Vlaams
Parlement

1612 (2017-2018) – Nr. 1
ingediend op 4 juni 2018 (2017-2018)

Ontwerp van decreet

houdende bepalingen betreffende
de huur van voor bewoning bestemde
goederen of delen ervan

verzendcode: WON

MEMORIE VAN TOELICHTING

A. Algemene toelichting

1. Algemene situering

De zesde staatshervorming betekende voor het beleidsveld Wonen een verruiming van de actuele bevoegdheden. Vanaf 1 juli 2014 werd het Vlaamse Gewest bevoegd voor de woninghuurwetgeving en de woonfiscaliteit.

De 'huisvesting' was in 1980 al overgedragen aan de gewesten, maar delen van het woonbeleid, zoals het privaat (woning)huurrecht, bleven federaal. Sindsdien waren er heel wat stemmen opgegaan om het privaat huurrecht ook te regionaliseren.

De bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming regelt de overdracht van de bevoegdheid inzake woninghuur naar de gewesten. De bevoegdheidsverdelende regel betreffende de overgedragen huurwetgeving is als volgt geformuleerd: "de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan" behoren tot de gewestelijke bevoegdheidssfeer.

De bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur betreft het overhevelen van een regelgevende bevoegdheid. De overheveling van de regelgevende bevoegdheid betekent dat het Vlaamse Gewest na de inwerkingtreding van de zesde staatshervorming zelf de regels kan vaststellen en de federale regelgeving kan aanpassen, opheffen of integraal vervangen door een eigen beleid.

Op 15 juli 2016 keurde de Vlaamse Regering de Conceptnota Private Huur goed, waarin een kortetermijnambitie werd uitgewerkt.[1]

2. De bevoegdheidsoverdracht[2]

Het woninghuurrecht regelt de burgerrechtelijke verhouding tussen de huurder en de verhuurder. Als onderdeel van het bevoegdheidspakket 'contractenrecht' behoorde het tot aan de zesde staatshervorming tot de federale bevoegdheden (residuaire bevoegdheden).[3]

Zoals gezegd behoren sinds 1 juli 2014 "de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan" tot de gewestelijke bevoegdheden. Daarvoor werd artikel 6, §1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen gewijzigd. De bijzondere wetgever oordeelde dat een coherent woonbeleid best kan worden gegarandeerd door de versterking van het gewestelijke niveau, aangezien de woonproblematiek nauw verbonden is met

---

1 Zie ook *Parl.St.* Vl.Parl. 2015-16, nr. 891/1.

2 Zie in het algemeen over de bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur: B. HUBEAU en D. VERMEIR, "De regionalisering van de huurwetgeving in de zesde staatshervorming", Huur 2014, 3-6; B. HUBEAU en D. VERMEIR, "De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken", TBP 2013, 584-597; D. VERMEIR en B. HUBEAU, "De regionalisering van de woninghuur: naar een Vlaams huurrecht?", in J. VELAERS, J. VANPRAET, Y. PEETERS en W. VANDENBRUWAENE (eds.), De zesde staatshervorming: instellingen, bevoegdheden en middelen, Antwerpen/Cambridge, Intersentia, 2014, 471-493; B. LOUVEAUX, "Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation du bail" in N. BERNARD (ed.), La dé-fédéralisation du bail d'habitation: quel(s) levier(s) pour les Régions, Brussel, Larcier, 2014, 7-22 en B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR, "Het huisvestingsbeleid" in B. SEUTIN en G. VAN HAEGENDOREN (eds.), De bevoegdheden van de gewesten, Brugge, die Keure, 2016, 112-119.

3 GwH 17 juni 1998, nr. 73/98, B.7.2 en volgende.

een aantal gewestelijke materies, waaronder de ruimtelijke ordening, het grond- en pandenbeleid en de stads- en dorpsherwaardering.[4] [5]

Het is belangrijk nader in te gaan op de precieze omvang van de geregionaliseerde bevoegdheid, aangezien dit ook de omvang van dit ontwerp van decreet zal omlijnen.

– *Voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*

Bij de bevoegdheidsoverdracht inzake woninghuur staat de bestemming van het gehuurde goed voor bewoning centraal. De memorie van toelichting van de bijzondere wet verduidelijkt daarbij wat onder de notie voor bewoning bestemde goederen of delen ervan moet worden verstaan. De bijzondere wetgever stelde met name dat niet alleen de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder worden bedoeld, maar dat bijvoorbeeld ook de huur van studentenwoningen en -kamers, net zoals de huur van tijdelijke woonvormen, zoals de tweede woningen en vakantiewoningen, onder het toepassingsgebied vallen.[6] De inhoud van de bevoegdheidsoverdracht is dan ook ruimer dan het toepassingsgebied van de federale Woninghuurwet, dat beperkt blijft tot de woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats heeft bestemd.

In de parlementaire voorbereiding van de voornoemde bijzondere wetsbepaling wordt daarnaast bevestigd dat – net zoals in de Woninghuurwet – geen onderscheid wordt gemaakt naargelang het gaat om roerende of onroerende goederen.[7] De decreetgever is dus voortaan ook bevoegd voor de huur van voor bewoning bestemde roerende goederen zoals caravans, woonwagens en woonboten.

– *Verhouding met het algemeen verbintenissenrecht*

De gewestelijke bevoegdheid is beperkt tot de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen. Hiermee wou de bijzondere wetgever aangeven dat het algemeen verbintenissenrecht een federale aangelegenheid blijft, terwijl de gewesten voortaan een bijzonder gedeelte van het contractenrecht (woninghuur) kunnen regelen.[8] De bevoegdheidsoverdracht inzake huur voor bewoning bestemde goederen is wel volledig en het gewestelijke woninghuurrecht zal daarbij voorrang krijgen op het federale algemeen verbintenissenrecht op basis van het principe 'lex specialis derogat lege generali'. De actuele inhoud van de bestaande federale teksten kan daarbij worden opgeheven, aangevuld, gewijzigd of vervangen.[9]

De memorie van toelichting van de bijzondere wet verduidelijkt verder welke aangelegenheden precies worden geregionaliseerd door een opsomming van over te dragen regels.[10] In feite heeft de bijzondere wetgever alle bepalingen van de Woninghuurwet en het algemeen huurrecht opgenomen, zonder de bevoegdheidsoverdracht tot de vernoemde regels te willen beperken. Door de lijst van over te dragen aangelegenheden te laten voorafgaan door de bepaling dat het 'onder meer' gaat om de opgesomde regels, heeft de opsomming namelijk een louter exemplatief karakter. Op die manier wordt vermeden dat enkel de expliciet opgenomen aangelegenheden zouden worden overgedragen naar de gewesten en niet vermelde aspecten als een residuaire bevoegdheid aan de federale wetgever zou-

[4] *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82.
[5] B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR, "Het huisvestingsbeleid" in B. SEUTIN en G. VAN HAEGENDOREN (eds.), De bevoegdheden van de gewesten, Brugge, die Keure, 2016, 112.
[6] *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82.
[7] *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82.
[8] *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82-83.
[9] *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 2.
[10] *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83-84.

den blijven toebehoren. Door de opsomming een louter verduidelijkend karakter te geven, wordt de decreetgever ook bevoegd voor de uitwerking van volledig nieuwe materiële regels met betrekking tot de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.[11]

– *Rechtspleging bij huurgeschillen*

Een laatste belangrijk element inzake de bevoegdheidsverdeling is de rechtspleging bij huurgeschillen.

Het regelen van de procedure, de tenuitvoerlegging van rechterlijke beslissingen en de inrichting, de organisatie en de bevoegdheid van hoven en rechtbanken blijft tot de federale bevoegdheden behoren.[12] Wat huurgeschillen betreft, voorziet het Gerechtelijk Wetboek daarbij momenteel in een bijzondere rechtspleging, waaronder de regeling inzake de verplichte of facultatieve poging tot minnelijke schikking, de wijze waarop een zaak aanhangig kan worden gemaakt bij de rechtbank en de procedure die moet gevolgd worden bij uithuiszetting van een huurder (artikelen 1344bis-1344septies, Ger.W.). Idealiter is evenwel een wisselwerking mogelijk met het materieel recht, waarbij zowel het materieel recht als het procesrecht kunnen ingezet worden als instrument om doelstellingen van het woonbeleid te bevorderen.[13]

Het regelen van de bevoegdheden van de rechtscolleges en het vaststellen van procedureregels voor de rechtscolleges behoort zoals gezegd tot de principiële bevoegdheid van de federale wetgever.[14] Uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 blijkt evenwel dat 'onder meer' de regeling van 'de uithuiszetting' en 'de schadeloosstelling bij uithuiszetting' wordt gezien als een onderdeel van de specifieke regels inzake de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan die tot de bevoegdheid van de gewesten behoren[15]. Het gebruik van de woorden 'onder meer' duidt aan dat de gegeven opsomming door de bijzondere wetgever niet limitatief werd opgevat. Aangezien de uithuiszetting en de schadeloosstelling bij uithuiszetting (wel opgenomen in de opsomming) logischerwijze volgen op een gerechtelijke procedure (niet opgenomen in de opsomming)[16], moet de bevoegdheid tot het regelen van de procedureregels in huurgeschillen volgens de stellers van dit ontwerp logischerwijze mee in de bevoegdheidsoverdracht naar de gewesten zijn begrepen.

De Raad van State oordeelde in zijn advies evenwel dat met deze zienswijze niet kan worden ingestemd. Wel wijst de Raad er op dat de gewestelijke decreetgever op de bevoegdheid van de federale wetgever kan treden wanneer voldaan is aan de voorwaarden uit artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (impliciete bevoegdheden).

– Het is de uitdrukkelijke bedoeling van de stellers van dit ontwerp om zo veel mogelijk bepalingen met betrekking tot woninghuur bij elkaar te zetten. Daarom

[11] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Regionalisering van de federale huurwetgeving, Steunpunt Wonen, Leuven, 2013, 41 en volgende.

[12] J. VANPRAET, De latente staatshervorming. De bevoegdheidsverdeling in de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof en de adviespraktijk van de Raad van State, Brugge, die Keure, 2011, 307-327.

[13] N. BERNARD, "Opportunités et dangers de la régionalisation du bail d'habitation", http://www.etopia.be/IMG/pdf/Opportunites_et_dangers_de_la_regionalisation_du_bail_habitation.pdf – geraadpleegd op 22 januari 2018.

[14] Zie onder meer: GwH 14 juli 1997, nr. 46/97, B.3-B.5; GwH 16 december 1998, nr. 139/98, nr. 3; GwH 1 maart 2001, nr. 27/2001, B.4-B.5; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B.3.3-B.4.2; GwH 24 februari 2011, nr. 29/2011, B.4.4-B.5.2.

[15] *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83.

[16] Temeer omdat door de verhuurder niet tot gedwongen uithuiszetting kan worden overgegaan zonder het voeren van een gerechtelijke procedure.

worden de verschillende bepalingen van het woninghuurrecht, die verspreid staan over de Woninghuurwet, het Burgerlijk Wetboek en het Gerechtelijk Wetboek, op een gestructureerde wijze in één tekst samengebracht. Het is daarom noodzakelijk dat ook de bepalingen met betrekking tot de rechtspleging in huurzaken mee worden opgenomen in het ontwerp, zodat huurders en verhuurders maximaal geïnformeerd worden over deze aspecten van de huurrelatie en zowel huurders als verhuurders indien nodig hun rechten kunnen afdwingen. Daarbij worden overwegend de bestaande bepalingen uit het Gerechtelijk Wetboek overgenomen en worden slechts op bepaalde, beperkte vlakken wijzigingen aangebracht. Deze wijzigingen hebben als doel een maximale afstemming tussen de inhoudelijke regeling en de procedurele bepalingen te bekomen, die moet zorgen voor een optimale toepassing in de praktijk van de inhoudelijke bepalingen. Door deze beperkte wijzigingen wordt de doelstelling van de specifieke procedure inzake huurgeschillen, met name een eenvoudige en laagdrempelige procedure creëren die het afdwingen van de inhoudelijke regeling ondersteunt, zoals destijds beoogd door de federale wetgever, bevestigd en versterkt.

– Daarnaast leent deze aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling. Ook vóór de regionalisering van het woninghuurrecht bestonden immers reeds specifieke procesrechtelijke bepalingen in huurgeschillen en ook op andere vlakken werden aan de vrederechter reeds specifieke materies toevertrouwd (zie bijvoorbeeld voor het Vlaamse Gewest: artikel 591, 19°, 23° en 24°, Ger.W.).

– Tot slot is om een beroep te kunnen doen op de impliciete bevoegdheden vereist dat de weerslag van de gewestelijke regeling op de federale aangelegenheid marginaal is. Dit is zeker het geval voor de bepalingen die herhalen wat reeds uit de federale regelgeving voortvloeit. Voor het overige zijn de bepalingen die afwijken van de federale bepalingen eerder beperkt. Wanneer wordt afgeweken, wordt bovendien getracht deze afwijkingen zo veel mogelijk in te passen in de bestaande federale bepalingen. Zo worden bijvoorbeeld bij het huur kort geding (ontworpen artikel 44, §2) de bepalingen inzake kort geding uit het Gerechtelijk Wetboek (artikel 1035 tot en met 1041) integraal van toepassing verklaard.

Concluderend kan dus gesteld worden dat de stellers van het ontwerp van oordeel zijn dat de specifieke regeling van de rechtspleging inzake huurgeschillen met betrekking tot voor bewoning bestemde goederen onder de gewestelijke bevoegdheid valt en dat – voor zover dat niet het geval zou zijn – deze materie door het gewest ook kan betreden worden op grond van de impliciete bevoegdheden.

– *Betrokken regelgeving*

Momenteel gelden in het Vlaamse Gewest de (federale) bepalingen inzake woninghuur. Zolang deze niet worden aangepast door de Vlaamse decreetgever, blijven ze van kracht.

Het gaat over:
– artikelen 1708 tot en met 1762bis, Burgerlijk Wetboek (gemeenrechtelijke regeling inzake huur);
– artikelen 1 tot en met 12, Woninghuurwet;
– koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid;
– koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 10, §1, laatste lid, van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;
– koninklijk besluit van 4 mei 2007 genomen in uitvoering van artikel 11bis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2, van het Burgerlijk Wetboek;

- artikelen 1344bis tot en met 1344septies, Ger.W. (deze artikelen omschrijven hoe een vordering met betrekking tot een huurgeschil bij het vredegerecht kan ingesteld worden, de voorafgaandelijke verzoeningspoging en de procedure tot uithuiszetting).

Bijkomend moet gewezen worden op de bevoegdheidsoverdracht inzake prijzencontrole, als accessoire bevoegdheid. Luidens artikel 6, §1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet op de hervorming der instellingen, zoals vervangen door artikel 18, 1°, van de bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, is de federale overheid voortaan bevoegd voor het algemene prijs- en inkomensbeleid, met uitzondering van de regeling van de prijzen in de aangelegenheden die tot de bevoegdheid van de gewesten en de gemeenschappen behoren. De decreetgever is sinds 1 juli 2014 dus bevoegd voor het regelen van de prijzen in kader van de eigen materiële bevoegdheden zoals de woninghuur.[17]

3. Het woninghuurrecht als generiek kader voor de private huurmarkt

De federale overheid interpreteerde het woninghuurrecht als een onderdeel van het contractenrecht: zij beoogde enkel de contractuele verhoudingen tussen huurder en verhuurder te regelen en besteedde slechts minimale aandacht aan de sturende werking van het woninghuurrecht.

Door de regionalisering van 'de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan' kunnen de gewesten het woninghuurrecht inschakelen in het globale woonbeleid en kan het woninghuurrecht een instrument worden om de doelstellingen van het gewestelijke woonbeleid te verwezenlijken, naast andere instrumenten zoals premies en tegemoetkomingen, sociale woningbouw, woningkwaliteitsbewaking enzovoort.

De Woninghuurwet werd uitgevaardigd in 1991 en kende grote wijzigingen in 1997 en 2007. De laatste wijzigingen werden nooit grondig geëvalueerd.

Om die reden startte het Vlaamse Gewest een grondige evaluatie van de Woninghuurwet op. Deze verliep in twee delen. In deel 1 werden volgende aspecten geëvalueerd: (i) duur en opzegging; (ii) huurwaarborg en (iii) woningkwaliteit.[18] In deel 2 werden nog bijkomend geëvalueerd: (iv) toegang, selectie en discriminatie; (v) procedure en bemiddeling; (vi) huurprijs. De belanghebbenden werden intensief betrokken bij deze evaluaties. Zij leverden input en konden op het einde hun akkoord of niet-akkoord bij bepaalde wijzigingen meegeven en konden ook het belang van de voorgestelde wijzigingen aanduiden. De voorstellen die uit deze evaluatie naar voor kwamen, werden nadien ook nog voorgelegd aan een expertencommissie.[19]

De betrokkenheid van de belanghebbenden werd zeer positief geëvalueerd en kan bijdragen aan een gedragen woninghuurrecht. De brede consultatie werd daarom verder gezet bij de uitwerking van dit Vlaams Woninghuurdecreet.

De Vlaamse overheid wenst een globaal beleid te voeren voor de private huurmarkt.

---

[17] B. HUBEAU, T. VANDROMME en D. VERMEIR, "Het huisvestingsbeleid" in B. SEUTIN en G. VAN HAEGENDOREN (eds.), De bevoegdheden van de gewesten, Brugge, die Keure, 2016, 118.

[18] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 176 p.

[19] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 251 p.

In de Conceptnota Private Huur werd een uitgebreide omgevingsanalyse gemaakt, waarin de private huurwoningvoorraad, de huurders, de verhuurders en de bestaande instrumenten in kaart werden gebracht. Deze omgevingsanalyse maakte duidelijk dat de Vlaamse woningmarkt kampt met een aantal onevenwichten.

Binnen de woningmarkt, en dus ook binnen het woonbeleid, moet de private huurmarkt een volwaardige pijler worden, met een brede waaier aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen voor vele gezinstypes, voor alle inkomens en in alle regio's én een redelijk rendement voor de verhuurders.

Daarom bracht de Conceptnota Private Huur verschillende instrumenten samen waarmee de private huurmarkt opgewaardeerd kan worden. De overheid moet daarbij als facilitator optreden voor de volledige private huurmarkt, maar ook als ondersteuner van de onderste en lagere middensegmenten ervan.

Het woninghuurrecht vormt daarbij het generiek kader dat van toepassing is op alle verhuringen van woningen op de private markt.

4. De doelstellingen van het woninghuurrecht

– *De centrale uitgangspunten van de Woninghuurwet*

De oorspronkelijke Woninghuurwet hanteerde een aantal belangrijke uitgangspunten. Deze werden bij de wijzigingen nadien nooit in vraag gesteld. De decreetgever doet er goed aan deze uitgangspunten te bevestigen of te wijzigen.

De federale wetgever wou met de Woninghuurwet een nieuw woninghuurrecht tot stand brengen dat 'stabiel, duurzaam en evenwichtig' moest zijn. Daarmee wou men komaf maken met de tijdelijke huurwetten uit de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw. Cruciaal in de Woninghuurwet staat de duur van de overeenkomst, die principieel werd voorzien op 9 jaar. Daardoor moest de woonzekerheid van de huurder en zijn gezin gegarandeerd worden. Doordat de huurovereenkomst principieel 9 jaar duurde, zou de huurder ook zijn rechten ten volle kunnen laten gelden, aangezien hij niet moest vrezen uit zijn woning gezet te worden.

Tegenover de lange duur van de huurovereenkomst werd de vrije huurprijsbepaling gesteld. Ieder stelsel van controle van de huurprijzen werd uitdrukkelijk afgewezen. Wel werd de huurprijs tijdens de duur van de huurovereenkomst geblokkeerd, met uitzondering van de jaarlijkse indexering. Door de lange duur van de huurovereenkomst zouden sterke globale prijsstijgingen uitgesloten worden. Wel moest de vrije huurprijsbepaling een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen.

Tot slot werden met de Woninghuurwet ook minimale kwaliteitsvereisten ingevoerd. De bedoeling van de wetgever was dat eenieder werd gehuisvest in een woning die op vlak van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit is aangepast aan de sociale en economische toestand van de maatschappij.

Concluderend waren de centrale doelstellingen van de Woninghuurwet:
1. een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren;
2. woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen;
3. een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen;
4. minimale woningkwaliteit waarborgen.

Deze doelstellingen zijn tot op vandaag nog steeds actueel en moeten dus herbevestigd worden. Ze zijn echter niet volledig. Bijgevolg worden nog een aantal bijkomende doelstellingen voorgesteld.

– *Aanvullende doelstellingen woninghuurrecht*

In de eerste plaats worden op de huurmarkt voor bepaalde groepen problemen op het vlak van toegankelijkheid vastgesteld. Deze problemen hebben verschillende oorzaken: zo bestaan er voor bepaalde doelgroepen ernstige tekorten in het aanbod. Voor deze doelgroepen dient het aanbod bijgevolg verhoogd te worden. Het Vlaamse Gewest zal daarom ook een aanbodbeleid voeren (zie ook de rol van de overheid als ondersteuner).

Vervolgens ondervinden bepaalde huurders financiële drempels bij het aangaan van een huurovereenkomst. Het betalen van zowel de huurwaarborg als de eerste maand huur is soms niet evident, terwijl de alternatieve vormen van de huurwaarborg onvoldoende functioneren of een te stigmatiserend effect zouden kunnen hebben.

Tot slot ondervindt een bepaalde categorie huurders bij het zoeken naar een huurwoning discriminatie en worden op die manier hun kansen op het bekomen van een huurwoning verkleind. Deze elementen verantwoorden dat het bevorderen van de toegankelijkheid tot de private huurmarkt een doelstelling van het woninghuurrecht moet worden. Dit zal verder uitgewerkt worden in het actieplan 'Vlaams antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt'.

De Woninghuurwet bevat momenteel 16 artikelen en telt 3 uitvoeringsbesluiten. Een heleboel bepalingen die relevant zijn voor het woninghuurrecht zijn terug te vinden in het Burgerlijk Wetboek en een aantal procedurele bepalingen die specifiek zijn voor huurgeschillen staan opgenomen in het Gerechtelijk Wetboek. Tijdens de evaluatie werd duidelijk dat op een aantal onduidelijkheden na het regime van het private woninghuurrecht bij de betrokkenen relatief goed gekend is. Het is van essentieel belang dat er bij de aanpassingen aan het woninghuurrecht over wordt gewaakt dat de complexiteit niet ernstig wordt verhoogd, aangezien de kenbaarheid bij de betrokkenen dan zal dalen. Daarom is het aangewezen de eenvoud en de kenbaarheid van het woninghuurrecht uitdrukkelijk te vermelden als doelstelling.

Om aan deze doelstelling bij te dragen, worden in dit ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet zo veel mogelijk bepalingen met betrekking tot woninghuur bij elkaar gezet. Hierdoor worden de verschillende bepalingen van het woninghuurrecht, die zoals gezegd nu verspreid staan over de Woninghuurwet, het Burgerlijk Wetboek en het Gerechtelijk Wetboek, op een gestructureerde wijze in één tekst samengebracht. Dit heeft het logische gevolg dat het Vlaams Woninghuurdecreet meer artikelen zal bevatten dan de federale Woninghuurwet, maar dit is geen extra regelgeving en komt de kenbaarheid van het woninghuurrecht ten goede.

Er kunnen dus twee doelstellingen toegevoegd worden:
5. de toegang tot de private huurmarkt bevorderen;
6. de transparantie en kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken.

– *Koppeling met de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode*

Het is belangrijk dat de doelstellingen van het woninghuurrecht ingepast kunnen worden in de doelstellingen van het bestaande Vlaamse woonbeleid, zoals vormgegeven in de Vlaamse Wooncode.

Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode vat de basisdoelstelling van het Vlaamse woonbeleid samen: "Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd.". Traditioneel worden hier vier aspecten van het grondrecht op wonen

uit gedestilleerd: woningkwaliteit, betaalbaarheid, woonzekerheid en een goede woonomgeving.

Artikel 4 van de Vlaamse Wooncode voegt daar specifieke doelstellingen aan toe.

De doelstellingen van het woninghuurrecht zijn in te passen in de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode:
- het verzekeren en verhogen van de woningkwaliteit is een doelstelling van zowel de Vlaamse Wooncode als het woninghuurrecht;
- het bevorderen van de woonzekerheid is een doelstelling van zowel de Vlaamse Wooncode als het woninghuurrecht;
- het verzekeren van de betaalbaarheid voor de bewoner is een uitdrukkelijke doelstelling van de Vlaamse Wooncode. Deze doelstelling is niet als afzonderlijk punt opgenomen bij de doelstellingen van het woninghuurrecht, maar wordt er toch ook door nagestreefd: door de woonzekerheid te bevorderen door te werken met negenjarige huurovereenkomsten worden prijsstijgingen naar aanleiding van al te veel opeenvolgende huurovereenkomsten vermeden. Bijkomend kunnen de steunmaatregelen op basis van de Vlaamse Wooncode (huursubsidie/huurpremie, mogelijks nieuwe te ontwikkelen instrumenten in het kader van een aanbodbeleid inzake de private huurmarkt) de betaalbaarheid voor de bewoner nog verder bevorderen;
- aan de doelstellingen van het woninghuurrecht werd uitdrukkelijk toegevoegd: 'de toegang tot de private huurmarkt bevorderen'. De beschikbaarheid van voldoende woningen, waarbij deze ook effectief toegankelijk zijn voor alle doelgroepen, de woonbehoeftigen in het bijzonder, is inderdaad een na te streven doelstelling die ook al voortvloeit uit de Vlaamse Wooncode, met name artikel 3 en artikel 4, §1, eerste lid, 1°, waarin huur- en koopwoningen beschikbaar stellen tegen sociale voorwaarden als bijzondere doelstelling wordt vermeld. Via de SVK-verhuringen worden private huurwoningen 'gesocialiseerd' en ingeschakeld in een sociaal woonbeleid (SVK: sociaal verhuurkantoor).

5. De doelstellingen van het Vlaams Woninghuurdecreet en een globaal overzicht van de wijzigingen

– *Een stabiel, duurzaam en evenwichtig wettelijk kader creëren*

Het uitgangspunt van de wijzigingen aan het woninghuurrecht moet zijn dat het evenwicht tussen verhuurders en huurders moet worden nagestreefd. Om die reden werden de belanghebbenden blijvend betrokken bij de uitwerking van dit Vlaams Woninghuurdecreet.

Er wordt eveneens naar gestreefd om alle gewenste wijzigingen in één beweging door te voeren, zodat het woninghuurregime nadien voor enige tijd ongewijzigd kan blijven (vereiste van stabiliteit).

– *Woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning bevorderen*

1. De Woninghuurwet had als belangrijke doelstelling de woonzekerheid van de huurder en zijn gezin te bevorderen. Om die reden werd de negenjarige duur van de huurovereenkomst als centraal principe in de Woninghuurwet ingeschreven. De kortlopende huurovereenkomst werd daarbij de uitzondering.

   In de praktijk wordt echter vastgesteld dat kortlopende huurovereenkomsten veeleer de regel dan de uitzondering zijn (volgens het Vlaams Huurdersplatform is 53% van de huurovereenkomsten kortlopend). Reeds in 1997 werd daarom het regime van de kortlopende huurovereenkomsten gewijzigd in die zin dat een huurovereenkomst van korte duur slechts eenmaal en onder dezelfde voorwaarden kan verlengd worden voor een periode die drie jaar niet overschrijdt.

Zowel verhuurders als huurders zijn van oordeel dat de huurovereenkomst van negen jaar de regel moet blijven. Het omvormen van het stelsel van de huurovereenkomst van korte duur tot een tweede, volwaardig stelsel wordt daarom niet opportuun geacht. De huurovereenkomst van negen jaar blijft dus ook in het Vlaams Woninghuurdecreet de regel.

Wel wordt zowel vanuit de verhuurder als vanuit de huurder erkend dat in bepaalde gevallen een huurovereenkomst van korte duur gerechtvaardigd kan zijn en dat ook huurovereenkomsten van korte duur door de huurder opgezegd moeten kunnen worden. Deze opzeggingsmogelijkheid wordt dan ook ingeschreven in het Vlaams Woninghuurdecreet. De verhuurder kan een huurovereenkomst van korte duur niet vervroegd opzeggen.

Huurovereenkomsten met betrekking tot studentenhuisvesting zullen uiteraard geen huurovereenkomsten van negen jaar zijn.

2. Hoewel de negenjarige huurovereenkomst als principe moet versterkt worden om de woonzekerheid van de huurder zo sterk mogelijk te maken, wordt vastgesteld dat de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder met het oog op renovatiewerkzaamheden erg beperkt zijn. Dit komt de mogelijkheden om te renoveren niet ten goede en kan in conflict met de vierde doelstelling komen (minimale woningkwaliteit waarborgen). Daarom wordt de mogelijkheid voor de verhuurder om de huurovereenkomst van lange duur op te zeggen omwille van grote verbouwingswerken versoepeld: vanaf het einde van de eerste driejarige periode zal dit op elk ogenblik kunnen.

