

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

**Betreft:** - Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet  
- Definitieve goedkeuring, na advies van de Raad van State

### 1. INHOUDELIJK

#### 1.1. Situering

Op 9 november 2018 kondigde de Vlaamse Regering het decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan af (hierna: Vlaams Woninghuurdecreet).

Het 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 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 principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad. Nadien werd het ontwerp van besluit een tweede maal principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19 oktober 2018 met het oog op adviesaanvraag Raad van State.

#### 1.2. Advies van de Raad van State

De Raad van State heeft op 23 november 2018 advies uitgebracht over het voorontwerp van decreet (advies 64.554/3 – zie bijlage).

Het advies bevat vooral technische en logistieke opmerkingen. Deze werden verwerkt in het ontwerp van besluit. Wat betreft de andere opmerkingen kan het volgende gezegd worden.

- De Raad van State werpt de vraag op of het advies van de Vlaamse Woonraad een verplicht of facultatief advies is. Op basis van artikel 21, § 2 van de Vlaamse Wooncode moeten basisuitvoeringsbesluiten verplicht voor advies worden voorgelegd aan de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Regering beschouwt dit ontwerp van besluit als een basisuitvoeringsbesluit omdat het een essentieel onderdeel uitmaakt van het beleid met betrekking tot de private huurmarkt. Het bevorderen van de rechtszekerheid en het vermijden van geschillen tussen huurder en verhuurder vormt een belangrijke doelstelling van het Vlaams Woninghuurdecreet, waarmee het Vlaamse Gewest verhuringen op de private markt wil stimuleren. Het advies van de Vlaamse Woonraad was dus verplicht en maakt dus een verplichte vormvereiste uit.

- Met betrekking tot artikel 19 van het ontwerp van besluit merkt de Raad van State op dat de drie koninklijke besluiten waarvan sprake niet zonder meer mogen opgeheven worden, maar dat deze van toepassing moeten blijven op de huurovereenkomsten die werden gesloten voor 1 januari 2019, zijnde de datum waarop het Vlaams Woninghuurdecreet in werking treedt. De stellers van dit ontwerp volgen dit standpunt niet. De drie genoemde koninklijke besluiten regelen alle een aspect van het tot stand komen van de woninghuurovereenkomst: (i) de minimale kwaliteit waar moet aan voldaan zijn bij aanvang van de huurovereenkomsten, (ii) het vaststellen van het formulier waarmee de huurder ten aanzien van de verhuurder het stellen van de waarborg bevestigt (hetgeen ook moet gebeuren bij aanvang van de huurovereenkomsten) en (iii) het vaststellen van de schriftelijke bijlage die verplicht bij de huurovereenkomst moet worden gevoegd (hetgeen opnieuw moet gebeuren bij het sluiten van de huurovereenkomst, dus bij de aanvang ervan). De koninklijke besluiten kunnen dus zonder meer opgeheven worden vanaf 1 januari 2019, aangezien ze geen relevantie hebben voor de huurovereenkomsten die voordien zijn gesloten.

### 1.3. Bijkomende wijziging

Bijlage 3 bij dit ontwerp van besluit wordt verduidelijkt met de zin: “De huurder laat dit formulier invullen door de financiële instelling waarbij de waarborg werd gesteld. Aan de hand van dit ingevulde formulier kan de huurder ten aanzien van de verhuurder bewijzen dat de vermelde waarborg is gesteld”.

Dit verduidelijkt ten aanzien van de huurder dat hij het formulier dient te laten invullen door zijn financiële instelling en het vervolgens aan zijn verhuurder kan overmaken als bewijs dat een bepaalde waarborg is gesteld. De verhuurder kan op die manier nagaan of de huurder zijn contractuele verplichting om een bepaalde waarborg te stellen is nagekomen.

## **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 tweede 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 tweede 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 tweede 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 tweede principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

## 6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist haar definitieve goedkeuring te hechten aan bovengenoemd ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering en de 4 bijlagen.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het definitief goed te keuren ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering met 4 bijlagen
- het advies van de Raad van State