

## **NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING**

**Betreft:** - **Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet**  
- **Principiële goedkeuring**

### **1. INHOUDELIJK**

#### 1.1. Situering

Op 14 juli 2017, 17 november 2017 en 18 mei 2018 hechtte de Vlaamse Regering telkens haar goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (VR 2017 1407 DOC.0790 ; VR 2017 1711 DOC.1126 en VR 2018 2704 DOC.0420).

Het ontwerpdecreet (hierna: Vlaams Woninghuurdecreet) bevat op een aantal vlakken een opdracht aan de Vlaamse Regering om verder uitvoering te geven aan de decretale bepalingen. Met dit ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering vervult de Vlaamse Regering deze decretale opdracht.

Over het ontwerp van besluit werd op voorhand meermaals uitvoerig overlegd met de belanghebbenden in twee werkgroepen, nl. enerzijds een werkgroep voor de huur van hoofdverblijfplaatsen (bestaande uit Verenigde Eigenaars, CIB, Vlaams Huurdersplatform, HUURpunt en VVSG), anderzijds een werkgroep voor de studentenhuur (bestaande uit Verenigde Eigenaars, VLIR-VLHORA, Vlaamse Vereniging van Studenten en VVSG). Dit leidde er toe dat over de meerderheid van de bepalingen van dit uitvoeringsbesluit consensus bestaat bij de belanghebbenden. Bij het vastleggen van de bepalingen waarover tussen de belanghebbenden geen consensus kon worden bereikt, werden de principes van het Vlaams Woninghuurdecreet gevolgd, met name het tot stand brengen van een evenwichtig en rechtszeker regelgevend kader.

#### 1.2. Bespreking

##### 1.2.1. Vulgariserende toelichting (artikel 1 en 6 van het ontwerp)

Zowel voor huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen als voor studentenhuurovereenkomsten dient de Vlaamse Regering een vulgariserende toelichting uit te werken. De huurovereenkomst moet naar deze toelichting verwijzen (zie artikelen 10 en 56 van het Vlaams Woninghuurdecreet).

Het ontwerp delegeert het opstellen van deze toelichting aan het agentschap Wonen-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Omgeving en verplicht het agentschap om deze toelichting op haar website te plaatsen.

Het gaat hier over een delegatie aan de administratie met een beperkte draagwijdte en van een zodanig technische aard, dat ervan mag uitgegaan worden dat het agentschap het best geplaatst is om deze met kennis van zaken uit te werken. Het gaat over een toelichting in mensentaal van de

geldende regelgeving, zodat het agentschap door deze delegatie geen regelgevende bevoegdheid gedelegeerd krijgt. Het is ook de bedoeling dat het agentschap Wonen-Vlaanderen deze toelichting opstelt in overleg met de belanghebbenden, zoals tot nu toe steeds gebeurde bij de uitwerking van het nieuwe Vlaamse woninghuurrecht.

### 1.2.2. Het vaststellen van de gebreken die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden in functie van de renovatiehuurovereenkomst (artikel 2 van het ontwerp)

Artikel 13, derde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat een woning waarvoor een renovatiehuurovereenkomst werd afgesloten niet bewoond mag worden door de huurder zolang het gehuurde goed gebreken vertoont die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden. De Vlaamse Regering stelt de gebreken vast die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden. Dit gebeurt in artikel 2 van het ontwerp.

De veiligheids- en gezondheidsrisico's worden omschreven met verwijzing naar specifieke gebreken uit de technisch verslagen woningkwaliteit, m.n. 1) gebreken van categorie III in verband met vocht, stabiliteit en toegankelijkheid en 2) gebreken van categorie IV met uitzondering van het gebrek in verband met de totale nettovloeroppervlakte van de woonlokalen. Hiermee wordt aan het begrip 'veiligheids- en gezondheidsrisico's' dezelfde invulling gegeven als bij de tijdelijke opvang van daklozen in leegstaande sociale huurwoningen tijdens de winterperiode (zie daarvoor artikel 2, § 5 van het besluit van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen). Dit komt uiteraard de consistentie van het Vlaamse woonbeleid ten goede.

### 1.2.3. Het vaststellen van een lijst van kleine herstellingen (artikel 3 en 7 van het ontwerp en bijlage 1 en 4 bij het ontwerp)

Zowel voor huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen als voor studentenhuurovereenkomsten dient de Vlaamse Regering een lijst vast te stellen van kleine herstellingen, die in elk geval als kleine herstellingen moeten worden beschouwd (zie artikelen 26 en 59 van het Vlaams Woninghuurdecreet).

Op basis van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt de herstellingsplicht met betrekking tot het verhuurde goed verdeeld tussen de huurder en de verhuurder op basis van het criterium 'kleine herstelling'. Het betreft volgens de memorie van toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet geringe en dagdagelijkse herstellingen. Aan de Vlaamse Regering wordt de opdracht gegeven om dit verder in te vullen. Het is niet de bedoeling dat de Vlaamse Regering een exhaustieve lijst vaststelt aangezien nooit volledig alle mogelijke huurherstellingen zullen kunnen worden opgelijst, met leemtes en rechtsonzekerheid tot gevolg. De lijst van kleine herstellingen, vast te stellen door de Vlaamse Regering, moet als verduidelikend en richtinggevend voor het algemeen principe worden beschouwd. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan huurder of verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Er worden twee lijsten vastgesteld: enerzijds een lijst van kleine herstellingen die ten laste van de huurder vallen bij huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen (bijlage 1 bij het ontwerp) en anderzijds een lijst van kleine herstellingen die ten laste van de huurder vallen bij studentenhuurovereenkomsten (bijlage 4 bij het ontwerp). Daardoor kan volgens de memorie van toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet rekening gehouden worden met het specifieke karakter van de studentenhuurvesting 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. Beide lijsten hebben uiteraard een gemeenschappelijke basis.

Beide lijsten vermelden vooraan een aantal algemene principes die van toepassing zijn op alle items op de lijst. Op die manier kan de lijst duidelijk en leesbaar opgesteld worden. Zo geldt bv. het principe dat de herstellingsplicht voor de huurder beperkt is tot plaatsen die voor hem bereikbaar zijn door het gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger voor alle herstellingen bij huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, o.m. het snoeien van bomen en struiken, het voorkomen dat dakgoten en afvoerpijpen verstopten door de ophoping van dode

bladeren, het onderhouden van een extensief groendak,... Het vermelden van het algemeen principe vooraan vermijdt dat deze toevoeging bij elk van deze kleine herstellingen moet vermeld worden. Hetzelfde geldt voor de regel dat de huurder de kleine herstellingen steeds vakkundig dient uit te voeren. Ook dat geldt voor elke kleine herstelling op de lijst en hoeft door het te omschrijven als algemeen principe dus niet telkens herhaald te worden.