3. De woonzekerheid wordt uiteraard rechtstreeks aangetast door uithuiszettingen. Hoewel er geen precieze cijfers gekend zijn, komen uithuiszettingen in de praktijk te vaak voor. Een effectieve uithuiszetting kent jammer genoeg enkel verliezers: zowel de verhuurder als de huurder zullen er dus alles aan doen om de uithuiszetting te vermijden.

   De overheid kan hier een actievere rol in spelen. Momenteel bepaalt het Gerechtelijk Wetboek dat het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) verwittigd moet worden wanneer een vordering tot uithuiszetting wordt ingediend bij de vrederechter. Op dat ogenblik is het echter vaak al te laat en is de verhouding tussen huurder en verhuurder volledig verzuurd. Daarom zullen in uitvoering van het globale plan dak- en thuisloosheid[20] de mogelijkheden onderzocht worden om vroeger tussenbeide te komen, dit wil zeggen vooraleer de verhuurder een juridische procedure bij de vrederechter heeft opgestart. Daarnaast zullen projecten worden opgestart waarbij huurders die bedreigd worden met uithuiszetting actief begeleid zullen worden. De specifieke procedure voor de vrederechter in geval van huurgeschillen wordt voorlopig ongewijzigd overgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet, maar kan op basis van deze projecten nadien nog aangepast worden.

4. Tot slot worden nog een aantal kleinere knelpunten aangepakt. Het gaat daarbij voornamelijk over verduidelijkingen van bestaande praktijken (de verhuurder moet ook bij tegenopzegging door de huurder nog het opzeggingsmotief uitvoeren, de opzeggingstermijn gaat steeds pas in op de eerste dag van de maand volgend op de opzegging enzovoort).

[20] Het globaal plan dak- en thuisloosheid werd als mededeling aan de leden van de Vlaamse Regering voorgelegd op 9 december 2016.

– *Een behoorlijk rendement voor de verhuurder garanderen*

1. Om de verhuurders te overtuigen te blijven verhuren en kandidaat-verhuurders te overtuigen in de private huurmarkt in te stappen, moet de verhuurder een behoorlijk rendement gegarandeerd kunnen worden. Dit uitgangspunt uit de Woninghuurwet willen de stellers van dit ontwerp uitdrukkelijk bevestigen voor het vernieuwde woninghuurrecht.

   De huurprijsbepaling bij aanvang van de huurovereenkomst blijft vrij. Tijdens de uitvoering van de huurovereenkomst kan de huurprijs in principe enkel geindexeerd worden, ook bij opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur tussen dezelfde huurder en verhuurder.

2. Wat betreft de mogelijkheden om de huurprijs in de loop van de huurovereenkomst te herzien worden een aantal wijzigingen doorgevoerd om na het uitvoeren van energiebesparende investeringen de huurprijs onder bepaalde voorwaarden vlotter te kunnen aanpassen. Dit zal bijdragen tot een verbetering van de woningkwaliteit. Bovendien zal de hogere huurprijs gecompenseerd worden door een lager energieverbruik. Het spreekt voor zich dat de aangepaste huurprijs billijk moet zijn voor de huurder.

3. Vervolgens wordt het bestaande basisprincipe inzake aanrekening van kosten en lasten ingeschreven in het woninghuurrecht en zal verder in een technische werkgroep concrete uitvoering worden gegeven aan dit basisprincipe. Het bestaande verbod voor de verhuurder om de onroerende voorheffing, bemiddelingskosten en kosten voor laattijdige registratie door te rekenen aan de huurder blijft daarbij behouden.

– *Minimale woningkwaliteit waarborgen*

1. Een minimale woningkwaliteit voor eenieder is van essentieel belang om het grondrecht op wonen te realiseren. De huidige Woninghuurwet en het gemeen huurrecht bevatten een aantal bepalingen die de minimale woningkwaliteit moeten garanderen. Hoewel deze bepalingen verwijzen naar de gewestelijke kwaliteitsnormen, zijn ze er niet op afgestemd. Doordat sinds de zesde staatshervorming zowel de bevoegdheid inzake woninghuur als de bevoegdheid inzake woningkwaliteitsbewaking onder de gewestelijke bevoegdheden vallen, kunnen beide regimes voortaan wel op elkaar afgestemd worden.

   Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan het regime uit de Vlaamse Wooncode, aangezien dit ook reeds op andere vlakken van het woonbeleid wordt gebruikt (bijvoorbeeld bij huursubsidie). Door het afzonderlijke kwaliteitsregime van artikel 2 van de Woninghuurwet en het uitvoeringsbesluit op te heffen, kan de regelgeving sterk vereenvoudigd worden.

2. Wat betreft de sanctionering van verhuring van een niet-conforme woning bestaat nu reeds de strafrechtelijke sanctionering op basis van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode. Op het vlak van de gevolgen op het huurcontract van kwaliteitsgebreken aan de verhuurde woning wordt een evenwichtig regime uitgewerkt dat helder en rechtvaardig is en kan tegemoetkomen aan de momenteel heersende rechtsonzekerheid, doordat vrederechters in de praktijk verschillende gevolgen koppelen aan het bestaan van gebreken in de verhuurde woning.

   Bij dit nieuwe regime wordt als uitgangspunt genomen dat het de uitsluitende verantwoordelijkheid is van de verhuurder dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst voldoet aan kwaliteitsvereisten. Indien hij een huurovereenkomst afsluit voor een woning die niet aan deze normen voldoet, is deze huurovereenkomst dan ook nietig. De bezettingsvergoeding, zoals uitgewerkt in de

rechtspraak van het Hof van Cassatie, wordt expliciet opgenomen in de tekst van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Het tijdens de loop van de huurovereenkomst laten voldoen aan de kwaliteitsvereisten is een gedeelde verantwoordelijkheid van huurder en verhuurder, waarbij telkens in concreto door de vrederechter zal moeten worden bekeken wie in de fout is gegaan en waarbij de vrederechter een aangepaste sanctie kan uitspreken.

3. De enige uitzondering op de verplichting dat een woning moet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten bij aanvang van de huurovereenkomst is de renovatiehuurovereenkomst. De stellers van dit ontwerp willen dit instrument zeker behouden en versterken, zodat het vaker ingezet kan worden. De renovatiehuurovereenkomst biedt immers voordelen voor zowel de huurder als de verhuurder. Wel moet worden vermeden dat de renovatiehuurovereenkomst wordt gebruikt als uitweg voor krotverhuurders. Daarom wordt een voldoende tegenprestatie voor de huurder vereist. Goeie afspraken tussen huurder en verhuurder over onder andere de huurprijs, het soort werkzaamheden en dergelijke zijn belangrijk. Indien de renovatiehuurovereenkomst ertoe strekte het goed te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten, moet de huurder na de uitvoering van de werken een conformiteitsattest aanvragen.

4. Op het vlak van de huurherstellingen wordt de regelgeving verduidelijkt door het bestaande basisprincipe in te schrijven in het Vlaams Woninghuurdecreet. Dit principe komt er op neer dat de huurder instaat voor de kleine herstellingen en de herstellingen die nodig zijn door zijn eigen fout, terwijl de verhuurder instaat voor de overige herstellingen. In een technische werkgroep zal verder concrete uitvoering worden gegeven aan dit basisprincipe. Over deze principes bestond consensus bij de actoren.

5. Ook aan de bepalingen over de plaatsbeschrijving worden wijzigingen aangebracht. Er zal voortaan een afsluitende plaatsbeschrijving moeten worden opgesteld indien één van de partijen daarom verzoekt. Tegelijk zal ook de kwaliteit van de plaatsbeschrijvingen verbeterd moeten worden. Een goede intredende – en desgevallend uittredende – plaatsbeschrijving kan immers heel wat betwistingen achteraf vermijden.

– *De toegang tot de private huurmarkt bevorderen*

De huurwaarborg wordt als een belangrijke drempel tot de private huurmarkt gezien. Alle partijen zijn het er over eens dat de alternatieve waarborgvormen zoals de bankwaarborg en de OCMW-waarborg onvoldoende hun doel bereiken.

De waarborg is essentieel om de verhuurder enige zekerheid te bieden bij wanbetaling en huurschade. Een voldoende hoge huurwaarborg kan verhuurders overtuigen om te verhuren aan minder voor de hand liggende huurders en moet worden gezien als een vorm van verzekering voor de verhuurder.

Een voldoende hoge huurwaarborg maakt het echter voor financieel zwakkere huurders vaak moeilijker om een huurovereenkomst af te sluiten: de betaling van de eerste maand huur én de huurwaarborg is voor deze groep vaak moeilijk, terwijl dit niet noodzakelijk iets zegt over hun mogelijkheden om nadien stipt de huur te betalen en de woning correct te onderhouden.

Om de wens van de verhuurder naar een voldoende hoge huurwaarborg te verzoenen met de in bepaalde gevallen uitsluitende werking van een voldoende huurwaarborg, zal een huurwaarborglening worden uitgewerkt. Dit ontwerp voorziet daarvoor in een bepaling die een decretale basis voor de huurwaarborglening inschrijft

in de Vlaamse Wooncode. Op die manier kan de huurder zijn huurwaarborg storten op een geblokkeerde rekening zonder dat de verhuurder de afkomst van de gelden kent. Anderzijds kan dan om tegemoet te komen aan de vraag van verhuurders de maximale huurwaarborg opnieuw worden verhoogd naar drie maanden huur.

– *De transparantie en de kenbaarheid van het woninghuurrecht bewaken*

Tot slot werd er doorheen het volledige wijzigingsproces over gewaakt dat het woninghuurrecht duidelijk en rechtlijnig wordt uitgewerkt, zodat de eenvoud bewaard wordt, wat uiteraard de kenbaarheid ten goede komt. Er werd bij elk wijzigingsvoorstel steeds een afweging gemaakt om het voorstel ofwel effectief op te nemen in dit ontwerp van decreet, dan wel over de specifieke problematiek niets te bepalen en daarbij terug te vallen op de principes van het algemeen verbintenissenrecht of het gemeen huurrecht. Het algemeen verbintenissenrecht en het gemeen huurrecht hebben immers aanvullende werking: datgene dat niet is geregeld in het woninghuurrecht, wordt geregeld door het algemeen verbintenissenrecht of het gemeen huurrecht. Dit principe blijft ook na de regionalisering van toepassing.

Er dient alvast opgemerkt te worden dat uit de evaluatie van het woninghuurrecht op verschillende plaatsen de vraag naar voor kwam om de regelgeving te verduidelijken. Dit komt vaak neer op een roep naar meer regels (op decretaal niveau of in een uitvoeringsbesluit). Hoewel het Vlaamse Woninghuurdecreet dus omvangrijker is geworden dan de Woninghuurwet, is volgens de stellers van het ontwerp de leesbaarheid verbeterd, waardoor ook de kenbaarheid zal verbeteren en het aantal betwistingen zal dalen.

Tot slot werd er ook uitdrukkelijk voor geopteerd om elk artikel een titel te geven. Daardoor is onmiddellijk duidelijk wat er precies wordt geregeld in het desbetreffende artikel. Deze techniek wordt momenteel ook toegepast in de Woninghuurwet en wordt daar als heel verduidelijkend ervaren. Omdat dit dus de kenbaarheid van het woninghuurrecht ten goede komt, werd deze techniek overgenomen in het huidige ontwerp.

– *Samenvattend*

De stellers van dit ontwerp zijn er van overtuigd dat met dit Vlaams Woninghuurdecreet een evenwichtig kader wordt gecreëerd waarbij het zowel voor de verhuurder interessant is en blijft om te verhuren als voor de huurder mogelijkheden biedt om betaalbaar, kwaliteitsvol en met woonzekerheid te huren. Dit ontwerp is geen radicale ommezwaai, maar het gaat uit van continuïteit van het woninghuurrecht met doelgerichte bijsturingen waar nodig.

6. De keuze voor en de opbouw van het Vlaams Woninghuurdecreet

Zoals reeds vermeld kiezen de stellers van dit ontwerp voor een afzonderlijk Vlaams Woninghuurdecreet, waarin alle bepalingen over woninghuur worden samengebracht. Dit moet de kenbaarheid van het woninghuurrecht verbeteren. Het wijzigen van de Woninghuurwet en de bepalingen over het woninghuurrecht in het Burgerlijk Wetboek werd geen goede piste gevonden, omdat daardoor het woninghuurrecht verspreid blijft over verschillende bronnen. Er werd ook niet gekozen voor de integratie van het woninghuurrecht in de Vlaamse Wooncode, aangezien de Vlaamse Wooncode bijna uitsluitend de verhouding tussen de (Vlaamse) overheid en de burger regelt en het woninghuurrecht de verhouding tussen burgers onderling (huurder en verhuurder) regelt. Ook omwille van de kenbaarheid verdient een afzonderlijk Vlaams Woninghuurdecreet de voorkeur.

Het ontwerp is als volgt opgebouwd:
- titel 1 bevat een aantal algemene bepalingen;
- titel 2 (huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen) maakt de hoofdmoot van het Vlaams Woninghuurdecreet uit. Hierin worden de Woninghuurwet overgenomen en een aantal bepalingen uit het gemene huurrecht, wat betreft hun toepassing op huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen;
- in titel 3 komen de bepalingen met betrekking tot de huur van studentenhuisvesting aan bod;
- titel 4 en 5 bevatten de wijzigingsbepalingen en slotbepalingen, zoals opheffingsbepalingen en de datum van inwerkingtreding enzovoort.

7. Het advies van de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad heeft op 15 september 2017 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (advies 2017-12).

In dat advies stelt de Vlaamse Woonraad dat het ontwerp van decreet een samenhangend en werkbaar geheel vormt. Tevens is de Raad van oordeel dat het ontwerp een juridisch doordacht en kwaliteitsvol werkstuk is.

De Raad spreekt ook uitdrukkelijk zijn waardering uit over het gevoerde beleidsproces waarbij eerst een grondige evaluatie werd doorgevoerd door het Steunpunt Wonen met grote betrokkenheid van de relevante actoren. Nadien werd door de administratie een ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet opgemaakt dat alvorens de politieke besprekingen aan te vatten opnieuw overlegd werd met de relevante actoren. De Raad meent dat deze betrokkenheid van de belanghebbenden de opmaak van het ontwerp ten goede is gekomen. Deze aanpak kostte heel wat tijd, maar wordt duidelijk geapprecieerd door de Vlaamse Woonraad.

De Vlaamse Woonraad heeft bijgevolg geen fundamentele bemerkingen bij het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet dat – volgens de Raad – enigszins rekening tracht te houden met tegengestelde belangen en tracht een duurzaam stabiel werkkader uit te tekenen.

Hieronder worden de elementen besproken waarover de Vlaamse Woonraad bemerkingen maakte.

1. In algemene zin vraagt de Woonraad de activering van het aangekondigde aanbodbeleid voor de private huurmarkt en het actieplan discriminatie (p. 7 onderaan).

   Deze instrumenten werden inderdaad aangekondigd in de Conceptnota Private Huur, maar gaan breder dan wat het voorwerp is van dit ontwerp van decreet. Het is correct dat dit ontwerp van decreet slechts gedeeltelijk uitvoering geeft aan de Conceptnota Private Huur, maar zoals gesteld in de memorie van toelichting werd er uitdrukkelijk voor gekozen om alle verbintenisrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op de relatie huurder-verhuurder in één decreet samen te brengen. Dat neemt niet weg dat ondertussen gewerkt wordt aan de andere instrumenten, zoals een kader voor de verhuring door private actoren aan sociale verhuurkantoren, de geconventioneerde huur en het actieplan 'Vlaams antidiscriminatieplan op de private huurmarkt'.

   Wat betreft het kader voor de verhuring door private actoren aan sociale verhuurkantoren wordt alvast in artikel 32 van het ontwerp de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) toegevoegd als instantie die woningen kan geheel onderverhuren aan personen die minder gegoed zijn of zich in een behartenswaardige sociale situatie bevinden.

2. De Woonraad meent dat de betaalbaarheid voor de huurder als doelstelling in het ontwerp op zijn plaats is. Tevens moet in de verdere uitwerking van de regeling rekening worden gehouden met de betaalbaarheid (p. 8 midden).

   Op deze suggestie van de Raad wordt niet ingegaan. Zoals de Raad zelf terecht schrijft, kan de betaalbaarheidsproblematiek op de private huurmarkt niet alleen geregeld worden in het woninghuurrecht. De betaalbaarheid voor bewoners is een van de basisdoelstellingen van het Vlaamse woonbeleid en staat daarom opgenomen in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode. Daartoe werden en worden verschillende instrumenten ontwikkeld, zoals de huursubsidie- en huurpremie, renovatie- en aanpassingspremies, sociale huur enzovoort. Op de private huurmarkt speelt de betaalbaarheid voor de huurder uiteraard een belangrijke rol, maar de betaalbaarheid kan niet louter nagestreefd worden in de contractuele relatie tussen de huurder en de verhuurder.

3. De Woonraad meent dat een koppeling met de bijzondere doelstellingen van de Vlaamse Wooncode aangewezen is. De Raad meent dat het Huurdecreet en de acties die op de huurmarkt kunnen worden ontwikkeld hun grondslag decretaal moeten kunnen vinden in de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid (p. 8-9).

   De bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid staan opgenomen in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. Deze bijzondere doelstellingen werden opgelijst in 1997 en werden sindsdien al een aantal keer gewijzigd. Telkens werd logischerwijze uitgegaan van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. Zoals gesteld zijn de gewesten met ingang van 1 juli 2014 bevoegd voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. Het is daarom inderdaad aangewezen dat de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid worden afgestemd op deze nieuwe bevoegdheid. Om die reden wordt in paragraaf 1 van artikel 4 van de Vlaamse Wooncode een gerichte ondersteuning bieden om een kwalitatief en betaalbaar aanbod aan huurwoningen te stimuleren op de private huurmarkt, toegevoegd aan de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen. Daarbij moet de overheid een evenwicht nastreven tussen de belangen van huurders en verhuurders, hetgeen ook wordt toegevoegd in de tekst.

   Daarnaast wordt in paragraaf 3 van genoemd artikel 4 de woonzekerheid toegevoegd, zodat beklemtoond wordt dat specifieke maatregelen in het woonbeleid ingebed kunnen worden op het vlak van onder meer de strijd tegen uithuiszettingen zoals vooropgesteld in de Conceptnota Private Huur.

4. Vervolgens vraagt de Woonraad een verduidelijking van de opdrachten van verhuurdersorganisaties in ruil voor de vooropgestelde ondersteuning (p. 9-10).

   Bij het invoeren van een decretale basis voor ondersteuning van verhuurdersorganisaties werd de analogie gemaakt met de ondersteuning van huurdersorganisaties: decretaal worden de basisvoorwaarden bepaald, terwijl aan de Vlaamse Regering de opdracht wordt toegekend om dit concreet in te vullen. De doelstelling van de ondersteuning is decretaal bepaald: bijdragen tot het helpen realiseren van het recht op wonen voor iedereen en het behartigen van de belangen van de verhuurders op de privéhuurwoningmarkt. De Vlaamse Regering is bij de uitwerking van de erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden uiteraard gebonden door deze decretale doelstelling. Het is aangewezen om voldoende flexibiliteit te voorzien bij het vaststellen van de erkennings- en subsidiëringsvoorwaarden, zodat de concrete uitwerking aan de Vlaamse Regering moet worden overgelaten.

5. De Vlaamse Woonraad verwijst in haar advies naar de Conceptnota Private Huur, waarin wordt gesteld dat huurovereenkomsten van negen jaar de regel moeten blijven, maar dat huurovereenkomsten van korte duur mogelijk moeten blijven. De conceptnota stelde eveneens dat deze keuze gehonoreerd zou worden door enerzijds de huurovereenkomsten van negen jaar te versterken en anderzijds het toepassingsgebied van de kortlopende huurovereenkomsten beter te omlijnen. De Raad vraagt te verduidelijken hoe dit werd gedaan (p. 10).

   De huurovereenkomst blijft in principe een huurovereenkomst van negen jaar. Artikel 16 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat elke huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar. Daarnaast werd door de actoren tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht ook benadrukt dat de kortlopende huurovereenkomst behouden moest blijven. Er kunnen immers zowel bij de huurder als bij de verhuurder legitieme redenen zijn om een huurovereenkomst van korte duur te verkiezen.

   Kortlopende huurovereenkomsten zijn niet opzegbaar door de verhuurder, ook niet wanneer de verhuurder de woning zelf wil betrekken of wil laten betrekken door zijn familieleden. Dat ontmoedigt in hoofde van de verhuurder het afsluiten van een kortlopende huurovereenkomst. Daarnaast kan een kortlopende huurovereenkomst slechts één maal verlengd worden, waarbij de maximale duur van de oorspronkelijke huurovereenkomst en de verlenging niet langer mag zijn dan drie jaar. Bij een volgende verlenging of een verlenging waarbij de huurovereenkomst langer dan drie jaar zou lopen, wordt de huurovereenkomst automatisch omgezet in een huurovereenkomst van negen jaar. Zowel de niet-opzegbaarheid door de verhuurder als de beperking van de verlengingsmogelijkheid werden overgenomen uit de Woninghuurwet.

   Nieuw in het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet is de mogelijkheid voor de huurder om een kortlopende huurovereenkomst op elk ogenblik te kunnen opzeggen. Daarmee wordt aan de huurder een nieuwe bevoegdheid gegeven die een tegengewicht vormt voor de meestal door de verhuurder gewilde huurovereenkomst van korte duur. Bovendien is de opzeggingsvergoeding die de huurder bij een vervroegde opzegging moet betalen in vergelijking met een vervroegde opzegging van een huurovereenkomst van lange duur gehalveerd.

6. De Woonraad vraagt om uitdrukkelijk te bepalen dat de huurprijsherziening bij energetische verbeteringen op voorhand wordt overeengekomen tussen de huurder en de verhuurder (p. 12 bovenaan).

   De systematiek van de herziening van de huurprijs omdat aan het goed energiebesparende investeringen werden gedaan (artikel 36, §2, van het ontwerp van decreet), werd overgenomen van de reeds bestaande mogelijkheid om de huurprijs te herzien bij het verstrijken van elke driejarige periode (artikel 36, §1, van het ontwerp van decreet – artikel 7, §1, van de Woninghuurwet). Omwille van de kenbaarheid en de eenvormigheid van het woninghuurrecht, werd er uitdrukkelijk voor gekozen om hetzelfde instrument te behouden met als enige verschil dat de huurprijsherziening na het uitvoeren van energiebesparende investeringen op elk ogenblik mogelijk is (opdat het uitvoeren van energiebesparende investeringen door de verhuurder zou gestimuleerd worden). De bestaande mogelijkheid om de huurprijs te herzien na de uitvoering van werkzaamheden op kosten van de verhuurder voorziet niet in de vereiste van een akkoord voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Bij de evaluatie van het woninghuurrecht door het Steunpunt Wonen werd dat niet als knelpunt beschouwd. Om die reden wordt dan ook niet ingegaan op de vraag van

de Woonraad om het voorafgaandelijke akkoord wel te voorzien bij energiebesparende investeringen.

Bovendien zou de vereiste van een voorafgaandelijk akkoord de uitvoering van energiebesparende investeringen kunnen bemoeilijken wanneer de huurder zijn akkoord niet verleent, wat in strijd is met de klimaatdoelstellingen.

Tot slot kan nog gewezen worden op de rechterlijke controle. Indien de verhuurder na de uitvoering van energiebesparende investeringen een herziening van de huurprijs vraagt, waar de huurder niet mee akkoord gaat, zal de verhuurder zich tot de vrederechter moeten wenden. De rechter doet vervolgens uitspraak naar billijkheid en zal dus een afweging maken tussen de belangen van de huurder en de belangen van de verhuurder.

Dit alles samen genomen maakt dat huurders voldoende beschermd zijn tegen ongewenste huurprijsherzieningen na de uitvoering van energiebesparende investeringen, zodat het niet nodig is in het decreet in te schrijven dat huurder en verhuurder voorafgaand aan de uitvoering van de werken ook een akkoord moeten hebben over de huurprijsherziening.

7. Een conformiteitsattest dat maximaal drie maanden voor de aanvang van de huurovereenkomst werd afgeleverd, geldt als vermoeden dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten. De Woonraad vraagt verduidelijking over de verhouding tussen de gehanteerde periode van drie maanden en de geldigheidsduur van het conformiteitsattest van 10 jaar (p. 12 onderaan).

   Opdat het conformiteitsattest effectief kan aantonen dat de woning aan de minimale kwaliteitsvereisten voldeed bij aanvang van de huurovereenkomst, mag het uiteraard niet te oud zijn. De staat van een woning is immers niet vaststaand. De tijd maakt dat bepaalde gebreken kunnen ontstaan waardoor het conformiteitsattest niet meer volledig overeenstemt met de werkelijkheid. Een termijn van drie maanden werd redelijk geacht.

   Ook nu reeds bestaat de mogelijkheid voor de Vlaamse Regering (evenwel nog niet toegepast) en voor de gemeenten (wel al toegepast door meerdere gemeenten) om de geldigheidsduur van een conformiteitsattest te beperken. Het conformiteitsattest kan ook vroeger dan 10 jaar vervallen (bijvoorbeeld bij de uitvoering van werkzaamheden, als de woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard enzovoort). De geldigheidsduur van 10 jaar is dus ook nu reeds niet absoluut.

8. De Woonraad wijst ook op de mogelijke extra werklast voor de gemeenten doordat het conformiteitsattest gestimuleerd wordt (p. 12 onderaan).

   Het verstrekken van conformiteitsattesten behoort tot de basistaken van een gemeente op het vlak van wonen. Het conformiteitsattest wordt al op verschillende manieren gestimuleerd binnen de Vlaamse Wooncode. Dit ontwerp van decreet bevestigt de rol van het conformiteitsattest, maar bevestigt daarmee tegelijk de reeds bestaande taak van de gemeente. Lokale besturen investeren ook zelf meer en meer in woningkwaliteitsbewaking (bijvoorbeeld het aanvragen van vrijstelling van adviesvereiste, de beperking van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest, het verplicht maken van een conformiteitsattest voor huurwoningen enzovoort). Binnen het lokaal woningkwaliteitsbeleid speelt de promotie van het conformiteitsattest al een belangrijke rol. Bij de uitbouw van dit lokaal woningkwaliteitsbeleid worden ze ondersteund door het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het effect van het Vlaams Woninghuurdecreet

op het totale aantal vragen tot afleveren van een conformiteitsattest zal daardoor zeer beperkt zijn.

9. De Woonraad vraagt in het decreet te verduidelijken dat een vordering tot schadevergoeding van de huurder na nietigheid van de huurovereenkomst gebaseerd is op buitencontractuele aansprakelijkheid (p. 13).

   De stellers van dit ontwerp bevestigen dit, maar dit is verbintenisrechtelijk de evidentie zelve. Het is dus overbodig om dit principe op te nemen in het decreet zelf, maar dit zal voor de duidelijkheid toegevoegd worden in de toelichting bij artikel 12 van het ontwerp.

10. De Woonraad meent verder dat door de gebrekkige toestand van de woning de verwijzing naar de 'objectieve huurwaarde' bij het vaststellen van de bezettingsvergoeding niet te verantwoorden is. De Raad vraagt om de passage 'gebaseerd op de objectieve huurwaarde van het pand' in het ontwerp te willen schrappen (p. 13).

    De toelichting bij artikel 12 van het ontwerp gaat reeds uitgebreid in op de bezettingsvergoeding en zal naar aanleiding van deze bemerking van de Raad nog verder worden aangevuld. De stellers van dit ontwerp kunnen evenwel niet akkoord gaan met de vraag om de geciteerde passage te schrappen. De verwijzing naar de objectieve huurwaarde heeft betrekking op het feit dat de vrederechter bij het vaststellen van de bezettingsvergoeding de waarde van de woning moet nagaan, rekening houdende met de vastgestelde gebreken. 'Objectief' staat daarbij tegenover 'subjectief': het is niet vanuit de ervaring van de concrete huurder dat de huurwaarde moet worden bepaald, maar deze moet objectief of abstract vastgesteld worden, met name hetgeen een gemiddelde huurder als huurwaarde zou hebben ervaren.

    Bovendien is het aan de decreetgever om aan te geven op welke basis de vrederechter de bezettingsvergoeding moet vaststellen. Daarbij wordt dus geopteerd voor een geobjectiveerde benadering en niet voor een benadering vanuit de concrete huurder.

