

////////////////////////////////////

ADVIES BESLUIT VAN DE VLAAMSE
REGERING TER UITVOERING VAN HET
VLAAMS WONINGHUURDECREET

Advies 2018-12 / 21.06.2018

////////////////////////////////////

INHOUD

1	Situering	3
2	Beknopte inhoud.....	3
3	Bespreking.....	3
3.1	Algemeen	3
3.2	Vulgariserende toelichting	4
3.3	Gebreken die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden	4
3.4	Lijst van kleine herstellingen	5
3.5	Lijst van kosten	6
3.6	Modelformulier huurwaarborg	7

////////////////////

1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 25 mei 2018 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet. Over dit ontwerp van besluit werd het advies ingewonnen van de Vlaamse Woonraad. Op 21 juni 2018 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

2 BEKNOPTE INHOUD

Het Vlaams Woninghuurdecreet bevat op een aantal vlakken de opdracht aan de Vlaamse Regering om verder uitvoering te geven aan de decretale bepaling. Met dit ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering vervult de Vlaamse Regering deze decretale opdracht. In concreto gaat het over de uitwerking van een vulgariserende toelichting en het vaststellen van een lijst van kleine herstellingen, dit telkens zowel voor huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen als voor studentenhuurovereenkomsten. Wat de eerste huurovereenkomsten betreft, stelt dit ontwerp van besluit ook de gebreken vast die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden in functie van de renovatiehuurovereenkomst, alsook een lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder kunnen worden aangerekend. Tot slot legt de Vlaamse Regering met dit ontwerp van besluit ook het modelformulier vast waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurders bevestigt dat de huurwaarborg toegekend is.

3 BESPREKING

3.1 ALGEMEEN

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering regelt enkele aspecten van de rechtsverhouding tussen de huurder en de verhuurder. Hiermee geeft de Vlaamse Regering uitwerking en gevolg aan de in het Vlaamse Woninghuurdecreet vastgelegde decretale bepalingen. Enerzijds sluit dit ontwerp van besluit aan bij bestaande praktijken wat de continuïteit ten goede komt, zij het dat waar nodig initiatief genomen werd om deze te optimaliseren. Anderzijds betreft het ontwerp van besluit nieuwe aangelegenheden die bijkomende duidelijkheid kunnen scheppen in de vooropgestelde rechtsverhouding tussen de betrokken partijen, inzake de plichten van verhuurder en huurder. Volgens de Raad draagt dit ontwerp van besluit dan in principe ook bij tot een werkbare regeling voor betrokken partijen met oog voor continuïteit en duurzame stabiliteit, wat ook door het voorontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet betracht werd.

De nota aan de Vlaamse Regering stelt dat over het besluitontwerp meermaals uitvoerig werd overlegd met de belanghebbenden. Hiertoe werden twee werkgroepen gevormd, namelijk een werkgroep voor de huur van hoofdverblijfplaatsen en een werkgroep voor de studentenhuur. Net zoals in het advies over het voorontwerp van het Vlaams Woninghuurdecreet¹, waarbij een brede consultatie van actoren werd gehouden voor de uitwerking van dit decreet, waardeert de Raad dergelijke manier van werken. Het consulteren van de actoren zet zich dus voort in de verdere uitvoering van het Woninghuurdecreet, wat de betrokkenheid van de belanghebbenden ten goede kan komen (een niet onbelangrijk gegeven daar ze uiteindelijk geconfronteerd worden met de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet in de praktijk). Hoewel dergelijke werkwijze de gedragenheid kan bevorderen, geeft de nota aan de Vlaamse Regering aan dat consensus niet steeds mogelijk was. In deze gevallen werd geopteerd de principes van het ontwerp Vlaams Woninghuurdecreet te volgen. Hiermee wenst de Vlaamse Regering voor de uiteenlopende belangen een oplossing aan te reiken die in lijn ligt van de eerdere keuzes in het ontwerp Vlaams Woninghuurdecreet. Dit opzet kan de Raad ondersteunen en draagt bij tot de juridische congruentie van de betrokken regelgeving.