### 1.2.3.1. Lijst van kleine herstellingen die ten laste van de huurder vallen bij huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen (bijlage 1 bij het ontwerp)

De algemene principes hierbij zijn:

- Herstellingen nodig ten gevolge van overmacht zijn steeds voor rekening van de verhuurder (zie daarvoor artikel 26, eerste lid, Vlaams Woninghuurdecreet).
- Herstellingen nodig ten gevolge van foutief gebruik door de huurder zijn steeds voor rekening van de huurder (zie daarvoor artikel 26, eerste lid, Vlaams Woninghuurdecreet).
- Onderhoud en reinigen is steeds voor rekening van de huurder. Dit valt onder een onderhoud als goed huisvader (zie daarvoor artikel 26, eerste lid, Vlaams Woninghuurdecreet). Voorbeelden hiervan zijn de ramen lappen, de stoep sneeuwvrij houden, het onkruid tussen de terrastegels verwijderen, het toilet en de lavabo poetsen,...
- Technische installaties die een specifiek onderhoud vragen, zoals domotica, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden volgens de instructies van de fabrikant, die aan de huurder ter beschikking worden gesteld door de verhuurder. De huurder kan immers niet geacht worden voor elke technische installatie te weten welk onderhoud vereist is, tenzij het over standaardinstallaties gaat.
- De huurder is verplicht om de verhuurder op de hoogte te brengen van de herstellingen die nodig zijn en door de verhuurder moeten worden uitgevoerd. Als de huurder deze meldingsplicht niet respecteert, is de schade die daaruit voortvloeit voor zijn rekening.
- Herstellingen door de huurder moeten steeds vakkundig gebeuren. Indien de huurder onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daar uit voortvloeit voor zijn rekening (zie daarvoor artikel 26, eerste lid, Vlaams Woninghuurdecreet).
- De herstellingsplicht voor de huurder is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn (gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger). Indien de huurder een steiger moet plaatsen, kan de herstelling bezwaarlijk als kleine herstelling beschouwd worden.
- De onderstaande lijst is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet.
- Van onderstaande lijst kan steeds afgeweken worden in het voordeel van de huurder (zie daarvoor artikel 26, derde lid, Vlaams Woninghuurdecreet).

De items op de lijst worden onderverdeeld in kleine herstellingen aan de buitenzijde van de woning en kleine herstellingen aan de binnenzijde.

#### Buitenzijde:

- Kleine gebreken aan een afsluiting herstellen valt ten laste van de huurder. Deze worden in de lijst beperkt tot het vastzetten van loskomende elementen (bv. door de wind) en het oliën van sloten. Herstel van andere elementen van de afsluiting en het vervangen van de afsluiting is ten laste van de verhuurder.
- Wat betreft de voortuin moet de huurder de bomen en struiken snoeien volgens de regels van de kunst. Wanneer deze sterven zonder dat dit de fout van de huurder is, moet de verhuurder deze vervangen.
- Het balkon of terras moet door de huurder gepoetst worden (bv. onkruid en mos verwijderen). Tevens moet de huurder voorkomen dat de afvoer verstopt. Het herstellen van tegels of dragende elementen valt ten laste van de verhuurder.
- De huurder moet de hengsels en de sloten van de brievenbus oliën en moet de sleutels vervangen bij verlies. Het herstel of de vervanging van de brievenbus is ten laste van de verhuurder. De huurder moet op het einde van de huur ook zijn naam verwijderen van de

brievenbus en bel (sticker, kaartje,...). Dit wordt evenwel niet opgenomen in de lijst van kleine herstellingen, aangezien dit onder de teruggaveverplichting valt en dus geen kleine herstelling is.

- De huurder moet het gebroken glas van de ramen vervangen, tenzij dit glas gebroken is door overmacht. Verder moet de huurder ontbrekende stopverf en silicone vervangen. Het is belangrijk dat de huurder dit tijdig en vakkundig doet of laat doen, aangezien het ontbreken van stopverf of silicone verdere schade kan veroorzaken (waterschade door infiltratie van water). De huurder moet daarom een bijzondere waakzaamheid aan de dag leggen. Verder moet de huurder het afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden, verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden, hengsels en sloten van de raamkaders oliën, scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën en schrammen bijwerken. De verhuurder zal de raamkaders moeten herschilderen of hervernissen en andere gebreken herstellen. Wat betreft de rolluiken moet de huurder instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken, het rolluiklint vervangen indien nodig en de rolluiken smeren.
- Voor de buitendeuren gelden gelijkaardige verplichtingen: scharnieren vastschroeven als ze loskomen en oliën, sleutels vervangen bij verlies en batterijen van de bel, parlofoon, videofoon en/of beveiligingssysteem vervangen. De verhuurder zal de deuren moeten herschilderen of hervernissen en andere gebreken herstellen.
- De huurder moet instaan voor de goede werking van de garagepoort door ze geregeld te gebruiken, de gleuven oliën, de batterijen van de afstandsbediening vervangen en de sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies.
- Het dak genereert verschillende verplichtingen voor de huurder. Daarbij dient uiteraard rekening gehouden te worden met het algemene principe dat de herstellingsplicht voor de huurder beperkt is tot plaatsen die bereikbaar zijn door gebruik van een ladder van een redelijke afmeting, maar niet van een steiger. De huurder moet voorkomen dat de dakgoot en de afvoerpijp verstopten door ophoping van dode bladeren, moet de schoorsteen periodiek (laten) vegen (zie ook verder bij verwarming/warm water) en moet de hengsels en sloten van lichtkoepels oliën en de scharnieren oliën en vastschroeven als ze loskomen. Wat betreft groendaken dient een onderscheid gemaakt te worden tussen extensieve en intensieve groendaken. *Extensieve groendaken* zijn groendaken bestaande uit mossen, vetplanten en grassen. Zij hebben een minimaal onderhoud nodig. Het is niet de bedoeling dat een extensief groendak betreden wordt, behalve voor het onderhoud. Het onderhoud bestaat uit jaarlijks spontaan gegroeide planten verwijderen en bijmesten. In periodes van lange droogte moet er gesproeid worden. Dit periodieke onderhoud wordt ten laste van de huurder gelegd. *Intensieve groendaken* zijn een combinatie van beloopbare zones – zoals terrassen en paden – en groenzones. Dit komt eigenlijk neer op een daktuin. De kleine herstellingen aan een intensief groendak volgen daarom de herstellingsplicht voor tuinen en worden hier niet afzonderlijk vermeld.
- De regenwaterput en septische put moeten geruimd worden door de huurder indien nodig.

