beslissen ze om een deskundige aan te stellen, dan moet de kostprijs daarvoor gezamenlijk gedragen worden, waarbij elke partij de helft van de kosten voor zijn of haar rekening neemt.

Bij dat laatste loopt het blijkbaar nogal eens fout. Dit bleek alvast uit een vraag om uitleg die Maxim Veys tijdens de zitting van de commissie Wonen van 9 juni II. stelde. De minister antwoordde toen onder meer: "Gelet op de ingeschreven verplichting in artikel 9 van het Vlaamse Woninghuurdecreet om de kosten voor het opstellen van een plaatsbeschrijving

gelijk te verdelen tussen huurder en verhuurder, alsook de mogelijkheid om de correcte toepassing af te dwingen, lijken bijkomende maatregelen mij voorlopig niet aan de orde. Maar we gaan dit wel meenemen naar een overleg met de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen (CIB), om te kijken hoe we eventuele uitwassen kunnen aanpakken.”

Heeft dit overleg met het CIB intussen plaatsgevonden? Zo ja, heeft de minister deze opmerkingen omtrent de plaatsbeschrijving te berde kunnen brengen? Zo ja, op welke manier wil de sector mogelijke uitwassen aanpakken/het hoofd bieden? Denkt de minister daarbij in de eerste plaats aan een systeem van zelfregulering of denkt hij veeleer aan parlementaire initiatieven?

MATTHIAS DIEPENDAELE

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD

op vraag nr. 4 van 27 september 2022

van **SARAH SMEYERS**

Deze problematiek staat geagendeerd op het eerstvolgende Overlegplatform Private Huur dat in november plaatsvindt. Op die manier kunnen de verschillende stakeholders (CIB Vlaanderen, de eigenaarsorganisaties en het Vlaams Huurdersplatform) hun standpunt hierover kenbaar maken.