3.2 VULGARISERENDE TOELICHTING

Zowel voor huurovereenkomsten van hoofdverblijfplaatsen als voor studentenhuur dient de Vlaamse Regering een vulgariserende toelichting uit te werken (cf. artikelen 10 en 56 van het Vlaams Woninghuurdecreet). Zoals in het advies over het voorontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet¹ geformuleerd, oordeelt de Raad dat de overschakeling van een vulgariserende bijlage (die verplicht aan het huurcontract moest worden gehecht) naar een vulgariserende toelichting (waarnaar verwezen moet worden in het huurcontract) een aanzienlijke modernisering en vereenvoudiging inhoudt. De manier waarop dit gerealiseerd dient te worden, komt naar voor in artikel 1 en 6 van dit ontwerp van besluit. Deze artikelen delegeren het opstellen van deze toelichting aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, en bepalen dat dit in overleg met de belanghebbenden dient te gebeuren. De Raad onderschrijft dergelijke werkwijze en meent dat de technische aard van de materie zich daartoe leent. Verder kan de betrokkenheid waarborgen biedt voor een goede en heldere informatieverstrekking aan de huurders of verhuurders (daar beide belangengroepen zicht hebben op vaak voorkomende vragen van hun respectievelijke achterban). Zoals in eerder advies aangestipt, dient bij de uitwerking aandacht uit te gaan naar klare taal, toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid.

3.3 GEBREKEN DIE EEN VEILIGHEIDS- EN GEZONDHEIDSRISICO INHOUDEN

Het vaststellen van de gebreken die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden, kadert binnen de renovatiehuurovereenkomsten voor woningen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen maar waarbij de gebreken van het onroerend goed geen veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden. Dat dergelijke contracten mogelijk blijven en dat hiertoe duidelijke beperkingen/voorwaarden opgelegd worden heeft de

¹ Advies over voorontwerp Vlaams Huurdecreet, Advies 2017/12 van 15 september 2017.

Raad eerder onderschreven¹. Dergelijke renovatiehuurovereenkomsten kunnen immers bijdragen aan een opwaardering van de woningkwaliteit. Tegelijk heeft de Raad gevraagd om waakzaam te blijven over alle aspecten die de veiligheid en de gezondheid van de bewoners aanbelangen. Het ontwerpbesluit bepaalt de gebreken die bewoning tijdens de renovatiehuurovereenkomst verhinderen, met name een aantal gebreken van categorie III (o.m. vocht en stabiliteit) en de meeste gebreken van categorie IV. Hiermee zijn de opgenomen veiligheids- en gezondheidsrisico dezelfde als deze bij de tijdelijke opvang van daklozen in leegstaande sociale huurwoningen tijdens de winterperiode. Dat er zich voor de bewoners geen ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's mogen stellen, onderschrijft de Raad ten volle. Ook het feit dat dezelfde gebreken gehanteerd worden, vindt de Raad een logische keuze. De nota aan de Vlaamse Regering stelt terecht dat dit de consistentie van het Vlaamse woonbeleid ten goede komt.

