



RAAD VAN STATE

afdeling Wetgeving

advies 64.554/3
van 23 november 2018

over

een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘ter uitvoering
van het Vlaams Woninghuurdecreet’

Op 26 oktober 2018 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering ‘ter uitvoering van het Vlaams Woninghuurdecreet’.

Het ontwerp is door de derde kamer onderzocht op 20 november 2018. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T’KINDT, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 23 november 2018.

*

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond, alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering strekt er in de eerste plaats toe om uitvoering te geven aan een aantal opdrachten die aan de Vlaamse Regering worden gegeven in het decreet ‘houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan’ (hierna: het Vlaams Woninghuurdecreet).¹ In hoofdstuk 1 (artikelen 1 tot 5 van het ontwerp en de bijlagen 1 tot 3) gaat het om bepalingen met betrekking tot huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, in hoofdstuk 2 (artikelen 6 en 7, en bijlage 4) om bepalingen betreffende huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten.

Voorts bevat hoofdstuk 3 (artikelen 8 tot 18) wijzigingsbepalingen die ertoe strekken bepalingen van diverse besluiten van de Vlaamse Regering af te stemmen op het Vlaams Woninghuurdecreet.

In hoofdstuk 4 worden drie koninklijke besluiten opgeheven die zijn genomen ter uitvoering van bepalingen van afdeling 2 van hoofdstuk II van titel VIII van boek III van het Burgerlijk Wetboek (hierna: de Woninghuurwet) (artikel 19) en wordt bepaald dat het te nemen besluit in werking treedt op 1 januari 2019 (artikel 20).

RECHTSGROND

3.1. De artikelen 1 tot 7 en 19 van het ontworpen besluit en de bijlagen 1 tot 4 vinden rechtsgrond in de artikelen 10, eerste lid,² 13, derde lid,³ 26, tweede lid,⁴ 36, § 1, derde lid,⁵ 37, § 1, vijfde lid,⁶ 55, tweede lid,⁷ en 58, tweede lid,⁸ van het Vlaams Woninghuurdecreet. In die bepalingen wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om met betrekking tot huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen en huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten een

¹ Dit decreet is op 24 oktober 2018 aangenomen door de plenaire vergadering van het Vlaams Parlement (*Parl.St.* VI.Parl. 2017-18, nr. 1612/6), maar is op het ogenblik dat dit advies wordt gegeven nog niet bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

² Dat rechtsgrond biedt voor de artikelen 1 en 19, 3°, van het ontworpen besluit.

³ Dat rechtsgrond biedt voor de artikelen 2 en 19, 1°, van het ontworpen besluit.

⁴ Dat rechtsgrond biedt voor artikel 3 van het ontworpen besluit en bijlage 1 erbij.

⁵ Dat rechtsgrond biedt voor artikel 4 van het ontworpen besluit en bijlage 2 erbij.

⁶ Dat rechtsgrond biedt voor de artikelen 5 en 19, 2°, van het ontworpen besluit en bijlage 3 erbij.

⁷ Dat rechtsgrond biedt voor artikel 6 van het ontworpen besluit.

⁸ Dat rechtsgrond biedt voor artikel 7 van het ontworpen besluit en bijlage 4 erbij.

vulgariserende toelichting op te stellen waarnaar wordt verwezen in de huurovereenkomst, om de gebreken vast te stellen die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden, om een lijst vast te stellen van kleine herstellingen en, wat huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen betreft, van kosten die aan de huurder of verhuurder mogen worden aangerekend, en om het formulier vast te stellen waarmee de financiële instelling ten aanzien van de verhuurders bevestigt dat de huurwaarborg toegekend is.

3.2. Voor de wijzigingsbepalingen vervat in de artikelen 8 tot 18 van het ontworpen besluit kan een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid waarover de Vlaamse Regering beschikt op grond van artikel 20 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 ‘tot hervorming der instellingen’, in samenhang gelezen met het Vlaams Woninghuurdecreet. Die wijzigingsbepalingen strekken er immers in wezen toe in besluiten van de Vlaamse Regering verwijzingen naar (bepalingen van) de Woninghuurwet te vervangen door, of aan te vullen met verwijzingen naar het Vlaams Woninghuurdecreet of om in die besluiten verwijzingen naar de Woninghuurwet en zijn uitvoeringsbesluiten te schrappen.

ALGEMENE OPMERKING

4. In de opsommingen waarmee onderdelen van de bijlagen bij het ontwerp verder worden onderverdeeld, wordt beter niet gewerkt met liggende streepjes. Een dergelijke werkwijze bemoeilijkt immers de identificatie van die onderdelen en verhoogt het risico op vergissingen bij verwijzing ernaar of bij wijziging ervan. In plaats daarvan strekt het tot aanbeveling om gebruik te maken van een aanvullende nummering.⁹

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Aanhef

5.1. In het tweede lid van de aanhef moet meer specifiek worden verwezen naar de artikelen 10, *eerste lid*, 13, *derde lid*, 26, *tweede lid*, 36, § 1, *derde lid*, 37, § 1, *vijfde lid*, 55, *tweede lid*, en 58, *tweede lid*, van het Vlaams Woninghuurdecreet.

