

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet
- Principiële goedkeuring na advies van de Vlaamse Woonraad, met het oog op adviesaanvraag bij de Raad van State

1. INHOUDELIJK

1.1. Situering

Op 18 mei 2018 hechtte de Vlaamse Regering haar definitieve goedkeuring aan het ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan (VR 2018 2704 DOC.0420/2). Het ontwerp van decreet is momenteel hangende in de commissie wonen van het Vlaams Parlement.

Het ontwerp van decreet (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.

Het ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet werd op 25 mei 2018 principiële goedkeurd door de Vlaamse Regering met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2018 2505 DOC.0535).

1.2. Advies van de Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad heeft op 21 juni 2018 advies uitgebracht over het voorontwerp van decreet (advies 2018-12 – zie bijlage).

Volgens de Woonraad draagt het ontwerp van besluit bij tot een werkbare regeling voor betrokken partijen met oog voor continuïteit en duurzame stabiliteit, wat ook door het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet betracht werd. De Woonraad apprecieert ook de uitgebreide voorafgaande besprekingen met de sector die ertoe hebben bijgedragen dat over grote delen van het ontwerp van besluit consensus is ontstaan in de sector. De Woonraad onderschrijft ook dat de Vlaamse Regering de knoop doorhakke op die vlakken waar er in de sector geen consensus bestond.

Wat betreft de specifieke bemerkingen van de Woonraad kan het volgende gezegd worden.

- Vulgariserende toelichting: de Woonraad onderschrijft de keuze van de Vlaamse Regering om het opstellen van de vulgariserende toelichting te delegeren aan het agentschap Wonen-Vlaanderen. Zoals vermeld in de nota aan de Vlaamse Regering naar aanleiding van de eerste principiële goedkeuring van dit ontwerp, zal het opstellen van de vulgariserende

toelichting gebeuren in overleg met de belanghebbenden en zal er voldoende aandacht besteed worden aan klare taal, toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid.

- Lijst van kleine herstellingen: de Vlaamse Woonraad merkt terecht op dat bij de vermelding van het eerste principe in de bijlagen 1 en 4 naast overmacht eveneens ouderdom moet worden vermeld om de congruentie te bekomen met artikel 26 van het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet. Dit wordt zo aangepast.
- Lijst van kosten en lasten: de Woonraad vraagt aandacht voor de situatie van sociale verhuurkantoren (SVK), wanneer de hoofdhurovereenkomst onder de oude regeling valt en de onderhuurovereenkomst onder de nieuwe regeling, waardoor bepaalde kosten door het SVK niet aan de bewoner zouden kunnen worden doorgerekend en het SVK deze kosten mogelijks nog wel aan de eigenaar zou moeten betalen. De Raad vraagt dit via een overgangsbepaling te willen regelen. De stellers van het ontwerp volgen deze bekommernis, maar stellen vast dat de gevraagde overgangsmaatregel niet door dit besluit kan ingevoerd worden. Het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt immers op dwingende wijze dat alle bepalingen van toepassing zijn op huurovereenkomsten die gesloten worden vanaf 1 januari 2019 (met enkel een uitzondering voor de huurwaarborg). Een besluit van de Vlaamse Regering kan daar niet van afwijken, want een decreet staat hoger in de hiërarchie van de rechtsnormen. De lijst van kosten en lasten is enkel een concretisering van het decretale beginsel en kan dus niet afwijken van de datum van inwerkingtreding van het decretale beginsel zelf. De overgangsmaatregel zal dus in het Vlaams Woninghuurdecreet ingeschreven moeten worden.
- Modelformulier huurwaarborg: de Woonraad erkent het belang van dergelijk neutraal formulier, maar wijst erop dat het modelformulier in de praktijk niet gebruikt wordt en vraagt initiatieven om dit te verhelpen. De stellers van dit ontwerp volgen deze zienswijze en bevestigen dat met de bankensector zal samengezeten worden om na te gaan waarom de banken deze wettelijke verplichting niet volgen. Verder stelt de Woonraad dat de formulering dat de huurwaarborg is 'toegekend' beter gewijzigd wordt naar dat de 'waarborg door de huurder is gesteld'. Het ontwerp van Vlaams Woninghuurdecreet spreekt in artikel 37, § 1, vijfde lid echter ook over het formulier waarmee wordt aangetoond dat de waarborg is toegekend. Het lijkt de stellers van dit ontwerp evenwel niet onmogelijk om in het formulier te schrijven dat de waarborg door de huurder is gesteld.

1.3. Technische verduidelijking

In de nota aan de Vlaamse Regering naar aanleiding van de eerste principiële goedkeuring van dit ontwerp is onder punt 1.2.4.6 op blz. 13 een onnauwkeurigheid geslopen. Bij de verdeling tussen huurder en verhuurder van de kosten met betrekking tot de conciërge werd verwezen naar 'dezelfde verdeelsleutel als voor het variabele gedeelte van de kosten van de syndicus'. De kosten met betrekking tot de syndicus worden echter globaal verdeeld tussen huurder en verhuurder volgens een enkele verdeelsleutel. Voor de verdeling van de kosten met betrekking tot de conciërge wordt eveneens gebruik gemaakt van een enkele verdeelsleutel. Er is dus geen sprake van een variabel en een vast gedeelte.

1.4. Bijkomende inhoudelijke wijziging

Ten opzichte van de tekst van het ontwerpbesluit dat een eerste maal principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering wordt nog een bijkomende inhoudelijke wijziging aangebracht, met name op het vlak van de forfaitaire verdeling tussen verhuurder en huurder van de kosten voor de syndicus. Deze zullen voortaan voor 34% door de huurder en 66% door de verhuurder gedragen moeten worden. Deze verdeling komt beter overeen met realiteit van de gemaakte kosten voor de syndicus.

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 de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, beïnvloeden.

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 het bijgaande ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor de huisvesting, 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 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 ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering met 4 bijlagen
- het advies van de Vlaamse Woonraad