3.4 LIJST VAN KLEINE HERSTELLINGEN

Om uit te maken welke herstellingen ten laste vallen van de verhuurder wordt gewerkt aan de hand van eliminatie (zie artikel 25 van het Vlaams Woninghuurdecreet), namelijk dat de verhuurder gedurende de huurtijd alle herstellingen doet die nodig zijn, behalve die herstellingen die ten laste van de huurder zijn. Het daaropvolgende artikel van het Vlaams Woninghuurdecreet stelt dat de huurder o.a. verantwoordelijk is voor de kleine herstellingen². Zoals eerder geadviseerd³, ondersteunt de Raad dit en meent in principe dat het opstellen van een lijst met kleine herstellingen kan bijdragen tot de verduidelijking van de respectievelijke verantwoordelijkheden. De Raad is zich er evenzeer van bewust dat het opstellen van een exhaustieve lijst omwille van het risico op leemtes (en rechtsonzekerheid) moeilijk ligt en volgt de optie om een niet-limitatieve lijst vast te leggen. Met deze keuze wordt aangegeven dat de opname van een kleine herstelling in beginsel ten laste komt van de huurder. Een dergelijke lijst werkt globaal verduidelikend en richtinggevend. Voor de kwalificatie van andere kleine herstellingen moeten de principes zoals opgenomen in artikel 26 van het Woninghuurdecreet worden toegepast. De Raad kan zich vinden in een dergelijke getrapte werkwijze, wat eveneens bijdraagt tot rechtszekerheid.

Daarnaast ondersteunt de Raad het gehanteerde proces waarbij de sector bij de uitwerking van de lijst wordt betrokken. Zowel huurders- als verhuurdersorganisaties beschikken over lijsten van huurstellingen waarin wordt opgesomd wie voor welke herstellingen verantwoordelijk is. In hun evaluatie van de woninghuurwetgeving stellen Hubeau en Vermeir (2014)⁴ dat deze lijsten werden opgesteld op basis van de wet en de huidige stand van rechtspraak en rechtsleer. Dit geeft aan dat deze lijsten getuigen van de nodige accuraatheid en samen met de expertise van de belanghebbenden vormt dit een belangrijke inspiratiebron die

² Het artikel stelt verder dat de huurder ook verantwoordelijk is voor de herstellingen die nodig zijn door een oneigenlijk gebruik of door een gebrek aan onderhoud als een goede huisvader. Herstellingen die alleen nodig door ouderdom of overmacht, zijn echter ten laste van de verhuurder.

³ Advies over voorontwerp Vlaams Huurdecreet, Advies 2017/12 van 15 september 2017.

⁴ Hubeau B. & Vermeir D. (2014). Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijdsrapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit. Leuven, Steunpunt Wonen.

volwaardige input kan aanleveren. Er wordt enkel opgemerkt dat bij vermelding van het eerste principe in de bijlagen 1 en 4 naast overmacht eveneens ouderdom moet worden vermeld om de congruentie te bekomen met artikel 26 van de Woninghuurwet.

Omwille van het specifieke karakter van studentenhuur (beperkte duur, gemeenschappelijke ruimten en motieven van praktische haalbaarheid) wordt er voor gekozen om twee lijsten op te stellen, zij het wel dat ze een gemeenschappelijke basis hebben. De Raad kan dit onderscheid onderschrijven daar uiteindelijk bij studentenhuur het niet gaat om hoofdverblijf en het merendeel van de herstellingen door de verhuurder dient aangepakt te worden.

3.5 LIJST VAN KOSTEN

Artikel 37, paragraaf 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet vermeldt onder meer het algemene verdelingsprincipe van kosten en lasten. De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen. Verder delegeert dit artikel de opstelling van een niet-limitatieve maar dwingende lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend aan de Vlaamse Regering. Artikel 4 van dit ontwerp van besluit verwijst naar de (niet-limitatieve) lijst die opgenomen is in bijlage 2 die bij dit ontwerp is toegevoegd. Volgens de Raad kan dergelijke lijst rechtszekerheid bevorderen⁵.

De Raad stelt vast dat geopteerd wordt voor een forfaitaire verdeling van de kosten tussen huurder en verhuurder, en dit meer bepaald wat betreft de kosten voor het onderhoud van de lift, de kosten voor de syndicus en/of conciërge. De keuze voor een forfaitaire aanpak maakt dat de regeling weliswaar duidelijk is, waardoor gerechtelijke betwistingen meer vermeden zullen worden. Evenwel bleek over de inhoud van de verdelingstabel zelf vooraf geen consensus onder de stakeholders. De desbetreffende beleidskeuzes in het ontwerp van besluit zijn gebaseerd op de verdelingsprincipes opgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet. De Raad kan zich vinden in een dergelijke geobjectiveerde en consistente grondslag.

