



**ADVIES ERKENNING EN SUBSIDIERING**  
**VERHUURDERSORGANISATIES**

Advies 2019-06 / 14.03.2019





# 1 SITUERING

De Vlaamse Regering hechtte op 01 maart 2019 haar principiële goedkeuring aan het ontwerp van besluit houdende erkenning en subsidiëring van de verhuurdersorganisaties. Het ontwerpbesluit werd voorgelegd aan de Vlaamse Woonraad voor advisering op 10 kalenderdagen. Omwille van het spoedeisend karakter van de adviesvraag beperkt de Raad zich tot de essentie en de hoofdlijnen van het ontwerpbesluit. Op 14 maart 2019 heeft de Vlaamse Woonraad zijn advies hieromtrent afgerond en bezorgd aan de bevoegde minister.

# 2 BEKNOPTE INHOUD

Het decreet van 9 november 2018 inzake het Vlaams Woninghuurdecreet voegt aan de Vlaamse Wooncode een nieuw hoofdstuk aan titel VI toe. Hierin wordt de decretale basis gelegd voor de erkenning en subsidiëring van de verhuurdersorganisaties. Via de erkenning en subsidiëring kan de betrokkenheid op het beleid worden versterkt en een verdere professionalisering van de private huurmarkt tot stand worden gebracht. Het ontwerpbesluit definieert een verhuurdersorganisatie als een organisatie die particuliere verhuurders of die vastgoedmakelaars vertegenwoordigt. De opdrachten van de verhuurdersorganisaties worden eveneens in het ontwerpbesluit vastgelegd, onder meer moeten de verhuurdersorganisaties instaan voor de advisering van de verhuurders en dient een bijdrage geleverd te worden aan het recht op wonen voor iedereen. Om de opdrachten waar te maken kunnen de verhuurdersorganisaties rekenen op een vaste werkingsubsidie om VTE te werven (respectievelijk 2,5 VTE en 1,5 VTE voor verhuurdersorganisatie voor de particuliere verhuurders en verhuurdersorganisatie voor de vastgoedmakelaars). Naast deze basissubsidie wordt een projectsubsidie voor thematische of experimentele acties voorzien. Met de projectsubsidie kan worden ingespeeld op specifieke beleidsinitiatieven die worden geïmplementeerd. De werking en de uitvoering van de opdrachten worden onderworpen aan het toezicht (zoals bepaald in de Vlaamse Wooncode).

# 3 SPOEDADVIJES

De Vlaamse Regering verzoekt de Vlaamse Woonraad om over het ontwerpbesluit een spoedadvies te verstrekken binnen de 10 werkdagen. De motivatie hiertoe in de nota aan de Vlaamse Regering luidt als volgt: *‘door de omstandigheid dat het absoluut noodzakelijk is dat verhuurdersorganisaties worden ingeschakeld in de doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid en hen daarvoor de nodige middelen worden toegekend’*. De Raad is niet unaniem in de beoordeling of de aangehaalde motivering afdoende is. Enerzijds werd dit beleidsvoornemen reeds aangekondigd in de conceptnota private huur (daterend van medio 2016), anderzijds





Deze erkenning en subsidiëring kreeg via het Vlaams Woninghuurdecreet een decretale basis in de Vlaamse Wooncode. Het ontwerpbesluit geeft uitvoering aan de decretaal bepaalde beleidskeuze, waarbij het aangewezen is de opportuniteit van subsidiëring van de verhuurdersorganisaties adequaat aan te tonen, en dit in relatie tot het na te streven beleidsdoel, met name de professionalisering van de private huurmarkt. Voor wat betreft de beroepsorganisatie van de vastgoedmakelaars vraagt de Raad bijkomend een minimale toetsing aan de basisprincipes waarop de Vlaamse Wooncode en het Vlaamse woonbeleid stoelen, met name de categoriale, territoriale en sectoriele selectiviteit<sup>5</sup>.

## 4.2 RECHT OP WONEN

Een decretale basisopdracht die eveneens in het ontwerpbesluit wordt opgenomen, betreft de bijdrage tot het helpen realiseren van het recht op wonen voor iedereen. De Raad beschouwt deze opdracht van de verhuurdersorganisatie eerder als een onrechtstreekse of faciliterende ondersteuning van het recht op wonen. Hiertoe kan de verhuurdersorganisatie onder meer de nodige randvoorwaarden scheppen, bijvoorbeeld door een ondersteuning van de verhuurders zodoende dat de woningen voor de private huurmarkt bestemd blijven, het correct informeren over de rechten en de plichten van huurder en verhuurder, of het stimuleren tot de correcte toepassing van de regelgeving. In dit verband is de Raad van oordeel dat deze basisopdracht mede inhoudt dat de erkende en gesubsidieerde verhuurdersorganisaties bij hun informatie- en adviesopdracht steeds ook de doelstellingen van het woonbeleid voor ogen moeten houden (met als hoofddoel het recht op wonen). Naast het feit dat de verhuurders voordeel halen uit dergelijke ondersteuning moet het vervullen van deze opdracht immers evenzeer de huurders ten goede komen (het is bijgevolg de bijdrage aan hun recht op wonen dat beoogd wordt met deze opdracht).