11. De Woonraad heeft twee bemerkingen met betrekking tot de renovatiehuurovereenkomst (p. 13):
    a. in de eerste plaats dient uitgeklaard te worden wat de gevolgen zijn wanneer de huurder geen conformiteitsattest aanvraagt na de uitvoering van de werken. In dat geval komt de huurder zijn contractuele en wettelijke verplichtingen niet na en pleegt hij bijgevolg een contractuele wanprestatie. De verhuurder kan dan de huurder in gebreke stellen en eventueel de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen. Deze verduidelijking zal toegevoegd worden in de memorie van toelichting;
    b. de Raad stelt verder de vraag of een ruimere renovatie niet gepaard moet gaan met een minimale duurtijd van het contract. Het overeenkomen van de tegenprestatie van de verhuurder behoort tot de contractuele vrijheid. De stellers van dit ontwerp zijn bijgevolg geen voorstander om een minimale duur van de renovatiehuurovereenkomst in te schrijven in het Vlaams Woninghuurdecreet omdat dit de flexibiliteit van het instrument zou beperken. Huurder en verhuurder kunnen samen een renovatiehuurovereenkomst afsluiten over zeer verschillende soorten werkzaamheden. Soms zullen de afgesproken werken beperkt zijn (bijvoorbeeld de tuin aanleggen of een nieuwe douche plaatsen), soms zullen de afgesproken werken veel uitgebreider zijn (bijvoorbeeld de volledige vernieuwing van de elektriciteit, gecombineerd met de vernieuwing van sanitair en keuken). Het is dus moeilijk om een minimale termijn in het decreet te schrijven aangezien die nooit voldoende afgestemd kan zijn op de concreet afgesproken werken.

Het behoort aan de partijen om een goed evenwicht te zoeken tussen de werken die de huurder op zich neemt en de tegenprestatie van de verhuurder. Daarbij kunnen huurder en verhuurder overeenkomen dat de verhuurder voor een bepaalde periode de huurovereenkomst niet kan opzeggen.

12. De Woonraad stelt vragen bij de huurwaarborglening, met name of het opportuun is om woonbehoeftige inkomenszwakke huurders (bijkomend) te laten lenen. De inkomenszwakke groep kampt volgens de Vlaamse Woonraad vaak al met andere betaalproblemen, zodat het aangaan van een bijkomende lening risico's inhoudt (p. 14 onderaan).

    De huurwaarborglening is inderdaad een lening voor minder gegoede huishoudens. Maar het is wel een instrument dat deze huishoudens toelaat een private huurovereenkomst af te sluiten en dus hun toegang tot de private huurmarkt bevordert. Door maandelijks de huurwaarborglening af te betalen stellen ze de waarborg op langere termijn samen en bouwen ze zo een (beperkte) spaarsom op.

    Het is bovendien zo dat ook nu reeds een huurwaarborg van drie maanden (of meer) kan worden gevraagd door de verhuurder voor een waarborgvorm die niet geregeld is in artikel 10 van de federale Huurwet. Zoals het evaluatieonderzoek van het Steunpunt Wonen aantoonde, werkt de bankwaarborg niet in de praktijk, zodat voor inkomenszwakke huurders enkel de OCMW-waarborg overblijft.

    Door de OCMW-waarborg te behouden (die ook nu reeds drie maanden kan bedragen) en de huurwaarborglening uit te werken als een Vlaams instrument worden de huishoudens beter ondersteund dan nu het geval is. De huurwaarborglening laat bovendien toe de maximale huurwaarborg op te trekken naar drie maanden, hetgeen positief is voor de verhuurbereidheid van private verhuurders en dus er voor zorgt dat enerzijds het aanbod uitbreidt en anderzijds verhuurders sneller geneigd zullen zijn te verhuren aan inkomenszwakkere huishoudens.

    Bij de uitwerking van de huurwaarborglening zal voldoende aandacht worden besteed aan de specifieke situatie van de doelgroep van dit instrument.

13. Tot slot heeft de Woonraad nog een aantal technische bemerkingen (p. 16 en verder):
    a. de Raad vraagt wat concreet het verschil is tussen kosten en lasten, die beide op een publieke bekendmaking met betrekking tot een tehuurstelling moeten worden vermeld. Tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht door het Steunpunt Wonen werd op het onderscheid tussen kosten en lasten ingegaan.[21] Er werd toen – net zoals in het advies van de Vlaamse Woonraad – gesteld dat met lasten in feite ook belastingen worden bedoeld. Het eerste ontwerp van decreet vermeldde dan ook enkel 'vaste kosten'. Tijdens de besprekingen van dit eerste ontwerp met de belanghebbenden werd de opmerking gemaakt dat dit verwarrend zou kunnen zijn en dat beter opnieuw zou worden gesproken van 'kosten en lasten'. De term 'kosten en lasten' is inmiddels goed ingeburgerd, zodat de stellers van het ontwerp er voor opteren deze terminologie te blijven hanteren;

[21] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 24.

b. wat betreft de verplichte documenten die de verhuurder aan de huurder moet bezorgen bij een opzegging wegens grondige renovatiewerken stelt de Vlaamse Woonraad voor de tekst te verduidelijken. De voorgestelde verduidelijking werd doorgevoerd;
c. de Vlaamse Woonraad merkt op dat in artikel 21, §1, van het ontwerp een verwijzing niet correct is. Deze verwijzing werd aangepast;
d. de Vlaamse Woonraad vraagt vervolgens wie de kosten van de curator moet voorschieten en wie ze op zich moet nemen. De curator van de boedel wordt aangesteld door de vrederechter, die zijn of haar staat van ereloon en kosten vaststelt. De curator van de boedel kan vergeleken worden met een faillissementscurator: de curator wordt betaald vanuit de opbrengst van de boedel. Het verloopt dus niet zoals bij een gerechtsdeskundige die moet betaald worden door de partij die er de aanstelling van vraagt. Indien de erfgenamen opduiken en de erfenis aanvaarden, zullen zij aanspraak kunnen maken op de opbrengst van de boedel, verminderd met de kosten van de curator en de bedragen waar de verhuurder recht op heeft. Indien de erfgenamen afstand doen van de erfenis of niet opduiken, wordt de curator zoals gezegd betaald vanuit de opbrengst van de boedel. Indien de opbrengst van de boedel beperkt is, zal de curator van de boedel slechts een beperkte vergoeding kunnen krijgen (zoals ook het geval is bij een faillissementscurator);
e. de Vlaamse Woonraad stelt dat er kan worden gepleit voor de mogelijkheid om een beroep te doen op de griffier voor de uitnodiging tot minnelijke schikking zonder tussenkomst van een advocaat, aangezien dit drempel- en vooral kostenverlagend kan werken. De Raad plaatst deze opmerking bij het ontworpen artikel 48.

   Volgens de stellers van dit ontwerp lijkt er bij de Raad verwarring te zijn. Enerzijds is er de facultatieve minnelijke schikking (artikel 731 tot en met 733 van het Gerechtelijk Wetboek) op basis waarvan elke partij vooraf (dat wil zeggen vooraleer een geding aanhangig werd gemaakt voor de vrederechter) een vordering ter minnelijke schikking kan voorleggen aan de vrederechter. Wanneer een partij dit, zelfs mondeling, verzoekt, worden de partijen bij gewone brief van de griffier opgeroepen om binnen een bepaalde termijn te verschijnen op dag en uur door de rechter bepaald. Hiervoor is dus geen tussenkomst van een advocaat vereist. In de praktijk dient een partij die een zaak ter minnelijke schikking wil voorleggen meestal een standaardformulier in te vullen op de griffie van het vredegerecht. Anderzijds is er de verplichte verzoeningspoging zoals geregeld door artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek en overgenomen door artikel 43 van het ontwerp. Deze verplichte verzoeningspoging situeert zich nadat de zaak aanhangig werd gemaakt bij de vrederechter. De vrederechter tracht dan vooraleer het geschil te behandelen de partijen te verzoenen. Merk trouwens op dat ook voor het aanhangig maken van de zaak voor de vrederechter geen advocaat nodig is. Een vordering kan worden ingeleid bij verzoekschrift dat op de griffie van het vredegerecht wordt neergelegd en dat de handtekening van de verzoeker of zijn advocaat vermeldt (artikel 46, §1, van het ontwerp). De stellers van dit ontwerp gaan er van uit dat met deze bijkomende toelichting de verwarring werd weggewerkt en stellen vast dat een tussenkomst van een advocaat dus niet noodzakelijk is; niet voor de voorafgaande minnelijke schikking en evenmin voor de inleiding van de vordering;
f. tot slot vraagt de Vlaamse Woonraad zich af of de verplichte verwijzing naar de vulgariserende toelichting best niet wordt weggelaten voor huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting, aangezien er voor deze huurovereenkomsten geen vulgariserende toelichting werd voorzien.

De stellers van dit ontwerp oordelen dat een vulgariserende toelichting ook nuttig kan zijn voor huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting. Het ontwerp zal daarom wordt aangepast in die zin.

8. Het advies van de Raad van State

De Raad van State heeft op 22 december 2017 advies uitgebracht over het ontwerp van decreet (advies 62.525/3).

1. In het advies onderzocht de Raad van State in de eerste plaats de bevoegdheid. Volgens de Raad kan de ontworpen regeling over het algemeen ingepast worden in de gewestelijke bevoegdheid huisvesting of woninghuurrecht (artikel 6, §1, IV, 1° en 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen). Over bepaalde aspecten had de Raad een aantal bemerkingen:
   a. wat betreft de regeling op het vlak van onderhuur (ontworpen artikel 32) merkt de Raad op dat het Vlaamse Gewest enkel bevoegd is voor de regels met betrekking tot onderhuur wanneer het deel van het goed dat wordt onderverhuurd, voor bewoning is bestemd (overweging 3.6). Ontworpen artikel 32, §2, regelt enkel de onderverhuring van een goed waarbij het onderverhuurde goed wordt bestemd als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder. Daarbij gaat het dus steeds over een goed dat voor bewoning is bestemd. Andere onderverhuringen (van goederen die niet dienen tot de hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, maar wel voor bewoning zijn bestemd of goederen die niet voor bewoning zijn bestemd, bijvoorbeeld garages) worden niet geregeld in het ontworpen artikel 32, §2, en vallen bijgevolg onder het gemene huurrecht;
   b. vervolgens stelt de Raad van State vast dat het ontwerp van decreet op verschillende vlakken opdrachten toekent aan de OCMW's (overweging 4.2). Het Vlaamse Gewest beschikt niet over een dergelijke bevoegdheid. De Vlaamse Gemeenschap beschikt in het kader van de bevoegdheid inzake maatschappelijk welzijn wel over die bevoegdheid. Om die reden zal in artikel 1 worden bepaald dat het decreet zowel een gewest- als gemeenschapsaangelegenheid regelt. De toepassing van de bepalingen met betrekking tot de OCMW's blijft evenwel beperkt tot de gemeenten van het Vlaamse Gewest, aangezien de OCMW's van de gemeenten van het Brusselse Gewest bicommunautaire instellingen zijn;
   c. de Raad van State gaat daarna in op de gewestelijke bevoegdheid inzake de rechtspleging bij geschillen over huurovereenkomsten (overweging 4.3 en 4.4). In de aan de Raad van State voor advies voorgelegde memorie van toelichting ging de decreetgever ervan uit dat uit de materiële bevoegdheid inzake woninghuur eveneens de bevoegdheid over de procesrechtelijke bepalingen met betrekking tot woninghuur voortvloeide. Volgens de Raad van State kan daarmee niet worden ingestemd. Met verwijzing naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof stelt de Raad van State dat de omschrijving van de bevoegdheden van de rechtscolleges en het vaststellen van procedureregels voor de rechtscolleges tot de principiële bevoegdheid van de federale wetgever behoort. Wel kan volgens de Raad van State op het terrein van de federale overheid getreden worden door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden, zoals vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. De stellers van dit ontwerp gaan niet akkoord met de zienswijze van de Raad van State: de overdracht van de bevoegdheid inzake woninghuur houdt ook de bevoegdheid in de processuele elementen te regelen. Dit werd verder verduidelijkt in deze memorie van toelichting. Tegelijk werd in ondergeschikte orde een uitgebreide motivering opgenomen die het beroep op de impliciete bevoegdheden onderbouwt.

2. Ten tweede verwijst de Raad van State naar het standstillbeginsel dat voortvloeit uit artikel 23 van de Grondwet (overweging 5). Op basis van dit begin-

sel wordt aangenomen dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving niet in aanzienlijke mate kan verminderen, tenzij daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.[22] Volgens de Raad kan de verhoging van het maximale bedrag van de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder van twee naar drie maanden, op zich genomen, beschouwd worden als een vermindering van het bestaande beschermingsniveau. De Raad doet evenwel geen uitspraak over de vraag of deze verhoging van twee naar drie maanden huur een 'aanzienlijke' vermindering van het beschermingsniveau inhoudt. Bovendien verwijst de Raad terecht naar de huurwaarborglening die moet worden uitgewerkt door de Vlaamse Regering op basis waarvan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een renteloze lening kunnen aangaan voor de betaling van de huurwaarborg (ontworpen artikel 79bis van de Vlaamse Wooncode) en die naast de OCMW-waarborg komt te staan. De huurwaarborglening moet er inderdaad voor zorgen dat ook minder gegoede huishoudens een private huurovereenkomst kunnen afsluiten. Het bevordert de toegang tot de huurmarkt omdat de anonieme verstrekking van de huurwaarborglening impliceert dat het betalen van de waarborg niet langer een selectiecriterium kan zijn voor verhuurders. Door maandelijks de huurwaarborglening af te betalen stellen ze de waarborg op langere termijn samen en bouwen ze zo een (beperkte) spaarsom op.

Het is bovendien zo dat momenteel gebruikte waarborgvormen die niet geregeld worden in artikel 10 van de federale Woninghuurwet, niet gehouden zijn aan het plafond van twee maanden huurwaarborg.

Door de OCMW-waarborg te behouden (die ook nu reeds drie maanden kan bedragen) en de huurwaarborglening uit te werken als een Vlaams instrument worden de huishoudens beter ondersteund dan nu het geval is.

De wijzigingen aan de huurwaarborg kunnen bijgevolg globaal genomen niet beschouwd worden als een vermindering van het beschermingsniveau van de huurder en zeker niet als een aanzienlijke vermindering ervan.

3. Ten derde stelt de Raad van State een vraag met betrekking tot het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (overweging 6.4). Ontworpen artikel 41, tweede lid, verwijst enkel naar het geval waarin de huurder een schadevergoeding moet betalen bij ontbinding van de huurovereenkomst. De Raad van State stelt vast dat niet in een gelijkaardige regeling wordt voorzien ten laste van de verhuurder die zijn verplichtingen niet nakomt, waardoor een verschil in behandeling lijkt te ontstaan tussen de huurder en de verhuurder. De Raad vraagt om de bijkomende motivering die op vraag van de auditeur werd bezorgd, op te nemen in de toelichting bij ontworpen artikel 41. Hier wordt op ingegaan.

4. Tot slot had de Raad van State een aantal bemerkingen bij de tekst zelf. Het ging in de meerderheid van de gevallen over vormelijke bemerkingen, waarbij om hier aan tegemoet te komen de nodige aanpassingen werden gedaan in de tekst. Hieronder worden de bemerkingen overlopen die niet werden gevolgd of die bijkomende duiding vragen:
   a. de Raad van State heeft een bemerking met betrekking tot het ontworpen artikel 4 (overweging 10). De verplichte bekendmaking van de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten en lasten geldt voor zowel de verhuurder die een woning publiekelijk te huur stelt als voor de gevolmachtigde die de verhuurder daarvoor aanstelt. Deze precisering wordt ook vermeld in de toelichting

[22] Zie onder meer: GwH 21 mei 2015, nr. 67/2015, B.8; GwH 17 maart 2016, nr. 42/2016, B.13.1; GwH 28 april 2016, nr. 62/2016, B.6.2.

bij het ontworpen artikel 4 en de tekst van het ontworpen artikel wordt hier op afgestemd;

b. de Raad van State merkt op dat het geval waarin de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, onduidelijk is geregeld (artikel 5, §1, derde lid, van het ontwerp – overweging 11.2 van het advies). Hoewel deze bepaling letterlijk werd overgenomen van de bestaande tekst van artikel 1, §1, derde lid, van de Woninghuurwet, kan inderdaad onduidelijkheid rijzen over de precieze draagwijdte ervan. Er wordt daarom voor geopteerd de bepaling te verduidelijken op basis van de heersende interpretatie in de rechtsleer. Dit wordt verder verduidelijkt in deze memorie bij de bespreking van het ontworpen artikel 5;

c. wat betreft het ontworpen artikel 13 met betrekking tot de renovatiehuurovereenkomst merkt de Raad van State op dat de vereiste dat de aanvang van de werkzaamheden binnen een redelijk tijdstip is bepaald, onvoldoende nauwkeuring is (overweging 17.1). De stellers van dit ontwerp kozen evenwel bewust voor deze formulering, aangezien het niet mogelijk is om in een decretale bepaling op algemene wijze een bepaalde termijn in te schrijven. De concrete termijn hangt immers onlosmakelijk samen met de aard van de werken. Bij betwisting over de vraag of de in de renovatiehuurovereenkomst bepaalde aanvangstermijn redelijk is, zal de vrederechter dit rekening houdend met alle concrete elementen van het dossier beoordelen;

d. met betrekking tot hetzelfde artikel 13 oordeelde de Raad van State ook dat de bepaling "Zolang er in het gehuurde goed veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen." te ruim is geformuleerd en dus verduidelijkt moet worden (overweging 17.2). De stellers van dit ontwerp gaan op deze bemerking in en kennen aan de Vlaamse Regering de opdracht toe om de gebreken vast te stellen die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden;

e. de Raad van State signaleert een onduidelijkheid in de formulering van de opzeggingsgrond voor de verhuurder uit ontworpen artikel 17 (overweging 20). De voorgestelde verduidelijking wordt doorgevoerd. Naar aanleiding van deze aanpassing werd vastgesteld dat er een onderscheid werd gemaakt tussen de opzegging door de verhuurder voor bewoning door familieleden (opzegging te allen tijde, maar de opzeggingstermijn kan niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst) en de opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken (vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden). Dit onderscheid is niet verantwoord en wordt daarom weggewerkt in ontworpen artikel 18;

f. de Raad van State merkt met betrekking tot ontworpen artikelen 20 en 21 op dat de vermelding dat de opzegging ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin werd opgezegd, overbodig is, gelet op de algemene vermelding in ontworpen artikel 15 (overweging 22). Deze stelling wordt door de stellers van het ontwerp niet gevolgd en de tekst wordt bijgevolg niet aangepast. Artikel 15 bepaalt wanneer de opzeggingstermijn een aanvang neemt, terwijl het in de genoemde artikelen 20 en 21 niet over de aanvang van de opzeggingstermijn gaat, maar over de ingang van de opzegging zelf.

B. Toelichting bij de artikelen

Titel 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2

Dit artikel stelt het citeeropschrift vast. Dit decreet wordt aangehaald als 'Vlaams Woninghuurdecreet'.

Artikel 3

Dit artikel bevestigt de suppletieve werking van het gemene huurrecht ten opzichte van de bepalingen uit het Vlaams Woninghuurdecreet. De Vlaamse decreetgever is bevoegd om bepalingen uit te vaardigen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. Indien de Vlaamse decreetgever dit doet, gelden deze bepalingen. Voor zover bepaalde aspecten van de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder niet geregeld worden in het Vlaams Woninghuurdecreet, moet teruggevallen worden op de bepalingen van het verbintenissenrecht en het gemene huurrecht.

Artikel 4

Dit artikel herneemt artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de bekendmaking van de huurprijs en gemeenschappelijke lasten.

Dit artikel wordt bewust in titel 1 geplaatst en kent een ruim toepassingsgebied, namelijk de verhuring van elk goed dat bestemd is voor bewoning in ruime zin. Het toepassingsgebied valt met andere woorden samen met de bevoegdheid van het gewest inzake woninghuur.

Daarmee is het toepassingsgebied van dit artikel uitdrukkelijk niet beperkt tot de huur van woningen als hoofdverblijfplaats. Bij het te huur stellen zou er immers gezegd kunnen worden dat geen huur als hoofdverblijfplaats wordt bedoeld, waardoor gemakkelijk aan de toepassing van dit artikel ontsnapt zou kunnen worden. Door de afficheringsverplichting van de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten en lasten van toepassing te verklaren op alle verhuringen van goederen met een woonfunctie (zowel roerend als onroerend), heeft die discussie nooit enige relevantie.

Ten opzichte van artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek werden enkele kleine wijzigingen aangebracht:
- de verplichte vermelding van de gemeenschappelijke lasten wordt vervangen door de verplichte vermelding van de kosten en lasten. De bedoeling is om de kandidaat-huurder een beeld te geven van de totale woonkost. Daarbij gaat het enkel over de kosten en lasten die de verhuurder aanrekent aan zijn huurder en niet over variabele kosten zoals water- en energieverbruik die door de huurder rechtstreeks aan de water- of energieleverancier worden betaald, aangezien de verhuurder daar op voorhand moeilijk een beeld van kan geven. Met de term lasten wordt niet verwezen naar belastingen;
- de verwijzing naar artikel 119bis van de Nieuwe Gemeentewet werd vervangen door een verwijzing naar de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties;

- het maximale bedrag van de gemeentelijke administratieve geldboete wordt verhoogd van 200 naar 350 euro (zoals ook voorzien is in de generieke regelgeving over gemeentelijke administratieve sancties). Aan de gemeenten wordt dus maximale autonomie gegeven;
- de zinsnede "in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheid" als toevoeging bij de gemeente wordt geschrapt. Het tweede lid van de ontworpen bepaling stelt uitdrukkelijk dat de gemeente inbreuken 'kan' vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente behoudt dus haar beleidsvrijheid. Hieruit vloeit duidelijk voort dat op dit punt geen afbreuk wordt gedaan aan de gemeentelijke autonomie;
- naar aanleiding van een opmerking van de Raad van State wordt verduidelijkt dat de sanctie voor het niet naleven van de afficheringsverplichting wordt opgelegd aan diegene die de officiële of publieke mededeling doet. Indien de verhuurder zelf deze mededeling doet, zal de sanctie aan hem opgelegd kunnen worden. Wanneer de verhuurder daarentegen beroep doet op een gevolmachtigde, zal de gevolmachtigde de afficheringsverplichting moeten naleven en zal bij een inbreuk daarop aan hem een sanctie opgelegd kunnen worden;
- er wordt een uitzondering toegevoegd voor tehuurstellingen van voor bewoning bestemde goederen die onder het Logiesdecreet vallen (decreet van 5 februari 2016 houdende het toeristische logies). Toeristische woningen worden immers niet te huur gesteld aan een vaste eenheidsprijs, maar de uiteindelijke prijs varieert volgens de verhuurperiode, het seizoen van de verhuur (hoogseizoen of laagseizoen) enzovoort. Door de grote variatie in de prijzen zouden bij vakantieverhuur volledige prijstabellen uitgehangen moeten worden. Dit draagt bovendien weinig bij tot de bescherming van de toerist, die sowieso nauwelijks op basis van een affiche zal huren, maar eerder via het internet boekt. De verplichte affichering zal daardoor niet langer gelden voor vakantieverhuur die onder het Logiesdecreet valt.

Een tehuurstelling via een publieke advertentie geldt niet als een bindend aanbod.[23] De stellers van dit ontwerp willen dan ook uitdrukkelijk de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever bij de invoering van artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek bevestigen.

Titel 2. Huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 5

Dit artikel neemt artikel 1 van de Woninghuurwet over. Het artikel bepaalt het toepassingsgebied van de huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen. Het is niet de bedoeling van de decreetgever om voor deze titel het toepassingsgebied te wijzigen ten opzichte van het toepassingsgebied van de Woninghuurwet. Titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet heeft dus exact hetzelfde toepassingsgebied als de Woninghuurwet.

In antwoord op de bemerking van de Raad van State dat er onduidelijkheid is over het geval waarin de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, wordt de tekst van het derde lid van paragraaf 1 geherformuleerd op basis van

[23] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 25.

de heersende interpretatie in de rechtsleer.[24] Indien de verhuurder in de loop van de huurovereenkomst zijn schriftelijke toestemming verleent aan de huurder om het goed tot diens hoofdverblijfplaats te bestemmen, zal vanaf dat ogenblik een nieuwe huurovereenkomst beginnen lopen, tegen dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke huurovereenkomst, behoudens die welke onverenigbaar zijn met de dwingende bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet. De oorspronkelijke huurovereenkomst is definitief ontbonden. De partijen bepalen de duur van de nieuwe huurovereenkomst.

Zoals in het huidige artikel 1 van de Woninghuurwet wordt in het ontworpen artikel gesteld dat de bepalingen over de huur van hoofdverblijfplaatsen ook van toepassing zijn op de onderhuur met een sociaal doel (zie artikel 32, §1, tweede lid, van het ontwerp). Voor sociale verhuurkantoren wordt de onderhuurovereenkomst grotendeels beheerst door titel VII van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur en zullen de bepalingen over de huur van hoofdverblijfplaatsen op basis van artikel 91, §3, van de Vlaamse Wooncode slechts aanvullende werking hebben. Voor onderhuurovereenkomsten met een sociaal doel die niet onder het sociaal huurstelsel vallen, is de regeling van titel 2 van het ontwerp van decreet integraal van toepassing.

Artikel 6

Dit artikel neemt artikel 12 van de Woninghuurwet over. Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, zijn de bepalingen met betrekking tot de huur van hoofdverblijfplaatsen van dwingend recht.

Artikel 7

Dit artikel stelt uitdrukkelijk dat de verhuurder enkel die documenten mag opvragen die noodzakelijk zijn om na te gaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen.

Om discriminatie van bepaalde kandidaat-huurders tegen te gaan moet het aantal documenten dat gevraagd kan worden aan kandidaat-huurders beperkt worden tot die documenten waarvoor een verhuurder een rechtmatig belang heeft. De verhuurder mag bij de selectie van zijn huurder bepaalde documenten opvragen. Hij mag immers nagaan of de kandidaat-huurder aan zijn huurdersverplichtingen zal kunnen voldoen. Een verhuurder mag echter enkel die documenten opvragen die voor hem strikt noodzakelijk zijn voor de verhuur van zijn woning. Er moet dus een rechtmatig belang zijn voor het opvragen van documenten en de gevraagde informatie mag niet verder gaan dan noodzakelijk is.

Om de rechtsonzekerheid die op dit punt heerst bij zowel kandidaat-huurders als verhuurders weg te werken, wordt daarom voorgesteld dit principe uitdrukkelijk in het Vlaams Woninghuurdecreet op te nemen.

Daarbij gaat het bijvoorbeeld over een document dat de identiteit van de kandidaat-huurder aantoont, een document dat de woonplaats van de kandidaat-huurder aantoont en een document dat het inkomen van de kandidaat-huurder aantoont. Het opvragen van documenten die peilen naar de gezondheidstoestand of het gerechtelijk verleden van de huurder is verboden, aangezien deze informatie niet relevant is voor de verhuurder om na te gaan of de kandidaat-huurder zijn huurdersverplichtingen zal kunnen nakomen. De Commissie voor de bescherming

[24] Zie onder meer M. DAMBRE en B. HUBEAU, Woninghuur, APR, Antwerpen, Kluwer, 2002, nr. 320 en K. VANHOVE, "Het toepassingsgebied van de Woninghuurwet" in A. VAN OEVELEN (ed.), Woninghuur, Brugge, Die Keure, 2009, p. 62, nr. 98.

van de persoonlijke levenssfeer heeft in 2009 een uitgebreide aanbeveling gedaan over welke documenten door de verhuurder opgevraagd kunnen worden.[25]

Hoofdstuk 2. Aanvang van de huur

Artikel 8

Dit artikel neemt artikel 1bis van de Woninghuurwet en artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek over. Elke huurovereenkomst waarbij de huurder het goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt moet schriftelijk worden opgemaakt.

De zinsnede "en die betrekking heeft op de hoofdverblijfplaats van de huurder" uit artikel 1bis van de Woninghuurwet wordt niet mee overgenomen. Dit artikel behoort immers tot titel 2 van het Vlaams Woninghuurdecreet dat steeds de huur van hoofdverblijfplaatsen als voorwerp heeft.

Dit artikel vermeldt ook de elementen die zeker in de schriftelijke huurovereenkomst moeten worden opgenomen. Naast de elementen die worden overgenomen uit artikel 1bis van de Woninghuurwet, worden de bepalingen van artikel 1714 van het Burgerlijk Wetboek geïncorporeerd. Ook wordt het rijksregisternummer toegevoegd, aangezien dit noodzakelijk is voor de registratie van de huurovereenkomst, en moet voor rechtspersonen het adres van de maatschappelijke zetel worden vermeld.

Vervolgens wordt ook de exacte duur van de huurovereenkomst toegevoegd. Volgens de rechtspraak van het Hof van Cassatie maakt de vermelding van de duur immers geen wettelijke vormvereiste uit.[26] Een overeenkomst die bepaalt dat het gaat om een 'huur van korte duur' zou daardoor rechtsgeldig zijn. Om betwistingen en rechtsonzekerheid te vermijden wordt daarom dus toegevoegd dat steeds de exacte duur van de huurovereenkomst moet worden vermeld. Samen met de verplichte begindatum van de huurovereenkomst kan dan steeds met zekerheid worden bepaald wanneer de huurovereenkomst ingaat en wanneer ze afloopt.

