

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 213

van **SARAH SMEYERS**

datum: 13 februari 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Huurovereenkomst - Conflicten rond plaatsbeschrijving

Een aantal collega's en ikzelf stelden de voorbije periode al een aantal vragen over de problemen rond de zogenaamde plaatsbeschrijvingen. Ook recentelijk, tijdens de zitting van de commissie Wonen van 26 januari laatstleden, kwam dit ter sprake.

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.

Op 26 januari antwoordde de minister: "De bespreking in het overlegplatform heeft duidelijk gemaakt dat de regelgeving op zich duidelijk in elkaar zit. Wel zullen we verder inzetten op de kenbaarheid van de regelgeving, net als op de kenbaarheid van de bestaande procedures bij het BIV [Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars] en voor de vrederechter. Daar hebben de bevoegde instanties zich toe geëngageerd, en ze zijn daar, zoals gezegd, ook al mee begonnen."

1. Op welke manier wil de minister verder inzetten op kenbaarheid van de regelgeving, op de kenbaarheid van de bestaande procedures bij het BIV en voor de vrederechter?
2. Hoeveel conflicten rond plaatsbeschrijvingen (kosten, betwistingen,...) tussen huurders en verhuurders waren er vorig jaar? Worden daar cijfers over bijgehouden bijvoorbeeld bij of door het BIV?
3. Hoeveel van deze conflicten leidden uiteindelijk tot een procedure bij de vrederechter? Hoeveel van deze procedures konden in der minne worden geregeld en hoeveel moesten uiteindelijk door een rechterlijke uitspraak worden beslecht?



**Vlaams
Parlement**

ANTWOORD

op vraag nr. 213 van 13 februari 2023

van **SARAH SMEYERS**

1. Samen met het Vlaams Woninghuurdecreet werd een vulgariserende toelichting opgemaakt, waarnaar verplicht in elke huurovereenkomst moet worden verwezen. De toelichting geeft uitleg bij de regelgeving en vermeldt al uitdrukkelijk dat de huurder en de verhuurder elk de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving dragen. Ook de website van de Vlaamse overheid spreekt expliciet van de helft. Het CIB en het BIV hebben daarnaast al initiatief genomen om de regelgeving over de plaatsbeschrijving en de tuchtrechtspraak hieromtrent onder de aandacht te brengen.
2. Sinds 2016 heeft de tuchtkamer van het BIV in negen dossiers uitspraak gedaan over de kosten bij een plaatsbeschrijving. Afgezet tegen zo'n 1000-tal klachten die het BIV vanuit Vlaanderen per jaar ontvangt, is het aandeel klachten over de plaatsbeschrijving aldus zeer beperkt. In de behandelde zaken kwamen onder meer volgende zaken aan bod:
 - Het gegeven dat een plaatsbeschrijving 'voor gezamenlijke rekening' moet worden opgemaakt, kan niet geïnterpreteerd worden als het louter verdelen van de kosten tussen huurder en verhuurder. De verdeling moet op een gelijke wijze gebeuren.
 - In een ander dossier werd een vergoeding gevraagd voor zaken die niet werden gedaan bij de opmaak van de plaatsbeschrijving.
 - Een ander dossier betrof kosten die al werden aangerekend voor de uittredende plaatsbeschrijving.
 - Eén dossier had betrekking op kosten die integraal werden aangerekend aan de huurder. De vastgoedmakelaar kreeg een schorsing van twee maanden opgelegd.
3. Ik beschik niet over de gevraagde gegevens.