De Raad kan het vooropstellen van dergelijke opdracht inhoudelijk onderschrijven, maar wenst te wijzen op het mogelijke spanningsveld tussen de rechtstreekse belangenbehartiging en adviesverlening ten voordele van de verhuurder enerzijds en de bijdrage aan het recht op wonen anderzijds. Hoewel overeenkomstig artikel 17 van het ontwerpbesluit de erkenning en subsidiëring geheel of gedeeltelijk kan worden stopgezet indien de vooropgestelde opdrachten niet worden vervuld, is het de Raad niet duidelijk hoe de outcome van de opdracht inzake de bijdrage aan het recht op wonen effectief zal worden beoordeeld. Zoals gesteld betreft het een eerder algemene en onrechtstreekse opdracht, en is het niet duidelijk welke resultaten men hierbij voor ogen heeft (en wanneer zal deze algemene opdracht als niet vervuld worden bestempeld?). Het zal dan ook bij het verstrekken van advies of informatie niet evident zijn om het recht op wonen in het algemeen, het recht op wonen voor de betrokkenen in het bijzonder en de legitieme belangen van alle betrokken partijen met elkaar in overeenstemming te brengen. De Raad vraagt hier extra aandacht voor en mogelijk vergt de onderlinge relatie tussen de verschillende opdrachten wat meer duiding.

---

<sup>5</sup> MvT, Ontwerp van decreet houdende Vlaamse Wooncode, *Parl. St.* Vlaams parlement, stuk 654/1, blz. 4-5.

### 4.3 PROFESSIONALISERING

Via het sensibiliseren, adviseren en informeren kan het proces van professionalisering van verhuurders op de private huurmarkt worden gestimuleerd. Het ontwerpbesluit stelt een aantal opdrachten en voorwaarden voorop die dit moeten bewerkstelligen. Een van die opdrachten betreft het verstrekken van informatie en advies over alle voor de private huurmarkt relevante aangelegenheden. Hoewel deze opdracht momenteel al behoort tot het takenpakket van de verhuurdersorganisatie, wordt betracht deze opdracht professioneel, stelselmatig en verruimd te organiseren. Zo bepaalt het ontwerpbesluit dat de verhuurdersorganisatie moet beschikken over een consultatieruimte waarbij de verhuurdersorganisatie minstens twintig uur per week moet beschikbaar zijn voor consultatie (met een drietal avond- of weekenduren). Tevens wordt een provinciale verankering van de adviesfunctie vooropgesteld. En zoals hoger gesteld kunnen de verhuurdersorganisaties voor het vervullen van de opdrachten rekenen op een vaste werking- en personeelssubsidie. Het bijkomend personeel moet de verhuurdersorganisatie meer slagkracht bieden om het vooropgezette doel te kunnen realiseren.

Een dergelijke aanpak moet er volgens de Raad toe bijdragen dat de verhuurders een betere kennis van de toepasselijke regelgeving verwerven, wat op zijn beurt moet resulteren in de correcte toepassing ervan. Heel wat (oudere) particuliere verhuurders zijn immers niet vertrouwd met de (wijzigende) regelgeving op diverse vlakken (huurwetgeving, woningkwaliteit, anti-discriminatie, fiscaliteit...). Verder wordt voorzien dat ook niet-leden voor een eerste éénmalig advies kosteloos een beroep kunnen doen op de verhuurdersorganisatie. Op zich kan dit preventief werken daar de verhuurder voorafgaand aan een probleem advies kan inwinnen. Het adviseren van niet-leden kan een wervend effect hebben waardoor uiteindelijk meer verhuurders worden bereikt (via lidmaatschap in volgende fase). Dergelijke verruiming kan bijdragen tot de verdere professionalisering van de verhuurders, maar het lijkt de Raad aangewezen dit te monitoren en op te volgen of deze aanpak werkt. Een gedegen kennis van de regelgeving bij de verhuurder is eveneens een randvoorwaarde voor een professionele en correcte houding ten aanzien van de huurder.

De Raad merkt op dat vastgoedmakelaars beroepsmatig met onroerend goed bezig zijn waardoor een zekere mate van professionalisering en kennis kan worden verwacht. Dit verklaart dat in de bepaling van de opdrachten andere klemtonen worden gelegd (onder meer via informatie en advies naar niet-leden). Daar artikel 3, 3<sup>de</sup> lid, 5° van het ontwerpbesluit niet van toepassing is op de verhuurdersorganisatie die makelaars vertegenwoordigt, stelt zich de vraag naar een nadere invulling van de (minimale) adviesfunctie. De Raad vraagt daarnaast meer duidelijkheid inzake de verschillen in aanpak en de beoogde meerwaarde.

Het vervullen van de voorwaarden en de opdrachten van beide types verhuurdersorganisaties wordt opgevolgd door de toezichthouders. Op zich kan dit volgens de Raad het proces van verdere professionalisering ten goede komen.