Ook wordt de opname van de regeling inzake kosten en lasten verplicht. Zo moet de huurovereenkomst duidelijk vermelden of de kosten en lasten forfaitair worden vastgelegd, dan wel dat maandelijks een voorschot wordt gevraagd en dat op het einde van een bepaalde periode een afrekening moet bezorgd worden.

Tot slot moet in de huurovereenkomst ook worden verwezen naar de vulgariserende toelichting die de Vlaamse Regering op basis van artikel 10 van dit ontwerp zal opstellen.

Dit artikel verwijst verder naar eventuele andere regels die de inhoud van (huur)-overeenkomsten regelen. Specifiek kan gewezen worden op artikel 1715 van het Burgerlijk Wetboek ("Indien een huur die zonder geschrift is aangegaan, nog op generlei wijze is ten uitvoer gebracht, en een van de partijen die ontkent, kan het bewijs door getuigen niet worden toegelaten, hoe gering de huurprijs ook is, en hoewel men aanvoert dat er handgeld is gegeven. Alleen de eed kan worden opgedragen aan hem die de huur ontkent."). Dit artikel behoort tot het gemeen huurrecht en is bijgevolg van toepassing op huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen.

[25] Aanbeveling nr. 01/2009 van 18 maart 2009 betreffende de verwerking van gegevens van kandidaat-huurders (SE/08/128), www. privacycommission.be.

[26] Cass. 5 oktober 2012, C.11.0535.N, Arr.Cass. 2012, 2126 met conclusie VAN INGELGEM, Pas. 2012, 1856, RW 2014-15, 343 met noot en TBO 2013, 82 met conclusie VAN INGELGEM.

Tot slot worden in het ontworpen artikel ook de bepalingen uit huidig artikel 1bis van de Woninghuurwet overgenomen die betrekking hebben op de regeling wanneer toch een mondelinge huurovereenkomst werd opgesteld. Indien een van de contractpartijen vraagt de huurovereenkomst op schrift te zetten en de andere partij dat weigert, kan men zich tot de rechter wenden. De rechter stelt in zijn uitspraak vervolgens de elementen van de mondelinge huurovereenkomst vast waarvan hij oordeelt dat die bewezen zijn.

Artikel 9

Dit artikel neemt artikel 1730, §§1 en 2, van het Burgerlijk Wetboek over. Het regelt het opstellen van een plaatsbeschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst.

Het opstellen van een omstandige plaatsbeschrijving bij aanvang van de huurovereenkomst is verplicht. Als de partijen geen overeenstemming bereiken, kan elk van de partijen zich tot de vrederechter wenden.

Indien nadien aan de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen worden aangebracht, kan elke partij eisen dat een bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving wordt opgemaakt. Opnieuw wordt voorzien in de mogelijkheid om bij onenigheid de vrederechter te vatten. Daarvoor wordt in tegenstelling tot de plaatsbeschrijving bij aanvang geen termijn bepaald. Het is immers moeilijk vast te leggen wanneer de termijn na het aanbrengen van de wijzigingen een aanvang zal nemen. Het is in het belang van de verhuurder dat hij niet talmt met het vatten van de vrederechter, aangezien de door de vrederechter aangestelde deskundige enkel de toestand zal kunnen vaststellen zoals die op dat ogenblik bestaat.

Artikel 1730, §3, van het Burgerlijk Wetboek wordt niet mee overgenomen. Deze paragraaf bepaalde dat de regeling over de plaatsbeschrijving van dwingend recht is. Aangezien de volledige titel 2 van dwingend recht is, moet dit niet meer uitdrukkelijk bepaald worden.

Het belang van een kwalitatieve plaatsbeschrijving kan moeilijk overschat worden. De plaatsbeschrijving vormt de vertrekbasis op het einde van de huurovereenkomst om eventuele huurschade op te lijsten (zie daarvoor ontworpen artikel 40). Daarnaast is een kwalitatieve plaatsbeschrijving ook nuttig voor de verhuurder in procedures van woningkwaliteitsbewaking op basis van titel III van de Vlaamse Wooncode. De verhuurder kan daarbij bijvoorbeeld een kopie van de plaatsbeschrijving doorgeven aan de gewestelijke of gemeentelijke woningcontroleur.

Artikel 10

Dit artikel vervangt artikel 11bis van de Woninghuurwet, dat bepaalt dat aan elke huurovereenkomst een vulgariserende bijlage moet worden gevoegd.

De verplichting om een vulgariserende bijlage aan de huurovereenkomst te voegen wordt afgeschaft. Daarmee wordt de verhuurpraktijk heel wat papierwerk bespaard.

De decreetgever behoudt wel de opdracht aan de regering om een vulgariserende tekst op te stellen en deze publiek ter beschikking te stellen. Daarbij worden ook een aantal elementen toegevoegd die in de toelichting opgenomen moeten worden: het belang van een omstandige plaatsbeschrijving, de mogelijkheden inzake vermindering van de onroerende voorheffing voor huurders en het belang van een brandverzekering. De verwijzing naar deze toelichting moet in elke huurovereenkomst opgenomen worden (zie het ontworpen artikel 8).

Artikel 11

Dit artikel neemt de artikelen 5bis en 5ter van de Woninghuurwet over. Bepaald wordt enerzijds dat de verplichting van de registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder en de kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie volledig ten zijne laste zijn en anderzijds dat de kosten van de huurbemiddeling niet ten laste van de huurder mogen gelegd worden, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.

Er werden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht ten opzichte van de tekst in de Woninghuurwet. Wat betreft de kosten voor bemiddeling door een derde wordt voortaan wel gesteld dat het verboden is deze ten laste te leggen van de huurder, tenzij de huurder de opdrachtgever is, in plaats van dat een dergelijk beding voor niet geschreven wordt gehouden. De inhoudelijke gevolgen blijven echter dezelfde: een dergelijk beding zal relatief nietig zijn, waardoor de huurder aan de rechter de buitentoepassingverklaring ervan kan vragen.

Artikel 12

Dit artikel neemt artikel 1720, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek en artikel 2, §1, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de leveringsplicht van de verhuurder, de staat van het goed bij aanvang van de huurovereenkomst en de sanctie wanneer het goed bij aanvang van de huurovereenkomst niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten.

– Paragraaf 1

Artikel 1720, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek wordt ongewijzigd overgenomen.

Ten opzichte van artikel 2, §1, van de Woninghuurwet worden belangrijke wijzigingen aangebracht.

In de eerste plaats zal voortaan worden verwezen naar de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten uitgevaardigd met toepassing van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. De federale woningkwaliteitsvereisten zullen dus niet langer van toepassing zijn. Daarmee blijft slechts één kwaliteitskader over, namelijk dat van de Vlaamse Wooncode. De opdracht aan de Koning om de minimale kwaliteitsvereisten vast te stellen (artikel 2, §1, vierde lid, Woninghuurwet), wordt dus niet mee overgenomen.

Aangezien de minimale kwaliteitsvereisten gedurende de ganse duur van de huurovereenkomst gerespecteerd moeten worden, wordt ook de bepaling dat die voorwaarde wordt beoordeeld door te verwijzen naar de staat van het verhuurde goed op het moment dat de huurder ervan in het genot treedt (die trouwens dubbel voorkwam), niet mee overgenomen. De minimale kwaliteitsvereisten moeten zowel bij aanvang van de huurovereenkomst als tijdens de huur gerespecteerd blijven.

Tot slot wordt ook artikel 2, §1, vijfde lid, van de Woninghuurwet ("De in het vorige lid beoogde minimumvoorwaarden zijn van dwingend recht en moeten bij de huurovereenkomst worden gevoegd.") niet mee overgenomen. Het eerste zinsdeel is een herhaling van de algemene regel dat de bepalingen van deze titel van dwingend recht zijn (zie hiervoor artikel 6 van het ontwerp), terwijl het tweede zinsdeel wordt geregeld in ontworpen artikel 10.

Hierdoor kan dit artikel herleid worden tot de essentie, namelijk dat de verhuurder verplicht is een goed te leveren dat in goede staat van onderhoud is en dat voldoet aan de gewestelijke minimale kwaliteitsvereisten.

De enigste uitzondering op deze regel is de renovatiehuurovereenkomst, die wordt geregeld in artikel 13 van het ontwerp.

De minimale kwaliteitsvereisten die worden vastgesteld krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode hebben momenteel enkel betrekking op onroerende goederen. In het kader van de geplande evaluatie van deze minimale kwaliteitsnormen zal ook onderzocht worden of deze normen uitgebreid moeten worden naar roerende goederen.[27] Zodra de Vlaamse Regering minimale kwaliteitsnormen zou vaststellen voor roerende goederen die gebruikt worden voor bewoning, zullen deze doorwerking krijgen in het woninghuurrecht.

Artikel 7 en volgende van de Vlaamse Wooncode voorzien in de mogelijkheid een conformiteitsattest aan te vragen waaruit kan blijken dat een woning conform is met de gewestelijke minimale kwaliteitsnormen. Indien de verhuurder over een dergelijk conformiteitsattest beschikt dat binnen een redelijke termijn voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst door de burgemeester werd afgeleverd, geldt dit attest bijgevolg als een vermoeden dat het gehuurde goed conform is. Dit vermoeden is evenwel weerlegbaar: het conformiteitsattest is immers slechts een momentopname en na afgifte kunnen er gebreken zijn ontstaan. Om de rechtszekerheid te vergroten wordt in het ontworpen artikel uitdrukkelijk verwezen naar dit wettelijk vermoeden.

– Paragraaf 2

Deze paragraaf neemt artikel 2, §1, zesde en zevende lid, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de sanctie wanneer het goed bij aanvang van de huurovereenkomst niet voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten. De sanctieregeling wordt echter volledig herzien. De huidige situatie creëert immers rechtsonzekerheid doordat rechters niet zelden creatief omgaan met de nietigheidssanctie, waarbij wordt ingegaan tegen de correcte toepassing van de nietigheid.[28]

Een woning die niet aan de gewestelijke kwaliteitsnormen voldoet, kan niet geldig het voorwerp van een huurovereenkomst uitmaken. Dit vloeit voort uit het openbare-ordekarakter van de gewestelijke woningkwaliteitsnormen en heeft tot gevolg dat de huurovereenkomst absoluut nietig is. Er is immers niet voldaan aan één van de vier geldigheidsvereisten voor het sluiten van een huurovereenkomst, en krachtens artikel 6 van het Burgerlijk Wetboek kan aan de wetten die de openbare orde en de goede zeden betreffen, door bijzondere overeenkomsten geen afbreuk worden gedaan. De rechter heeft geen appreciatiemarge bij deze beoordeling: zodra hij vaststelt dat een woning bij de aanvang van de huurovereenkomst niet aan de gewestelijke kwaliteitsnormen voldeed, moet hij deze huurovereenkomst nietig verklaren.[29]

Deze toepassing van het algemene verbintenissenrecht wordt uitdrukkelijk opgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet om de rechtszekerheid op dit vlak te vergroten.

Het toepassen van de nietigheidssanctie is echter zeer ingrijpend. Op juridisch vlak wordt de huurovereenkomst geacht nooit te hebben bestaan en bijgevolg moet de verhuurder de ontvangen huurgelden terugbetalen aan de huurder en de huurder

[27] Het Steunpunt Wonen voert momenteel een evaluatie uit van het woningkwaliteitsbeleid en -instrumentarium (WP 7 – Beleidsevaluerend onderzoek). Dit evaluatieonderzoek loopt tot maart 2018. Voor meer info zie: http://steunpuntwonen.be/Onderzoek_2016-2020/WP_7d_Evaluatie_woningkwaliteitsbeleid_en_-instrumentarium

[28] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 111.

[29] T. VANDROMME, "De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking", RW 2014-15, 205.

is op zijn beurt verplicht het huurgenot terug te geven. Om de toepassing van de nietigheidssanctie in de praktijk te kunnen afstemmen op de concrete situatie heeft het Hof van Cassatie in 2012 reeds geoordeeld dat de nietigheid van een woninghuurovereenkomst er niet aan in de weg staat dat de verhuurder die tot de restitutie van de huurgelden is gehouden, op grond van vermogensverschuiving zonder oorzaak aanspraak kan maken op een vergoeding voor de bezetting van het verhuurde goed, ook wanneer die nietigheid het gevolg is van een overtreding van de in de Vlaamse Wooncode neergelegde woningkwaliteitsnormen die de openbare orde raken.[30] De rechter die de nietigheid vaststelt, waardoor de verhuurder de ontvangen huurgelden zal moeten terugbetalen, kan een bezettingsvergoeding opleggen aan de huurder, die vervolgens gecompenseerd kan worden met de terug te betalen huurgelden.

De bezettingsvergoeding moet gebaseerd zijn op de objectieve huurwaarde van het pand, rekening houdende met de slechte staat van de woning. Het is de rechter die op deze basis de hoogte van de bezettingsvergoeding vaststelt. Indien de gebreken minimaal zijn en de objectieve huurwaarde dus slechts licht verminderd wordt, kan de bezettingsvergoeding gelijk zijn aan de huurprijs. In een gebrekkig pand zal de bezettingsvergoeding lager liggen dan de huurprijs. In een zeer gebrekkig pand is er geen objectieve huurwaarde en kan er dus geen bezettingsvergoeding worden toegekend. De 'objectieve huurwaarde' staat daarbij tegenover de 'subjectieve huurwaarde': het is niet vanuit de ervaring van de betrokken huurder dat de huurwaarde moet worden bepaald, maar deze moet objectief of abstract vastgesteld worden, met name hetgeen een gemiddelde huurder als huurwaarde zou hebben ervaren. Hiermee geeft de decreetgever aan op welke basis de vrederechter de bezettingsvergoeding moet vaststellen. Daarbij wordt dus geopteerd voor een geobjectiveerde benadering en niet voor een benadering vanuit de betrokken huurder.

Deze rechtspraak van het Hof van Cassatie zal eveneens worden opgenomen in het Vlaams Woninghuurdecreet, zodat hierover geen twijfel of discussie meer kan bestaan.

Op basis van het algemeen verbintenissenrecht bestaat op het principe van de teruggave van het huurgenot door de huurder bij wijze van equivalent via de bezettingsvergoeding een uitzondering, namelijk wanneer het toekennen ervan strijdig zou zijn met de bescherming van de openbare orde of de goede zeden of wanneer de rechter van oordeel is dat één van de contractanten zwaarder moet worden getroffen. De weigering van het toekennen van een bezettingsvergoeding strekt er dan toe te vermijden dat de verhuurder wordt aangemoedigd om in de toekomst nog meer woningen te verhuren in strijd met de gewestelijke woningkwaliteitsnormen. Het is de rechter die in concreto moet uitmaken of de toekenning van een bezettingsvergoeding de openbare orde in het gedrang zal brengen. De opname van het principe van de bezettingsvergoeding in het Vlaams Woninghuurdecreet doet geen afbreuk aan deze toepassing van het algemeen verbintenissenrecht.

Zowel het feit dat de rechter de grootte van de bezettingsvergoeding bepaalt op basis van de objectieve huurwaarde als het feit dat hij de bezettingsvergoeding toch kan weigeren wanneer dit de openbare orde in het gedrang zal brengen, geeft hem voldoende appreciatiemarge om geval per geval de belangen van de huurder af te wegen tegen die van de verhuurder en de concrete gevolgen van de nietigheid af te stemmen op de concrete situatie.

Het feit dat de rechter aan de huurder een bezettingsvergoeding kan opleggen die gebaseerd is op de objectieve huurwaarde van het pand, doet geen afbreuk

[30] Cass. 10 mei 2012, Huur 2012, 193, RW 2012-13, 985 met noot A. VAN OEVELEN, NjW 2013, 29 met noot M. DAMBRE, TBO 2013, 115.

aan het feit dat de huurder schadevergoeding kan eisen van de verhuurder, bijvoorbeeld voor verhuiskosten of voor schade aan kledij of meubilair. Aangezien de huurovereenkomst nietig werd verklaard, is de rechtsgrond om deze schadevergoeding te vorderen niet contractueel, maar buitencontractueel (artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 13

Dit artikel neemt artikel 8 van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de renovatiehuurovereenkomst.

De stellers van het ontwerp willen de renovatiehuurovereenkomst behouden en versterken. Het instrument biedt immers voordelen voor zowel de verhuurder als de huurder. De verhuurder kan via een renovatiehuurovereenkomst een woning die niet aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet, toch verhuren, zodat deze niet verloren gaat voor de private huurmarkt, terwijl de huurder die over technische vaardigheden beschikt via de renovatiehuurovereenkomst goedkoper kan wonen door zelf de handen uit de mouwen te steken. Ook het algemeen belang vaart er wel bij, doordat de woningkwaliteit wordt verbeterd.

De renovatiehuurovereenkomst blijft mogelijk om zowel woningen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen daarmee in overeenstemming te brengen (bijvoorbeeld de verhuurder spreekt met de huurder af om de elektrische installatie te vernieuwen in ruil voor een tegenprestatie) als om woningen die wel al aan de minimale kwaliteitsnormen voldoen nog verder te verbeteren of verfraaien (bijvoorbeeld de verhuurder komt met de huurder overeen om de bestaande keuken en badkamer te vernieuwen in ruil voor een tegenprestatie).

Omdat via de renovatiehuurovereenkomst dus kan afgeweken worden van het basisprincipe dat elke woning moet voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten, worden wel strenge voorwaarden opgelegd. Deze voorwaarden worden in het ontwerp op enkele vlakken gewijzigd tegenover artikel 8 van de Woninghuurwet (zie het tweede lid van dit ontworpen artikel).

Wat betreft de renovatiehuurovereenkomsten waarbij het goed in overeenstemming met de minimale kwaliteitsnormen wordt gebracht, wordt toegevoegd dat de werken precies moeten worden omschreven in de huurovereenkomst zodat duidelijk is dat voor de verkrotte woning enkel een huurovereenkomst kan worden gesloten omdat er tegelijk ook de uitvoering van werken door de huurder wordt overeengekomen. Verder wordt toegevoegd dat het goed niet bewoond mag worden zolang er veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn. De Raad van State oordeelde dat deze bepaling te ruim is geformuleerd en dus moet worden verduidelijkt. De stellers van dit ontwerp gaan op deze bemerking in en kennen aan de Vlaamse Regering de opdracht toe om de gebreken vast te stellen die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden. De Vlaamse Regering kan hiervoor verwijzen naar de gebreken die zijn opgenomen in de technische verslagen die zijn opgenomen als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. Een woning die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet omdat er nog een ernstig gevaar voor CO-vergiftiging is, mag dan nog niet bewoond worden. De huurder dient eerst het ernstig gevaar voor CO-vergiftiging te remediëren. Een woning die daarentegen niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet omdat de muren onvoldoende werden afgewerkt en/of omdat de ramen verweerd zijn of er enkel glas is, mag wel al bewoond worden tijdens de uitvoering van de werken door de huurder. Tot slot wordt voorzien dat op het einde van de werken een conformiteitsattest moet worden aangevraagd, zodat zowel de huurder als verhuurder zekerheid hebben dat het goed na afloop van de werken aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet. De huurder is daardoor zeker dat hij in een geschikte woning woont, terwijl de verhuurder dan zekerheid krijgt

dat hij geen ongeschikte of onbewoonbare woning verhuurt, hetgeen buiten het geval van de renovatiehuurovereenkomst immers op basis van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode een misdrijf is. Een conformiteitsattest moet in principe aangevraagd worden door de verhuurder, maar aangezien in het kader van een renovatiehuurovereenkomst de huurder het uitvoeren van werkzaamheden op zich heeft genomen, lijkt het de stellers van dit ontwerp aangewezen dat ook de huurder dit attest aanvraagt. Dit artikel van het Vlaamse Woninghuurdecreet geldt dan als lex specialis die afwijkt van het algemene principe in de Vlaamse Wooncode (de lex generalis). Indien de huurder na de uitvoering van de werkzaamheden geen conformiteitsattest aanvraagt, komt hij zijn contractuele en wettelijke verplichtingen niet na en wordt bijgevolg een contractuele wanprestatie gepleegd. De verhuurder kan dan de huurder in gebreke stellen en eventueel de ontbinding van de huurovereenkomst vorderen bij de vrederechter.

De tegenprestatie van de verhuurder wordt ongewijzigd overgenomen uit het huidige artikel 8 van de Woninghuurwet met betrekking tot de renovatiehuurovereenkomst. Wanneer de verhuurder er zich als tegenprestatie toe verbindt af te zien van het recht om de huurovereenkomst vervroegd op te zeggen, heeft dit betrekking op de vervroegde opzeggingsgronden, vermeld in de ontworpen artikelen 17 tot en met 19, hetgeen uiteraard een vordering tot ontbinding wegens wanprestatie niet verhindert.

Een renovatiehuurovereenkomst kan niet worden gesloten in de loop van de huurovereenkomst. Er is dan immers al een lopende huurovereenkomst. Dit verhindert echter niet dat huurder en verhuurder tijdens een lopende huurovereenkomst overeenkomen dat de huurder in ruil voor een tegenprestatie bepaalde werkzaamheden zal uitvoeren die eigenlijk ten laste van de verhuurder zijn. In dat geval dient schriftelijk een addendum te worden opgemaakt bij de huurovereenkomst waarin de verplichtingen uit dit artikel worden opgenomen (omschrijving van de werken, uitvoeringstermijn, tegenprestatie van de verhuurder enzovoort).

Hoofdstuk 3. Tijdens de huur

Afdeling 1. Algemene bepaling

Artikel 14

Dit artikel neemt artikel 1719, 3°, van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de verplichting van de verhuurder om tijdens de huurovereenkomst het rustig genot te verzekeren aan de huurder.

Artikel 1719, 3°, van het Burgerlijk Wetboek wordt overgenomen in het eerste lid van dit artikel.

Daar wordt in het tweede lid een bepaling aan toegevoegd die het bezoekrecht van de verhuurder regelt. In de rechtsleer wordt aangenomen dat de verhuurder het recht heeft om het verhuurde goed te betreden om zich er van te vergewissen of de huurder zijn verbintenissen nakomt.[31] De verhuurder kan dan de staat en het onderhoud van het verhuurde goed nagaan: hij heeft immers de verplichting om onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uit te voeren aan het goed (zie ontworpen artikel 25). Door het goed te betreden kan hij nagaan of deze werkzaamheden nodig zijn. De verhuurder kan daarnaast nagaan of de huurder het goed gebruikt als een goede huisvader en volgens de overeengekomen bestemming.

[31] M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, Handboek Algemeen Huurrecht, Brugge, Die Keure, 2015, p. 415, nr. 3 en p. 456, nr. 99-100.

De tekst bepaalt uitdrukkelijk dat de verhuurder zijn bezoekrecht kan uitoefenen "op overeengekomen tijdstippen". Doorgaans wordt dit contractueel bepaald in de huurovereenkomst. Indien er geen contractuele regeling is opgenomen, dient dit recht door de verhuurder op een redelijke wijze te worden uitgeoefend. Er dient immers rekening te worden gehouden met het grondrecht op eerbiediging van het privéleven van de huurder en de onschendbaarheid van de woning. Dit houdt in dat de verhuurder niet in afwezigheid van de huurder het verhuurde goed mag betreden, dat op voorhand een voor beide partijen passend moment wordt afgesproken enzovoort. Maar het bezoekrecht voor de verhuurder houdt ook in dat de huurder niet blijvend een bezoek door de verhuurder kan weigeren, dat hij zich constructief opstelt bij het zoeken naar een passend moment enzovoort. Met andere woorden: beide partijen moeten zich redelijk opstellen bij de uitoefening van het bezoekrecht van de verhuurder.

Afdeling 2. Duur van de overeenkomst

Artikel 15

Dit artikel neemt artikel 3, §9, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de aanvang van de opzeggingstermijn.

De wijze waarop de opzegging wordt gedaan, blijft vrij. Met verwijzing naar de eensgezindheid onder de actoren wordt ervoor geopteerd geen opzeggingsformaliteiten in te voeren.[32] In geval van betwisting is het aan de partij die opgezegd heeft om de opzegging te bewijzen.

Artikel 16

Dit artikel neemt artikel 3, §1, van de Woninghuurwet en artikel 1739 van het Burgerlijk Wetboek over en bevestigt het basisprincipe dat huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen een negenjarige duur hebben.

Indien de verhuurder de huurovereenkomst na verloop van negen jaar wil beëindigen, dient hij deze uitdrukkelijk en tijdig op te zeggen. Wordt niet tijdig een opzegging gedaan, wordt de huurovereenkomst onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd.

In de tekst wordt de opzeggingsmogelijkheid toegespitst op de verhuurder. De huurder heeft immers steeds de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en na verloop van de eerste drie jaar zonder opzeggingsvergoeding (zie artikel 3, §5, van de Woninghuurwet en artikel 20 van dit ontwerp).

Er worden inhoudelijk dus geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het huidige regime. De tekstwijziging heeft enkel als doel het artikel duidelijker te maken.

Indien de huurovereenkomst door de verhuurder niet tijdig wordt opgezegd (dat wil zeggen ten minste zes maanden vóór de vervaldag), wordt de huurovereenkomst telkens onder dezelfde voorwaarden voor een duur van drie jaar verlengd. Dit houdt in dat de opzeggingstermijn van zes maanden ook dan van toepassing zal zijn: om de huurovereenkomst te beëindigen na een driejarige verlenging, zal de verhuurder deze moeten opzeggen ten minste zes maanden vóór het verstrijken van de driejarige periode.

[32] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 83.

Artikel 17

Dit artikel neemt artikel 3, §2, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder voor persoonlijk gebruik.

Het regime van de Woninghuurwet wordt grotendeels overgenomen.

De wettelijk samenwonende partner wordt toegevoegd in het artikel, zodat deze op gelijke voet wordt behandeld met de echtgenoot van de huurder.

Om de woonzekerheid van de huurder te vergroten, kan de huurovereenkomst enkel te allen tijde opgezegd worden wanneer de verhuurder het goed zelf wil betrekken. Indien andere familieleden van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed willen betrekken, kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode. Aan de groep van personen van wie het effectieve gebruik een opzegging van de huurovereenkomst rechtvaardigt, wordt dus niets gewijzigd. Voor alle personen kan de opzeggingstermijn echter enkel eindigen tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode, behalve voor de verhuurder.

Artikel 18

Dit artikel neemt artikel 3, §3, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken.

Volgende wijzigingen worden aangebracht ten opzichte van artikel 3, §3, van de Woninghuurwet:
- de werken moeten in overeenstemming zijn met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw (niet enkel de regels met betrekking tot de bestemming);
- om renovaties te stimuleren kan de opzegging tegen het verstrijken van de eerste driejarige periode en vanaf dan te allen tijde. Hiermee worden de mogelijkheden voor verhuurders om op te zeggen voor grondige verbouwingswerken verruimd, waarmee het voor hen gemakkelijker wordt deze werken uit te voeren, hetgeen de woningkwaliteit en duurzaamheid van de woningen ten goede moet komen. Deze verruiming vindt plaats vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode om aan de huurder toch een minimale woonzekerheid te geven. Voor de verhuurder zou dit geen probleem mogen zijn, aangezien het over grondige verbouwingswerken gaat en hij deze verbouwingswerken toch enigszins moet kunnen voorzien;
- het drempelbedrag van de werkzaamheden die opzegging mogelijk maken, blijft ongewijzigd behouden. In het geval waarin werkzaamheden worden uitgevoerd aan meerdere woningen in één gebouw, wordt gespecifieerd dat de huur van de woningen waaraan werkzaamheden worden uitgevoerd, bepalend is;
- de bepaling die in een soepelere opzeggingsregeling voorzag voor verbouwingswerken in meerdere woningen tegelijk, wordt opgeheven, nu de gehele opzeggingsregeling voor verbouwingswerken versoepeld wordt en deze versoepeling voldoende moet zijn voor verhuurders van verscheidene woningen in eenzelfde gebouw. Zo moet de verhuurder die dergelijke collectieve verbouwingswerkzaamheden plant, dit zoals gezegd toch drie jaar op voorhand kunnen voorzien en inplannen door bijvoorbeeld bij nieuwe verhuringen kortlopende huurovereenkomsten aan te bieden;
- de verhuurder moet op het moment van de opzegging aan de huurder kennis geven van de hem verleende stedenbouwkundige vergunning indien deze vereist is en een omstandig bestek of een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.

