

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan
- Principiële goedkeuring, na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1 Context

Op 14 juli 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2017 1407 DOC.0790).

1.2 Advies van de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad heeft op 15 september 2017 advies uitgebracht over het voorontwerp van decreet (advies 2017-12 – zie bijlage 3).

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

De Raad spreekt ook uitdrukkelijk haar 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 voorontwerp van Vlaams Huurdecreet 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 voorontwerp 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 voorontwerp van Vlaams Huurdecreet 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 voorontwerp van decreet. Het is correct dat dit voorontwerp van decreet slecht 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 voorontwerp de VMSW toegevoegd als instantie die woningen kan geheel onderverhuren aan personen die minder goedgezind zijn of zich bevinden in een behartenswaardige sociale situatie.

2. De Woonraad meent dat de betaalbaarheid voor de huurder als doelstelling in het voorontwerp 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,... 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 opgesteld in 1997 en werden sindsdien al een aantal keer gewijzigd. Telkens werd logischerwijze uitgegaan van de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting. Zoals gesteld in de memorie van toelichting 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 o.m. de strijd tegen uithuiszetting zoals voorop gesteld 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 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 voorontwerp van Vlaams Huurdecreet 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 hoefde 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 voorontwerp van Vlaams Huurdecreet 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 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. Daarmee komen de belangen van de verhuurder en de huurder beter in evenwicht.

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 ontwerpdecreet), werd overgenomen van de reeds bestaande mogelijkheid om de huurprijs te herzien bij het verstrijken van elke driejarige periode (artikel 36, § 1 van het ontwerpdecreet – 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 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 (bv. bij de uitvoering van werkzaamheden, als de woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard,...). De geldigheidsduur van 10 jaar is dus ook nu reeds niet absoluut.
8. De Woonraad wijst ook op de mogelijke extra werklust 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 (bv. het aanvragen van vrijstelling van adviesvereiste, de beperking van de geldigheidsduur van een conformiteitsattest, het verplicht maken van een conformiteitsattest voor huurwoningen,...). 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 Huurdecreet op het totaal 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 zelf. 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 voorontwerp.
10. De Woonraad meent verder dat door de gebrekkig 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 voorontwerp te willen schrappen (p. 13).

De toelichting bij artikel 12 van het voorontwerp 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, m.n. 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 Huurdecreet 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 (bv. de tuin aanleggen of een nieuwe douche plaatsen), soms zullen de afgesproken werken veel uitgebreider zijn (bv. 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, m.n. of het opportuun is om woonbehoefte 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 goedgeoede 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 3 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 e.v.)
- 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.¹ Er werd toen – net zoals in het advies van de Vlaamse Woonraad – gesteld dat met lasten in feite ook belastingen worden bedoeld. Het eerste voorontwerp van decreet vermeldde dan ook enkel ‘vaste kosten’. Tijdens de besprekingen van dit eerste voorontwerp 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.
 - 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 voorontwerp 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 731-733 van het Gerechtelijk Wetboek) op basis waarvan elke partij vooraf (d.w.z. 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 vrederegerecht. Anderzijds is er de verplichte verzoeningspoging zoals geregeld door artikel 1344septies van het Gerechtelijk Wetboek en overgenomen door artikel 43 van

¹ 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.

het voorontwerp. 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 verzoeken. 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 voorontwerp. 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.

2. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE BEGROTING VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, beïnvloeden.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, beïnvloeden.

4. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan bovengenoemd voorontwerp van decreet en de bijhorende memorie van toelichting;

2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, te gelasten over voornoemd voorontwerp van decreet het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen zoals bepaald in artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

De Vlaamse minister van binnenlands bestuur, inburgering, wonen, gelijke kansen en armoedebestrijding,

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren voorontwerp van decreet
- de principieel goed te keuren memorie van toelichting
- het advies van de Vlaamse Woonraad