#### Binnenzijde:

- Aan de muren en plafonds van de (woon)lokalen moeten door de huurder de volgende kleine herstellingen uitgevoerd worden: nagels, krammen en vijzen verwijderen en de schade herstellen (de huurder moet dus gaten opnieuw opvullen, maar niet herschilderen); het schilderwerk in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen... verwijderen. Schade aan de muur (putten, gaten,...) herstellen). Kleurverschil ten gevolge van meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet herschilderen indien hij moeilijk overschilderbare kleuren heeft gekozen. De huurder moet het behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen... verwijderen). Kleurverschil ten gevolge van meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder. De huurder moet opnieuw behangen indien hij onredelijke kleuren heeft gekozen. Specifieke aandacht moet gaan naar het herstellen door de huurder van schade door onvoldoende verluchting. De huurder heeft de verplichting om zijn woning voldoende te verluchten indien voldoende verluchttingsmogelijkheden voor handen zijn. Schade die voortvloeit uit het niet voldoende verluchten moet dus door de

huurder hersteld worden. Het gaat daarbij strikt genomen niet over een kleine herstelling tijdens de loop van de huurovereenkomst (waarover de lijst gaat), maar over huurschade op het einde van de huurovereenkomst. Huurschade is steeds ten laste van de huurder en moet daarom in principe niet vermeld worden in de lijst met kleine herstellingen. Schade door onvoldoende verluchting komt in de praktijk echter zeer vaak voor, zodat opname van deze specifieke herstelling een belangrijk signaal kan zijn naar de huurder dat hij de woning zeker voldoende moet verluchten (juridisch past het dus niet op de lijst, maar pragmatisch is het wel aangewezen het op te nemen). In bepaalde gevallen zal onvoldoende verluchting echter te wijten zijn aan een gebrek aan de woning, m.n. onvoldoende of geen verluchtingsmogelijkheid. De huurder moet de schade ten gevolge van onvoldoende verluchting dus enkel herstellen wanneer er voldoende verluchtingsmogelijkheden zijn. Onder voldoende verluchtingsmogelijkheden moet verstaan worden een opengaand raam, een verluchtingsrooster van voldoende grootte,... Bij betwistingen over de herstellingsplicht van de huurder moet steeds naar de concrete situatie gekeken worden om te bepalen of er voldoende verluchtingsmogelijkheden zijn. Indien dat niet het geval is ligt de oorzaak van de onvoldoende verluchting bij de verhuurder (er is dan immers een gebrek aan de verhuurde zaak) en is het herstellen van de eruit voortvloeiende schade niet verantwoordelijk van de huurder. Indien de enige verluchtingsmogelijkheid bv. een opengaand raam aan de straatkant op de gelijkvloerse verdieping is, kan niet van de huurder verwacht worden dat hij dagelijks dat raam openzet waardoor voorbijgangers gemakkelijk de woning kunnen binnenkomen. Een raam dat op kipstand kan gezet worden, geldt dan weer wel als een voldoende verluchtingsmogelijkheid. Bij betwisting zal de vrederechter op basis van de concrete situatie ter plaatse oordelen.

- Voor de kleine herstellingsplicht met betrekking tot de binnendeuren gelden dezelfde principes als voor de buitendeuren, nl. scharnieren oliën en vastschroeven als ze loskomen en sleutels vervangen bij verlies.
- Voor de vloer geldt de algemene onderhoudsplicht, dewelke niet wordt opgenomen op de lijst van kleine herstellingen. Specifiek voor parketvloeren wordt wel opgenomen dat de huurder deze niet mag plastificeren zonder de toestemming van de verhuurder en dat kleurverschil ten gevolge van meubels of tapijten niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder valt.
- Samenhangend met de herstellingsplicht voor de huurder om schade door onvoldoende verluchting herstellen (indien voldoende verluchtingsmogelijkheden voor handen zijn), wordt ook uitdrukkelijk bepaald dat de huurder de verluchting/verluchtingsroosters niet mag afdekken.
- Wat betreft de trap heeft de huurder de verplichting een loskomende leuning of balustrade vast te zetten. Dit kan onder de noemer van kleine herstelling geplaatst worden. Wanneer evenwel de leuning of balustrade op zichzelf gebreken vertoont door ouderdom, dient deze door de verhuurder hersteld of vervangen te worden.
- Een belangrijk onderdeel van de herstellingsplicht van de huurder heeft betrekking op de technische installaties.
  - o Wat betreft de elektriciteit moet de huurder defecte zekeringen vervangen, niet behoorlijk werkende stopcontacten en schakelaars vervangen, elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen indien deze niet gebruikt worden en mag hij wachtdraden niet inkorten. Dit laatste veroorzaakt immers moeilijk te herstellen schade aan de woning.
  - o Wat betreft de zonneboiler/warmtepomp moet de huurder deze periodiek laten nakijken, specifieke onderdelen reinigen en werkingsvloeistof bijvullen of vervangen. Over zonnepanelen wordt niets opgenomen, aangezien die geen onderhoud nodig hebben en evenmin periodiek gekeurd moeten worden. Het vervangen of herstellen is ten laste van de verhuurder.
  - o Wat betreft de verwarming moet de huurder deze periodiek laten reinigen volgens de wettelijke verplichtingen. Momenteel staan deze verplichtingen opgenomen in het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van

gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. Verder moet de huurder de verwarmingsketel ontkalken en de gasmonden en kranen reinigen. Wat betreft de radiatoren of convectoren moet de huurder de radiatorcranken regelmatig gebruiken en deze ontluchten.

- De huurder moet de airco-installatie of het ventilatiesysteem periodiek laten nakijken, de filter ervan reinigen en de koelvloeistof bijvullen of vervangen (cfr. verplichtingen bij een zonneboiler of warmtepomp).
  - Wat betreft de rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem moet de huurder de batterijen van de rookmelders vervangen, de brandblusapparaten periodiek laten nakijken en het beveiligingssysteem periodiek laten nakijken. De verhuurder moet de rookmelders vervangen indien deze defect zijn en brandblusapparaten vervangen indien nodig.
  - De huurder dient te voorkomen dat de waterleidingen bevroren, terwijl de verhuurder lekken dient te herstellen en versleten leidingen moet vervangen. De huurder moet voorkomen dat de riolering, de afvoerbuizen en de sifons (watersloten) verstoppert. Dit kan worden vermeden door geen etensresten, frituurolie of frituurvet,... in de afvoer te werpen.
  - De kleine herstellingen aan het sanitair hebben wat bad/douche/lavabo betreft betrekking op het verwijderen van kalkaanslag, waarbij de huurder geen bijtende producten mag gebruiken, het herstellen van lekkende kranen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden, en het vervangen van ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur. Hiervoor kan verwezen worden naar hoger wat betreft de ontbrekende silicone. Wat betreft het toilet hebben de kleine herstellingen betrekking op het vervangen van de vlotter bij een lekkend toilet, tenzij deze niet toegankelijk is (bv. bij een inbouwtoilet), het vervangen van trekkoord en hendel, het vastschroeven van de scharnieren en vijzen van de toiletbril en het toiletdeksel, het vervangen van ontbrekende silicone tussen toilet en muur of vloer en het voorkomen dat het toilet verstopt.
  - Tot slot bevat de lijst van kleine herstellingen nog een aantal kleine herstellingen aan de keuken. Wat betreft de gootsteen gaat het over dezelfde herstellingen als bij bad/douche/lavabo. Wat betreft het fornuis dient de huurder de gasdarm van het fornuis te vervangen tegen de aangegeven vervaldatum indien het fornuis geplaatst werd door de huurder. Wat betreft de dampkamp moet de huurder de filter en de lampen vervangen.
- Als laatste item op de lijst werd wat betreft ongedierte de plicht voor de huurder opgenomen om ongedierte te bestrijden tenzij dit al aanwezig was bij aanvang van de huur.

### 1.2.3.2. Lijst van kleine herstellingen die ten laste van de huurder vallen bij studentenhurovereenkomsten (bijlage 4 bij het ontwerp)

De algemene principes hierbij zijn:

- Herstellingen nodig ten gevolge van overmacht zijn steeds voor rekening van de verhuurder (zie daarvoor artikel 26, eerste lid, Vlaams Woninghuurdecreet).
- Herstellingen nodig ten gevolge van foutief gebruik door de huurder zijn steeds voor rekening van de huurder (zie daarvoor artikel 26, eerste lid, Vlaams Woninghuurdecreet).
- Onderhoud en reinigen is steeds voor rekening van de huurder. Dit valt onder een onderhoud als goede huisvader (zie daarvoor artikel 26, eerste lid, Vlaams Woninghuurdecreet). Voorbeelden hiervan zijn de ramen lappen, de stoep sneeuwvrij houden, het onkruid tussen de terrastegels verwijderen, het toilet en de lavabo poetsen,...
- Technische installaties, zoals domotica, zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen,... moeten worden onderhouden door de verhuurder. Het is immers niet evident dat de huurder-student zich de specifieke onderhoudsverplichtingen eigen maakt, ook niet wanneer de verhuurder daarvoor de nodige instructies ter beschikking zou stellen. Bovendien zijn de meeste technische installaties gemeenschappelijk, zodat onduidelijkheid kan ontstaan aan wie het niet-onderhoud toegerekend zou moeten worden.

- Herstellingen door de huurder-student moeten steeds vakkundig gebeuren. Indien de huurder-student onvakkundige herstellingen uitvoert, is de schade die daar uit voortvloeit voor zijn rekening (zie daarvoor artikel 26, eerste lid, Vlaams Woninghuurdecreet).
- De herstellingsplicht voor de huurder-student is beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn zonder het gebruik van een ladder. Een student beschikt immers niet zo maar over een ladder op zijn kot. Het zou ook onevenredig zijn te vereisen dat een student een ladder moet meebrengen naar zijn kot.
- De onderstaande lijst is niet-limitatief. Herstellingen die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder-student of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 26 van het Vlaams Woninghuurdecreet, dat volgens artikel 59 van het Vlaams Woninghuurdecreet ook van toepassing is op studentenhuurovereenkomsten.
- Van onderstaande lijst kan steeds afgeweken worden in het voordeel van de huurder-student (zie daarvoor artikel 26, derde lid, Vlaams Woninghuurdecreet).

De items op de lijst worden onderverdeeld in kleine herstellingen aan de buitenzijde van de woning en kleine herstellingen aan de binnenzijde.

#### Buitenzijde:

- Herstellingen aan een afsluiting worden bij studentenhuurovereenkomsten volledig ten laste van de verhuurder gelegd (tenzij de herstelling te wijten is aan foutief gebruik door de huurder, in welk geval de herstelling op basis van het algemeen principe door de huurder moet gebeuren).
- Wat betreft de (voor)tuin wordt de herstellingsplicht van de huurder-student beperkt tot het grasperk maaien en het tuinpad reinigen indien materiaal voorzien wordt door de verhuurder.
- Het balkon of terras moet door de huurder-student gepoetst worden (bv. onkruid en mos verwijderen – dit valt onder de algemene onderhoudsplicht). Tevens moet de huurder voorkomen dat de afvoer verstopt. Het herstellen van tegels of dragende elementen valt ten laste van de verhuurder.
- De huurder-student moet de sleutels vervangen bij verlies. Het oliën van hengsels en sloten en het herstel of de vervanging van de brievenbus is ten laste van de verhuurder. De huurder moet op het einde van de huur ook zijn naam verwijderen van de brievenbus en bel (sticker, kaartje,...). Dit wordt evenwel niet opgenomen in de lijst, aangezien dit onder de teruggaveverplichting valt en dus geen kleine herstelling is.
- De huurder-student moet het gebroken glas van de ramen vervangen, tenzij dit glas gebroken is door overmacht. De verhuurder moet ontbrekende stopverf en silicone vervangen. Verder moet de huurder-student het afvoerkanaal voor condensatie vrijhouden, verluchttingsroosters of -systemen vrijhouden en de scharnieren vastschroeven als ze loskomen. De verhuurder zal de hengsels en sloten van de raamkaders oliën, de raamkaders herschilderen of hervernissen en andere gebreken herstellen. Wat betreft de rolluiken moet de huurder-student instaan voor de goede werking door ze geregeld te gebruiken. Andere herstellingen (het rolluiklint vervangen indien nodig en de rolluiken smeren) zijn ten laste van de verhuurder.
- Voor de buitendeuren gelden gelijkaardige verplichtingen voor de huurder-student: scharnieren vastschroeven als ze loskomen, sleutels vervangen bij verlies en batterijen van de bel en parlofoon vervangen. De verhuurder zal de scharnieren van de deuren moeten oliën, de deuren moeten herschilderen of hervernissen en andere gebreken herstellen. Aangezien videofoon en beveiligingssystemen als technische installaties beschouwd moeten worden, valt het vervangen van de batterijen en het verdere onderhoud van deze installaties onder de verantwoordelijkheid van de verhuurder.
- De huurder-student moet instaan voor de goede werking van de garagepoort door ze geregeld te gebruiken, de batterijen van de afstandsbediening vervangen en de sleutels of afstandsbediening vervangen bij verlies. Het oliën van de gleuven valt bij studentenhuurovereenkomsten ten laste van de verhuurder.