De stedenbouwkundige vergunning moet dus steeds worden overgemaakt indien deze voor de werkzaamheden vereist is. Daarnaast moet een ander document worden overgemaakt aan de huurder waaruit een financiële raming van de werkzaamheden blijkt (ofwel een omstandig bestek, ofwel een beschrijving van de werkzaamheden samen met een gedetailleerde kostenraming ofwel een aannemingsovereenkomst), zodat de huurder kan nagaan of het drempelbedrag bereikt wordt;

– de verhuurder moet na afloop van de werken een conformiteitsattest aanvragen, zodat er zekerheid is dat de woning(en) na de werken aan de minimale kwaliteitsvereisten voldoet/voldoen. Het conformiteitsattest moet ook overhandigd worden aan de huurder die omwille van de uitvoering van deze werken werd opgezegd, wanneer deze huurder daar om vraagt. Het kunnen voorleggen van een conformiteitsattest valt onder de door de verhuurder te vervullen voorwaarden, waarbij het niet nakomen van deze voorwaarden voor de opgezegde huurder het recht op schadevergoeding doet ontstaan.

De andere elementen van deze regeling, zoals onder meer het drempelbedrag, de opzeggingstermijn van zes maanden, de periode waarbinnen de werken moeten worden uitgevoerd en de schadevergoeding voor de huurder bij niet uitvoering van de werken, blijven volledig behouden.

In panden met meerdere woningen kunnen na de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet zowel huurovereenkomsten op basis van de Woninghuurwet als huurovereenkomsten op basis van de nieuwe regeling lopen. Elke huurder heeft daarbij recht op de huurbescherming die voortvloeit uit de regelgeving die van toepassing was op het ogenblik dat hij zijn huurovereenkomst heeft afgesloten. Huurders van wie de huurovereenkomst onder de Woninghuurwet valt, kunnen opgezegd worden bij het einde van een driejarige periode en indien zij huurder zijn in een appartementsgebouw vanaf het verstrijken van het eerste jaar op elk moment als er werken worden uitgevoerd in meerdere appartementen. Huurders van wie de huurovereenkomst onder de nieuwe regeling valt, kunnen de eerste drie jaar niet opgezegd worden wegens grondige renovatiewerken, maar na het verstrijken van drie jaar op elk moment. Beide regelingen zullen dan naast elkaar toegepast moeten worden.

Artikel 19

Dit artikel neemt artikel 3, §4, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder zonder motief. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 3, §4, van de Woninghuurwet.

Artikel 20

Dit artikel neemt artikel 3, §5, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder.

De opzeggingstermijn van drie maanden en de opzeggingsvergoeding bij opzegging in de eerste drie jaren blijven ongewijzigd behouden.

De decreetgever wenst daarbij te benadrukken dat – zoals duidelijk blijkt uit de tekst – de hoogte van de opzeggingsvergoeding wordt bepaald door het tijdstip waarop de huurovereenkomst een einde neemt en dus niet door het tijdstip waarop de opzegging wordt gedaan. Indien bijvoorbeeld de huurovereenkomst door de huurder wordt opgezegd na tien maanden, zal dan een opzeggingstermijn van drie maanden beginnen lopen, waardoor de huurovereenkomst eindigt in het tweede jaar en bijgevolg de opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd zal zijn. Wanneer de huurovereenkomst wordt opgezegd met ingang van de tiende

maand, zal dan een opzeggingstermijn van drie maanden beginnen lopen, waardoor de huurovereenkomst eveneens een einde neemt na één jaar en bijgevolg ook de opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd zal zijn.

De eenvoudige opzeggingsmogelijkheid bij niet-registratie van het huurcontract blijft behouden, maar wordt omkaderd om de rechtszekerheid te verhogen: de huurder wordt verplicht om de verhuurder op de hoogte te stellen van zijn opzegging en de opzegging gaat pas in de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan. Tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht werd ook voorgesteld om de manier waarop de opzegging moet verlopen te reguleren.[33] Hierover bestond onder de actoren evenwel geen eensgezindheid aangezien een formalisering van de vorm van de opzegging conflicten kan veroorzaken. Om die reden wordt deze suggestie niet opgenomen in het ontwerp. Het spreekt uiteraard voor zich dat een huurder die de opzegging van zijn huurovereenkomst wil doen, dit best schriftelijk (aangetekend of via mail) doet zodat hij daar achteraf een bewijs van heeft.

De mogelijkheid van de huurder om een tegenopzegging te doen wanneer de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd met een opzeggingstermijn van zes maanden voor persoonlijk gebruik, wegens grondige verbouwingswerken of zonder motief, blijft eveneens behouden (paragraaf 2).

Hier wordt wel aan toegevoegd dat de huurder zijn recht op schadevergoeding behoudt wanneer de verhuurder zijn opzeggingsmotief niet uitvoert (het goed (laten) bewonen of verbouwen) of zijn recht op vergoeding behoudt bij opzegging door de verhuurder zonder motief. Bij arrest van 26 november 2009, nr. 189/2009 stelde het Grondwettelijk Hof immers dat de tegenopzegging slechts het accessorium is van de hoofdopzegging door de verhuurder. De verplichtingen van de verhuurder bij opzegging strekken er verder toe om de woonzekerheid van de huurder te waarborgen, terwijl die woonzekerheid door een opzegging vanwege de verhuurder in elk geval wordt aangetast. De tegenopzegging kan dan ook niet als een relevant gegeven worden beschouwd voor het al dan niet handhaven van de verplichtingen van de initieel opzeggende huurder. Volgens het Grondwettelijk Hof vloeit hieruit voort dat de interpretatie waarbij de verplichtingen ten laste van de verhuurder zouden worden tenietgedaan door de tegenopzegging niet verzoenbaar is met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Zonder enige verantwoording worden huurders met name verschillend behandeld naargelang zij al dan niet gebruikmaken van hun mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, waarbij die mogelijkheid is ingevoerd om het grondwettelijke recht op een behoorlijke huisvesting te versterken.

Artikel 21

Dit artikel neemt artikel 3, §6, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de huurovereenkomsten van korte duur.

In paragraaf 1 wordt artikel 3, §6, van de Woninghuurwet opgenomen. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 3, §4, van de Woninghuurwet.

In paragraaf 2 wordt een opzeggingsmogelijkheid voor de huurder toegevoegd: de huurder heeft steeds de mogelijkheid om ook een kortlopende huurovereenkomst op te zeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Deze opzeggingsmogelijkheid heeft de huurder van een kortlopende huurovereenkomst in principe momenteel niet, aangezien een kortlopende huurovereenkomst wordt geacht te

[33] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 83.

zijn aangegaan voor een vaste periode en niet vervroegd opzegbaar is. Bepaalde rechtspraak staat een opzeggingsmogelijkheid voor de huurder echter wel toe.[34] Aangezien de wet dit echter niet uitdrukkelijk toelaat, heerst op dit vlak rechtsonzekerheid. Het is dus nodig dat de decreetgever deze mogelijkheid uitdrukkelijk inschrijft in het Vlaamse Woninghuurdecreet, zodat deze rechtsonzekerheid wordt weggenomen. Uit het evaluatieonderzoek door het Steunpunt Wonen blijkt dat verhuurders er niet negatief tegenover staan dat de opzeggingsmogelijkheid enkel in hoofde van de huurder wordt vastgesteld.[35]

Aangezien de huurder door de vervroegde opzegging enigszins afbreuk doet aan het vertrouwen van de verhuurder gedurende een bepaalde periode een huurder te hebben, dient de huurder wel een opzeggingsvergoeding te betalen. De maximale hoogte van deze opzeggingsvergoeding wordt dwingend vastgelegd en wordt gehalveerd ten opzichte van de opzeggingsvergoeding die de huurder met een langlopende huurovereenkomst moet betalen indien de huurovereenkomst een einde neemt gedurende de eerste drie jaren. Het vertrouwen van de verhuurder om gedurende een bepaalde periode een huurder te hebben was immers kleiner, gelet op het feit dat de huurovereenkomst van korte duur is.

De bemerking dat de hoogte van de opzeggingsvergoeding wordt bepaald door het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt, zoals gemaakt bij de bespreking van artikel 20, is ook hier van toepassing. Specifiek voor opeenvolgende kortlopende huurovereenkomsten dient de hoogte van de opzeggingsvergoeding bepaald te worden aan de hand van de totale duur van de opeenvolgende kortlopende huurovereenkomsten of de totale duur van een verlengde kortlopende huurovereenkomst. De decretale regeling gaat immers ook uit van het optellen van de duur van verschillende kortlopende huurovereenkomsten om de totale duur te bepalen. Indien een huurder en verhuurder een huurovereenkomst sluiten voor één jaar en vervolgens opnieuw een overeenkomst voor één jaar, die in de loop van dat jaar door de huurder opgezegd wordt en eindigt, zal de huurder de opzeggingsvergoeding van één maand huur moeten betalen (de huurovereenkomst neemt een einde in het tweede jaar).

Tot slot wordt ook voor kortlopende huurovereenkomsten bepaald dat zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is, de huurder kan opzeggen zonder opzeggingstermijn en zonder opzeggingsvergoeding. Ook de huurder van een huurovereenkomst van korte duur heeft er immers belang bij dat de huurovereenkomst wordt geregistreerd. Zoals bij huurovereenkomsten van negen jaar dient de huurder de verhuurder op de hoogte te stellen en gaat de opzegging pas in op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd gedaan.

Artikel 22

Paragraaf 1 van dit artikel neemt artikel 3, §7, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op huurovereenkomsten met een duur langer dan negen jaar.

Artikelen 17 tot en met 20 (opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder en de huurder) zijn integraal van toepassing op de huurovereenkomsten met een duur langer dan negen jaar. Specifiek met betrekking tot de opzegging zonder motief regelt het vierde lid van paragraaf 1 de opzeggingsvergoeding bij het verstrijken van de derde driejarige periode of een volgende driejarige periode (die situatie wordt immers logischerwijze niet geregeld door artikel 19).

[34] Zie B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 76.

[35] Zie B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 80.

In de tekst wordt de opzeggingsmogelijkheid toegespitst op de verhuurder. De huurder heeft immers steeds de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden en na verloop van de eerste drie jaar zonder opzeggingsvergoeding (zie artikel 20 van dit ontwerp).

Er worden inhoudelijk dus geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het huidige regime. De tekstwijziging heeft enkel als doel het artikel duidelijker te maken.

Paragraaf 2 is volledig nieuw ten opzichte van het bestaande woninghuurrecht. De paragraaf bepaalt dat wanneer de huurovereenkomst wordt afgesloten tussen enerzijds een private verhuurder en anderzijds een sociaal verhuurkantoor dat overeenkomstig artikel 56 van de Vlaamse Wooncode erkend is als huurdienst of de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, vermeld in artikel 30 van de Vlaamse Wooncode, en de huurovereenkomst wordt gesloten voor een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar, de partijen kunnen overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige beëindiging, vermeld in artikel 20, uit te sluiten of te beperken.

Deze bepaling kadert in het streven van de stellers van dit ontwerp om de langdurige verhuring van kwalitatieve woningen aan sociale verhuurkantoren te faciliteren. Daartoe zal de Vlaamse Regering een afzonderlijk decretaal initiatief nemen, maar het is belangrijk het woninghuurrecht hier alvast op af te stemmen.

Gelet op de ontwikkeling van de woningprijzen en het feit dat de huurder zijn overeenkomst op elk moment kan opzeggen, is er een blijvende druk op de private huurwoningmarkt. In het bijzonder op het relatief goedkopere marktsegment zijn er ondanks hogere huurprijzen weinig stimulansen voor de verhuurders om te (blijven) investeren in woningkwaliteit. Dat financiële plaatje is ook de achilleshiel van de verhuring via sociale verhuurkantoren. Zo blijkt dat nogal wat verhuurders daarbij extra inspanningen ter zake verwachten. Dit houdt in dat ze ofwel een hogere huur willen krijgen, ofwel dat ze andere vormen van ondersteuning wensen. Zij wensen ook een aanvaardbaar rendement. Daarom is het, voor het uitbreiden van het marktaanbod van kwaliteitsvolle betaalbare huurwoningen met het oog op een versterking van het privaat woonaanbod voor de lagere segmenten van de woningmarkt, essentieel om de private actoren te stimuleren door hen meer zekerheid te bieden, door sociale verhuurkantoren de mogelijkheid te geven geheel of gedeeltelijk af te zien van de mogelijkheden de huur vervroegd te beëindigen.

Artikel 20 van het ontwerp voorziet immers dat de huurder (daaronder desgevallend begrepen het sociaal verhuurkantoor en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) de (hoofd)huurovereenkomst op ieder tijdstip kan beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden. Er zal een (beperkte) schadevergoeding verschuldigd zijn, indien de huurder opzegt tijdens de eerste driejarige periode. Na die driejarige periode is er zelfs geen opzeggingsvergoeding meer verschuldigd. De mogelijkheid voor de huurder om op te zeggen is van dwingend recht en kan bijgevolg door de partijen niet worden uitgesloten of beperkt.

Deze mogelijkheid van contractbeëindiging door een sociaal verhuurkantoor ontmoedigt evident investeringen van verhuurders en potentiële verhuurders/investeerders. Het bemoeilijkt tevens de financiering van de investering van nieuwe projecten die in aanmerking zouden komen voor sociale verhuring, omdat ook kredietverstrekkers die precariteit als een negatief punt percipiëren.

In schril contrast staat dan ook het streven naar een uitbreiding van het aanbod en het voor lange termijn in huur nemen van woningen zodat een (meer) permanent en kwalitatief aanbod ontstaat. Dat streven dient nochtans het algemeen belang, met name om de inkomenszwakke huishoudens woonkwaliteit en woonzekerheid aan te bieden tegen een betaalbare prijs. Het is dan ook van groot belang om deze opzegmogelijkheden van aanvullend recht te maken voor de intermediaire spelers

zodat zij ten volle hun rol kunnen opnemen, zij het – zoals hieronder toegelicht – enkel voor de huurovereenkomsten met een duurtijd gelijk aan of meer dan vijftien jaar die worden gesloten tussen een private actor en een sociaal verhuurkantoor.

In paragraaf 2 wordt daarom voorzien in het van aanvullend recht maken van de dwingende opzegmogelijkheden die omschreven staan in artikel 20.

Er wordt daarbij in herinnering gebracht dat de opzegmogelijkheden van de verhuurder, namelijk diegene die omschreven staan in artikelen 17, 18 en 19, reeds van aanvullend recht zijn en contractueel kunnen worden uitgesloten of worden beperkt.

Om meer stabiliteit te brengen met betrekking tot een uitgebreid privaat aanbod en om zo min mogelijk afbreuk te doen aan de algemene regeling inzake woninghuur, wordt ervoor gekozen om in deze mogelijkheid te voorzien voor huurovereenkomsten die zijn afgesloten voor een langere termijn, namelijk diegene die zijn afgesloten voor een duurtijd gelijk aan of langer dan vijftien jaar. Het is evident dat het daarbij gelet op de contractuele wilsautonomie enkel gaat over nieuwe huurovereenkomsten (nog af te sluiten overeenkomsten of overeenkomsten die worden hernieuwd voor een dergelijke duur).

Enkel de huurovereenkomsten die worden afgesloten voor een duurtijd gelijk aan of meer dan vijftien jaar worden geviseerd. Deze termijn is objectief te verantwoorden, omwille van het feit dat de stabiliteit van de investering van de verhuurders een stabiele huur van lange duur vereist. Vanuit de investeringsmarkt wordt aangegeven dat vijftien jaar een scharniermoment is in termen van rentabiliteit (bijvoorbeeld mede gelet op fiscale consequenties).

Opnieuw om zo min mogelijk te raken aan het algemene regime van woninghuur wordt de decretale regeling beperkt tot specifieke intermediaire actoren, met uitsluiting van de klassieke woninghuurders. Sociale verhuurkantoren en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen bevinden zich immers in een wezenlijk andere situatie dan een traditionele woninghuurder, die het goed zelf als hoofdverblijfplaats gebruikt. De rol van de intermediair dient er toe om meer zekerheid te bieden aan de verhuurder om op die manier de sociale verhuring te vergemakkelijken en het aanbod uit te breiden, waardoor meer sociale huurders aanspraak kunnen maken op een kwaliteitsvolle en betaalbare woning. Een uitgewerkte bescherming, zoals in dit ontwerp van decreet wordt voorzien, is dan ook voor deze intermediairen niet noodzakelijk en is zelfs contraproductief wanneer deze actoren op de private huurmarkt langetermijnrelaties wensen aan te gaan met private verhuurders. Dit is verantwoord gelet op de doelstelling van algemeen belang. Het decretaal ingrijpen plaatst hen dan ook in wezen onder een meer vergelijkbare situatie als deze van het gemeen huurrecht en laat toe, zoals op de private markt, langetermijnhuurrelaties aan te knopen en terzelfdertijd op die manier kwalitatieve panden in gebruik te nemen aan betaalbare huurprijzen.

De maatregel beoogt evenwel geen afbreuk te doen aan de contractuele vrijheid van het sociaal verhuurkantoor en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, daar de opzegmogelijkheden enkel van aanvullend recht worden gemaakt en niet zonder meer decretaal worden uitgesloten. De actoren kunnen geval per geval beoordelen wat nodig is en beschikken over de mogelijkheid om in een bijzondere situatie – namelijk de overeenkomsten voor lange termijn – de opportuniteit van de opzegmogelijkheden na te gaan en contractueel te moduleren en verankeren, waar ze dit wenselijk en nuttig achten.

Voor wat de uitvoering van de huurovereenkomst betreft, is het vanzelfsprekend dat er middels deze maatregel niet wordt geraakt aan de andere actiemiddelen waarover het sociaal verhuurkantoor, dan wel de Vlaamse Maatschappij voor

Sociaal Wonen als huurder beschikken, bijvoorbeeld een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst bij de vrederechter wegens contractuele wanprestatie door de verhuurder.

Artikel 23

Dit artikel neemt artikel 3, §8, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de huurovereenkomsten voor het leven. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 3, §8, van de Woninghuurwet.

Een huurovereenkomst voor het leven kan in principe niet opgezegd worden door de verhuurder, tenzij de partijen dit anders overeenkomen in de huurovereenkomst.

Artikel 24

Dit artikel neemt artikel 11 van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de verlenging van de huurovereenkomst wegens buitengewone omstandigheden. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 11 van de Woninghuurwet.

Afdeling 3. De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst

De staat van de woning tijdens de huurovereenkomst heeft voornamelijk betrekking op de vraag wie moet instaan voor het onderhoud en voor eventuele herstellingen.

Om uit te maken welke herstellingen ten laste vallen van de verhuurder, moet momenteel gewerkt worden aan de hand van eliminatie: de verhuurder moet alle herstellingen dragen die nodig worden, behalve de herstellingen die ten laste zijn van de huurder (artikel 1720 Burgerlijk wetboek). Daartoe wordt in het Burgerlijk Wetboek een niet-limitatieve opsomming gegeven van huurherstellingen die ten laste zijn van de huurder (artikel 1754 Burgerlijk Wetboek). Een belangrijke uitzondering op deze herstellingsplicht van de huurder vormen echter de herstellingen die noodzakelijk worden door overmacht of ouderdom. Voor dergelijke herstellingen blijft de verhuurder immers verantwoordelijk.

Dit principe is inmiddels goed gekend en er wordt daarom de voorkeur aan gegeven om dit te behouden.

Wel werd tijdens de evaluatie unaniem door alle betrokken actoren vastgesteld dat de formulering van artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek aangepast moet worden. Het is gedateerd en in de praktijk is het een moeilijke oefening om uit te maken wie voor welke herstellingen verantwoordelijk is. De rol die de vrederechters op dit vlak spelen, mag daarbij niet onderschat worden. Zij interpreteren de wet en kunnen naar analogie redeneren. Vaak gaat het bovendien ook om feitenkwesties, waarbij vrederechters snel en frequent bereid blijken te zijn om in te gaan op een plaatsopneming. Hierbij werd echter opgemerkt dat er dan reeds sprake is van een conflict, terwijl het verhogen van de kenbaarheid van de wet er net zou voor kunnen zorgen dat conflicten vermeden worden.

In artikel 25 van het ontwerp wordt de onderhouds- en herstellingsplicht van de verhuurder opgenomen (= artikel 1719, 2°, en 1720, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek), terwijl in artikel 26 van het ontwerp de aangepaste versie van de omschrijving van de huurherstellingen werd opgenomen.

Artikel 25

Dit artikel neemt zoals gezegd artikelen 1719, 2°, en 1720, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de onderhouds- en herstellingsplicht van de verhuurder.

Artikel 26

Dit artikel neemt zoals gezegd artikelen 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek over, evenals artikel 2, §2, van de Woninghuurwet en heeft betrekking op de onderhouds- en herstellingsplicht van de huurder. De formulering wordt echter wel aangepast.

In de eerste plaats wordt de verwijzing naar de plaatselijke gebruiken geschrapt. Een beoordeling volgens de plaatselijke gebruiken kan er toe leiden dat er per kanton anders wordt geoordeeld over gelijkaardige feiten, hetgeen de gelijke behandeling van de burgers en de rechtszekerheid niet ten goede komt.

Vervolgens wordt het algemeen principe gemoderniseerd en worden de verplichtingen op dit vlak voor de huurder verduidelijkt. In de eerste plaats moet de huurder instaan voor de kleine herstellingen. Het betreft geringe en dagdagelijkse herstellingen. Daarnaast moet de huurder instaan voor herstellingen die noodzakelijk worden door een eigen foutief handelen: enerzijds het geval van gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en anderzijds het geval waarbij de huurder zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, §2, niet is nagekomen, tenzij hij aantoont dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen.

Verder wordt aan de Vlaamse Regering de opdracht gegeven om dit verder in te vullen. Om een evenwichtige verdeling van de herstellingsplicht van huurder en verhuurder te bekomen, kan de Vlaamse Regering het beste een technische werkgroep oprichten om in overleg met de sector de omvang van de herstellingsplicht van de huurder verder in te vullen.

Het is niet de bedoeling dat de Vlaamse Regering een exhaustieve lijst vaststelt aangezien alle mogelijke huurherstellingen nooit volledig zullen kunnen worden opgelijst, met leemtes en rechtsonzekerheid tot gevolg. De lijst van kleine herstellingen, vast te stellen door de Vlaamse Regering, moet als verduidelijkend voor het algemeen principe worden beschouwd. Daarom moet deze lijst als richtinggevend worden beschouwd.

Van het algemeen principe kan worden afgeweken in het voordeel van de huurder: in de huurovereenkomst kunnen de huurder en de verhuurder overeenkomen dat de herstellingsplicht van de huurder wordt beperkt of zelfs helemaal wordt uitgesloten. Het omgekeerde is niet mogelijk: de huurder en de verhuurder kunnen niet overeenkomen dat de herstellingsplicht van de huurder wordt uitgebreid.

Tevens wordt ook verduidelijkt dat herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht ten laste van de verhuurder vallen.

Artikel 1756 van het Burgerlijk Wetboek dat een specifieke onderhoudsplicht invoert voor de verhuurder (het ruimen van putten en sekreten) kan worden opgeheven. Deze specifieke onderhoudsplicht zit voortaan mee in de algemene verdeling van onderhoud en herstellingsplicht tussen huurder en verhuurder.

Artikel 27

Dit artikel neemt artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op dringende herstellingen die tijdens de huur moeten worden uitgevoerd. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek, behalve dat de termijn van 40 dagen wordt vervangen door een meer gebruikelijke termijn van 30 dagen.

In het derde lid wordt het woord "onbewoonbaar" vervangen door de woorden "de normale bewoning onmogelijk maken". De term onbewoonbaar heeft binnen het gewestelijke woonbeleid immers een specifieke betekenis (aanwezigheid van ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's). Om verwarring te vermijden wordt de term daarom vervangen.

Artikel 28

Dit artikel neemt in paragraaf 1 de artikelen 1728, 1°, en 1729, van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de verplichting van de huurder het gehuurde goed te gebruiken als een goed huisvader. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van de artikelen 1728, 1°, en 1729, van het Burgerlijk Wetboek.

In het tweede lid van paragraaf 1 wordt de zinsnede 'naargelang van de omstandigheden' gebruikt. De Raad van State vroeg de betekenis ervan te verduidelijken. De zinsnede verwijst volgens de stellers van het ontwerp naar het feit dat het uitspreken van de ontbinding van een overeenkomst door de rechter nooit een automatisme kan zijn, maar steeds een beoordeling vereist op basis van de concrete elementen van het dossier. De rechter moet immers beoordelen (i) of de tekortkoming van de tegenpartij ernstig genoeg is[36]; (ii) of het contract dadelijk moet ontbonden worden dan wel of hij een respijttermijn toestaat[37]; en (iii) of een schadevergoeding verschuldigd is door de schuldige contractspartij[38]. Het toekennen van een respijttermijn houdt in casu in dat aan de verhuurder een termijn wordt verleend om het goed opnieuw de bestemming van hoofdverblijfplaats te geven.

Er wordt daarnaast een nieuwe paragraaf 2 toegevoegd, waarin de meldingsplicht van de huurder ten aanzien van de verhuurder wordt geregeld. Een onderdeel van het gebruik van het goed als een goede huisvader is de verplichting van de huurder om de verhuurder op de hoogte brengen van eventuele gebreken die herstelling behoeven. Het is dus essentieel dat de huurder hierover goed communiceert ten aanzien van de verhuurder.

Artikel 29

Dit artikel neemt artikel 1733 van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de aansprakelijkheid van de huurder voor brand. Bijkomend wordt gesteld dat ook de verhuurder verplicht is om zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren.

[36] S. STIJNS, K. VANDERSCHOT en F. VERMANDER, "Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, Handboek Algemeen Huurrecht, Brugge, Die Keure, 2006, p. 557 en volgende, nr. 1308 en volgende.

[37] P. VAN OMMESLAGHE, Traité de droit civil belge, Les obligations, Tome II/1, Brussel, Bruylant, 2013, p. 910, nr. 589.

[38] R. DEKKERS en A. VERBEKE, Handboek burgerlijk recht, deel III, Verbintenissen, Bewijsleer, Gebruikelijke contracten, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 105, nr. 202.

Aan het principe dat de huurder aansprakelijk is voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan, wordt zijn aansprakelijkheid voor waterschade toegevoegd.

Tegelijk wordt de huurder verplicht zich hiervoor te verzekeren. Wanneer de huurder na een brand aansprakelijk wordt gesteld en hij geen brandverzekering heeft gesloten, kunnen de vergoedingen die deze huurder moet betalen zeer hoog oplopen. Om die reden laten veel verhuurders nu al in de huurovereenkomst de bepaling opnemen dat de huurder verplicht is een brandverzekering te nemen. Deze verplichting vinden de stellers van dit ontwerp zeer zinvol en wordt door dit ontwerp dus uitgebreid naar alle gevallen.

De verplichting om zich te verzekeren tegen brand en waterschade rust in principe op de huurder. De uitzondering hierop is het geval waarin de verhuurder een brandverzekering afsluit met daarin een clausule van afstand van verhaal ten aanzien van zijn huurder. De huurder is dan niet langer meer verplicht om een brandverzekering af te sluiten. De verhuurder kan dan de meerkost van de brandverzekering omwille van de clausule van afstand van verhaal doorrekenen aan de huurder. De huurder behoudt echter steeds de vrije keuze om daar al dan niet op in te gaan. Aan de clausule van afstand van verhaal zijn immers een aantal risico's verbonden voor de huurder.[39] De huurder heeft dus steeds de keuze om ofwel zelf een brandverzekering af te sluiten (waarbij hij bijvoorbeeld zowel zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade aan het gebouw als zijn eigen inboedel verzekert), dan wel dit niet te doen wanneer de verhuurder hem meedeelt dat hij een brandverzekering met afstand van verhaal heeft gesloten, waarbij de kost voor deze clausule al dan niet wordt doorgerekend aan de huurder. Aangezien de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet van dwingend recht zijn, kan deze vrije keuze van de huurder niet contractueel uitgesloten worden.

Ook de verhuurder kan in bepaalde gevallen aansprakelijk zijn voor brand. Het kan bijvoorbeeld gaan over gevallen waarin de elektriciteitsinstallatie in het goed in dermate slechte staat was, dat het de oorzaak was van een brand. In die gevallen is de verhuurder aansprakelijk voor de schade veroorzaakt aan de inboedel van de huurder en voor eventuele andere kosten als gevolg van de brand voor de huurder (bijvoorbeeld verhuiskosten, kosten van tijdelijk onderkomen enzovoort). Hoewel de verhuurder minder kans op onvermogendheid heeft dan de huurder, valt niet uit te sluiten dat de huurder zijn schade aan de inboedel niet kan recupereren bij de verhuurder. Om die reden wordt ook de verhuurder verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te laten verzekeren.

Artikel 30

Dit artikel neemt artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de aansprakelijkheid van de huurder voor huisgenoten of onderhuurders. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek.

Afdeling 4. Overdracht van huur en onderhuur

Artikel 31

Dit artikel neemt artikel 4, §§1 en 3, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de overdracht van huur. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 4, §§1 en 3, van de Woninghuurwet.

[39] Zie onder meer K. VANNESTE, "De clausule tot afstand van verhaal: een zegen voor huurder en verhuurder of letterlijk spelen met vuur?", Huur 2014, 150.