5.2. Na het negende lid van de aanhef moet een nieuw lid worden ingevoegd waarin wordt verwezen naar het advies van de Inspectie van Financiën van 7 mei 2018.

5.3. Voor zover het advies van de Vlaamse Woonraad van 21 juni 2018 een facultatief vormvereiste betreft,¹⁰ moet, als ze wordt behouden, de verwijzing naar dat advies worden omgevormd tot een overweging die wordt vermeld na de verplichte vormvereisten.

⁹ In beginsel 1°, 2°, 3° enz., maar er zou ook kunnen worden geopteerd voor een voortzetting van de decimale nummering die al wordt gebruikt voor de onderdelen van de bijlagen.

¹⁰ Blijkens artikel 21, § 2, eerste lid, 5°, en tweede lid, 2°, van de Vlaamse Wooncode kan dat advies slechts worden beschouwd als een verplicht vormvereiste als de Vlaamse Regering heeft beslist dat het ontwerp een basisuitvoeringsbesluit is. Een beslissing in die zin ligt niet voor.

Artikel 1

6. In artikel 1, eerste lid, van het ontwerp moet meer specifiek worden verwezen naar artikel 10, *eerste lid*, van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Een gelijkaardige opmerking geldt voor de artikelen 3 tot 7 van het ontwerp, waarin moet worden verwezen naar respectievelijk de artikelen 26, tweede lid, 36, § 1, derde lid, 37, § 1, vijfde lid, 55, tweede lid, en artikel 58, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet.

Artikel 2

7. In de inleidende zin van artikel 2 moet worden verwezen naar het besluit *van de Vlaamse Regering* van 12 juli 2013.

Artikel 11

8. In artikel 11 van het ontwerp moet meer specifiek worden verwezen naar artikel 52*bis*, § 1, *tweede en derde lid*, van 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’, aangezien enkel die leden de te vervangen zinsnede bevatten.

Hetzelfde geldt *mutatis mutandis* voor de artikelen 14, 3° en 4°, 15, 3° en 4°, en 16, 4° en 5°, van het ontwerp.

Artikel 16

9.1. In het ontworpen artikel 9 van bijlage II bij het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 moet worden verwezen naar artikel 36, in plaats van naar artikel 37 van het Vlaams Woninghuurdecreet. Het is immers in de eerstvermelde bepaling dat de verrekening van kosten en lasten in het raam van een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats wordt geregeld.

9.2. Punt 6° van artikel 16 van het ontwerp moet worden opgesplitst in twee punten die luiden als volgt:

“6° in artikel 36, 2°, B en C, wordt de zinsnede ‘artikel 3, § 3, laatste lid, van de Woninghuurwet’ telkens vervangen door de zinsnede ‘artikel 18, § 3, van het Vlaams Woninghuurdecreet’;

7° in artikel 36, 3°, B en C, wordt de zinsnede ‘artikel 3, § 4, laatste lid, van de Woninghuurwet’ telkens vervangen door de zinsnede ‘artikel 19, § 2, van het Vlaams Woninghuurdecreet’.”

Artikel 19

10. Artikel 19 strekt tot de opheffing van drie koninklijke besluiten genomen ter uitvoering van bepalingen van de Woninghuurwet.

Uit de artikelen 80 en 83 van het Vlaams Woninghuurdecreet vloeit evenwel voort dat de Woninghuurwet, waarvan de artikelen 2, § 1, vierde lid, 10, § 1, vijfde lid, en 11*bis*, § 1, de rechtsgrond vormen voor de bedoelde koninklijke besluiten, van toepassing blijft op schriftelijke huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats die werden gesloten voor 1 januari 2019, zijnde de datum waarop het Vlaams Woninghuurdecreet in werking treedt.

Die huurovereenkomsten moeten dan ook worden uitgezonderd van de opheffing waarin artikel 19 van het ontwerp voorziet.

Bijlage 1

11.1. Bijlage 1 bij het ontwerp bevat de lijst van kleine herstellingen die overeenkomstig artikel 26, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet ten laste van de huurder zijn. Die lijst vangt aan met een opsomming van “[a]lgemene beginselen bij de toepassing van de onderstaande lijst”.