- Het dak genereert geen verplichtingen voor de huurder-student. Het is dus de verhuurder die moet voorkomen dat de dakgoot en de afvoerpijp verstopten door ophoping van dode bladeren, de schoorsteen periodiek moet (laten) vegen en de hengsels en sloten van lichtkoepels moet oliën en de scharnieren moet oliën en vastschroeven als ze loskomen. Ook de onderhoudsverplichting van extensieve groendaken valt ten laste van de verhuurder.
- De regenwaterput en septische put moet geruimd worden door de verhuurder indien nodig.

#### Binnenzijde:

- De herstellingsplicht met betrekking tot muren en plafonds van de (woon)lokalen wordt bij studentenhuurovereenkomsten op dezelfde manier ingevuld als bij huur van hoofdverblijfplaatsen (zie *supra*). Er is geen verantwoording om hiervan voor studentenhuusvesting af te wijken.
- Voor de kleine herstellingsplicht met betrekking tot de binnendeuren gelden dezelfde principes als voor de buitendeuren, nl. scharnieren vastschroeven als ze loskomen en sleutels vervangen bij verlies. Het oliën van de scharnieren is ten laste van de verhuurder.
- Voor de vloer geldt de algemene onderhoudsplicht, dewelke niet wordt opgenomen op de lijst van kleine herstellingen. Specifiek voor parketvloeren wordt opgenomen dat de huurder-student deze niet mag plasticiseren zonder de toestemming van de verhuurder en dat kleurverschil ten gevolge van meubels of tapijten niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder valt.
- Samenhangend met de herstellingsplicht voor de huurder-student om schade door onvoldoende verluchting te herstellen (indien voldoende verluchttingsmogelijkheden voor handen zijn), wordt ook uitdrukkelijk bepaald dat de huurder de verluchting/verluchttingsroosters niet mag afdekken.
- Wat betreft de trap heeft de huurder-student geen herstellingsplicht. De verplichting een loskomende leuning of balustrade vast te zetten, evenals grotere herstellingen vallen ten laste van de verhuurder.
- De herstellingsplicht van de huurder-student wat betreft de technische installaties wordt ook anders ingevuld dan bij verhuur van hoofdverblijfplaatsen (zie ook het algemeen principe dat technische installaties moeten worden onderhouden door de verhuurder):
  - o Wat betreft de elektriciteit moet de huurder-student de elektriciteitsdraden van het lichtpunt afschermen met klemmen indien deze niet gebruikt worden en mag hij wachtdraden niet inkorten. Ander onderhoud en andere herstellingen betreffen herstellingen aan technische installaties en vallen dus ten laste van de verhuurder.
  - o Wat betreft de zonneboiler/warmtepomp valt de volledige onderhouds- en herstellingsplicht ten laste van de verhuurder.
  - o Wat betreft de verwarming valt de onderhouds- en herstellingsplicht grotendeels ten laste van de verhuurder. De huurder-student moet de radiatoren of convectoren en radiatorcransen regelmatig gebruiken en deze ontluchten.
  - o Wat betreft de airco-installatie of het ventilatiesysteem valt de volledige onderhouds- en herstellingsplicht ten laste van de verhuurder.
  - o Wat betreft de rookmelders/branddetectiesysteem/beveiligingssysteem moet de huurder-student de batterijen van de rookmelders vervangen. Andere onderhouds- en herstellingsverplichtingen vallen ten laste van de verhuurder.
  - o De huurder-student dient te voorkomen dat de riolering, de afvoerbuizen en de sifons (watersloten) verstopten. Dit kan worden vermeden door geen etensresten, frituurolie of frituurvet,... in de afvoer te werpen.
  - o De kleine herstellingen aan het sanitair hebben wat bad/douche/lavabo betreft betrekking op het verwijderen van kalkaanslag, waarbij de huurder-student geen bijtende producten mag gebruiken en het herstellen van lekkende kranen, tenzij de kraan volledig vervangen moet worden. Het vervangen van ontbrekende silicone tussen bad/douche/lavabo en de muur valt ten laste van de verhuurder. Wat betreft het toilet hebben de kleine herstellingen betrekking op het vastschroeven van de scharnieren en vijzen van de toiletbril en het toiletdeksel en het voorkomen dat het toilet verstopt.



- o Tot slot bevat de lijst van kleine herstellingen nog een aantal kleine herstellingen aan de keuken. Wat betreft de gootsteen gaat het over dezelfde herstellingen als bij bad/douche/lavabo. Wat betreft de dampkamp moet de huurder-student de filter en de lampen vervangen.
- Als laatste item op de lijst werd wat betreft ongedierte de plicht voor de huurder opgenomen om ongedierte te bestrijden tenzij dit al aanwezig was bij aanvang van de huur.

#### 1.2.4. Het vaststellen van een lijst van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend (artikel 4 van het ontwerp en bijlage 2 bij het ontwerp)

Artikel 37, § 1, derde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de Vlaamse Regering een niet-limitatieve lijst van kosten vaststelt, die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend. Op basis van artikel 4 van het ontwerp wordt deze lijst als bijlage 2 bij het ontwerpbesluit gevoegd.

De lijst is de uitwerking van het verdelingsprincipe, vermeld in artikel 37, § 1, eerste lid van het Vlaams Woninghuurdecreet: *“De kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van zakelijke rechten op de woning vallen ten laste van de verhuurder, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning, voor rekening van de huurder vallen.”*

De lijst die door de Vlaamse Regering moet worden opgesteld, is volgens de memorie van toelichting bij het Vlaams Woninghuurdecreet 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.

In de lijst werd voor verschillende rubrieken een forfaitaire verdeling van kosten tussen verhuurder en huurder voorgesteld. Dit zorgt ervoor dat ingewikkelde berekeningen vermeden worden en komt de rechtszekerheid ten goede.

Belangrijk daarbij is te vermelden dat de kosten en lasten binnen een verhuurde mede-eigendom eerst altijd door de eigenaar (= verhuurder) moeten worden betaald aan de Vereniging van Mede-eigenaars (VME) en vervolgens (gedeeltelijk) kunnen worden teruggevorderd van de huurder. Het risico bij betwisting ligt dus bij de verhuurder die bij betwisting door de huurder een gerechtelijke procedure moet opstarten. Dit moet zo veel mogelijk vermeden worden.

Bovendien vereist het correct kunnen terugvorderen van kosten bij de huurder dat de afrekeningen vanuit de VME voldoende gedetailleerd zijn. De vraag naar die mate van detail is evenwel enkel relevant wanneer een appartement of studio verhuurd wordt en is dus enkel relevant voor mede-eigenaars die ook verhuurder zijn, maar niet voor mede-eigenaars die geen verhuurder zijn. De kost voor het opstellen van gedetailleerde afrekeningen zal door de syndicus aangerekend worden, waardoor mede-eigenaars die geen verhuurder zijn, geen voorstander zullen zijn van gedetailleerde afrekeningen of zelfs zullen vragen geen gedetailleerde afrekeningen op te stellen. In die gevallen kan de verhuurder de kosten in kwestie dus niet correct verdelen tussen hemzelf en zijn huurder en deze kosten dus niet terugvorderen.

Stel: een appartementsgebouw met 6 appartementen waarvan er één verhuurd wordt. De mede-eigenaars-bewoners hebben geen belang bij een gedetailleerde afrekening van de liftkosten waarbij alle rubrieken afzonderlijk uitgesplitst zijn. Dit is enkel in het belang van de mede-eigenaar-verhuurder. De kans is daardoor groot dat de syndicus de opdracht zal krijgen geen detailafrekeningen te maken.

Dit pleit er dus voor om forfaitaire verdelingen te hanteren. Deze zijn weliswaar minder toegespitst op de concrete situatie, maar zorgen voor rechtszekerheid en kunnen daardoor veel betwistingen (voor de rechtbank) vermijden.

Bovenaan de lijst wordt het algemeen principe opgenomen dat de lijst niet-limitatief is. Vervolgens wordt beklemtoond dat kosten die niet op de lijst staan, moeten toebedeeld worden aan de huurder of de verhuurder volgens het algemene verdelingsprincipe van artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Het is belangrijk dit algemeen principe te herhalen bovenaan de lijst.

#### 1.2.4.1. Verbruikskosten

De eerste vier rubrieken hebben betrekking op de kosten van verbruik van water, stookolie/aardgas, elektriciteit in de gemeenschappelijke delen en de kosten voor vuilnisophaling (indien collectief georganiseerd). Deze kosten komen evident ten laste van de huurder.

#### 1.2.4.2. Kosten schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke delen

Deze kosten komen evident ten laste van de huurder.

#### 1.2.4.3. Herstellingen gemeenschappelijke delen

De volgende drie rubrieken hebben betrekking op herstellingen aan de gemeenschappelijke delen. Daarbij worden de kosten voor deze herstellingen verdeeld tussen de huurder en de verhuurder op basis van de lijst van kleine herstellingen. Herstellingen die op de lijst van kleine herstellingen voor huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen voorkomen, komen ten laste van de huurder. In de rubriek worden een aantal voorbeelden gegeven; de opsomming is dus niet-limitatief. Herstellingen aan gemeenschappelijke delen die niet op de lijst van kleine herstellingen voor huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen voorkomen, komen ten laste van de verhuurder. Hier wordt de uitzondering aan toegevoegd voor die gevallen waarin de herstelling noodzakelijk was ten gevolge van oneigenlijk gebruik door de huurders. Tot slot zijn ook de kosten voor de aankoop of de vervanging van de meters voor nutsvoorzieningen evident ten laste van de verhuurder.

De kosten voor kleine herstellingen aan de gemeenschappelijke delen die ten laste van de huurder vallen (en die dus door de verhuurder doorgerekend kunnen worden aan de huurder), zullen duidelijk uit de afrekening van de syndicus moeten blijken. Hier geldt dus geen forfait.

#### 1.2.4.4. Kosten met betrekking tot de lift

Het wettelijke kader met betrekking tot liften wordt vastgelegd door het koninklijk besluit van 9 maart 2003 betreffende de beveiliging van liften, *BS 30 april 2003*. De verplichtingen uit dit KB worden over het algemeen opgelegd aan de 'beheerder': *"de eigenaar of diegene die in de naam van de eigenaar de lift ter beschikking stelt van gebruikers"*.

- De beheerder zorgt ervoor dat de ter beschikking gestelde lift onder de voorzienbare gebruiksvoorwaarden geen gevaar oplevert voor de veiligheid van de gebruikers (artikel 3).
- De beheerder laat een risicoanalyse van de lift uitvoeren door een EDTC (externe dienst voor technische controles op de werkplaats van liften) (artikel 4).
- De beheerder laat de nodige modernisaties door een modernisatiebedrijf uitvoeren binnen drie jaar na de risicoanalyse (artikel 5, §2).
- De beheerder laat de lift onderhouden door een onderhoudsbedrijf overeenkomstig de instructies van de producent van de lift. Indien er geen onderhoudsinstructies voorhanden zijn, dient het preventief onderhoud ten minste eenmaal per jaar te gebeuren voor privéliften en ten minste twee maal per jaar voor de andere liften (artikel 6, §1).
- De beheerder laat een preventieve inspectie van de lift overeenkomstig bijlage II uitvoeren door een EDTC volgens de hierna vermelde frequentie (artikel 6, §2).

Het feit dat het KB bepaalde verplichtingen oplegt aan de beheerder, regelt de aansprakelijkheid van de beheerder ten aanzien van de federale overheid en verhindert niet dat binnen het huurrecht een andere regeling wordt uitgewerkt.

Daarbij moet opnieuw het verdelingsprincipe van artikel 25 en 26 van het Woninghuurdecreet als uitgangspunt genomen worden.

- Het uitvoeren van de risicoanalyse, het uitvoeren van de nodige modernisaties en het uitvoeren van een preventieve inspectie valt ten laste van de verhuurder. Deze kosten zijn verbonden aan het feit dat men (mede-)eigenaar is van een lift.
- Het periodiek onderhoud van de lift valt ten laste van de huurder en verhuurder en de kosten ervan moeten verdeeld worden naargelang het gewoon onderhoud is, dan wel vervanging van bepaalde onderdelen.

De eerlijkste verdelingswijze is een gedetailleerde verdeling naargelang de aard van de kost. Dit dwingt de syndicus om bij het afsluiten van een onderhouds- of herstellingscontract met een liftfirma te eisen dat de facturen voldoende gedetailleerd zijn, zodat een mede-eigenaar-verhuurder

een correcte verdeling tussen hemzelf en zijn huurder kan maken. De vraag is echter of dit realistisch is en of toch niet best moet gekeken worden naar een forfaitaire verdeling, teneinde de rechtszekerheid te vergroten en betwistingen over afrekeningen te vermijden. Uit de praktijk blijkt immers dat het op basis van de onderhoudscontracten met en facturen van liftfirma's niet altijd mogelijk is om de kosten correct uit te splitsen.

Daarom wordt ervoor geopteerd om voor drie categorieën een forfaitaire verdeling vast te leggen:

- Periodiek onderhoud: 50% ten laste van de huurder en 50% ten laste van de verhuurder.
- Het uitvoeren van de risicoanalyse en het uitvoeren van een preventieve inspectie: volledig ten laste van de verhuurder.
- Het vervangen van grote onderdelen en het uitvoeren van de nodige modernisaties: volledig ten laste van de verhuurder. Met grote onderdelen worden onderdelen bedoeld die niet regelmatig vervangen moeten worden, maar eerder na verloop van een langere tijd.

De facturen van de liftfirma's moeten dus in die mate gedetailleerd zijn dat deze verdeling er uit gedestilleerd kan worden.

#### 1.2.4.5. Kosten met betrekking tot de syndicus

De syndicus wordt aangesteld door de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars en voert de opdrachten van de Algemene Vergadering uit. De syndicus heeft een schriftelijke overeenkomst met de Algemene Vergadering (artikel 577-8, § 1 B.W.).

De syndicus heeft als wettelijke opdracht (artikel 577-8, § 4 B.W.):

- de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
- alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
- het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren;
- de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen;
- de lijst van de schulden bedoeld in artikel 577-11, § 2 B.W., over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
- aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren;
- indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen;
- een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt;
- het de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom;
- het postinterventie-dossier te bewaren;
- ten behoeve van de in artikel 577-7, § 1, 1°, d) B.W. bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
- aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
- de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus;
- de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering;
- de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze;
- de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten.

- Daarnaast moet de syndicus ook de Algemene Vergadering organiseren (artikel 577-6 B.W.).
- In de praktijk worden de taken van de syndicus onderverdeeld in drie blokken:
- Het administratieve beheer: de syndicus roept de algemene vergadering van mede-eigenaars samen en voert alle beslissingen van de algemene vergadering uit.
  - Het financiële beheer: de syndicus beheert de inkomsten en de uitgaven en betaalt de facturen.
  - Het technische beheer: de syndicus zorgt voor de onderhouds- en herstellingswerken.

Momenteel bestaat in de rechtspraak grote verdeeldheid over de verdeling van het ereloon van de syndicus tussen huurder en verhuurder. Er is rechtspraak die het ereloon van de syndicus gelijk verdeelt over beiden en rechtspraak die het ereloon van de syndicus volledig ten laste van de verhuurder legt. Belangrijk daarbij te vermelden is dat die rechtspraak tot stand is gekomen binnen het huidige wettelijke kader, m.n. volledige contractuele vrijheid bij de verdeling van de kosten en de lasten.

Het is dus belangrijk dat dit ontwerp van besluit een duidelijke regeling bevat, zodat er voor de partijen rechtszekerheid ontstaat. De huidige rechtsonzekerheid is immers in het nadeel van zowel de huurder als de verhuurder.

Artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dwingend dat de kosten en lasten met betrekking tot de uitoefening van de zakelijke rechten op de woning ten laste van de verhuurder vallen, terwijl de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de gehuurde woning ten laste van de huurder vallen. Het is dus dit verdelingsprincipe dat vertaald moet worden in dit uitvoeringsbesluit met betrekking tot het ereloon van de syndicus.

De wettelijke opdrachten van de syndicus (het administratieve en financiële beheer - zie hierboven) hebben bijna uitsluitend betrekking op het mede-eigenaar zijn. Enkel de verplichting voor de syndicus om de Algemene Vergadering bekend te maken aan bewoners van het gebouw die geen stemrecht hebben (bv. huurders) komt ten goede aan de huurder. Dit pleit ervoor het ereloon van de syndicus ten laste te leggen van de verhuurder.

Het werk van de syndicus draagt echter ook bij aan het huurgenot voor de huurder en syndici worden aangesproken door bewoners (dus ook huurders) voor o.m. het vervangen van een lamp in de gemeenschappelijke delen, kleine herstellingswerken, het sneeuwvrij maken van tuin- en voetpaden, het opvolgen van schoonmaakcontracten voor de gemeenschappelijke delen,... (dit valt onder het technisch beheer – zie hierboven).

Om ingewikkelde berekeningen te vermijden, wordt opnieuw best voor een forfaitaire verdeling van de kosten gekozen. Het gaat daarbij enkel over het ereloon van de syndicus; eventueel gebruikte materialen e.d. zullen onder andere rubrieken vallen.

Aangezien het administratieve en financiële beheer en een deel van het technisch beheer voornamelijk in het voordeel is van de eigenaar-verhuurder, wordt er voor geopteerd om 75% van het ereloon ten laste van de verhuurder te leggen. De overige 25% kan de verhuurder dan doorrekenen aan zijn huurder, die enkel voordeel haalt uit een deel van het technisch beheer. Een uitzondering wordt gemaakt voor diensten die specifiek op verzoek en in het belang van de verhuurder of huurder zijn gemaakt (bv. een sleutel laten bijmaken voor de huurder of een dossier samenstellen bij verkoop voor de verhuurder). Deze kosten zijn volledig voor de partij die de dienst vraagt, en vallen buiten de vermelde verdeling.

Hierbij moet benadrukt worden dat deze duidelijke verdeling rechtszekerheid biedt en betwistingen kan vermijden. Deze rechtszekerheid is vooral in het voordeel van de verhuurder, die deze kosten moet betalen aan de VME en vervolgens een deel ervan moet terugvorderen van zijn huurder. Het risico dat de kosten die doorgerekend worden, betwist worden ligt dus bij de verhuurder. Het is daarom gerechtvaardigd dat bij de forfaitaire verdeling de kosten iets meer bij de verhuurder worden gelegd. De verhuurder heeft bovendien de mogelijkheid om dit enigszins door te rekenen in zijn huurprijs (hetgeen mogelijk tot een lichte stijging van de huurprijzen leidt, maar ook tot meer transparantie, cfr. de nieuwe wijze van huurprijsberekening bij studentenhuurovereenkomsten, zoals voorzien door artikel 61 van het Vlaams Woninghuurdecreet).

#### 1.2.4.6. Conciërge

Naast een syndicus is er in bepaalde gevallen ook een conciërge in een appartementsgebouw. In die gevallen neemt de conciërge vaak opdrachten op zich die bij gebreke aan conciërge door de syndicus zullen gebeuren (de taken die betrekking hebben op het dagelijks gebruik van het gebouw).

Voor de conciërge wordt daarom dezelfde verdeelsleutel als voor het variabele gedeelte van de kosten van de syndicus voorzien, m.n. 25% ten laste van de verhuurder en 75% ten laste van de huurder.

#### 1.2.4.7. Kosten betreffende de algemene vergadering, beheers- en administratiekosten en investeringen

Tot slot bevat bijlage 2 nog drie rubrieken van kosten die evident ten laste van de verhuurder zijn:

- Kosten betreffende de algemene vergadering hebben volledig betrekking op de uitoefening van zakelijke rechten op de woning.
- Beheerskosten en administratiekosten zijn kosten die te maken hebben met de verhuuractiviteit van de eigenaar.
- Investerings- en betalingen met het oog op de samenstelling van het reservefonds van de VME zijn eveneens verbonden aan het eigendomsrecht van een kavel binnen een mede-eigendom.

#### 1.2.5. Het vaststellen van het modelformulier waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurder bevestigt dat de huurwaarborg is toegekend (artikel 5 van het ontwerp en bijlage 3 bij het ontwerp)

Artikel 38, § 1, vijfde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat de Vlaamse Regering het formulier vastlegt waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurders bevestigt dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop die waarborg wordt gevormd.

Deze bepaling werd overgenomen uit artikel 10 van de Woninghuurwet. Het formulier werd destijds door de federale regering vastgelegd door het 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. Door artikel 5 van het ontwerpbesluit wordt hetzelfde formulier vastgesteld als modelformulier ter uitvoering van artikel 38, § 1, vijfde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet. Het dient beklemtoond te worden dat het gebruik van dit modelformulier door de financiële instellingen verplicht is. Artikel 38, § 1, vijfde lid van het Vlaams Woninghuurdecreet is immers in tegenwoordige tijd geformuleerd, hetgeen in regelgeving een verplichting inhoudt voor het rechtssubject in kwestie.

#### 1.2.6. Wijzigings- en slotbepalingen (artikel 8 tot en met 21 van het ontwerp)

Het ontwerp van besluit bevat tot slot een heleboel wijzigings- en slotbepalingen.

In de eerste plaats dient de Vlaamse regelgeving afgestemd worden op de opheffing van de Woninghuurwet en de niet-toepasselijkheid van het gemene huurrecht op huurovereenkomsten met betrekking tot hoofdverblijfplaatsen. Het gaat meer concreet over:

- het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen;
- het besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2013 tot reglementering van de verhuring van bescheiden huurwoningen van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Verder worden ook de federale uitvoeringsbesluiten van de Woninghuurwet opgeheven. Het zijn telkens besluiten die relevant waren bij de aanvang van een huurovereenkomst. Aangezien er vanaf de datum van de inwerkingtreding van het Vlaams Woninghuurdecreet geen huurovereenkomsten meer afgesloten mogen worden onder gelding van de Woninghuurwet, kunnen deze besluiten dan ook opgeheven worden. Deze besluiten worden uiteraard enkel opgeheven voor wat betreft het Vlaamse Gewest. Het gaat meer concreet over:

- het 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 woonbaarheid;
- het 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;
- het 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.

Tot slot wordt voorzien dat het ontwerp van besluit samen met het Vlaams Woninghuurdecreet in werking treedt, m.n. op 1 januari 2019.

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

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering regelt enkel de rechtsverhouding tussen de huurder en de verhuurder en heeft verder geen (positieve of negatieve) gevolgen voor het Vlaamse Gewest. Er is bijgevolg geen enkele weerslag van het voorstel op de Vlaamse begroting.

Het (gunstig) advies van de Inspectie van Financiën werd verleend op 7 mei 2018. De Inspectie van Financiën bevestigt dat het ontwerpbesluit geen budgettaire weerslag heeft zodat het gemotiveerd begrotingsakkoord niet moet ingewonnen worden.

Wat betreft de inhoudelijke bemerkingen van de Inspectie van Financiën kan gezegd worden dat ofwel de tekst van het ontwerpbesluit werd aangepast, ofwel het desbetreffende punt in deze nota uitvoeriger werd gemotiveerd.

## **3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN**

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering regelt enkel de rechtsverhouding tussen de huurder en de verhuurder. Er is geen enkele weerslag van het voorstel op de lokale besturen.

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

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering regelt enkel de rechtsverhouding tussen de huurder en de verhuurder. Er is geen enkele weerslag van het voorstel op het personeelsbestand en de personeelsbudgetten.

## **5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING**

1 Het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingstechnisch en taalkundig advies nr. 2018/168 van 26 april 2018.

2 Voor het ontwerp van besluit werd geen reguleringsimpactanalyse opgemaakt. Het ontwerp betreft de verplichte uitvoering van decretale bepalingen, zodat de Vlaamse Regering op dat vlak geen enkele beoordelingsvrijheid heeft. De wijze waarop de Vlaamse Regering uitvoering heeft gegeven aan haar decretale opdracht werd bovendien ingevuld op basis van uitvoerig voorafgaandelijk overleg met de belanghebbenden die vanuit hun ervaring de impact van de ontwerpvoorstellen hebben beoordeeld, waardoor over de meerderheid van de bepalingen van

het ontwerp consensus bestaat tussen de belanghebbenden. De impact van de nieuwe regelgeving werd dus voorafgaand aan het opstellen van dit ontwerpbesluit grondig bestudeerd in overleg met de belanghebbenden.

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar principiële goedkeuring te hechten aan het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting:
  - 2.1. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Vlaamse Woonraad met het verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van één maand;
  - 2.2. te machtigen te beoordelen of voornoemd advies aanleiding kan geven tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurd tekst;
  - 2.3. te gelasten over voornoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering het advies in te winnen van de Raad van State, met verzoek het advies mee te delen binnen een termijn van 30 dagen, met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, als de Vlaamse minister oordeelt dat voornoemd advies geen aanleiding geeft tot aanpassing van de heden door de Vlaamse Regering principieel goedgekeurde tekst.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het principieel goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering
- het advies van de Inspectie van Financiën
- (in voorkomend geval: het begrotingsakkoord)