De Raad vraagt verder aandacht voor de situatie van het aanhouden van bestaand hoofdhuurcontract en het afsluiten van een nieuw onderverhuurcontract bij het SVK (respectievelijk daterend van vóór en na de wijziging). Het SVK kan bij het hoofdhuurcontract een andere regeling inzake de kosten (bv. liften) contractueel hebben afgesproken, terwijl voor de nieuwe onderverhuurcontracten de vooropgestelde (dwingende) regeling moet gelden. Beide regelingen kunnen hierdoor niet op elkaar afgestemd zijn, met

⁵ Dambre stelde dat de afwezigheid van dergelijke lijsten leidt tot rechtsonzekerheid en dat als principe zou moeten gelden dat de kosten en lasten die verbonden zijn met het eigendomsrecht van het onroerend goed ten laste moeten komen van de verhuurder, terwijl de kosten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning voor rekening van de huurder moet zijn (Dambre M., "Woninghuur in Vlaamse handen: nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?" in Hubeau B. & Vandromme T. (Eds.), Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?, Brugge, Die Keure, 2013, p. 280.)

financiële consequenties tot gevolg. Tot op heden wordt er immers voor gezorgd dat de regeling van het onderhuurcontract wordt afgestemd op deze van het hoofdhuurcontract. De Raad vraagt dit via een overgangsbepaling te willen regelen.

3.6 MODELFORMULIER HUURWAARBORG

Artikel 5 van het ontwerp van besluit behandelt het modelformulier waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurder bevestigt dat de huurwaarborg is toegekend, en voert hiermee artikel 38, paragraaf 1, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet uit (dergelijk formulier is niet nieuw; cf. het eerdere door de federale regering vastgelegde formulier). De Raad erkent het belang van dergelijk neutraal formulier. De manier waarop de waarborg wordt gevormd kan op basis van een neutraal formulier niet achterhaald worden, wat de toegang tot de private huurmarkt van zwakke huishoudens ten goede kan komen. Doch wenst de Raad te pleiten voor enige waakzaamheid. Tijdens hun evaluatieonderzoek van de woninghuurwetgeving stelden Hubeau en Vermeir (2014) vast dat het formulier in de praktijk nauwelijks gebruikt wordt (o.a. omwille van kosten) en dat het systeem desondanks kampt met een negatief imago. De Raad meent dat de nodige initiatieven ontwikkeld moeten worden om deze knelpunten te verhelpen, onder meer om een grotere toepassing van het formulier te bewerkstelligen. Zo is het wenselijk wanneer de financiële instelling de verhuurder verwittigt dat het bedrag inzake zekerstelling op de geïndividualiseerde rekening is geplaatst, de huurder hiervan een afschrift ontvangt (dit laat toe na te gaan of een neutraal meldingsformulier wordt gehanteerd, en in geval van kredietverstrekking door het VWF te weten wanneer het bedrag daadwerkelijk op de rekening is gestort). Het is verder voor de Raad onduidelijk of er een sanctie kan worden voorzien wanneer het verplichte gebruik van het modelformulier niet wordt gevolgd.

Tenslotte merkt de Raad op dat de terminologie ‘de huurwaarborg is toegekend’ (gehanteerd zowel in het ontwerp van het modelformulier als in het Vlaams Woninghuurdecreet) mogelijk de indruk kan wekken dat het huurwaarborgbedrag is ‘toegekend’ in de zin van ‘toegewezen aan de verhuurder’. Omdat de huurwaarborg juridisch eigendom blijft van de huurder, maar ten belope van dit bedrag een zekerheid wordt toegekend aan de verhuurder, kan worden overwogen om de terminologie te hanteren dat ‘de huurwaarborg ten bedrage van x € door de huurder is gesteld’.