Artikel 32

Dit artikel neemt artikel 4, §§2, 2bis en 3, van de Woninghuurwet en artikel 1717, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op onderhuur.

De bepalingen van de huidige Woninghuurwet dat volledige onderhuur niet is toegestaan en dat gedeeltelijke onderhuur enkel kan met toestemming van de verhuurder en op voorwaarde dat het resterende gedeelte de hoofdverblijfplaats blijft van de oorspronkelijke huurder, blijven integraal behouden.

Paragraaf 1 regelt voortaan de volledige onderverhuur. In het eerste lid wordt artikel 4, §2, eerste lid, van de Woninghuurwet overgenomen en wordt dus het principe opgenomen dat volledige onderverhuur niet is toegestaan. In het tweede lid wordt daar de momenteel reeds bestaande uitzondering met betrekking tot onderverhuring aan instanties met een sociaal oogmerk aan toegevoegd (= momenteel artikel 1717, tweede en derde lid, van het Burgerlijk Wetboek). Doordat beide samen geplaatst worden in één paragraaf wordt de onderlinge samenhang duidelijker en wordt huidig artikel 4, §2bis, van de Woninghuurwet overbodig. De autonome gemeentebedrijven worden toegevoegd aan de mogelijke verhurende instanties. Ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) wordt toegevoegd. In het kader van de waarborgrol die de VMSW in de toekomst zal spelen ten aanzien van verhuringen door eigenaars aan sociale verhuurkantoren moet de VMSW de bevoegdheid hebben om na overname van een huurovereenkomst de woning te kunnen onderverhuren aan een woonbehoeftige.

Paragraaf 2 regelt voortaan de gedeeltelijke onderverhuur. De ontworpen paragraaf regelt enkel de onderverhuring van een goed waarbij het onderverhuurde goed wordt bestemd als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder. Daarbij gaat het dus steeds over een goed dat voor bewoning is bestemd. Andere vormen van onderverhuur (van goederen die niet dienen tot de hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, maar wel voor bewoning zijn bestemd of van goederen die niet voor bewoning zijn bestemd, bijvoorbeeld garages) worden niet geregeld in het ontworpen artikel 32, §2, en vallen bijgevolg onder het gemene huurrecht.

Er wordt slechts een inhoudelijke wijziging aangebracht ten opzichte van artikel 4, §2, tweede tot en met zevende lid, van de Woninghuurwet: de huurder moet enkel een vergoeding betalen aan de onderhuurder wanneer hij de hoofdhuurovereenkomst opzegt tijdens de eerste drie jaren van de onderhuurovereenkomst en deze vergoeding neemt af naargelang de onderhuurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar (respectievelijk drie, twee en één maand huur).

Uit het zesde lid van het ontworpen artikel 32, §2, waarbij in de gevallen vermeld in het vierde en vijfde lid van die bepaling de toepassing wordt uitgesloten van artikel 24, volgt dat een onderhuurder niet kan vragen om een verlenging van de onderhuur wegens buitengewone omstandigheden. Het gaat hier immers over het geval waarin de hoofdhuurder een deel van de woning heeft onderverhuurd aan een onderhuurder die het deel van die woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Het gaat hier dus over de overname van dezelfde bepaling uit artikel 4 van de Woninghuurwet. Het uitgangspunt daarbij wordt vermeld in paragraaf 2, tweede lid: de duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen. Om die reden zal bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst (zowel door de verhuurder – vierde lid – als door de huurder – vijfde lid) de onderhuurovereenkomst eindigen uiterlijk op het ogenblik dat de hoofdhuurovereenkomst eindigt. De onderhuurovereenkomst kan daarom niet verlengd worden door het vragen van verlenging wegens buitengewone omstandigheden, aangezien de onderhuurovereenkomst in dat geval langer zou lopen dan

de hoofdhuurovereenkomst. De onderhuurder moet daarover bij het aangaan van de onderhuurovereenkomst door de hoofdhuurder geïnformeerd worden (zie het ontworpen artikel 32, §2, derde lid).

Paragraaf 3 regelt de aansprakelijkheid van de huurder ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder en neemt huidig artikel 4, §3, van de Woninghuurwet ongewijzigd over.

Afdeling 5. Financiële aspecten van de huurovereenkomst

Onderafdeling 1. De huurprijs en de kosten en lasten

Artikel 33

Dit artikel neemt artikel 1728, 2°, van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de verplichting van de huurder om de huurprijs te betalen. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 1728, 2°, van het Burgerlijk Wetboek, behalve dat ook de kosten en lasten worden toegevoegd.

Artikel 34

Dit artikel neemt artikel 7, §1bis, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de huurprijs bij opeenvolgende korte huurovereenkomsten.

Tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht werd uitgebreid op deze bepaling ingegaan.[40] Bij opeenvolgende kortlopende contracten die beëindigd worden door de verhuurder wordt de basishuurprijs gedurende negen jaar geblokkeerd. De Woninghuurwet stelt daartoe momenteel dat de huurder bij een inbreuk kan vorderen dat de huurprijs verminderd wordt tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst (terwijl de huurprijs die eisbaar was bij het begin van de negenjarige periode in feite een logischer aanknopingspunt zou vormen).

Over deze bepaling werd vooral gezegd dat zij in de praktijk problemen geeft op vlak van afdwingbaarheid. De nieuwe huurder heeft immers geen informatie over de huurprijs en de duur van de overeenkomst met vorige huurders. Om gegevens over vorige overeenkomsten te bekomen zal momenteel steeds een voorafgaand beroep op de vrederechter nodig zijn. Voorstellen die ertoe strekken om de bepaling effectief afdwingbaar te maken botsen echter snel met de bescherming van het privéleven, zowel van de verhuurder als de vorige huurder.

Daarom zal het toepassingsgebied van deze bepaling voortaan beperkt worden tot huurovereenkomsten die zijn gesloten met dezelfde huurder(s). Op die manier wordt vermeden dat verhuurders doelbewust kortlopende huurovereenkomsten met dezelfde huurder(s) sluiten met de bedoeling om de basishuurprijs telkens te kunnen verhogen. Hiermee worden kortlopende huurovereenkomsten die om die reden zouden worden gesloten, ontmoedigd. Hoewel de bedoeling van het huidige artikel 7, §1bis, van de Woninghuurwet nobel is, zal deze voor wat betreft opeenvolgende korte huurovereenkomsten met verschillende huurders toch verlaten moeten worden wegens gebrek aan afdwingbaarheid. De betaalbaarheid van de huurprijs zal bevorderd worden via andere maatregelen, zoals huursubsidies, geconventioneerde huur enzovoort.

[40] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 129 en volgende.

Tegelijk wordt de bepaling nog op twee punten aangepast:
- in de eerste plaats wordt bepaald dat de rechter bij inbreuk op deze bepaling de huurprijs kan herleiden tot de huurprijs die eisbaar was krachtens de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode (en dus niet enkel krachtens de vorige huurovereenkomst);
- daarnaast wordt wat betreft de aanpassing aan de kosten van het levensonderhoud voortaan verwezen naar het artikel met betrekking tot de indexering (artikel 35 van het ontwerp).

Artikel 35

Dit artikel neemt artikel 6 van de Woninghuurwet en artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de indexatie van de huurprijs. Beide artikelen worden in elkaar geschoven om de leesbaarheid te bevorderen.

Daarbij wordt naar aanleiding van de evaluatie van het woninghuurrecht één inhoudelijke wijziging aangebracht[41]: de omschrijving van het aanvangsindexcijfer wordt aangevuld met een verwijzing naar de desgevallend herziene huurprijs. Het nieuwe indexcijfer bij de toepassing van de indexatie is in principe het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van de verjaring van het contract en het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin de overeenkomst werd gesloten. Indien inmiddels de huurprijs werd herzien (in onderlinge overeenstemming tussen huurder en verhuurder of na vordering van één van de partijen door de rechter), moet immers logischerwijze als aanvangsindexcijfer niet meer het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin de huurovereenkomst werd gesloten worden genomen, maar wel het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de huurprijsherziening (onderling overeengekomen of vastgesteld door de rechter).

De te gebruiken index is de gezondheidsindex. Dit wordt niet gewijzigd. Wel wordt de formulering verduidelijkt en wordt in het eerste lid van paragraaf 2 verwezen naar "het indexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt, hierna het gezondheidsindexcijfer genoemd". Artikel 4 van de wet van 25 april 2015 tot verbetering van de werkgelegenheid stelt immers in alle wettelijke en reglementaire bepalingen en in alle overeenkomsten ongeacht de aard van die overeenkomsten, dat de uitdrukking "het prijsindexcijfer dat daartoe berekend en benoemd wordt" moet gelezen worden als "de gezondheidsindex", zoals bepaald in artikel 2, §1, van het koninklijk besluit van 24 december 1993 ter uitvoering van de wet van 6 januari 1989 tot vrijwaring van 's lands concurrentievermogen. Door opname van de term 'gezondheidsindex' in plaats van enkel het indexcijfer daartoe berekend en benoemd, wordt duidelijker welk indexcijfer gehanteerd moet worden.

Artikel 36

Dit artikel neemt artikel 7, §1, van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de herziening van de huurprijs tijdens de loop van de huurovereenkomst.

Artikel 7, §1, van de Woninghuurwet wordt ongewijzigd overgenomen in paragraaf 1 van dit artikel.

In paragraaf 2 wordt een uitzondering toegevoegd voor energiebesparende investeringen. Indien de verhuurder energiebesparende investeringen doet aan het verhuurde goed, kan de huurprijsherziening te allen tijde worden overeengekomen of – bij gebreke aan overeenstemming tussen huurder en verhuurder – gevorderd

[41] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 144.

voor de rechter. Vooraleer de rechter de huurprijsherziening kan toestaan is vereist dat de waarde van het verhuurde goed met minstens 10 procent is gestegen tegenover de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

De mogelijkheid om te allen tijde de huurprijs te kunnen herzien wanneer aan het verhuurde goed energiebesparende investeringen werden uitgevoerd, doet geen afbreuk aan de regel dat voor niet-dringende herstellingen de huurder en verhuurder steeds een regeling dienen uit te werken, aangezien de verhuurder in principe het rustig genot van de huurder moet garanderen en het hem zonder akkoord van de huurder niet toegestaan is niet-dringende herstellingen of verbeteringen uit te voeren.

Indien de energiebesparende investeringen noodzakelijk waren om te voldoen aan de krachtens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode vastgestelde minimale kwaliteitsvereisten (momenteel dakisolatie en dubbel glas), kan de verhuurder geen herziening van de huurprijs vragen.

Energiebesparende investeringen worden omschreven als investeringen die de energieprestatie van het goed, zoals gedefinieerd in artikel 1.1.3, 42/1°, van het Energiedecreet, verbeteren. In genoemd Energiedecreet wordt energieprestatie gedefinieerd als "de berekende of gemeten hoeveelheid energie die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen die verband houdt met een normaal gebruik van het gebouw, waaronder energie die wordt gebruikt voor verwarming, koeling, ventilatie, warmwatervoorziening en verlichting".

Tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht werd de vraag gesteld of voor de stijging van de huurwaarde rekening mocht gehouden worden met eventuele premies die de verhuurder voor het uitvoeren van de energiebesparende investeringen heeft ontvangen.[42] Deze premies dekken maar een beperkt deel van de totale investering, zodat vereisen dat hiermee rekening zou worden gehouden de zaken veel ingewikkelder zou maken. Bovendien moet de premie gezien worden als een stimulans voor de eigenaar om zijn woning energiezuiniger te maken, zodat het gerechtvaardigd is dat deze premie ook effectief de eigenaar ten goede komt en er een grotere stimulans van uitgaat om de energiebesparende investeringen door te voeren, waar uiteindelijk ook de huurder beter van wordt doordat zijn energierekening zal dalen.

Indien de huurprijs werd herzien nadat de verhuurder een verzoek daartoe heeft ingediend bij de rechter, geldt de herziene huurprijs vanaf de maand nadat de energiebesparende werkzaamheden werden uitgevoerd. Indien de huurprijsherziening in overeenstemming tussen de partijen werd overeengekomen, zal het tijdstip vanaf wanneer de herziene huurprijs van toepassing is, deel uitmaken van het akkoord tussen de partijen.

Artikel 37

Dit artikel neemt artikel 1728ter, §§1 en 2, van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de verrekening van de kosten en de lasten. Tegelijk wordt artikel 7, §2, van de Woninghuurwet toegevoegd, dat betrekking heeft op de herziening van de kosten en de lasten.

De verdeling van kosten en lasten tussen partijen wordt momenteel grotendeels overgelaten aan de contractuele vrijheid. Het huidige woninghuurrecht bepaalt enkel dat de onroerende voorheffing en de kosten voor bemiddeling door een derde

[42] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 153.

niet ten laste van de huurder mogen worden gelegd (artikelen 5 en 5ter, Woninghuurwet). Daarnaast kan steeds de herziening of omzetting van forfaitair bepaalde kosten en lasten gevraagd worden in werkelijke kosten en lasten (artikel 7, §2, Woninghuurwet). In de wet bestaat echter geen aanknopingspunt om de kosten en lasten aan de huurder of de verhuurder toe te wijzen wanneer in het contract geen afspraken werden gemaakt.

Tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht waren zowel huurders- als verhuurdersorganisaties akkoord dat deze lacune in de woninghuurwetgeving moet aangepakt worden. Ook bestond eensgezindheid over de noodzaak om een algemeen principe in de wet in te schrijven. Dit beginsel zou aan de hand van concrete lijsten in een uitvoeringsbesluit moeten verduidelijkt worden. Naar analogie met het voorstel inzake het opstellen van lijsten van huurherstellingen zou daartoe een technische werkgroep kunnen opgericht worden.[43]

Daarom wordt in paragraaf 1 van dit artikel een verdelingsprincipe opgenomen, evenals een verplichting voor de Vlaamse Regering om een lijst vast te stellen. De lijst is niet-limitatief, aangezien nooit alle mogelijke kosten en lasten in deze lijst gevat zullen kunnen worden. Voor kosten en lasten die in de lijst van de Vlaamse Regering zijn vastgesteld, is de lijst dwingend; voor kosten en lasten die niet in de lijst van de Vlaamse Regering zijn vastgesteld, is het verdelingsprincipe uit het Vlaams Woninghuurdecreet bepalend.

Artikel 5 van de Woninghuurwet wordt eveneens overgenomen in paragraaf 1. Dat artikel heeft betrekking op het verbod voor de verhuurder om de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen. Hoewel dit verbod reeds vervat zit in het algemeen principe dat lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten ten laste van de verhuurder vallen, wordt er toch voor geopteerd om deze regel uitdrukkelijk over te nemen om te vermijden dat verhuurders verkeerdelijk de indruk zouden krijgen dat het verbod op het doorrekenen van de onroerende voorheffing wordt opgeheven.

Artikel 1728ter, §1, van het Burgerlijk Wetboek wordt dan overgenomen in paragraaf 2 van dit artikel en wordt daarbij inhoudelijk niet gewijzigd. Artikel 1728ter, §2, van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat de contractuele bepalingen die in strijd zijn met de wet, nietig zijn, kan weggelaten worden, aangezien heel titel 2 van dwingend recht is.

Artikel 7, §2, van de Woninghuurwet wordt overgenomen in paragraaf 3 en wordt daarbij evenmin inhoudelijk gewijzigd.

Onderafdeling 2. De waarborg

Artikel 38

Dit artikel neemt artikel 10 van de Woninghuurwet en artikel 1740 van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de huurwaarborg.

Dit artikel werd op meerdere vlakken aangepast:
- het eerste lid van paragraaf 1 van dit artikel wordt aangepast om te verduidelijken dat de zogenaamde externe cumul niet toegelaten is. De externe cumul heeft betrekking op een combinatie van de waarborgen zoals opgenomen in het woninghuurrecht met andere waarborgen uit het gemeen verbintenissenrecht. Voor zover een waarborg wordt overeengekomen tussen huurder en verhuurder,

[43] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 156.

zal het dus enkel een waarborg kunnen zijn die werd voorzien in het Vlaams Woninghuurdecreet. Hiermee willen de stellers van dit ontwerp voorkomen dat extra drempels worden ingebouwd om een huurwoning te bekomen;

- omdat de waarborgvormen limitatief worden opgesomd in het Vlaams Woninghuurdecreet, worden twee waarborgvormen toegevoegd:
  a) in de eerste plaats gaat het over een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder. Het kan dan bijvoorbeeld gaan over een kapitalisatiebon of een obligatie;
  b) daarnaast wordt ook de persoonlijke borgstelling toegevoegd. Daarbij stelt een natuurlijke persoon of rechtspersoon zich borg voor de nakoming van de verplichtingen van de huurder. Deze borgstelling is net zoals de andere waarborgvormen beperkt tot een bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur. Er wordt bepaald dat de verplichtingen van de borg betrekking hebben op alle verbintenissen uit de huurovereenkomst (zowel huurschade als huurachterstand) en er wordt verduidelijkt dat de borgstelling van toepassing blijft tijdens stilzwijgende verlengingen van de huurovereenkomst en na omzetting van de huurovereenkomst voor een duur van negen jaar. Wordt daarentegen de huurovereenkomst beëindigd en vervolgens een nieuwe huurovereenkomst gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder, zal de borgstelling uiteraard niet doorlopen. Desgevallend zal een nieuwe borgstelling overeengekomen moeten worden[44];
- zoals duidelijk blijkt uit de tekst van het ontworpen artikel, behoort de keuze welke waarborg wordt gesteld toe aan de huurder. In de rechtsleer zou daar discussie over bestaan.[45] De borgstelling kan echter enkel met akkoord van de verhuurder. De huurder zou anders een insolvabele borg kunnen voorstellen, waardoor in de praktijk geen huurwaarborg wordt verstrekt;
- de maximale huurwaarborg wordt opnieuw op drie maanden huur gebracht. Daarmee wordt beoogd de verhuurder voldoende zekerheid te geven. Een woning heeft immers een grote waarde en het in huur geven daarvan draagt steeds een bepaald risico in zich. Opdat verhuurders bereid zouden zijn en bereid zouden blijven woningen te verhuren, dient hen een voldoende grote zekerheid gegeven te worden. Omdat de huurwaarborg voor huishoudens met een laag inkomen een aanzienlijke drempel vormt voor het huren van een woning, wordt tegelijk met de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet een huurwaarborglening uitgewerkt (zie daarvoor artikel 72 van het ontwerp);
- de in 2007 ingevoerde bankwaarborg heeft nooit goed gefunctioneerd[46] en wordt daarom geschrapt. Hierdoor kan het artikel over de huurwaarborg sterk vereenvoudigd worden. Om de doelstelling van de bankwaarborg (aan kapitaalarme huishoudens toelaten een huurwaarborg te kunnen stellen) toch te realiseren, kan opnieuw naar de huurwaarborglening worden verwezen;
- de OCMW-waarborg blijft behouden;
- in paragraaf 2 wordt de sanctie in geval de verhuurder een waarborg cash of op zijn eigen rekening heeft ontvangen, aangepast. Uit de praktijk blijkt immers dat er nog zeer veel waarborgen in geld niet op een geblokkeerde rekening worden geplaatst. De voorziene sanctie (de waarborg levert rente op tegen de gemiddelde rentevoet van de financiële markt of tegen de wettelijke rentevoet na ingebrekestelling door de huurder) is duidelijk niet voldoende. Bovenop de bepaling dat een waarborg in handen van de verhuurder rente oplevert voor de huurder, wordt daarom het mechanisme van de schuldvergelijking als sanctie voorzien: de huurder die een waarborg cash heeft overhandigd aan de verhuur-

[44] Hiermee wordt artikel 1740 B.W. ("In het geval van de artikelen 1738 en 1739, strekken de verplichtingen van de borgtocht zich niet uit tot de verplichtingen die uit de wederinhuring ontstaan.") impliciet overgenomen, zodat dit artikel wat betreft de verhuring van voor bewoning bestemde goederen in het Vlaamse Gewest niet meer van toepassing is.

[45] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 43.

[46] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 43.

der of op de persoonlijke rekening van de verhuurder heeft gestort, mag die gelden, vermeerderd met de gekapitaliseerde rente, gebruiken als betaling van de huurprijs. Tegelijk moet de huurder hetzelfde bedrag op een geblokkeerde rekening plaatsen. Op die manier 'verschuift' een waarborg in strijd met het woninghuurrecht naar een waarborg in overeenstemming met het woninghuurrecht. De verhuurder doet daarbij geen verlies (hij behoudt een waarborg van dezelfde waarde), terwijl de huurder meer zekerheid krijgt (de waarborg staat voortaan op een geblokkeerde rekening).

Dit kan geïllustreerd worden met volgend voorbeeld. Er wordt uitgegaan van het geval dat de waarborg drie maanden bedraagt en de huurder dus een waarborg van 1500 euro heeft overhandigd aan zijn verhuurder. Indien deze huurder na verloop van twee jaar beslist om de schuldvergelijking toe te passen, zal hij eerst het bedrag van de rente moeten berekenen (stel dat deze 10 euro bedraagt). Vervolgens plaatst hij 1510 euro op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening en stelt hij de huurder in kennis dat hij deze 1510 euro in mindering zal brengen van de eerstkomende huurprijsbetalingen. Wanneer de huurprijs na twee indexeringen inmiddels 510 euro bedraagt, zal hij de eerste twee maanden geen huurprijs moeten betalen (= 1020 euro). Voor de derde maand zal hij een huurprijs van 20 euro moeten betalen (= 510 – 490 euro). Vanaf de vierde maand betaalt de huurder dan opnieuw de volledige huurprijs van 510 euro;

– in paragraaf 3 wordt een specifieke regeling opgenomen voor de vrijgave van de huurwaarborg. Om te vermijden dat waarborgen lang na de beëindiging van de huurovereenkomst geblokkeerd blijven, wordt bepaald dat de rechtsvordering van de verhuurder tot vrijgave van de huurwaarborg in zijn voordeel verjaart door verloop van één jaar nadat de huurovereenkomst is beëindigd. De verhuurder die achterstallige huurgelden wil invorderen of een vergoeding voor huurschade wenst en daarvoor een beroep wil doen op de huurwaarborg, moet dus binnen het jaar na de beëindiging van de huurovereenkomst een vordering instellen. Deze specifieke regeling doet geen afbreuk aan de andere verjaringstermijnen waarbinnen de verhuurder een vordering kan instellen tegen de huurder. Deze bepaling beoogt enkel een soepele regeling uit te werken voor de vrijgave van huurwaarborgen van huurovereenkomsten die reeds minstens één jaar beëindigd zijn en waarvoor de verhuurder geen vordering tot vrijgave heeft ingesteld.

Artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek dat betrekking heeft op de stofferingsverplichting voor de huurder, wordt niet mee overgenomen. De verplichtingen van de huurder worden voldoende gewaarborgd door de huurwaarborg, die bovendien terug verhoogd wordt naar drie maanden. De stofferingsverplichting dateert van voor de invoering van de afzonderlijke huurwaarborg en is bovendien moeilijk te controleren. Het woninghuurrecht kan worden vereenvoudigd door deze verplichting te schrappen. Het voorrecht van de verhuurder op de inboedel van de huurder, zoals opgenomen in artikel 20, 1°, van de Hypotheekwet, blijft wel bestaan.

Afdeling 6. Overdracht van het gehuurde goed

Artikel 39

Dit artikel neemt artikel 9 van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de overdracht van het gehuurde goed tijdens de huurovereenkomst. Het wordt echter grondig vereenvoudigd. De verkrijger van het goed treedt in alle rechten en verplichtingen van de aanvankelijke verhuurder, los van de vraag of de huurovereenkomst vaste dagtekening had.

De verkrijger kan de huurovereenkomst slechts beëindigen op dezelfde tijdstippen, om dezelfde redenen en onder dezelfde voorwaarden als de verhuurder dit kon.

Indien de huurovereenkomst van lange duur is, zijn voor de verkrijger de artikelen 17, 18 en 19 van toepassing. Indien de huurovereenkomst van korte duur is, kan de huurovereenkomst door de verkrijger niet opgezegd worden. Aangezien deze bepaling van dwingend recht is, kan in de huurovereenkomst geen afwijkende clausule worden opgenomen die de aan de huurder verleende bescherming wegneemt of vermindert. Daarmee wordt beoogd de woonzekerheid van de huurder te versterken.

De verhuurder die zijn verhuurde goed wenst te verkopen dient zijn kandidaatkoper uitdrukkelijk te informeren. Deze precontractuele informatieverplichting geldt sowieso op basis van het algemeen verbintenissenrecht, maar wordt in het eerste lid van dit artikel voor de duidelijkheid en kenbaarheid expliciet opgenomen. Een verkoper die zijn precontractuele informatieverplichting niet naar behoren heeft vervuld, kan daar door de verkrijger aansprakelijk voor worden gesteld.

Hoofdstuk 4. Einde van de huur

Artikel 40

Dit artikel neemt de artikelen 1731 en 1732 van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de teruggaveverplichting voor de huurder op het einde van de huur.

In paragraaf 1 wordt artikel 1732 van het Burgerlijk Wetboek overgenomen zonder inhoudelijke wijzigingen.

Paragraaf 2 bevat het principe dat een afsluitende, tegensprekelijke omstandige plaatsbeschrijving wordt opgesteld indien één van de partijen daarom verzoekt. Dit moet het aantal geschillen over huurschade beperken. Indien de partijen geen overeenstemming bereiken, kunnen zij de vrederechter vatten. Er is sprake van een omstandige afsluitende plaatsbeschrijving wanneer de intredende plaatsbeschrijving wordt overgenomen, aangevuld met een oplijsting van eventuele schadeposten.

In paragraaf 3 wordt artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek overgenomen zonder inhoudelijke wijzigingen.

Artikel 41

Dit artikel neemt de artikelen 1741 en 1760 van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de beëindiging van de huurovereenkomst door ontbinding na een fout van de huurder of verhuurder. Het goed kan juridisch tenietgaan door een onbewoonbaarheidsbesluit of feitelijk tenietgaan door een brand. Indien het tenietgaan te wijten is aan één van de partijen (bijvoorbeeld door het niet nakomen van de herstellings- en onderhoudsplicht), kan de andere partij de ontbinding van de huurovereenkomst vragen. Ook bij wanprestaties van één van de partijen (bijvoorbeeld wanbetaling door de huurder of het niet respecteren van het rustig genot door de verhuurder) kan de andere partij de ontbinding van de huurovereenkomst vragen.

Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van de artikelen 1741 en 1760 van het Burgerlijk Wetboek.

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de huurder, betaalt de huurder de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt. De 'tijd die voor de wederverhuring nodig is' verwijst naar zowel de tijd die de verhuurder redelijkerwijze nodig heeft om eventuele huurschade te herstellen

als de tijd om de woning opnieuw verhuurd te krijgen. De 'vergoeding van de schade die door het wangebruik mocht zijn veroorzaakt' heeft betrekking op de kosten voor het herstellen van eventuele huurschade.

In geval van ontbinding van de huur door de schuld van de verhuurder, kan de verhuurder tot schadevergoeding worden veroordeeld. Op deze situatie is het algemeen verbintenissenrecht van toepassing. De rechter beoordeelt bij een vordering tot ontbinding van een (huur)overeenkomst onder meer of een schadevergoeding verschuldigd is door de schuldige contractspartij (in zoverre de eisende partij dit gevorderd heeft). De mogelijkheid de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen staat zowel voor de huurder als voor de verhuurder open en bijgevolg ook de mogelijkheid om daarbij schadevergoeding te vorderen. Het feit dat ontworpen artikel 41, tweede lid, een specifiek deelaspect regelt van de schadevergoeding die de verhuurder kan vorderen (met name de wederverhuringsvergoeding) en daarbij voor de duidelijkheid bepaalt dat de verhuurder ook voor andere schade een vergoeding kan vorderen, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de huurder om schadevergoeding te vorderen wanneer de huurovereenkomst wordt ontbonden omwille van de wanprestatie van de verhuurder.

Artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek (het verbod op elk uitdrukkelijk ontbindend beding) behoort tot het gemene huurrecht en wordt daarom niet mee overgenomen in dit ontwerp. Dit betekent uiteraard niet dat het niet van toepassing zou zijn op woninghuurovereenkomsten.

Artikel 42

Dit artikel neemt artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de beëindiging van de huurovereenkomst door het tenietgaan van het goed door toeval. Het gaat over de situatie waarin het verhuurde goed geheel of gedeeltelijk is tenietgegaan door overmacht of een vreemde oorzaak. Doordat de verhuurder in een dergelijke situatie zijn hoofdverbintenis om het rustig genot en gebruik van het goed te verschaffen, niet meer kan nakomen, biedt dit artikel een oplossing aan de huurder, zowel bij volledig als bij gedeeltelijk tenietgaan van het gehuurde goed.[47]

De huurovereenkomst wordt bij het geheel tenietgaan van rechtswege ontbonden, hetgeen inhoudt dat de rechter deze ontbinding niet moet vaststellen. Bij een betwisting tussen de huurder en de verhuurder over de toepassing van dit artikel zal de rechter tussenkomen en enkel nagaan of de voorwaarden van overmacht vervuld zijn. Hij kan enkel de ontbinding vaststellen zonder appreciatiemarge over de opportuniteit ervan.

Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek.

De bepalingen van dit artikel hebben enkel betrekking op het tenietgaan van het goed door toeval (bijvoorbeeld een brand na een blikseminslag). In dat geval zal geen van de partijen schadevergoeding verschuldigd zijn aan de andere partij. Indien het goed daarentegen teniet is gegaan door een fout van de verhuurder of huurder, kan logischerwijze wel schadevergoeding worden gevorderd door de tegenpartij. Deze situatie wordt geregeld door het ontworpen artikel 41. Het onderscheid tussen beide artikelen is dus duidelijk.

[47] S. STIJNS, S. JANSEN en F. PEERAER, "Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), Handboek Algemeen Huurrecht, Brugge, Die Keure, 2015, p. 772, nr. 104.

Artikel 43

Dit artikel neemt artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek over en heeft betrekking op de invloed van het overlijden van de huurder of verhuurder op de huurovereenkomst.

Het beginsel dat de huurovereenkomst niet wordt ontbonden door het overlijden van de verhuurder wordt ongewijzigd behouden. De erfgenamen van de verhuurder treden in de rechten en verplichtingen van de verhuurder en dienen dus de huurovereenkomst te eerbiedigen.

Wat betreft het overlijden van de laatste huurder wordt bepaald dat deze omstandigheid de huurovereenkomst doet ontbinden op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. Dit geldt uiteraard enkel voor de laatste huurder: indien een koppel samen een woning huurt, zal de huurovereenkomst enkel ontbonden worden bij het overlijden van de laatste huurder.

De ontbinding vindt niet plaats wanneer de erfgenamen binnen de genoemde termijn hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen verderzetten. De keuze behoort dus enkel toe aan de erfgenamen. Indien zij evenwel verklaren de huurovereenkomst te zullen verderzetten, treden zij in de rechten en de verplichtingen van de huurder, hetgeen betekent dat zij verder kunnen genieten van het huurgenot, maar ook verantwoordelijk zijn voor de betaling van de huurprijs en vergoeding van eventuele huurschade, zelfs al werd deze door de overleden huurder veroorzaakt.

Indien de erfgenamen niet tijdig hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen verderzetten, is aan de verhuurder een vergoeding verschuldigd van één maand huur. Deze vergoeding behoort dan tot het passief van de nalatenschap. Op die manier komt aan de verhuurder dan een vergoeding toe van in totaal drie maanden huur (twee maanden waarin de huurovereenkomst nog loopt en de vergoeding van één maand huur), wat overeenkomt met de vergoeding wanneer de gebruikelijke opzeggingstermijn van drie maanden van toepassing was.

Indien de erfgenamen niet tijdig hebben verklaard de huurovereenkomst te zullen verderzetten, zijn zij er toe gehouden het goed te ontruimen tegen het einde van de tweede maand volgend op het overlijden van de huurder, aangezien op dat ogenblik de huurovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden. Dit houdt ook in dat geen opzeggingsvergoedingen verschuldigd zijn, ook niet wanneer de huurovereenkomst een einde neemt gedurende de eerste drie jaren. De huurovereenkomst eindigt immers niet door een opzegging van de huurder.

Indien er geen erfgenamen zijn of indien deze de nalatenschap hebben verworpen, zal het goed evenwel niet ontruimd zijn tegen het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder. De verhuurder heeft evenwel belang bij een snelle ontruiming. Een snelle vrijgave van de huurwoning is ook in het algemeen belang: de woning kan dan snel ingezet worden voor de huisvesting van een ander huishouden.

In de rechtspraak en rechtsleer zijn voorbeelden terug te vinden van procedures waarbij aan de vrederechter op basis van artikel 1154 van het Gerechtelijk Wetboek principieel de verzegeling wordt gevraagd, maar waarbij tegelijk wordt gevorderd dat de vrederechter niet zou verzegelen, maar een curator van het huisraad zou aanstellen. Deze curator heeft dan de bevoegdheid de aangetroffen goederen te verkopen en aldus het huurgoed leeg te maken. Via de procedure bij de vrederechter kan dit snel verlopen, zodat de verhuurder in principe snel opnieuw beschikking over zijn huurwoning heeft. Het aanstellen van een curator van het huisraad kan momenteel echter enkel wanneer de waarde van het huisraad ter plaatse naar de

schatting van de vrederechter niet meer bedraagt dan 1240 euro. Bovendien blijkt ook uit de gepubliceerde rechtspraak dat het beroep doen op deze procedure om een woning snel te doen ontruimen niet altijd wordt aanvaard.[48]

Om de verhuurders die op deze procedure een beroep willen doen voldoende rechtszekerheid te bieden, wordt daarom voorgesteld om in het Vlaams Woninghuurdecreet een gelijkaardige procedure op te nemen, met het specifieke doel de ontruiming van de woning op een vlotte manier via de vrederechter mogelijk te maken.

Er wordt daarom uitdrukkelijk bepaald dat als tegen het einde van de huurovereenkomst de woning niet werd ontruimd, de verhuurder kan vorderen dat een curator wordt aangesteld door de vrederechter. Er zal dan dezelfde procedure worden gevolgd als bij toepassing van artikel 1154 van het Gerechtelijk Wetboek, met dien verstande dat er geen maximaal bedrag voor de waarde van het huisraad wordt voorzien en dat de termijn van veertig dagen voor de curator wordt verkort tot dertig dagen, hetgeen wordt geacht een voldoende termijn te zijn voor de curator.

De vrederechter gaat na de vordering ter plaatse en geeft dan in zijn proces-verbaal een beschrijving van de aangetroffen roerende goederen en geld en stelt meteen een curator aan. Die gerechtelijke mandataris (meestal een advocaat) krijgt de bevoegdheid om de aangetroffen goederen te verkopen en aldus het huurgoed leeg te maken. Indien de waarde van de inboedel gering is, zal de curator in de praktijk genoegen moeten nemen met het (gratis) overmaken van de inboedel aan de kringloopwinkel of aan een liefdadigheidsorganisatie in ruil voor de (gratis) ontruiming van het goed.[49]

De opdracht van de curator loopt ofwel tot wanneer het huisraad, het geld en de onroerende waarden zijn vereffend, ofwel tot wanneer er erfgenamen of algemene legatarissen of legatarissen onder algemene titel die de nalatenschap aanvaarden, zich bekendmaken. In het laatste geval dienen deze de curator te vergoeden voor eventuele openstaande kosten.

Nadat de curator zijn werkzaamheden heeft beëindigt, komt de zaak terug bij de vrederechter, die de staat van ereloon en kosten van de curator van de boedel begroot. Vervolgens zal de vrederechter beslissen over het eventuele saldo na de vereffening en de huurwaarborg. Deze zal in de meeste gevallen kunnen worden toegekend aan de verhuurder (die een voorrecht heeft op de inboedel in de gehuurde woning), wanneer er nog openstaande huurgelden zijn (bijvoorbeeld voor de periode na het overlijden van de huurder tot de ontbinding van rechtswege), er huurschade was aan het pand of bij wijze van bezettingsvergoeding voor de periode dat de curator nog bezig was met de vereffening van de inboedel.

De curator van de boedel kan vergeleken worden met een faillissementscurator: de curator wordt betaald vanuit de opbrengst van de boedel. Het verloopt dus niet zoals bij een gerechtsdeskundige die moet betaald worden door de partij die er de aanstelling van vraagt. Indien de opbrengst van de boedel beperkt is, zal de curator van de boedel slechts een beperkte vergoeding kunnen krijgen (zoals ook het geval is bij een faillissementscurator).

Deze nieuwe regeling bij overlijden van de huurder strekt ertoe de belangen van de verhuurder te verzoenen met de belangen van de erfgenamen en eventuele

[48] Vred. Zomergem, 18 november 2009, T.Vred. 2011, 453. Bij dit vonnis is evenwel een noot van R. VERBEKE gepubliceerd waarin het standpunt ingenomen door de vrederechter wordt betwist.

[49] R. VERBEKE, "De aanstelling van een curator op grond van artikel 1154 Ger.W. of het vrijmaken van de huurwoning via een verzegeling na het overlijden van de enige huurder" (noot onder Vred. Zomergem, 18 november 2009), T.Vred. 2011, 458.

schuldeisers van de overleden huurder. Er wordt immers in steeds meer gevallen vastgesteld dat bij overlijden van de huurder er geen erfgenamen zijn of de erfenis wordt verworpen, waardoor de verhuurder gedurende lange tijd niet meer over zijn goed kan beschikken. De vereffening van een onbeheerde nalatenschap kan immers zeer lang aanslepen. Het financieel verlies voor de verhuurder dat hiermee gepaard gaat, zal dan aanzienlijk zijn. Er is evenwel geen reden waarom deze last enkel door de verhuurder, zijnde een particulier, zou moeten worden gedragen. Daarom werd een specifieke regeling uitgewerkt.

Hoofdstuk 5. Betwistingen

Afdeling 1. Bevoegdheid

Artikel 44

Dit artikel neemt in de eerste plaats artikel 591, 1°, en 629, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek over en heeft betrekking op de bevoegdheid van de vrederechter in huurgeschillen (zowel de materiële als de territoriale bevoegdheid). Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 591, 1°, en artikel 629, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek. Het toepassingsgebied van dit artikel wordt beperkt tot geschillen met betrekking tot huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, aangezien titel 2 van dit ontwerp van decreet, waarin dit artikel is opgenomen, daartoe beperkt is. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan de bevoegdheid van de vrederechter voor andere huurgeschillen, die onder de toepassing van artikel 591 van het Gerechtelijk Wetboek blijven vallen.

Daarnaast wordt een specifieke procedure voorzien voor geschillen die dringend zijn en waarvoor de gewone procedure voor de vrederechter niet volstaat. De vrederechter wordt voortaan bevoegd om in kort geding uitspraak te doen over huurgeschillen die onder het toepassingsgebied van titel 2 vallen. Door de vrederechter bevoegd te maken voor de huurgeschillen in kort geding, is de vrederechter bevoegd voor alle huurgeschillen en zit het huurcontentieux dus verzameld bij één instantie, hetgeen de eenheid van de rechtspraak ten goede zal komen.

De procedurele bepalingen inzake kort geding worden van toepassing verklaard op deze procedure (artikel 1035 tot en met 1041 van het Gerechtelijk Wetboek). De eiser in kort geding zal dus de urgentie van zijn vordering moeten aantonen. De rechter dient ambtshalve na te gaan of de urgentie aanwezig is. Indien de rechter in kort geding oordeelt dat de zaak niet spoedeisend is, verklaart hij de vordering ongegrond.[50] De procedure in kort geding moet dus beperkt blijven tot de spoedeisende vorderingen, voor andere huurgeschillen dient de gewone procedure gevolgd te worden.

Bij wijze van voorbeeld van een spoedeisende vordering kan verwezen worden naar een geval waarin de huurders de parketvloer van de verhuurde woning opstoken in de houtkachel en duidelijk onvermogend zijn zodat een latere veroordeling tot betaling van de huurschade de facto weinig zinvol is. Een snelle beoordeling van de vordering van de verhuurder kan oplopende huurschade vermijden. Daarnaast kan ook het geval genoemd worden waarin de verhuurder in de winterperiode weigert een defect verwarmingstoestel te vervangen. De huurder kan dan in kort geding een vordering instellen om de verhuurder te horen veroordelen tot herstel van het verwarmingstoestel.

Een procedure in kort geding wordt in principe op tegenspraak gevoerd: de tegenpartij moet opgeroepen worden zodat zij zich kan verdedigen. Bij wijze van uitzon-

[50] Cass. 11 mei 1990, Arr.Cass. 1989-90, 1175, JT 1991, 725, Pas. 1990, I, 1050, RW 1990-91, 987, noot J. Laenens, TBH 1990, 774, noot D. Lindemans.

dering kan in geval van volstrekte noodzakelijkheid de zaak ook ingeleid worden via eenzijdig verzoekschrift. De vrederechter zal opnieuw onderzoeken of de voorwaarden hiervoor vervuld zijn. Het beginsel van het recht van verdediging laat niet toe dat al te lichtzinnig wordt omgesprongen met een eenzijdige rechtspleging.

Artikel 45

Op basis van artikelen 1676 tot en met 1723 van het Gerechtelijk Wetboek kunnen de partijen overeenkomen om de geschillen die tussen hen gerezen zijn of zouden kunnen rijzen aan arbitrage voor te leggen. Het gevolg hiervan is dat de vrederechter zijn rechtsmacht verliest om zich over het geschil uit te spreken (artikel 1682 Ger.W.).

De kostprijs van een arbitrageprocedure ligt evenwel hoger dan bij een procedure voor de vrederechter. Aangezien huurgeschillen vaak over kleine bedragen gaan, zou met een arbitrageclausule zelfs een onhaalbare financiële drempel kunnen gecreëerd worden. Tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht bestond onder de actoren eensgezindheid om de mogelijkheid tot arbitrage uit te sluiten voor huurgeschillen, net zoals reeds het geval is voor geschillen waarvoor de arbeidsrechtbank bevoegd is (artikel 1676, §5, Ger.W.).[51]

Omdat deze bepaling enkel betrekking heeft op geschillen met betrekking tot de huur van hoofdverblijfplaatsen, wordt er voor geopteerd deze in te voegen in het Vlaams Woninghuurdecreet en niet in artikel 1676 van het Gerechtelijk Wetboek.

Afdeling 2. Rechtspleging

Artikel 46

Dit artikel neemt in paragraaf 1 artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek over en heeft betrekking op de inleiding van een huurgeschil voor de vrederechter via tegensprekelijk verzoekschrift. Het toepassingsgebied van dit artikel wordt beperkt tot geschillen met betrekking tot de huur van hoofdverblijfplaatsen.

Inhoudelijk worden enkele beperkte wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 1344bis van het Gerechtelijk Wetboek: het beroep van de verzoeker moet niet meer vermeld worden in het verzoekschrift, aangezien dat niet relevant is. Wel dient de geboortedatum van de verzoeker en de verweerder te worden opgenomen: dit zal het verzenden van de gerechtsbrieven door de griffier vereenvoudigen, aangezien door de vermelding van de geboortedatum de griffier gemakkelijker en met meer zekerheid de juiste persoon kan identificeren.

Tot slot wordt ook toegevoegd dat de griffier naast kennisgeving van de datum van de zitting per gerechtsbrief deze kennisgeving ook per gewone brief dient te versturen. De ervaringen uit de praktijk tonen immers aan dat gerechtsbrieven (die aangetekende brieven zijn – zie daarvoor artikel 46 van het Gerechtelijk Wetboek) niet altijd de bestemmeling bereiken, vaak omdat de betrokkene wanneer hij niet aanwezig is wanneer de postbode de aangetekende brief aanbiedt, deze nadien niet gaat afhalen op het postkantoor. Wanneer de kennisgeving van de datum van de zitting tegelijk ook per gewone brief wordt verzonden, kan de betrokkene er in die gevallen wel kennis van nemen en vergroot de kans dat hij op de zitting aanwezig zal zijn. Daardoor wordt getracht het aantal verstekprocedures in huurgeschillen te laten dalen. De aanwezigheid van de betrokkene op de zitting is immers een

[51] B. HUBEAU en D. VERMEIR, Een evaluatie van het federale woninghuurrecht – deel II. Bevindingen werkgroepen 'Toegang, selectie en discriminatie', 'Procedure en bemiddeling' en 'Huurprijs', resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 94.

sterk voordeel voor de afhandeling van het geschil aangezien de vrederechter dan naar verzoening kan streven.

In een nieuwe tweede paragraaf wordt een beperkte afwijking voorzien op de algemene regels inzake het indienen van een eenzijdig verzoekschrift, zoals vastgelegd in de artikelen 1025 tot en met 1034 van het Gerechtelijk Wetboek. De beperkte afwijking houdt in dat eenzijdige verzoekschriften in gedingen inzake huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen niet langer ondertekend moeten worden door een advocaat, maar ook ondertekend kunnen worden door de verzoeker zelf. Het is dus ofwel de verzoeker, ofwel de advocaat die het verzoekschrift ondertekent, ofwel ondertekenen beiden. Artikel 1026 van het Gerechtelijk Wetboek geeft zelf aan dat de ondertekening door de advocaat kan uitgesloten worden bij wet, zodat een gedifferentieerde regeling door de wetgever mogelijk wordt geacht. Door de vereiste van ondertekening door een advocaat te schrappen voor huurgeschillen, wordt de toegang van de rechtszoekende tot de vrederechter vergemakkelijkt, hetgeen ook de doelstelling van de federale wetgever was met de wet van 30 november 1998.

Artikel 47

Dit artikel neemt artikel 1344ter van het Gerechtelijk Wetboek over en heeft betrekking op de kennisgeving aan het OCMW van een vordering tot uithuiszetting.

Om de procedure te vereenvoudigen en het OCMW korter op de bal te kunnen laten spelen wordt de mogelijkheid voor de huurder zich ertegen te verzetten dat zijn gegevens worden doorgegeven aan het OCMW geschrapt. Daardoor kan de griffier onmiddellijk na ontvangst van een vordering tot uithuiszetting de gegevens van de huurder doorgeven aan het OCMW.

Deze inperking op het privéleven van de huurder (zijn gegevens worden doorgegeven aan het OCMW) is gerechtvaardigd vanuit het algemeen belang, met name ondersteuning bieden aan personen die worden bedreigd met uithuiszetting. De inperking is ook proportioneel: de OCMW-medewerkers hebben een geheimhoudingsplicht en mogen deze gegevens dus niet doorgeven aan anderen. Bovendien is de huurder niet verplicht begeleiding door het OCMW te aanvaarden, het is enkel een mogelijkheid die het OCMW moet aanbieden. Zoals gezegd kan door het schrappen van de verzetsmogelijkheid de griffier de gegevens van de huurder die bedreigd wordt met uithuiszetting, onmiddellijk doorgeven aan het OCMW dat daardoor sneller ondersteuning kan bieden in de hoop de uithuiszetting te vermijden. De griffier dient het afschrift van het verzoekschrift, de dagvaarding of het proces-verbaal van vrijwillige verschijning daarom onverwijld door te sturen naar het bevoegde OCMW. Doordat de verzetsmogelijkheid wordt geschrapt, kan de griffier deze opdracht veel efficiënter vervullen.

Het OCMW wordt daardoor steeds op de hoogte gesteld van een vordering tot uithuiszetting. Uit de ervaringen van de OCMW's blijkt dat een aantal huurders in eerste instantie wantrouwig staan tegenover begeleiding en daardoor zich verzetten tegen het doorgeven van hun gegevens aan het OCMW. Indien het OCMW zijn dienstverlening kan voorstellen aan de betrokken huurders, geraken zij dikwijls wel overtuigd. Het schrappen van de verzetsmogelijkheid kan dus een nuttig effect hebben.

In navolging van het advies van de Raad van State wordt bepaald dat de griffier de bevestiging van de mededeling aan het OCMW moet verzenden met een aangetekende brief met ontvangstbewijs (in plaats van met een gewone brief).

Voor het overige wordt dit artikel niet gewijzigd ten opzichte van huidig artikel 1344ter van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 48

Dit artikel neemt artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek over en regelt de verplichte verzoeningspoging van de vrederechter bij huurgeschillen. Het toepassingsgebied van dit artikel is beperkt tot geschillen met betrekking tot huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.

De verwijzing naar de artikelen 731, 732 en 733 van het Gerechtelijk Wetboek wordt geschrapt. Deze bepalingen hebben betrekking op de mogelijkheid van partijen om een zaak vooraf ter minnelijke schikking voor te leggen aan de rechter die bevoegd is om in eerste aanleg ervan kennis te nemen. Wanneer een partij dit, zelfs mondeling, verzoekt, worden de partijen bij gewone brief van de griffier opgeroepen om binnen een bepaalde termijn te verschijnen op dag en uur door de rechter bepaald. Deze bepalingen behoren tot het gemene procesrecht en zijn bijgevolg ook automatisch van toepassing op huurgeschillen. De decreetgever hoeft de toepassing ervan dus niet uitdrukkelijk te bevestigen.

Het is belangrijk dat de rechter steeds tracht de partijen te verzoenen. Een oplossing van een huurgeschil via verzoening is immers veel meer waard dan een door de rechter opgelegde beslissing. Zeker wanneer de huurovereenkomst niet beëindigd wordt, blijven beide partijen contractueel met elkaar verbonden en is een oplossing waarin beide partijen zich kunnen vinden te verkiezen.

Ook in graad van beroep is het belangrijk dat de rechter toch nog eerst tracht partijen te verzoenen.

Artikel 49

Dit artikel neemt artikel 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek over en bepaalt een termijn vooraleer tot uithuiszetting kan worden overgegaan.

Er wordt één inhoudelijke wijziging aangebracht tegenover de tekst van artikel 1344quater van het Gerechtelijk Wetboek. Aan de uitzonderingen op de termijn van één maand na betekening van de uitspraak vooraleer tot uithuiszetting kan worden overgegaan, wordt een uitzondering toegevoegd, met name het geval waarin de vrederechter omwille van de spoedeisendheid uitspraak deed in kort geding. De vrederechter houdt dan bij het vaststellen van de termijn in het bijzonder rekening met het spoedeisend karakter van de zaak.

Artikel 50

Dit artikel neemt artikel 1344quinquies van het Gerechtelijk Wetboek over en bevat een regeling voor de goederen die zich bij uithuiszetting nog in het goed bevinden. Er worden geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht tegenover de tekst van artikel 1344quinquies van het Gerechtelijk Wetboek.

Artikel 51

Dit artikel neemt artikel 1344sexies van het Gerechtelijk Wetboek over en bevat een regeling voor kennisgeving van een vonnis tot uithuiszetting aan het OCMW voor het geval de vordering tot uithuiszetting nog niet werd doorgegeven aan het OCMW in toepassing van ontworpen artikel 47, bijvoorbeeld wanneer de vordering tot uithuiszetting aanvankelijk niet werd gevorderd, maar werd toegevoegd bij conclusie. In deze gevallen dient de gerechtsdeurwaarder het OCMW op de hoogte te stellen. Het OCMW biedt, op de meest aangewezen wijze, aan om, binnen zijn wettelijke opdracht, hulp te bieden.

Ook hier werd de verzetsmogelijkheid voor de huurder geschrapt (zie ook de toelichting bij ontworpen artikel 47).

Hoofdstuk 6. Specifieke bepalingen inzake medehuur

Dit hoofdstuk van het ontwerp van decreet voert een specifieke regeling in voor verschillende situaties van medehuur. Zowel de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties als de feitelijke partnerrelaties en vormen van samenhuizen worden geregeld. Er wordt wel een onderscheid voorzien tussen verschillende vormen van samenwoonst.

Voor de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties wordt voorzien dat de echtgenoot/echtgenote of wettelijke samenwoner automatisch huurder wordt (artikel 52). Voor andere vormen van samenwoonst (feitelijke partnerrelaties of samenhuizen) moet uitdrukkelijk aan de verhuurder toestemming worden gevraagd om huurder te kunnen worden. Bij weigering door de verhuurder, kan de rechter deze toestemming verlenen (artikel 53).

Artikel 52

Dit artikel heeft betrekking op de geïnstitutionaliseerde partnerrelaties. Zoals gezegd wordt de echtgenoot/echtgenote of de wettelijke samenwoner van rechtswege (dat wil zeggen automatisch) huurder, ook wanneer de huurovereenkomst is aangegaan voor het huwelijk of de wettelijke samenwoonst. De (oorspronkelijke) huurder deelt de gegevens van de echtgenoot of wettelijke samenwoner mee aan de verhuurder.

Nadien oefenen overeenkomstig paragraaf 2 beide huurders gezamenlijk de rechten uit die voortvloeien uit de huurovereenkomst en zijn ze gezamenlijk (hoofdelijk en ondeelbaar) gehouden tot de verplichtingen, met dien verstande dat een huurder niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij huurder werd. Het gaat dan over huurachterstallen die dateren van voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning of huurschade die dateert van daarvoor. Om het tijdstip van de huurschade te kunnen bepalen, kunnen de oorspronkelijke huurder en de nieuwe huurder onderling een plaatsbeschrijving opmaken. Doen zij dat niet, zal de nieuwe huurder moeilijk kunnen bewijzen dat de huurschade reeds aanwezig was vooraleer hij/zij huurder werd en zal de huurschade bij het beëindigen van de huurovereenkomst in rekening worden gebracht.

Paragraaf 3 van het ontworpen artikel regelt de situatie bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning. Het feit dat beiden als huurder worden beschouwd, houdt ook in dat zij bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning gelijkwaardig worden behandeld (in tegenstelling tot de huidige regeling, waar de bescherming voor de inwonende partner op basis van artikel 215 en artikel 1477, §2, van het Burgerlijk Wetboek eindigt bij de beëindiging van het huwelijk of de wettelijke samenwoning en het huurrecht dan enkel toekomt aan de oorspronkelijke huurder[52]). Indien beiden de huurovereenkomst willen verderzetten, zullen zij in eerste instantie moeten trachten onderling overeen te komen. De huurders dienen dan gezamenlijk de verhuurder op de hoogte te stellen wie van hun beiden de huurrelatie verderzet en vanaf wanneer. Als zij geen overeenstemming bereiken, kunnen zij zich tot de rechter wenden, die de afweging tussen de belangen van beiden zal maken en op die basis zal bepalen wie de huurovereenkomst kan verderzetten en vanaf wanneer de andere geen huurder meer is.

[52] D. VERMEIR en B. HUBEAU, "Huur, medehuur en feitelijke samenwoning. Toepassing in de rechtspraktijk en aanbevelingen voor de (Vlaamse?) regelgever", NjW 2017, 3.

Indien evenwel beide echtgenoten of wettelijke samenwoners de huurovereenkomst hebben ondertekend bij aanvang ervan, blijft de echtgenoot/echtgenote of wettelijke partner die geen huurder meer is, subsidiair aansprakelijk voor de betaling van de huurprijs tot zes maanden nadat hij geen huurder meer is. Dit wordt zo bepaald omdat de verhuurder bij het afsluiten van de huurovereenkomst had verhuurd aan twee personen en zijn solvabiliteitstoets bijgevolg betrekking had op twee personen. Om de belangen van de huurders en de belangen van de verhuurder met elkaar te verzoenen wordt daarom bepaald dat de vertrekkende huurder nog zes maanden aansprakelijk blijft. Zes maanden is een voldoende termijn, aangezien de solvabiliteitstoets bij aanvang van de huurovereenkomst ook geen absolute zekerheid geeft aan de verhuurder (bijvoorbeeld één van de huurders kan werkloos worden).

Artikel 53

Dit artikel heeft betrekking op feitelijke samenwoners. Daarbij kan het gaan over koppels die feitelijk samenwonen of andere vormen van samenwoonst (bijvoorbeeld drie vrienden of vriendinnen die samen een woning huren om de kosten te drukken). Het feit dat voor deze laatste gevallen een regeling wordt uitgewerkt binnen het woninghuurrecht, doet geen afbreuk aan de verplichtingen die voortvloeien uit andere regelgeving, zoals de vergunningsplicht inzake ruimtelijke ordening, waarbij het opsplitsen van een woning in meerdere entiteiten vergunningsplichtig is. Indien door het samenwonen een woning wordt opgesplitst, zal daarvoor dus een vergunning moeten worden aangevraagd. De regeling inzake medehuur doet ook geen afbreuk aan de bepalingen op het vlak van sociale uitkeringen, waar de hoogte van de uitkering kan afhangen van het feit of de uitkeringsgerechtigde samenwonend of alleenstaand is.

In tegenstelling tot bij partners uit een huwelijk of wettelijke samenwoning worden feitelijk samenwonenden niet van rechtswege huurder. De huurder en de feitelijk samenwonende kunnen samen aan de verhuurder vragen dat de samenwonende als huurder wordt aanvaard. Indien er al meerdere huurders zijn (huurders die de huurovereenkomst bij aanvang hebben ondertekend of die op basis van dit artikel als huurder werden aanvaard), dient het verzoek aan de verhuurder uit te gaan van alle huurders en de persoon die huurder wenst te worden.

De verhuurder kan weigeren toestemming te geven, bijvoorbeeld wanneer de persoon die huurder wenst te worden, niet solvabel is. Indien deze persoon wordt aanvaard als huurder, wordt hij immers een volwaardige huurder en verwerft hij huurrecht, ook wanneer de oorspronkelijke huurder de huurovereenkomst beëindigt (zie de ontworpen paragraaf 3). Indien de huurder(s) en de persoon die huurder wenst te worden van oordeel zijn dat de verhuurder zijn toestemming onterecht weigert, kunnen zij een vordering aanhangig maken bij de vrederechter, die deze persoon dan als huurder kan aanvaarden. De rechter kan de vordering enkel afwijzen als één van de vier genoemde gevallen zich voordoet (het gaat dus niet om voorwaarden waar cumulatief aan voldaan moet zijn). Daarbij gaat het er over dat er toch enige duurzaamheid moet zijn vooraleer een verhuurder verplicht kan worden een bijwoner als huurder te aanvaarden (minstens één jaar in het goed zijn hoofdverblijfplaats hebben en een gezamenlijke huishouding voeren). Ook wanneer de huurder onvoldoende waarborgen biedt voor betaling van de huur, kan de verhuurder niet gedwongen worden een persoon als huurder te beschouwen. Wanneer de bezettingsnorm door een extra huurder overschreden zou worden, is het evident dat die persoon niet als huurder kan aanvaard worden.