In artikel 26, tweede lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om een lijst van kleine herstellingen vast te stellen. De in onderdeel 1 van bijlage 1 bepaalde algemene beginselen kunnen daar worden ingepast. Ze kwalificeren immers de opsomming die volgt in de onderdelen 2 en 3 van diezelfde bijlage. Zo kan het zijn dat een in onderdeel 2 of 3 vermelde herstelling alsnog niet ten laste van de huurder valt, gelet op een van de in onderdeel 1 vervatte algemene beginselen.¹¹

Omgekeerd kan het voorvallen dat een herstelling die niet in onderdeel 2 of 3 wordt vermeld, alsnog ten laste valt van de huurder, gelet op onderdeel 1. In zoverre het niet om kleine herstellingen zou gaan,¹² bijvoorbeeld herstellingen die nodig zijn door foutief gebruik door de huurder of schade die voortvloeit uit het gegeven dat de huurder de meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 1, van het Vlaams Woninghuurdecreet niet respecteert, kan daarvoor een beroep worden gedaan op de algemene uitvoeringsbevoegdheid, in samenhang gelezen met artikel 26, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet. Het gaat immers om een verdere uitwerking van hetgeen in die bepaling wordt geregeld.

¹¹ Zo is, volgens de algemene beginselen, de herstellingsplicht beperkt tot plaatsen die bereikbaar zijn voor de huurder. In het licht hiervan zal de huurder niet ertoe gehouden zijn zeer hoge bomen te snoeien, in weerwil van wat in punt 2.2, eerste streepje, van bijlage 1 wordt vermeld, en geldt het periodiek onderhoud van extensieve groendaken (punt 2.8) enkel voor zover die daken makkelijk toegankelijk zijn. Ook zijn de in de onderdelen 2 en 3 van bijlage 1 vermelde herstellingswerken niet ten laste van de huurder ingeval van ouderdom of overmacht.

¹² In artikel 26, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet wordt een onderscheid gemaakt tussen de kleine herstellingen en *daarnaast* de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader en de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, §2, van dat decreet.

Een aantal van de in onderdeel 1 vermelde beginselen zijn evenwel een overname van hetgeen reeds in het Vlaams Woninghuurdecreet wordt bepaald. Dat is met name het geval voor het eerste, tweede en vierde streepje van dat onderdeel. Een dergelijke regeling kan worden gedoogd voor zover ze noodzakelijk is om de leesbaarheid van de ontworpen regeling te verzekeren. Evenwel moet dan naar de relevante decreetsbepaling worden verwezen om duidelijk te maken dat het om een overname gaat (“overeenkomstig artikel 26, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet”).

Hetzelfde geldt voor onderdeel 1 van bijlage 4.

11.2. Teneinde de twee laatste streepjes van onderdeel 3.1.1 van bijlage 1 te vereenvoudigen en af te stemmen op de redactie van de voorgaande streepjes, schrijve men:

“het schilderwerk of behangpapier in goede staat onderhouden (vegen, vuil, vetplekken, tekeningen en dergelijke verwijderen en schade aan de muur, zoals putten of gaten, herstellen) en herschilderen of opnieuw behangen als de huurder moeilijk overschilderbare of onredelijke kleuren heeft gekozen.

Kleurverschil door meubels of kaders valt niet onder de verantwoordelijkheid van de huurder.”

Hetzelfde geldt voor de twee laatste streepjes van onderdeel 3.1.1 van bijlage 4.

11.3. In onderdeel 3.3.2 van bijlage 1, onder “(Centrale) verwarmingsketel/waterverwarmer”, schrijve men in het eerste streepje “overeenkomstig de relevante regelgeving” (niet: “volgens wettelijke verplichting”).

De toegevoegde verwijzing naar 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’ biedt weliswaar enige verduidelijking, maar is tegelijk onvoldoende nauwkeurig. Niet alle bepalingen van het voornoemde besluit van de Vlaamse Regering zijn immers pertinent voor de desbetreffende reinigingsverplichting. Zo wordt in hoofdstuk III van dat besluit een onderscheid gemaakt tussen “[v]erplichtingen van de gebruiker en de eigenaar van een centraal stooktoestel” en bevat hoofdstuk IV “[v]erplichtingen van de persoon belast met de keuring vóór eerste ingebruikname, met de onderhoudsbeurt of met de verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel”. Die verwijzing moet derhalve hetzij worden verduidelijkt, hetzij worden weggelaten.

Bijlage 2

12.1. Aan het einde van de tweede zin die voorafgaat aan de tabel in bijlage 2 bij het ontwerp moet meer specifiek worden verwezen naar “het algemene verdelingsprincipe van artikel 36, § 1, eerste lid, van het Vlaams Woninghuurdecreet”.

12.2. Aan het einde van onderdeel 10 van de voormelde tabel schrijve men “zijn volledig ten laste van die partij” (niet: “zijn volledig ten koste van die partij”).

DE GRIFFIER

DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS

Jo BAERT