Paragraaf 2 bepaalt vervolgens dat alle huurders nadien gezamenlijk de rechten uitoefenen die voortvloeien uit de huurovereenkomst en gezamenlijk (hoofdelijk en ondeelbaar) gehouden zijn tot de verplichtingen, met dien verstande dat een huur-

der niet gehouden is voor verplichtingen die zijn ontstaan voordat hij/zij huurder werd (zie ook de bespreking bij artikel 52).

De beëindiging van de huurovereenkomst door één huurder wordt geregeld door paragraaf 3. Deze regeling doet uiteraard geen afbreuk aan het feit dat de huurovereenkomst ook opgezegd kan worden door alle huurders gezamenlijk (zie de mogelijkheden in artikel 20 of 21). De regeling inzake beëindiging door één huurder is gebaseerd op het Franse systeem.[53] Een huurder kan steeds de huurovereenkomst opzeggen in zijn naam volgens de gewone opzeggingsmogelijkheden, dit wil zeggen te allen tijde met een opzeggingstermijn van drie maanden. De opzeggingsvergoeding bij de opzegging van een huurovereenkomst waarbij deze wordt beëindigd tijdens de eerste drie jaar is niet verschuldigd. Het gaat hier immers over de opzegging van één huurder, terwijl de andere huurders de huurovereenkomst verder zetten. Enkel wanneer door een opzegging de huurovereenkomst volledig wordt beëindigd, zal de opzeggingsvergoeding van toepassing zijn. De huurder die in zijn naam heeft opgezegd kan een nieuwe huurder voorstellen die in zijn plaats komt. Bij niet-aanvaarding door de verhuurder of de andere huurder(s), kan de opzeggende huurder zich tot de rechter wenden, die de vordering tot aanvaarding van een persoon afwijst in de drie genoemde gevallen. Hier wordt voldoende gewicht gelegd bij de voorkeuren van de andere huurder(s) aangezien deze met de nieuwe huurder zullen moeten samenleven. De zittende huurders zullen evenwel niet al te lichtzinnig een nieuwe huurder weigeren, want indien er geen nieuwe huurder in de plaats van de vertrekkende huurder komt, zullen zij gehouden zijn dezelfde huurprijs te betalen met één huurder minder.

Indien de nieuwe huurder wordt aanvaard door de verhuurder en de medehuurder(s) of na een beslissing door de rechter, is de huurder die heeft opgezegd na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet meer gehouden tot het nakomen van de huurdersverplichtingen. De partijen doen er goed aan de nieuwe huurder officieel toe te voegen aan de huurovereenkomst via een addendum.

Indien er geen nieuwe huurder wordt voorgesteld of deze wordt niet aanvaard (door de verhuurder en de medehuurder(s) of na een beslissing door de rechter) kan de verhuurder de huurder die heeft opgezegd tot zes maanden nadat hij geen huurder meer is, aanspreken voor de betaling van de huurprijs. Na afloop van deze termijn zullen alleen de resterende huurders gehouden zijn om de volledige huurprijs en eventuele andere huurschulden te betalen, inclusief het aandeel waartoe de vertrekkende huurder voorheen was gehouden. Op die manier wordt een evenwicht gevonden tussen de belangen van de huurder die de huurovereenkomst wil opzeggen en de verhuurder die één van zijn schuldenaars ziet vertrekken. Door de vertrekkende huurder nog tot zes maanden verantwoordelijk te houden, wordt hij aangespoord een goede nieuwe huurder te vinden, waardoor de verhuurder hetzelfde aantal schuldenaars behoudt.

Titel 3. Huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten

Binnen het huidige huurrecht bestaan geen specifieke bepalingen die het huurregime voor studentenhuisvesting regelen. Alleen artikel 1714bis van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat een huurovereenkomst bedoeld voor de huisvesting van één of meerdere studenten schriftelijk moet opgesteld worden.

De stellers van dit ontwerp vinden het echter belangrijk dat aan studenten een minimale bescherming wordt geboden in de rechtsverhouding met hun verhuurder. Daarom worden in deze titel een aantal bepalingen dwingend van toepassing op huurovereenkomsten waarbij de huurder een student is.

[53] D. VERMEIR en B. HUBEAU, "Huur, medehuur en feitelijke samenwoning. Toepassing in de rechtspraktijk en aanbevelingen voor de (Vlaamse?) regelgever", NjW 2017, 9.

Artikel 3 van dit ontwerp geldt onverkort voor deze titel. Dit wil zeggen dat het gemene huurrecht van toepassing is op die aspecten van de studentenhuur die niet in deze titel van het Vlaams Woninghuurdecreet worden geregeld.

Artikel 54

Dit artikel regelt het toepassingsgebied van deze titel. Het toepassingsgebied wordt opgehangen aan het begrip student: indien de huurder een student is, zijn de bepalingen van deze titel in principe van toepassing. Daarbij wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de student niet zijn hoofdverblijfplaats heeft in zijn studentenverblijf zoals gebruikelijk is bij de meeste studenten (zij behouden in principe hun hoofdverblijfplaats bij hun ouders en zijn dan tijdelijk afwezig tijdens hun verblijf in hun studentenverblijf). Enkel wanneer de student geen haardstede meer heeft (geen band meer heeft met zijn ouders) en financieel zelfstandig is, zal hij zijn hoofdverblijfplaats niet meer bij zijn ouders hebben. Indien de student zijn hoofdverblijfplaats vestigt in zijn studentenverblijf en daarvoor de toestemming van de verhuurder bekomt (uitdrukkelijk of stilzwijgend), zal niet titel 3, maar titel 2 van toepassing zijn op de huurovereenkomst.

Een student wordt gedefinieerd als "iedere persoon die ingeschreven is bij een instelling die voltijds onderwijs aanbiedt, waarvan hij de lessen volgt of de schoolverlater die de wachtperiode doorloopt". Studenten zijn tegenwoordig heel flexibel en divers en studeren in verschillende vormen. Daarom wordt een flexibele definitie ingevoerd die werkbaar is in de praktijk.

Artikel 55

Dit artikel bepaalt het dwingende karakter van de bepalingen van deze titel. Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald, zijn de bepalingen met betrekking tot de huur van studentenhuisvesting van dwingend recht.

Artikel 56

Dit artikel neemt artikel 1714bis van het Burgerlijk Wetboek over en bevestigt dus dat een huurovereenkomst voor studentenhuisvesting schriftelijk moet worden gesloten. Er wordt in concreto verwezen naar de bepaling over de verplichte schriftelijke huurovereenkomst uit titel 2.

De Vlaamse Regering stelt een specifieke vulgariserende toelichting op voor huurovereenkomsten met betrekking tot studentenhuisvesting. Ook voor deze huurovereenkomsten is deze vulgariserende toelichting immers nuttig.

Artikel 57

Dit artikel maakt de bepalingen over de plaatsbeschrijving bij huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen integraal van toepassing op huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting. Dat is ook nu reeds het geval. Aangezien een studentenkamer of studentenstudio meestal beperkter is van omvang, zal de omstandige plaatsbeschrijving logischerwijze meestal minder omvangrijk zijn dan bij huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.

Artikel 58

Dit artikel maakt de bepalingen over de leveringsplicht van de verhuurder, de staat van het goed bij aanvang van de huurovereenkomst en de bijhorende sancties bij huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen integraal van toepassing op huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting.

Artikel 59

Dit artikel regelt de onderhouds- en herstellingsplicht van de verhuurder en de huurder. De regeling uit titel 2 wat betreft de hoofdverblijfplaatsen wordt overgenomen voor de huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting.

Wel wordt uitdrukkelijk voorzien dat de lijst van kleine herstellingen die de Vlaamse Regering zal vaststellen een specifieke invulling zal krijgen voor studentenhuisvesting. Daardoor kan rekening gehouden worden met het specifieke karakter van de studentenhuisvesting waarbij huurovereenkomsten een beperktere duur hebben en er ook vaak sprake is van gemeenschappelijke ruimten. Bij het vaststellen van deze specifieke lijst, moet het uitgangspunt dus zijn dat het merendeel van de herstellingen door de verhuurder gebeurt.

Artikel 60

Dit artikel regelt de overdracht van de huur en de onderhuur. Beide zijn in principe verboden, tenzij de verhuurder daar schriftelijk en voorafgaand toestemming voor verleent.

Op het principieel verbod wordt evenwel een uitzondering voorzien: wanneer de student deelneemt aan een studie-uitwisselingsprogramma of een stage moet volbrengen, heeft hij het recht de huurovereenkomst over te dragen of het goed onder te verhuren aan een andere student (dat wil zeggen iemand die voldoet aan de definitie van student – zie artikel 54 van het ontwerp). De verhuurder kan zich daartegen in principe niet verzetten, tenzij hij gegronde redenen aanvoert. Er zal onder meer een gegronde reden zijn wanneer het gaat over een kamer of studio die door een onderwijsinstelling wordt verhuurd aan sociale voorwaarden en de door de hoofdhuurder-student voorgestelde overnemer of onderhuurder niet aan die voorwaarden voldoet of wanneer de overnemer onvoldoende solvabel is. Het feit dat de verhuurder beschikt over een uitzonderlijke verzetsmogelijkheid, houdt logischerwijze in dat de student zijn verhuurder op voorhand op de hoogte stelt van het feit dat hij wenst de huur over te dragen of onder te verhuren en van de identiteitsgegevens van de student die de huur overneemt of die onderhuurt.

In het geval van onderverhuring blijft de oorspronkelijke student-huurder aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen van de huurovereenkomst ten aanzien van de verhuurder.

Artikel 61

Dit artikel regelt de vaststelling van de huurprijs en de verrekening van de kosten en lasten.

Vanuit studentensteden wordt de problematiek gemeld waarbij bij bepaalde verhuurders een groot verschil zit tussen de provisie voor de kosten en de lasten die de student moet betalen en de uiteindelijke afrekening, waarbij verhuurders een lage provisie meedelen bij het ondertekenen van de huurovereenkomst, maar bij de beëindiging een hoge afrekening presenteren. De student is dan vaak bij de ondertekening van de huurovereenkomst bewust misleid door de verhuurder. In andere gevallen wordt op voorhand al een hoge provisie gevraagd voor de kosten en lasten tijdens de loop van de huurovereenkomst, terwijl de verhuurder deze kosten zelf nog niet heeft moeten maken.

Om voor beide problemen een oplossing te bieden wordt in dit artikel bepaald dat de huurprijs die in de huurovereenkomst wordt overeengekomen ook alle kosten en lasten moet bevatten, met uitzondering van het verbruik van water, energie en telecommunicatie (telefoon, internet enzovoort). Daardoor zullen de huurprijzen

voor studentenhuisvesting weliswaar stijgen, maar kunnen studenten een objectieve vergelijking tussen de verschillende verhuurders maken (wat ze momenteel door de mogelijks hoge afrekeningen niet kunnen) en komen de studenten na afloop van de huurovereenkomst niet voor onaangename verrassingen te staan.

Artikel 62

Dit artikel regelt de indexatie van de huurprijs.

Wanneer de huurovereenkomst een duur heeft van meer dan één jaar, kan de verhuurder de huurprijs indexeren op de verjaardag van de huurovereenkomst, tenzij deze mogelijkheid in de huurovereenkomst werd uitgesloten. De indexering verloopt dan volgens hetzelfde regime als bij de huur voor hoofdverblijfplaatsen.

Wanneer tussen de verhuurder en dezelfde student achtereenvolgende huurovereenkomsten worden gesloten, mag de huurprijs niet verhoogd worden. De verhuurder mag de huurprijs enkel indexeren op basis van de gezondheidsindex. Daarmee wordt het stelsel van de achtereenvolgende huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen voor korte duur overgenomen.

Er wordt een uitzondering voorzien voor gesubsidieerde studentenhuisvesting, waarbij wordt verhuurd aan studenten die voldoen aan de voorwaarden om een verminderde huurprijs te bekomen. De huurprijs wordt dan immers op andere gronden vastgesteld.

Artikel 63

Dit artikel regelt de huurwaarborg bij huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting.

Het ontworpen artikel bepaalt dat de huurwaarborg in de vorm van een som geld mogelijk is of een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder en dat deze maximaal twee maanden huur mag bedragen. Tegelijk wordt ook bepaald dat de waarborg maximaal twee maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst moet worden verstrekt. In de praktijk van verhuring van studentenhuisvesting wordt de huurovereenkomst immers vaak zeer lang op voorhand gesloten (bijvoorbeeld reeds in de maand april).

Ook wordt voorzien dat de waarborg in de vorm van een som geld ofwel kan worden geplaatst op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder (zoals bij de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen) ofwel gestort op een door de verhuurder opgegeven rekening. De waarborg cash overhandigen aan de verhuurder is dus niet langer toegelaten. Dat het storten van de waarborg op de rekening van de verhuurder is toegelaten, heeft te maken met het specifieke karakter van de studentenhuur. In bepaalde gevallen worden huurovereenkomsten van zeer korte duur gesloten, waardoor de administratie en tijdsinvestering bij een korte huurperiode niet opwegen tegen het eventuele voordeel van een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening. Internationale studenten zullen ook heel wat moeilijkheden ondervinden om een geblokkeerde rekening te openen. Zij kunnen wel vanuit het buitenland de huurwaarborg storten op rekening van de verhuurder, maar kunnen vanuit het buitenland geen geblokkeerde rekening openen. Het is evenmin aangewezen om het storten op de rekening van de verhuurder enkel mogelijk te maken voor buitenlandse studenten. Een storting op rekening van de verhuurder laat bovendien steeds een spoor na zodat de student ook steeds kan bewijzen dat hij de waarborg heeft gestort. Om die redenen wordt dus bepaald dat de huurwaarborg bij huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting kan gesteld worden via een geblokkeerde rekening of via storting op rekening van de verhuurder.

In beide gevallen brengt de waarborg rente op in het voordeel van de huurder.

Over de waarborg op een geblokkeerde rekening kan enkel worden beschikt na akkoord van beide partijen of na een rechterlijke uitspraak. Indien de waarborg werd gestort op de rekening van de verhuurder, is de verhuurder in principe verplicht om deze vermeerderd met de rente terug te storten aan de huurder binnen drie maanden nadat de huurder het goed heeft verlaten. Dit vermijdt dat de verhuurder de terugbetaling van de waarborg blijft uitstellen en laat aanslepen en de huurder moet blijven aandringen. De terminologie 'nadat de huurder het goed heeft verlaten' laat toe dat bij opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder dezelfde waarborgsom kan behouden worden. Indien de verhuurder aanspraak wil maken op de waarborg omdat er nog onbetaalde huurgelden zijn of omdat er huurschade is, moet hij binnen de termijn van drie maanden de huurder aangetekend aanschrijven en zijn aanspraak op de waarborgsom laten gelden.

Artikel 64

Dit artikel stelt een verbod op stilzwijgende verlenging in.

De huurovereenkomst eindigt na verloop van de in de overeenkomst vermelde duur en moet niet uitdrukkelijk opgezegd worden door de verhuurder of door de student. Indien de partijen de huurrelatie na afloop van de huurovereenkomst willen verderzetten, zullen zij een nieuwe huurovereenkomst moeten sluiten. Daarmee wordt vermeden dat studenten hun huurovereenkomst uitdrukkelijk moeten opzeggen en dat ze bij niet opzeggen gebonden zijn door een nieuwe huurovereenkomst.

Om dezelfde reden wordt daarom ook bepaald dat een clausule van stilzwijgende verlenging voor niet geschreven wordt gehouden.

Artikel 65

Dit artikel regelt de beëindiging van de huurovereenkomst voor studentenhuisvesting.

In de eerste plaats worden drie beëindigingsgronden ingeschreven die specifiek zijn voor de studentenhuur. De student kan de huurovereenkomst beëindigen:

1° voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst. Indien de student de huurovereenkomst beëindigt ten laatste twee maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, is geen opzeggingstermijn of opzeggingsvergoeding verschuldigd. Indien de student de huurovereenkomst beëindigt minder dan twee maanden voor de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, is de student een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur verschuldigd;

2° bij de beëindiging van zijn studies. De student moet dan een bewijs voorleggen van de onderwijsinstelling dat hij zich effectief heeft uitgeschreven. Er geldt een opzeggingstermijn van twee maanden en geen opzeggingsvergoeding;

3° bij het overlijden van één van de ouders of een andere persoon die instaat voor het onderhoud van de huurder. Ook dit moet gestaafd worden ten aanzien van de verhuurder met een bewijsstuk. Er geldt een opzeggingstermijn van twee maanden en geen opzeggingsvergoeding.

Voor het overige kan een huurovereenkomst voor studentenhuisvesting niet vroegtijdig opgezegd worden (hetgeen uiteraard niet uitsluit dat beide partijen voor de rechter de ontbinding van de huurovereenkomst kunnen vorderen in geval van wanprestatie door de andere contractspartij).

Daarnaast wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden door het overlijden van de huurder. De huurovereenkomst eindigt op de eerste dag van de maand

die volgt op het overlijden van de huurder. Deze bepaling vermijdt dat de erfgenamen van de student, meestal de ouders, na het overlijden de huurgelden moeten blijven betalen tot het einde van de huurovereenkomst.

Artikel 66

Dit artikel maakt de bepalingen over de betwistingen bij huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen van toepassing op huurovereenkomsten voor studentenhuisvesting. Enkel de bepalingen met betrekking tot de kennisgeving aan het OCMW zullen niet van toepassing zijn. Het gaat immers per definitie niet over de hoofdverblijfplaats van de huurder.

Titel 4. Wijzigingsbepalingen

Hoofdstuk 1. Wijzigingen van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode

Artikel 67

Dit artikel vult de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse woonbeleid, zoals opgenomen in artikel 4 van de Vlaamse Wooncode, aan, gelet op het advies van de Vlaamse Woonraad en de uitgebreide bevoegdheden van het Vlaamse Gewest na de regionalisering van het woninghuurrecht. Voor meer toelichting kan worden verwezen naar de reactie op de bemerkingen van de Vlaamse Woonraad.

Artikel 68

Dit artikel vervangt een verwijzing naar de federale Woninghuurwet.

Artikel 69 tot en met 71

Deze artikelen schrijven in de Vlaamse Wooncode een decretale basis in voor het erkennen van verhuurdersorganisaties. Het gaat daarbij over representatieve organisaties die ofwel private verhuurders vertegenwoordigen, ofwel vastgoedmakelaars. Zij zijn immers belangrijke partners in het beleid van de Vlaamse overheid met betrekking tot de private huurmarkt. Tegelijk kan aan de erkenning financiële ondersteuning worden gekoppeld.

Om erkend te worden moet de verhuurdersorganisatie werkzaam zijn in het Vlaamse Gewest, de opdrachten uitvoeren die haar worden opgelegd door de Vlaamse Wooncode en de uitvoeringsbesluiten en het toezicht van de Vlaamse Regering aanvaarden. Bovendien kan de Vlaamse Regering aanvullende voorwaarden tot erkenning opleggen.

De opdracht van de erkende verhuurdersorganisaties bestaat in het bijdragen tot het helpen realiseren van het recht op wonen voor eenieder en de belangenbehartiging van de verhuurders op de privéhuurwoningmarkt. Hiertoe verstrekt de erkende verhuurdersorganisatie op individuele of collectieve basis informatie en advies over alle aangelegenheden inzake het verhuren van woningen. Tevens kan de erkende verhuurdersorganisatie juridische bijstand verlenen aan haar leden.

De eventuele financiering van de werking van deze organisaties wordt geregeld door de Vlaamse Regering, onder de voorwaarde dat de subsidiëring ten laste van de uitgavenbegroting van het Vlaamse Gewest nooit meer bedraagt dan 100 procent van de totale kosten.

Artikel 72

Dit artikel schrijft een decretale basis voor de huurwaarborglening in de Vlaamse Wooncode in.

Het is de bedoeling dat een instantie namens het Vlaamse Gewest het bedrag van de huurwaarborg uitleent aan een kandidaat-huurder, waardoor deze een huurwaarborg kan stellen op een geblokkeerde rekening. Nadien betaalt de betrokkene het uitgeleende bedrag terug via maandelijkse afbetalingen. De namens het Vlaamse Gewest verstrekte lening is renteloos.

De Vlaamse Regering stelt de verdere voorwaarden vast en bepaalt eveneens welke instantie of instanties de huurwaarborglening zullen toekennen.

De huurwaarborglening voldoet aan de definitie van het consumentenkrediet zoals gedefinieerd in artikel I.9, 54°, van het Wetboek van Economisch Recht: "het krediet dat, ongeacht de benaming of de vorm, wordt verstrekt aan een consument en dat geen hypothecair krediet uitmaakt". Opdat de huurwaarborglening haar rol zou kunnen spelen om een lening ter beschikking te kunnen stellen aan personen met zeer beperkte financiële middelen, dient het regelgevend kader hiervoor te kunnen afwijken van de algemene regels die van toepassing zijn op de consumentenkredieten. De huurwaarborglening kadert immers binnen een opdracht van algemeen belang die door een overheidsinstantie zal worden uitgeoefend binnen een strikt bepaald regelgevend kader. Daarom wordt voorzien dat de bepalingen uit het Wetboek van Economisch Recht suppletieve werking hebben, met name dat zij enkel van toepassing zijn wanneer de regeling rond de huurwaarborglening daarmee verenigbaar is. De specifieke bepalingen met betrekking tot de huurwaarborglening hebben met andere woorden voorrang op de algemene bepalingen van het Wetboek van Economisch Recht. De Vlaamse decreetgever is hiervoor bevoegd: de uitwerking van de huurwaarborglening met afwijking van de generieke bepalingen met betrekking tot het consumentenkrediet valt immers volledig binnen de gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting en de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (artikel 6, §1, IV, bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen). Moest geoordeeld worden dat deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk binnen de vermelde gewestelijke bevoegdheid valt, kan beroep worden gedaan op de impliciete bevoegdheden waarover de gewesten beschikken (artikel 10, bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen). De uitwerking van een huurwaarborglening met afwijking van de generieke bepalingen met betrekking tot het consumentenkrediet is noodzakelijk, de weerslag op de federale bevoegdheid is marginaal en de materie leent zich tot een gedifferentieerde toepassing. De noodzakelijkheidsvereiste ligt in het feit dat de decreetgever maatregelen moet nemen om de toegang tot de private huurmarkt te bevorderen. Uit de evaluatie door het Steunpunt Wonen blijkt dat de bankwaarborg niet werkt. Daarom moet voorzien worden in een andere instrument, namelijk de huurwaarborglening. Zoals gezegd kan de huurwaarborglening enkel doelmatig zijn wanneer deze niet onderworpen is aan de generieke bepalingen met betrekking tot het consumentenkrediet. De weerslag op de federale bevoegdheid is marginaal: het gaat enkel over leningen met een specifiek doel (het kunnen stellen van een huurwaarborg) en die enkel kunnen aangevraagd worden bij een door de Vlaamse Regering bepaalde instantie. Het feit dat het over een welomlijnde lening gaat, houdt ook in dat in de toepassing ervan kan gedifferentieerd worden.

Artikel 73 en 74

Deze artikelen vervangen een verwijzing naar de federale Woninghuurwet.

Hoofdstuk 2. Wijzigingen aan het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Artikel 75 en 76

Deze artikelen vullen het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting aan met een verwijzing naar het Vlaams Woninghuurdecreet.

Titel 5. Slotbepalingen

Artikel 77 en 78

De Woninghuurwet (afdeling 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek) wordt opgeheven voor het grondgebied van het Vlaamse Gewest. Aangezien schriftelijke huurovereenkomsten die werden gesloten voor 1 september 2018 nog onder de oude bepalingen blijven vallen, wordt de Woninghuurwet enkel opgeheven voor huurovereenkomsten die worden gesloten vanaf 1 september 2018.

De bepalingen van afdeling 1 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek (het gemene huurrecht) zijn niet meer van toepassing op huurovereenkomsten die onder het Vlaams Woninghuurdecreet vallen. Deze bepalingen moeten evenwel niet opgeheven worden, aangezien ze van toepassing blijven op huurovereenkomsten in het Vlaamse Gewest die niet onder het toepassingsgebied van het Vlaams Woninghuurdecreet vallen (bijvoorbeeld huurovereenkomsten voor vakantieverblijven).

Artikel 79

Dit artikel bevat een specifieke overgangsbepaling voor studentenhuurovereenkomsten die worden gesloten na de inwerkingtreding van het ontworpen decreet en aaneensluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder vóór de inwerkingtreding van dit decreet. Het gaat over alle huurovereenkomsten tussen dezelfde huurder en verhuurder die aaneensluitend volgen op een studentenhuurovereenkomst die is afgesloten voor de inwerkingtreding van het ontworpen decreet, dus niet enkel de eerste.

Op die huurovereenkomsten is ontworpen artikel 61 niet van toepassing. Op basis van dat artikel moet de huurprijs zowel een vergoeding voor het gebruik van het gehuurde goed omvatten als alle kosten en lasten, uitgezonderd het verbruik van energie, water en telecommunicatie. Omdat dit voor huurovereenkomsten die worden gesloten vóór de inwerkingtreding van dit decreet niet zo zal zijn en omdat bij opeenvolgende huurovereenkomsten de huurprijs enkel mag geïndexeerd worden, worden studentenhuurovereenkomsten die worden afgesloten na de inwerkingtreding van dit decreet en die aaneensluitend volgen op een huurovereenkomst die werd gesloten tussen dezelfde huurder en verhuurder vóór de inwerkingtreding van dit decreet, uitgesloten. Voor deze huurovereenkomsten kunnen de huurprijs en de kosten en lasten dus gesplitst blijven. De bepaling van ontworpen artikel 62, §3, is wel integraal van toepassing op studentenhuurovereenkomsten die na de inwerkingtreding van het decreet worden gesloten: de huurprijs mag bij opeenvolgende huurovereenkomsten tussen dezelfde huurder en verhuurder enkel geïndexeerd worden, behoudens nieuwe omstandigheden of door de verhuurder uitgevoerde werkzaamheden in het gehuurde goed.

Artikel 80 en 81

Deze artikelen bepalen dat het decreet, met uitzondering van artikel 38 en artikel 76, tweede lid, in werking treedt op 1 januari 2019. Artikel 38 en artikel 76, tweede lid, treden in werking op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt.

Voor de concrete rechtsgevolgen wordt vervolgens een onderscheid gemaakt tussen schriftelijke en mondelinge huurovereenkomsten.

Voor schriftelijke huurovereenkomsten zijn enkel de huurovereenkomsten die worden gesloten (= ondertekend) na deze datum volledig onderworpen aan de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet. Huurovereenkomsten die werden gesloten voor deze datum (al dan niet uitdrukkelijk of stilzwijgend verlengd) zullen onder toepassing blijven vallen van het oude (federale) woninghuurrecht. Deze wijze van inwerkingtreding is de normale wijze van inwerkingtreding bij lopende overeenkomsten. De nieuwe norm laat de oude regeling van toepassing op de lopende overeenkomsten, ook na inwerkingtreding van de nieuwe norm (= eerbiedigende werking). De eerbiedigende werking heeft een dubbel voordeel: enerzijds wordt de duidelijkheid en rechtszekerheid gediend. Huurder en verhuurder weten perfect door welke rechtsregels hun rechtsverhouding wordt geregeld, dit in tegenstelling tot wanneer een aantal bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet onmiddellijk in werking zouden treden en andere niet. Anderzijds wordt hiermee het beste het vertrouwensbeginsel gerespecteerd. Huurder en verhuurder hebben hun huurovereenkomst gesloten op basis van het op dat ogenblik geldende wettelijke kader. Het zou niet correct zijn om dat wettelijke kader tijdens de duur van de huurovereenkomst inhoudelijk te wijzigen.

Voor mondelinge huurovereenkomsten worden de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet onmiddellijk van toepassing. Door het feit dat het bij mondelinge overeenkomsten niet altijd evident is te bepalen wanneer ze werden aangegaan, kunnen anders discussies ontstaan omtrent het toepasselijke recht. Bovendien houdt het feit dat men de overeenkomst mondeling afsloot een dynamische verwijzing in naar het toepasselijke recht. Voor mondelinge huurovereenkomsten wordt daarom bepaald dat zij onmiddellijk en integraal onderworpen zijn aan de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet.

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Geert BOURGEOIS

De Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering,
Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS