

Faculteit Rechtsgeleerdheid
Universiteit Gent
Academiejaar 2015-2016

DE REGIONALISERING VAN HET HUURRECHT
Bijdragen tot het realiseren van het grondrecht op wonen

Masterproef van de opleiding
'Master in de rechten'

Ingediend door
Willems Sarah
(studentennummer 20051508)

Promotor: Prof. Dr. M. Dambre
Commissaris: Mevr. Jennifer Callebaut

DANKWOORD

Deze masterproef kwam tot stand in het kader van het behalen van mijn diploma ‘Master in de rechten’ als voltijds werkende werkstudent. Heel wat tijd en energie gingen naar deze opleiding, met als kers op de taart, het verwezenlijken van deze masterproef. Maar na al die jaren, bloed, zweet en tranen, is het zover: het einde is in zicht! Althans wat de opleiding rechten voor mezelf betreft.

Bij aanvang van deze masterproef zouden we graag een paar woorden van dank willen vermelden. Ten eerste, voor wat betreft de academische ondersteuning, zouden we graag onze promotor, professor Maarten Dambre en onze commissaris, mevrouw Jennifer Callebaut willen vermelden. Niet enkel voor de begeleiding van deze masterproef, maar tevens voor hun academische begeleiding tijdens de opleiding.

Ten tweede, willen we vooral de echtgenoot en familie bedanken voor hun interesse in de studiekeuze en hun steun, - zowel moreel als materieel -, niet alleen tijdens het schrijven van deze masterproef, maar gedurende de volledige opleiding. Zonder deze steun zou het verwezenlijken van deze opleiding en deze masterproef een quasi onbegonnen werk geweest zijn.

Daarnaast wensen we nog enkele personen met naam te noemen en te bedanken die deze masterproef nagelezen hebben, ons hun visie daarop meegedeeld hebben en ons waar nodig aangevuld of gecorrigeerd hebben: Stefanie Weytens en Geert Ostyn.

Last but not least wensen we ook u, als lezer te bedanken, u bent degene waarvoor deze masterproef geschreven werd. Voor u, als lezer, begint het hier. We hopen dat u veel plezier mag beleven aan het lezen van deze masterproef zoals wij hadden tijdens de masteropleiding en het verwezenlijken van deze masterproef.

INHOUDSTAFEL

Dankwoord	2
Inhoudstafel	3
Inleiding	7
1. De bevoegdheden van de gewesten	12
Inleiding	12
1. Historische schets: de situatie vóór de zesde staatshervorming	13
2. Het Grondwettelijk Hof bakent af	19
1. Inleiding.....	19
2. Van brandveiligheid tot Kamerdecreet.....	21
3. Waar God een kerk bouwt, bouwt de duivel een café	25
4. Met passen en met meten zal men veel weten.....	30
4.1. Arrest van 14 mei 2003 – De Waalse Huisvestingscode onder vuur	30
4.2. Arrest van 31 maart 2004 – Een zijwaartse sprong: De gewesten en de contractuele verhouding.....	32
4.3. Arrest van 20 april 2005 – De Brusselse Huisvestingscode onder vuur.....	33
4.4. Arrest van 26 juni 2008 – Overschrijdt de federale overheid zijn bevoegdheden?	34
5. Het arrest van 10 juli 2008: Artikel 23 Gw. komt in het vizier.....	37
6. Het Grondwettelijk Hof persisteert	46
7. De impliciete bevoegdheden	48
8. Afbakening van de bevoegdheden van de gewesten?	49
9. Besluit.....	51
3. De voorbereidingen van de bevoegdheidsoverdracht bij de zesde staatshervorming	52
4. Verhouding federale wet – regionale wetgeving.....	55
2. De actuele knelpunten in de huidige private woninghuurmarkt.....	63
Inleiding	63
1. Kenmerken van de private huurmarkt in Vlaanderen.....	65
2. Financiële aspecten: Huurprijs, waarborg en kosten	67
1. Huurprijs.....	67
1.1 Objectivering huurprijs.....	67
1.2 De bekendmaking van de huurprijs en de lasten - huurprijs per opbod	71
2. Kosten en lasten.....	75
3. Waarborg.....	76

3. Staat van het gehuurde goed.....	79
1. Woonkwaliteitsnormen en renovatiehuur.....	79
2. Herstellingen	81
2.1. Herstellingen – verantwoordelijkheid van beide partijen.....	81
2.2. Verantwoordelijkheid voor de ongeschiktheid.....	82
4. Contractuele aspecten: Duur, opzeg en vorm van de huurovereenkomst.....	83
1. Het belang van registratie van de overeenkomst	83
2. Opzeg van de huurovereenkomst	85
3. Overgang van de huurovereenkomst naar aanleiding van het overlijden van de huurder.....	88
4. Vorm van het contract	90
3. Hoe wil de Vlaamse decreetgever met zijn nieuwe bevoegdheden inspelen op deze actuele knelpunten: De nieuwe tools in de woninghuur	92
Inleiding	92
1. De oprichting van een huurgarantiefonds.....	94
2. Het uitwerken van een Vlaamse huurcodex	100
3. Het verhogen van de transparantie op de private huurmarkt.....	103
4. Studentenhuisvesting.....	105
5. Onrechtstreekse beïnvloeding van de private huurmarkt	108
1. Invoering gunstmaatregel schenkbelasting.....	108
2. Gemeentelijke verbeteringspremies	111
3. Nieuwe woonvormen.....	112
4. Dekt de vlag de lading?	114
1. Inleiding	114
2. Een blik over de gewestgrenzen heen	115
1. Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest	115
2. Het Waalse Gewest	120
3. Besluit.....	122
3. En in Vlaanderen?	124
Inleiding.....	124
1. Genomen initiatieven.....	127
2. Knelpunten	129
2.1. Financiële aspecten.....	129
2.2. Staat van het gehuurde goed.....	130
2.3. Contractuele aspecten.....	132
3. Verdere denkpistes	134

Conclusie.....	136
Bibliografie.....	140
Rechtsleer.....	140
Boeken.....	140
Bijdragen in tijdschriften.....	140
Bijdragen in verzamelwerken en reeksen.....	144
Bijdragen op internet.....	145
Onderzoeksrapporten.....	146
Rechtspraak.....	146
(Voorbereidende) Wetgevende en beleidsondersteunende documenten.....	148
Beleidsondersteunende documenten.....	148
Voorbereidende wetgevende documenten.....	149
Wetgeving.....	151
Parlementaire vragen en antwoorden.....	152

*Onbekendheid met het recht
geeft meer aanleiding tot processen
dan kennis van het recht*

Bron: Cicero, De Legibus 1, 6, 18.

1. Deze masterproef verdiept zich in een deelgebied van het privaatrecht, zijnde het vastgoedrecht en meer specifiek bepaald, het huurrecht. Het huurrecht wordt op heden in eerste instantie beheerst door het algemeen verbintenissenrecht en de bepalingen van de gemene huur. Daarnaast zijn er drie grote domeinen waarbij er bijzondere regels van toepassing zijn: de woninghuur, de handelshuur en de pacht. Het onderwerp van deze masterproef beperkt zich tot een van deze drie grote domeinen, namelijk de woninghuur. In het bijzonder willen wij nagaan of de Vlaamse decreetgever met zijn recentelijk verworven bevoegdheden zuurstof zal brengen aan de Vlaamse private huurmarkt en met andere woorden, het spanningsveld tussen het grondrecht op wonen en het eigendomsrecht in evenwicht zal – proberen te - brengen.

2. HUBEAU en VERMEIR¹ definiëren regionaliseren als een beweging van centrifugale aard waarbij bevoegdheden worden overgedragen van het federale niveau naar de deelgebieden. Met de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming² werd onder andere artikel 6 BWHI gewijzigd. Tot vóór deze wetswijziging waren de gewesten bevoegd voor “*Wat de huisvesting betreft: 1. De huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid.*”³ Sinds voormelde wetswijziging werd artikel 6 aangevuld met: “*de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.*”⁴ Kort en krachtig, maar toch niet helemaal zo duidelijk, heeft de wetgever beslist om met deze formulering bevoegdheden over te dragen aan de gewesten.

3. Omwille van voormelde formulering is het eigenlijk niet correct om te schrijven over “*de regionalisering van de woninghuur*”. Zoals blijkt uit de terminologie, gaat het over de huur van voor bewoning bestemde goederen, hetgeen meer inhoudt dan een loutere overdracht van de Woninghuurwet. Naast de overdracht van de bevoegdheid “huisvesting” wordt in de bijzondere wet ook bepaald dat de materie van de prijzencontrole gezien moet worden als een accessoire bevoegdheid voor de gewesten.⁵

¹ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering van de federale huurwetgeving*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2013, 5 (hierna: B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering*).

² Bijzondere Wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming, *BS* 31 januari 2014 (hierna: Bijz. Wet Zesde staatshervorming).

³ Art. 6, §1, IV, 1° Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980 (hierna: BWHI).

⁴ Art. 6, §1, IV, 2° BWHI.

⁵ B. HUBEAU, D. VERMEIR, “De regionalisering van de huurwetgeving in de zesde staatshervorming”, *Huur* 2014, 5.

4. Met deze regionalisering krijgen de gewesten de teugels in handen om een eigen beleid inzake huisvesting te realiseren en eigen accenten te leggen om te kunnen inspelen op de marktsituatie.

5. De Vlaamse Regering deelde in haar Septemberverklaring van 2014⁶ al mee dat zij gebruik zal maken van haar nieuwe bevoegdheden die zij ingevolge de regionalisering bekomen heeft om de Vlaamse huurmarkt te versterken en dit door enerzijds de kwaliteit van de huurwoningen te verbeteren en anderzijds de garanties voor de verhuurder tegen wanbetaling uit te breiden. De informatie in deze masterproef is bijgewerkt tot 1 februari 2016, waardoor eventuele initiatieven van na deze datum niet meer opgenomen zijn in deze masterproef.

6. In de rechtsleer waarschuwen auteurs echter voor het bestaande spanningsveld tussen het grondrecht op wonen en het eigendomsrecht bij een eventueel wetgevend ingrijpen.⁷ Een doordachte huurwetgeving is van noodzakelijk belang om enerzijds voor huurders het recht op een behoorlijke huisvesting te verzekeren, en anderzijds om aan de eigenaars een behoorlijk rendement op hun onroerende investering te garanderen.⁸

7. Het grondrecht op wonen enerzijds, wordt onder andere gewaarborgd door artikel 23 Gw. en het standstillbeginsel. Dit grondwetsartikel definieert echter het grondrecht op wonen niet. Er bestaan dan ook diverse interpretaties met betrekking tot de invulling van dit grondrecht, gaande van loutere kwaliteitsaspecten als minimumnorm tot ruimere onderdelen die gelieerd zijn aan onder andere de woonkwaliteit, waaronder de betaalbaarheid, de omgeving en de woonzekerheid.⁹

8. MAES¹⁰ verwijst bij zijn definitie van het standstillbeginsel naar een arrest van het Arbitragehof van 27 november 2002 waarbij geoordeeld wordt dat: *“het is een verbod voor de wetgevers om maatregelen aan te nemen die een aanzienlijke achteruitgang zouden betekenen maar dit verbod ontnemt niet de bevoegdheid om te oordelen hoe dat recht op de meest adequate wijze zou worden gewaarborgd.”* Daarnaast verwijst Maes met het standstillbeginsel naar de effectiviteitsgarantie

⁶ VLAAMSE REGERING, *Septemberverklaring – Verklaring van de Vlaamse Regering betreffende de algemeen maatschappelijke situatie en betreffende de krachtlijnen van de begroting 2014*, Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 31/1, 20.

⁷ M. DAMBRE, “Woninghuur in Vlaamse handen: Nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?” in *Vijftien jaar Vlaamse wooncode: sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 273 (hierna: M. DAMBRE, *Nieuwe kansen*); B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering*, supra vn. 1, 10 – 12.

⁸ B. HUBEAU, D. VERMEIR, “Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 1.

⁹ B. HUBEAU, T. VANDROMME, “Het grondrecht op behoorlijke huisvesting” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 64 - 65.

¹⁰ G. MAES, “Het standstillbeginsel in verdragsbepalingen en in art. 23 G.W.: Progressieve (sociale) grondrechtenbescherming”, *RW* 2005-2006, 1081.

van normatieve teksten. In beginsel mag er geen afbreuk worden gedaan aan het bestaand beschermingsniveau. Op dit standstillbeginsel bestaat op vandaag geen toezicht.¹¹

9. Het eigendomsrecht anderzijds, wordt gewaarborgd door artikel 1 van het Eerste Aanvullend protocol van 20 maart 1952 bij het verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, hier letterlijk overgenomen: *“Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom. Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.*

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren.”

10. Uit onderzoek blijkt dat het recht op wonen op vandaag niet volledig gerealiseerd is. Bepaalde bevolkingsgroepen vallen nog steeds uit de boot. Daarnaast blijkt het krimpen van de private huurmarkt eveneens een tendens te zijn.¹²

11. Deze masterproef beoogt een bijdrage te leveren aan de – beperkte - bestaande literatuur in de rechtswetenschappen met betrekking tot de recente ontwikkelingen inzake de regionalisering van de woninghuur. Daarnaast spreekt het voor zich dat wij als doel eveneens vooropstellen om onrechtstreeks een – zij het evenwel beperkte - bijdrage te leveren aan het verbeteren van de situatie van zowel de verhuurder als de huurder door na te gaan hoe de wetgever de private huurmarkt kan optimaliseren en herwaarderen zodat het grondrecht op wonen en het eigendomsrecht een evenwicht kunnen vinden. Ten slotte blijft het prioritair om uit het maken van deze masterproef bij te leren over de diverse elementen in het domein van het huurrecht.

12. De rode draad doorheen deze masterproef, is de onderzoeksvraag hoe de Vlaamse decreetgever evenwicht kan brengen tussen het grondrecht op wonen en het eigendomsrecht en hierdoor zuurstof kan creëren voor de private huurmarkt.

¹¹ B. HUBEAU, “De hiërarchie tussen federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving voor de woningkwaliteit: de nieuwe Brusselse Huisvestingscode als case-study”, *TBP* 2004, 195.

¹² WONEN VLAANDEREN, Voorstudie woonbeleidsplan Vlaanderen, 2014, www.wonenvlaanderen.be, 131-151; S. WINTERS, W. CEULEMANS, K. HEYLEN, I. PANNECOUCKE, L. VANDERSTRAETEN, K. VAN DEN BROECK, P. DE DECKER, M. RYCKEWAERT & G. VERBEECK, “Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 67-68.

13. Deze onderzoeksvraag kan opgesplitst worden in vier deelvragen. Deze deelvragen hebben als doel om op een overzichtelijke wijze elementen en gegevens weer te geven en zullen dus eerder beschrijvend en/of analyserend van aard zijn. Een eerste deelvraag luidt: Wat is de inhoud van de bevoegdheid van de gewesten, of met andere woorden, over welke aspecten met betrekking tot de private woninghuur kan de decreetgever sturend optreden? Wat zijn de grenzen van de bevoegdheid van de decreetgever ten opzichte van de federale wetgever? Deze eerste deelvraag zal beantwoord worden aan de hand van een bronnenonderzoek. In eerste instantie zullen hierbij de voorbereidende wetgevende documenten belangrijk zijn. Vervolgens is er al, zij het weliswaar beperkt, literatuur die een gedeeltelijk antwoord kan bieden op deze vraag.

14. Rechtspraak van het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de nieuw verworven bevoegdheid, bestaat op het moment van het schrijven van deze masterproef nog niet, gezien de Vlaamse decreetgever op dit ogenblik nog niet zo productief is in het maken van wetgeving. Toch was de Vlaamse decreetgever in het verleden al actief in het domein van de huisvesting, zijnde op het gebied van wat men noemt “*de eerste fase van de regionalisering van de huisvesting*” en in het bijzonder de woonkwaliteit. Om dit gebrek aan rechtspraak met betrekking tot de bevoegdheidsverdeling van de tweede fase op te vangen, zouden wij willen nagaan hoe het voormalig Arbitragehof en thans het Grondwettelijk Hof de bevoegdheidsverdelende regels interpreteerden.

15. Een tweede deelvraag situeert zich onvermijdelijk in een overzicht van de actuele knelpunten in de huidige private woninghuurmarkt. Zoals meegedeeld is het recht op wonen nog niet gerealiseerd. Wat zijn de verschillende elementen die ertoe bijdragen dat het recht op wonen niet gerealiseerd is? Bij deze deelvraag zal de methodologie grotendeels bestaan uit een literatuuronderzoek en in het bijzonder uit de diverse onderzoeken die het kenniscentrum van Wonen Vlaanderen al heeft uitgevoerd en het bekijken van recente parlementaire vragen die gesteld werden aan de bevoegde minister.

16. Een derde deelvraag kan geformuleerd worden als volgt: heeft de Vlaamse decreetgever al initiatieven genomen of voorstellen gedaan tot het ondernemen van initiatieven om het grondrecht op wonen te waarborgen? Zullen er binnenkort initiatieven genomen worden? Om tot een oplossing van deze derde deelvraag te komen, dient zich opnieuw een bronnenonderzoek aan van onder andere wetgeving, voorbereidende documenten en beleidsdocumenten. Ook media en berichtgeving waarbij politici en/of belangengroepen uitspraken doen kunnen hiertoe bijdragen.

17. De vierde en laatste deelvraag ten slotte, is de vraag of de genomen of te nemen wettelijke initiatieven toereikend zullen zijn om de huidige knelpunten op te lossen zodat een recht op wonen gerealiseerd kan worden voor de integrale bevolking en hoe dit zich zal verhouden tot het

eigendomsrecht? Welke initiatieven kunnen nog genomen worden? Hoe kan de Vlaamse decreetgever deze initiatieven best inkaderen? Om een antwoord te krijgen op voormelde vragen, zullen we een beperkt rechtsvergelijkend onderzoek doen. Concreet willen we met de methode van micro - rechtsvergelijking nagaan wat de decreetgevers in Brussel en Wallonië zullen doen – of al gedaan hebben - met hun nieuwe bevoegdheden inzake de contractuele verhouding tussen de huurder en de verhuurder. Verder wordt ter oplossing van deze deelvraag een literatuuronderzoek uitgevoerd om na te gaan wat eminente auteurs hieromtrent al besloten en voorgesteld hebben waarbij we terugkoppelen naar de antwoorden op de voorgaande deelvragen.

INLEIDING

18. Om te kunnen nagaan wat de Vlaamse wetgever zou kunnen doen om de situatie op de private huurmarkt te verbeteren, is het van belang om eerst stil te staan bij de bevoegdheden waarover de Vlaamse wetgever beschikt. Gelet op de recente staatshervorming, gaan we eerst in op de situatie zoals deze bestond vóór de zesde staatshervorming. Een van de doelen van geschiedenis is om het heden en de toekomst beter te begrijpen. Om deze reden beschrijven we de historische achtergrond van de zesde staatshervorming in het licht van de private huurmarkt.

19. Belangrijk is ook om de verhouding tussen de federale wetgever en de decreetgever van dichtbij te bekijken, door het bestuderen van het standpunt van het Grondwettelijk Hof. Dit standpunt komt naar voor bij het vellen van arresten door het Grondwettelijk Hof enerzijds als antwoord op prejudiciële vragen en anderzijds als antwoorden op verzoeken tot vernietiging. Op dit ogenblik zijn er nog geen arresten bekend waarin het Grondwettelijk Hof de lijnen afbakt met betrekking tot de nieuwe bevoegdheden van de gewesten. Het kan – met het oog op de toekomst – wel nuttig zijn om na te gaan welk standpunt het Grondwettelijk Hof ingenomen heeft bij een eerdere bevoegdheidsoverdracht. Hierbij werd geopteerd voor de bevoegdheidsoverdracht van “*de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid*”¹³.

20. Bij de aanloop naar de zesde staatshervorming ging de federale wetgever niet over een nacht ijs. Verschillende mogelijkheden werden naast elkaar gezet om uiteindelijk te kiezen voor een conceptuele benadering. Deze aanloop naar de zesde staatshervorming wordt besproken, evenals de alternatieven voor de conceptuele benadering.

21. De keuzes die gemaakt werden naar aanleiding van de zesde staatshervorming, hebben gevolgen voor de verhouding tussen de bevoegdheden van de federale wetgever en de regionale wetgever. Deze verhouding wordt onder andere bepaald door artikel 35 Gw. en het adagium “*Lex specialis derogat priori*”. Ook wordt bij het bespreken van de verhouding tussen de bevoegdheden van de federale wetgever en de regionale wetgever duidelijk dat deze verhouding niet altijd zwart-wit gezien mag worden, maar zich dikwijls in een grijze zone kan bevinden. Voor het bepalen van deze bevoegdheidsverhouding, hebben de voorbereidende parlementaire werken een niet te onderschatten belang. Daarnaast besteden we ook aandacht aan de gevolgen van de zesde staatshervorming met betrekking tot de woninghuur en het huisvestingsbeleid.

¹³ Art. 6, §1, IV, 1° BWHI.

1. HISTORISCHE SCHETS: DE SITUATIE VÓÓR DE ZESDE STAATSHERVORMING

22. Sinds de grondwetsherziening van 1994 staat in artikel 23 Gw., als onderdeel van de economische, sociale en culturele rechten, verankerd dat eenieder recht heeft op behoorlijke huisvesting. Het grondrecht op behoorlijke huisvesting moet samen met de andere sociale, culturele en economische grondrechten de verworvenheden van de sociale welvaartstaat bestendigen. Het grondrecht op huisvesting wordt in de parlementaire voorbereiding in een adem genoemd met armoede, gezondheid, onderwijs, en het harmonieus samenleven van de verschillende bevolkingsgroepen.¹⁴ Het grondrecht op behoorlijke huisvesting houdt in België, in tegenstelling tot Frankrijk, slechts een inspanningsverbintenis voor de overheid in. In Frankrijk, waar het recht op wonen een resultaatsverbintenis inhoudt, is de Franse overheid verplicht te voorzien in huisvesting voor thuislozen.¹⁵

23. Het ontbreekt de Grondwet echter aan een definitie betreffende “het grondrecht op behoorlijke huisvesting”. Er bestaan in de literatuur dan ook diverse interpretaties met betrekking tot de invulling van dit grondrecht. De enge interpretatie heeft het over loutere kwaliteitsaspecten als minimumnorm. Volgens de ruimere interpretatie moet het grondrecht op wonen ingevuld worden met normen die gelieerd zijn aan onder andere de woonkwaliteit, de betaalbaarheid, de omgeving en de woonzekerheid.¹⁶ Met “behoorlijk” wou de wetgever niet alleen verwijzen naar de woning als een stapel bakstenen op zich, maar ook naar de kwaliteit van de woning.¹⁷

24. Ondanks het ontbreken van directe werking van de sociale, culturele en economische rechten, blijft het recht op wonen niet zonder betekenis. Het grondrecht dient mee vorm te geven aan het te verwachten optreden van de verschillende wetgevers en dient een inspiratiebron te zijn. Het grondrecht op behoorlijke huisvesting houdt een positieve verplichting in voor de overheid om minstens een beleid te ontwikkelen waarbinnen dit grondrecht kan gerealiseerd worden. Ook de rechter moet, wanneer hij gevat wordt, de grondwetsgetrouwe interpretatie zoveel mogelijk volgen, zelfs bij conflicten die betrekking hebben op de private huurmarkt.¹⁸

¹⁴ MvT bij het wetsvoorstel herziening titel II van de Grondwet door invoeging van een artikel 24bis betreffende de economische en sociale rechten, *Parl.St.* Senaat BZ 1988, nr. 100-10/5, 12.

¹⁵ H. BOUNJOUH, “Europeesrechtelijk onderzoek naar huurrecht en huisvestingsbeleid in Nederland, België en Frankrijk”, *Vastgoedrecht* 2014, 121.

¹⁶ B. HUBEAU, T. VANDROMME, “Het grondrecht op behoorlijke huisvesting” in DAMBRE, M., HUBEAU, B. en STIJNS, S., *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 64 - 65.

¹⁷ B. HUBEAU, “De hiërarchie tussen federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving voor de woningkwaliteit: de nieuwe Brusselse Huisvestingscode als case-study”, *TBP* 2004, 195.

¹⁸ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering*, *supra* vn. 1, 11.

25. Daarnaast geldt er eveneens een verbod om tegen dit grondrecht op een behoorlijke huisvesting in te gaan. MAES¹⁹ verwijst met zijn definitie van het standstillbeginsel naar een arrest van het Arbitragehof van 27 november 2002 waarbij geoordeeld wordt dat: *“het is een verbod voor de wetgevers om maatregelen aan te nemen die een aanzienlijke achteruitgang zouden betekenen maar dit verbod ontnemt niet de bevoegdheid om te oordelen hoe dat recht op de meest adequate wijze zou worden gewaarborgd.”* Daarnaast verwijst MAES met het standstillbeginsel naar de effectiviteitsgarantie van normatieve teksten. Het standstillbeginsel is een beginsel dat stelt dat er geen afbreuk mag worden gedaan aan het bestaand beschermingsniveau. Op de naleving van het standstillbeginsel bestaat op vandaag geen toezicht.²⁰

26. Concreet houden het standstillbeginsel en het verbod om maatregelen te nemen die hiertegen ingaan in dat indien een andere overheid (meer) bevoegd zou worden betreffende de materie die betrekking heeft op het grondrecht op een behoorlijke huisvesting, ook deze nieuwe overheid een beleid zal moeten ontwikkelen dat de realisatie van dit grondrecht ondersteunt. Dit beleid mag evenmin ingaan tegen realisaties die al plaatsgevonden hebben. In de praktijk kan voorgaande gestaafd worden met rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, waar verder in deze masterproef nog dieper op ingegaan zal worden.²¹ Toen het Vlaamse Gewest in 2008 de mogelijkheid van het uitdrukkelijk ontbindend beding wou invoeren in de sociale huurreglementering, oordeelde het Grondwettelijk Hof dat het Vlaamse Gewest dit niet kon doen omdat dit indruist tegen het standstillbeginsel. Het Hof noemde het begrip niet met naam, maar verwees ernaar met de bewoordingen dat *“(…) geen afbreuk mag doen aan de woonzekerheid in de sector van de sociale huisvesting”* en dat om het beoogde doel te bereiken het niet noodzakelijk is *“dat de sociale huurders de waarborg te ontnemen die wordt gevormd door het optreden van de rechter voor een eventuele beëindiging van de huurovereenkomst”*.²²

27. Indien het Vlaamse Gewest – na de zesde staatshervorming – een bepaald doel zou willen bereiken en er daarbij een aanzienlijke achteruitgang zou plaatsvinden in de situatie van een bepaalde rechtsonderhorige, dient het Vlaamse Gewest rekening te houden met het feit dat deze achteruitgang gerechtvaardigd zal moeten worden op basis van redenen die verband houden met het algemeen belang. Indien het Vlaamse Gewest deze achteruitgang niet zou kunnen rechtvaardigen – hetgeen in de

¹⁹ G. MAES, "Het standstillbeginsel in verdragsbepalingen en in art. 23 G.W.: Progressieve (sociale) grondrechtenbescherming", *RW* 2005-2006, 1081.

²⁰ B. HUBEAU, "De hiërarchie tussen federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving voor de woningkwaliteit: de nieuwe Brusselse Huisvestingscode als case-study", *TBP* 2004, 195.

²¹ *Infra* 37, nr. 94 en volgende.

²² GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, overw. B.23.2 tot en met B.25.3.

praktijk overigens niet vanzelfsprekend zal zijn – zou het Grondwettelijk Hof kunnen besluiten dat een welbepaald decreet de Grondwet schendt.²³

28. De gewesten zijn sinds de tweede staatshervorming van 1980 krachtens artikel 6 §1, IV BWHI, bevoegd voor het huisvestingsbeleid. Deze grondwetsherziening werd destijds voorgesteld als een de facto gedeeltelijke defederalisering²⁴. Belangrijke deelaspecten van dit huisvestingsbeleid zoals de huurwetgeving, bleven echter, overeenkomstig artikel 35 Gw., voorbehouden als residuaire bevoegdheid aan de federale wetgever. De sociale huisvesting en het sociaal huurrecht werden wel beschouwd als een volledige bevoegdheid van de gewesten. In artikel 6, § 1, IV BWHI wordt ook geen expliciete uitzondering of restrictie opgenomen, in tegenstelling tot andere bevoegdheidsverdelende regels. Hierdoor wordt de aangelegenheid als geheel overgedragen beschouwd.²⁵ De grens van de bevoegdheid inzake huisvesting, wordt aldus bepaald door de omvang van de exclusieve federale bevoegdheden en door de bevoegdheden van de gemeenschappen, die eveneens een raakpunt tonen met het huisvestingsbeleid.²⁶

29. Uit de parlementaire voorbereiding²⁷ van de bevoegdheidsoverdracht tijdens de tweede staatshervorming blijkt dat de volgende bevoegdheden als regionaal te beschouwen zijn: “1° *De Huisvestingscode en de krotopruijing, onder meer voor de bevordering van de bouw, de bewoning, de gezondmaking, de verbetering, de aanpassing en de afbraak van woningen.* 2° *Wat de sociale woningbouw betreft, de wijzen van steun, de aard van de woningen, de financiering en de voorwaarden van de verkoop- en huurcontracten van de woningen van de openbare huisvestingsmaatschappijen, alsmede de infrastructuur*”.

In deze materie zouden de gewesten de meest uitgebreide bevoegdheden gekregen hebben.²⁸

30. Het overhevelen van het huisvestingsbeleid naar de gewesten bleek niet voldoende om een efficiënt beleid uit te werken. Deze bevoegdheidsverdeling leidde zelfs tot conflicten en

²³ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering*, supra vn. 1, 12.

²⁴ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 117 – 117.

²⁵ J. VELAERS, *De Grondwet en de Raad van State*, Antwerpen, Maklu, 1999, 742-748.

²⁶ J. CLEMENT, L. VERMEIRE, “De bevoegdheidsoverdrachten inzake huur, handelsvestigingen en onteigening” in A. ALEN, (ed.), *Het federale België na de Zesde Staatshervorming*, Brugge, die Keure, 2014, 481 - 482.

²⁷ MvT bij het wetsontwerp van bijzondere wet tot hervorming der instellingen, *Parl.St.* Senaat 1979-80, nr. 434/1, 20.

²⁸ Verslag namens de commissie voor de herziening van de Grondwet en de hervorming der instellingen bij het ontwerp van bijzondere wet tot hervorming der instellingen, *Parl.St.* Senaat 1979-80, nr. 434/2, 169.

rechtsonzekerheid, bijvoorbeeld betreffende de woonkwaliteitsnormen.²⁹ Het bleef lange tijd onduidelijk of de federale wetgever na deze tweede staatshervorming wel bevoegd was inzake woonkwaliteit en in welke verhouding deze bevoegdheid zich kon manifesteren ten opzichte van de bevoegdheden van de gewesten. Om een adequaat beleid te voeren, bleken afspraken en een doorgedreven samenwerking tussen de gewestelijke overheid en de federale overheid een kritische randvoorwaarde te vormen.³⁰

31. Het probleem inzake de woonkwaliteitsnormen heeft onder andere betrekking op de fictie van de exclusieve bevoegdheden.³¹ Volgens HUBEAU³² betreft de woonkwaliteit in beginsel in theorie een exclusieve bevoegdheid van de gewesten, hetgeen ook wordt bevestigd door de aanhef van artikel 2 § 2 van de Woninghuurwet: “*Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij de uitoefening van hun bevoegdheden...*”, doch de facto is er evenwel minstens sprake van een parallelle of zelfs een concurrentiële bevoegdheid met de federale bevoegdheden.

32. In de rechtsleer heeft VANPRAET³³ het in dergelijke gevallen over de “*dubbelaspectleer*”. Deze leer erkent dat eenzelfde maatregel zowel een aanknopingspunt kan hebben met de exclusieve bevoegdheidsmaterie van de federale wetgever als met deze van de deelstaten.

33. Deze concurrentiële bevoegdheid zorgde ervoor dat op eenzelfde woning normen van verschillende bevoegdheidsherkomst van toepassing kunnen zijn. Enerzijds was er in Vlaanderen de Vlaamse Wooncode (en voorheen ook het Kamerdecreet) en daarnaast ook het federale Koninklijke 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 bewoonbaarheid, ter uitvoering van artikel 2 van de Woninghuurwet. Daarnaast is het mogelijk dat ook de gemeenteraad een verordening betreffende woonkwaliteit opstelt. Het enige mogelijke besluit is dat deze verschillende bevoegdheden autonoom naast elkaar bestaan en dat de overtreding van de normen, elk binnen hun eigen bevoegdheidssfeer, moet en kan worden bestraft, uiteraard alleen met de sancties die van toepassing

²⁹ D. VERMEIR, B. HUBEAU, “De Regionalisering van de woninghuur: Naar een Vlaams huurrecht?” in J. VELAERS, J. VANPRAET, W. VANDENBRUWAENE, Y. PEETERS, (eds.), *De zesde staatshervorming: instellingen, bevoegdheden en middelen*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 471.

³⁰ VLAAMSE WOONRAAD, *Naar een beleid ter ondersteuning van de private woninghuurmarkt*, 30 september 2010, Brussel, VWR, 17.

³¹ B. HUBEAU, “De hiërarchie tussen federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving voor de woonkwaliteit: de nieuwe Brusselse Huisvestingscode als case-study”, *TBP* 2004, 197.

³² *Ibid.*, 198; B. HUBEAU, D. VERMEIR, “Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woonkwaliteit”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 12.

³³ J. VANPRAET, *De latente staatshervorming*, Brugge, die Keure, 2011, 58.

zijn op die normen binnen die bepaalde bevoegdheidssfeer. Deze situatie gaf aanleiding tot overlapping en gebrek aan coördinatie en transparantie.³⁴

34. Het dient benadrukt te worden dat de verschillende regelingen volledig autonoom ten opzichte van elkaar staan. Een inbreuk op het federaal woninghuurrecht kan niet beteugeld worden met een sanctie uit de gewestelijke regelgeving en vice versa. Overtreding van de gewestelijke woonkwaliteitsnormen kan niet automatisch gesanctioneerd worden zoals bepaald in artikel 2 Woninghuurwet.

35. Volgens de Raad van State doet de gewestelijke bevoegdheid betreffende huisvesting geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale wetgever om kwaliteitsnormen vast te stellen in het kader van de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder.³⁵ In de praktijk worden de federale normen in Vlaanderen echter bijna volledig uitgehold door het gewestelijke sanctioneringssysteem, zonder dat dit dan nog tot de gewenste resultaten leidt.³⁶ De minimumnormen bepaald in artikel 2 Woninghuurwet en de woonkwaliteitsnormen bepaald in de Vlaamse Wooncode zelf zijn niet fundamenteel tegenstrijdig, maar er is dus wel een verschil inzake sanctionering en implementering.

36. Voormeld Koninklijk Besluit van 8 juli 1997 legt de minimumnormen inzake woonkwaliteit vast. De normen opgenomen in de Vlaamse Wooncode zijn preciezer en over het algemeen ook strenger dan de normen opgenomen in voormeld Koninklijk Besluit van 8 juli 1997. Dit impliceert wel dat een overtreding van de gewestelijke woonkwaliteitsnormen, onmiddellijk een schending van de federale woonkwaliteitsnormen teweeg brengt. In het geval een van de partijen bij een huurovereenkomst zijn verplichtingen niet naleeft, worden enkel de normen opgenomen in de Woninghuurwet door de rechter in acht genomen en zijn deze sancties van toepassing. De rechter dient hierbij geen rekening te houden met de gewestelijke normen.³⁷ Een verhuurder die zich niet houdt aan de gewestelijke normen, zal wel gesanctioneerd kunnen worden in overeenstemming met de sancties bepaald door het bevoegde gewest. Onder de toepassing van artikel 2 Woninghuurwet, laat de federale

³⁴ B. HUBEAU, "De hiërarchie tussen federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving voor de woningkwaliteit: de nieuwe Brusselse Huisvestingscode als case-study", *TBP* 2004, 198-199; B. HUBEAU, "Vijf bijdragen over de rol van de private huurmarkt: Enkele reflecties. De Vlaamse wooncode en de private huurmarkt hebben mekaar nodig" in *Vijftien jaar Vlaamse wooncode: sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 265 – 266; N. BERNARD, "Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'état: tirer le meilleur profit de la régionalisation", *JT* 2014, 423.

³⁵ Adv.RvS bij het voorontwerp van wet "tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten", *Parl.St. Kamer* 1996-97, nr. 717/1, 24.

³⁶ B. HUBEAU, D. VERMEIR, "De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatsvorming: een stand van zaken", *TBP* 2013, 585. (hierna: B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken*).

³⁷ Verslag namens de commissie voor de justitie bij het wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, *Parl.St. Kamer* 1996-97, nr.717/7, 15.

overheid – weliswaar tussen de contractuele partijen – de mogelijkheid aan de huurder om een sanctie te kiezen die de huurder het meest geschikt acht. De huurder wenst soms het verhuurde goed helemaal niet te verlaten, doch wenst enkel de uitvoering van bepaalde werken. De nietigheidssanctie als sanctie voor de niet-naleving van woonkwaliteitsnormen kan dus een averechts of zelfs pervers effect creëren voor de door de wet beschermde partij, zijnde de huurder.

37. Dit zorgt ook voor problemen bij een renovatiehuurovereenkomst.³⁸ Bij de opmaak van de Vlaamse Wooncode werd er geen rekening gehouden met de mogelijkheid bepaald in artikel 8 Woninghuurwet. De ambtenaren bevoegd voor het opsporen van inbreuken op de Vlaamse Wooncode zouden een inbreuk kunnen vaststellen in het geval een renovatiehuurovereenkomst tussen partijen overeengekomen werd. De verhuurder zou hiervoor strafrechtelijk vervolgd kunnen worden en de renovatiehuurovereenkomst zou in dat geval zelfs als nietig beschouwd kunnen worden omdat er geen conformiteitsattest afgeleverd werd en omdat er inbreuken vastgesteld werden op de gewestelijke kwaliteitsnormen.³⁹ De nietigheid die ook in dat geval als sanctie mogelijk is, is echter niet altijd de meest aangewezen maatregel.⁴⁰

38. In het verleden liet het Grondwettelijk Hof al verschillende keren blijken dat het voorstander was van een volledige bevoegdheidsoverdracht voor wat betreft de huisvesting. Dit om dergelijke inefficiëntie en rechtsonzekerheid te voorkomen.⁴¹

39. Naast de verhouding woonkwaliteit – huurrecht, zijn ook de verschillen tussen de gewesten onderling op het vlak van wonen zo groot, dat ze ook een gemeenschappelijk federaal huurbeleid inefficiënt maken. In Vlaanderen woont 20 % van de gezinnen in een huurwoning, in Wallonië is dat 40 %, in Brussel zelfs 52 %.⁴² Door het huurbeleid regionaal uit te werken, kan er aan maatwerk gedaan worden.⁴³

³⁸ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken, supra* vn. 36, 200.

³⁹ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 117 – 119.

⁴⁰ M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit”, in *Overeenkomstenrecht*, XXVIste post-universitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 322-333.

⁴¹ Arbitragehof 10 maart 1988, nr. 49/88; Arbitragehof 25 april 1995, nr. 36/95; Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98; Arbitragehof 30 maart 1999, nr. 40/99; Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003; Arbitragehof 20 april 2005, nr. 69/2005; GwH 26 juni 2008, nr. 93/2008; GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008; GwH 11 maart 2009, nr. 47/2009; GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010. Deze arresten worden uitgebreid besproken in het hierna volgende hoofdstuk (nr. 40 en volgende).

⁴² Amendement (VAN HAUTHEM en COVELIERS) op het voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-602/3, 49.

⁴³ A. VANDERHAEGHEN, “De publiekrechtelijke aspecten van de geplande regionalisering van de huurwetgeving inzake woninghuur en pacht”, *NNK* 2010, 7.

2. HET GRONDWETTELIJK HOF BAKENT AF

1. Inleiding

40. Het is goed mogelijk dat de gewesten in de toekomst decreten zullen uitvaardigen waarbij er discussie kan ontstaan of het gewest in kwestie wel bevoegd was om dit decreet uit tevaardigen. Met de overdrachten binnen de zesde staatshervorming had de wetgever de bedoeling om deze discussie te beperken⁴⁴, maar er blijven nog raakvlakken met de federale wetgever bestaan die aanleiding kunnen geven tot discussie.

41. Vóór de zesde staatshervorming, gaven de bevoegdheidsverdelende regels duidelijk aanleiding tot discussies inzake bevoegdheid. Bij het afbakenen van een bevoegdheid, is het aangewezen om uiteraard in de eerste plaats de wettekst zelf te consulteren. In het geval van de eerste bevoegdheidsoverdracht voor wat betreft huisvesting, was de wetgever uitdrukkelijk sober met woorden. Maar om na te gaan hoe ver de mogelijkheden voor de gewesten reiken na de zesde staatshervorming, is het, naast het consulteren van de parlementaire voorbereidingen, interessant om de arresten van het Grondwettelijk Hof (voorheen het Arbitragehof) te consulteren voor wat betreft de afbakening van de bevoegdheden van een bepaalde wetgevende instantie.

42. Ondanks het beginsel van de federale loyauteit, dat, in samenhang gelezen met het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel, betekent dat elke wetgever ertoe gehouden is, in de uitoefening van zijn eigen bevoegdheid, erover te waken dat door zijn optreden de uitoefening van de bevoegdheden van de andere wetgevers niet onmogelijk of overdreven moeilijk wordt gemaakt⁴⁵, gebeurt het soms dat een wetgever zijn bevoegdheden ruimer interpreteert dan eigenlijk de bedoeling was. Het Grondwettelijk Hof (voorheen Arbitragehof) heeft sinds zijn ontstaan onder andere de opdracht het nagaan van schendingen door formele wetten van de bevoegdheidsverdelende regels.⁴⁶

43. Bevoegdheidsverdelende regels zijn regels die door of krachtens de Grondwet vastgesteld zijn voor het bepalen van de onderscheiden bevoegdheid van de Staat, de gemeenschappen en de gewesten.⁴⁷ In de literatuur worden de bevoegdheidsverdelende regels gekenmerkt door het

⁴⁴ MvT bij het ontwerp van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82-83.

⁴⁵ Arbitragehof, 30 juni 2004, nr. 119/2004.

⁴⁶ Art. 142 Gw.

⁴⁷ Art. 1 juncto art. 26 Bijzondere Wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, *BS* 7 januari 1989 (hierna: Bijz. Wet Grondwettelijk Hof).

onderscheid dat zij aanbrengen tussen een bevoegde wetgever en een of meer onbevoegde wetgevers.⁴⁸ Er is echter geen opsomming van alle bevoegdheidsverdelende regels voorhanden. Het is het Grondwettelijk Hof dat bepaalt of een regel al dan niet bevoegdheidsverdelend is. Artikel 6 van de Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen (hierna BWHI) is er een van, evenals artikel 10 BWHI, dat de impliciete bevoegdheden regelt.

44. Het Grondwettelijk Hof kan pas een arrest vellen nadat er een vernietigingsberoep werd ingesteld of nadat er een prejudiciële vraag werd gesteld.⁴⁹

45. Tot op de datum van afwerking van deze masterproef, zijn er nog geen uitspraken bekend van het Grondwettelijk Hof over eventuele bevoegdheidsoverschrijdingen in het kader van de nieuwe bevoegdheidsverdeling. Zoals eerder vermeld, waren de gewesten voorheen al bevoegd voor “Wat de huisvesting betreft: 1. De huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid.”⁵⁰ De rechtsleer aanvaardt dat dit een vrij volledige bevoegdheidsoverdracht is, ook inzake de bepaling van normen waaraan woningen of andere woongelegenheden moeten voldoen.⁵¹ De wetgeving die van toepassing was op de woninghuur, bleef overeenkomstig artikel 35 van de Grondwet een residuaire bevoegdheid van de federale wetgever.

46. De beste manier om de toekomst te voorspellen – in de mate van het mogelijke -, is om te kijken naar het verleden. In die zin kan het belangrijk zijn om na te gaan hoe het Grondwettelijk Hof, of voordien het Arbitragehof, omging met prejudiciële vragen of geschillen omtrent bevoegdheidsconflicten met betrekking tot het huisvestingsbeleid.

47. De arresten van het Arbitragehof en het Grondwettelijk Hof werden geselecteerd vanaf de tweede staatshervorming, het ogenblik waarop de gewesten de bevoegdheid huisvesting kregen. De meeste geselecteerde arresten hebben als thema “huisvesting”. Zowel arresten met betrekking tot prejudiciële geschillen als beroepen tot vernietiging werden in aanmerking genomen en dit van zowel het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussel Hoofdstedelijk Gewest.

⁴⁸ J. VELAERS, “Het Arbitragehof: “Een Grondwettelijk Hof met een beperkte bevoegdheid”. Een overzicht van dertig maanden werking”, in A. ALEN en L. SUETENS (eds.), *Zeven knelpunten na zeven jaar staatshervorming*, Brussel, Story-Scientia, 1988, 147.

⁴⁹ Art. 1 juncto art. 26 Bijz. Wet Grondwettelijk Hof.

⁵⁰ Art. 6 BWHI.

⁵¹ B. HUBEAU, “De hiërarchie tussen federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving voor de woningkwaliteit: de nieuwe Brusselse Huisvestingscode als case-study”, *TBP* 2004, 197.

2. Van brandveiligheid tot Kamerdecreet

48. In een aantal arresten gaat het Arbitragehof (thans Grondwettelijk Hof) na of het ingrijpen de bevoegdheidsverdeling schendt op vlak van huisvesting, met name door een toetsing aan de bevoegdheidsverdelende regels van artikel 6 § 1, IV en 10 BWHI. Een eerste mijlpaalarrest is het hierna besproken arrest van 17 juni 1998. In de aanloop naar dit arrest, kunnen we kort het arrest van 10 maart 1988⁵² bespreken en de andere brandveiligheidsarresten van het Arbitragehof van 22 juni 1994, nr. 49/94 en 25 april 1995, nr. 36/95 opsommen.

49. In het arrest van 10 maart 1988 vordert de verzoekende partij de vernietiging van het decreet van het Waalse Gewest van 14 oktober 1985 betreffende de beveiliging tegen brand in de woningen. Een eerste middel is ontleend aan de schending van artikel 6, § 1, IV BWHI. Het Arbitragehof oordeelt dat zolang de Grondwetgever en de bijzondere wetgever er niet anders over hebben beschikt, zij geacht worden de volledige bevoegdheid te hebben toegekend aan de Gemeenschappen en de Gewesten tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden en zulks onverminderd de mogelijkheid om desnoods beroep te doen op de impliciete bevoegdheden overeenkomstig artikel 10 BWHI.⁵³ In de voormelde opgesomde brandveiligheidsarresten oordeelt het Arbitragehof dat de bevoegdheid van de huisvesting in haar geheel aan de gewesten werd overgedragen. Hier is geen restrictie voorzien.⁵⁴

50. In het arrest van 17 juni 1998⁵⁵ wordt het decreet van het Vlaamse Gewest van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers onder vuur genomen, onder meer in verhouding tot de bevoegdheidsverdelende regels. Het ging in dit arrest niet enkel over de schending van de bevoegdheidsverdelende regel uit artikel 6 BWHI, doch ook over de potentiële schending van artikel 10 BWHI.

51. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel aan dat het bestreden decreet het recht regelt om studentenkamers te verhuren en een dergelijke regeling valt onder het burgerlijk recht, waarvoor het Vlaamse Gewest niet bevoegd is. Daarnaast beschouwen de verzoekende partijen het conformiteitsattest als een vestigingsvoorwaarde, waar ook de federale wetgever bevoegd voor zou zijn. De richtprijzen die de Vlaamse Regering kan opstellen, vallen volgens de verzoekende partijen onder een prijsbeleid, waarvoor de Vlaamse decreetgever evenmin bevoegd zou zijn en schenden eveneens de regels inzake economische en monetaire unie. De onbegrensde delegatie aan de Vlaamse

⁵² Arbitragehof 10 maart 1988, nr. 49/88.

⁵³ *Ibid.*, overw. 2.B.1.

⁵⁴ Arbitragehof 25 april 1995, nr. 36/95, overw. B.3.; Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98, 18, overw. B.7.3.

⁵⁵ Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98, *RW* 1998-99, 562 – 570.

Regering zou eveneens een schending van de bevoegdheidsverdelende regels uitmaken. Hiervoor verwijzen de verzoekende partijen naar het arrest nr. 49 van 10 maart 1988.

52. Het tweede middel is afgeleid uit een schending van een andere bevoegdheidsverdelende regel, namelijk artikel 146 Grondwet. In artikel 19 van het bestreden decreet wordt een procedure bepaald ter verzegeling en ontzegeling. De verzoekende partijen werpen op dat deze procedure afwijkt van deze bepaald in het Gerechtelijk Wetboek, terwijl de gerechtelijke organisatie en het gerechtelijk recht tot de uitsluitende bevoegdheid van de federale overheid behoren. De andere middelen die de verzoekende partijen opwerpen, worden voornamelijk afgeleid uit artikelen 10 en 11 Gw. en worden hier niet verder besproken.

53. Het Arbitragehof verwijst bij zijn overwegingen naar artikel 6, §1, IV BWHI en stelt opnieuw dat indien de Grondwetgever en de bijzondere wetgever, dit niet anders vermeld hebben, zij de volledige bevoegdheid toegekend hebben aan de gewesten tot het uitvaardigen van de regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden.⁵⁶

54. De bedoeling van de decreetgever met het zogenaamde kamerdecreet was enerzijds het creëren van een nieuw instrument in de strijd tegen de huisjesmelkerij en anderzijds de verloedering in sommige vooral verstedelijkte buurten aanpakken. Hierbij worden zowel de kamers als de studentenkoten onder de toepassing van een decreet gebracht.⁵⁷ Het Hof oordeelt dat het de decreetgever vrij staat om zijn bevoegdheid uit te oefenen ten aanzien van de categorieën die hij bepaalt, en dat deze bevoegdheidsuitoefening geen afbreuk doet aan de federale overheid om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen vermits het regelen van de weerslag van de bekritiseerde bepalingen op de contractuele verhoudingen tot de bevoegdheid van de federale overheid blijft behoren.⁵⁸ Het Arbitragehof verwijst hiermee impliciet naar het burgerlijk recht in het algemeen en de huurwetgeving in het bijzonder, meer bepaald naar de Woninghuurwet.⁵⁹

⁵⁶ Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98, overw. B.7.3.

⁵⁷ MVT bij het voorstel van decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (M. OLIVIER e.a.), *Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 437/1 en 437/4.

⁵⁸ Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98, overw. B.7.3.

⁵⁹ B. HUBEAU, "De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet" (noot onder Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98), *RW* 1998-99, 567.

55. Het wordt algemeen aanvaard dat een gewest verschillende maatregelen kan nemen die ertoe strekken het aanbod van woning en de kwaliteit van de huisvesting te bevorderen, dit kunnen onder andere normen inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid van woningen zijn.⁶⁰

56. Voor wat betreft de opgeworpen argumenten tegen de invoering van het conformiteitsattest, oordeelt het Arbitragehof dat het conformiteitsattest geen voorwaarde voor verhuring is en geen vestigingsvoorwaarde instelt. Het vrijwaart de verhuurder, waarvan wordt vastgesteld dat hij een niet conform goed verhuurt, van een strafrechtelijke sanctie of van verzegeling. Ook hier is geen sprake van een schending van de bevoegdheidsverdelende regels.⁶¹

57. HUBEAU⁶² stelt evenwel dat het aanvaard is dat de mogelijkheid bestaat dat de gewesten een vergunning invoeren op het vlak van huisvesting. In het Waalse Gewest werd dit al toegepast. Een vergunning is echter een eenzijdige overheidsbeslissing met een individuele draagwijdte die de rechtsgrond vormt om een vergunninghouder toe te laten een bepaalde activiteit te ontplooiën of een inrichting uit te baten.

58. Inzake de richtprijzen, stelt het Arbitragehof dat de federale overheid wel degelijk bevoegd is voor het prijsbeleid krachtens artikel 6, §1, VI, vijfde lid, 3° BWHL. Doch dit bevoegdheidsvoorbehoud kan evenwel niet zo ver reiken dat de gewesten de bevoegdheid wordt ontnomen om waarderingstarieven vast te stellen inzake aan hen toegewezen aangelegenheden. De richtprijs bindt de partijen niet en heeft volgens het Arbitragehof niet het karakter van een dwangmaatregel van prijsbeleid. De richtprijzen doen volgens het Arbitragehof evenmin afbreuk aan het algemeen normatief kader van de economische unie bij ontstentenis van aanwijzingen in het opzicht waarvan een en ander de eenvormige basisregeling van de organisatie van de economie in een geïntegreerde markt in het gedrang zou kunnen brengen.⁶³ Het Arbitragehof doet met deze argumenten geen beroep op de leer der impliciete bevoegdheden om de gewestelijke bevoegdheid te aanvaarden in deze kwestie.⁶⁴

⁶⁰ Adv.RvS bij het voorontwerp van ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen, *BS* 31 december 1993, nr. A-174/1.

⁶¹ Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98, overw. B.8.3.

⁶² B. HUBEAU, “De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet” (noot onder Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98), *RW* 1998-99, 567.

⁶³ Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98, overw. B.9.2, overw. B.9.3, overw. B.10.1, overw. B.10.2 en overw. B.10.3.

⁶⁴ B. HUBEAU, “De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet” (noot onder Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98), *RW* 1998-99, 568 – 569.

59. HUBEAU⁶⁵ stelt vervolgens dat de vraag of de gewesten op een geoorloofde manier gebruik kunnen maken van het instrument van de richtprijsbepaling terecht is. Bij de parlementaire bespreking werd voorgesteld om dit issue voor te leggen aan de Raad van State. Maar de decreetgever wou de publicatie van het decreet niet vertragen en vond dat richtprijzen “geen formeel bindende prijzen” betreffen, waardoor dit discussiepunt uiteindelijk niet werd voorgelegd aan de Raad van State.⁶⁶

60. In verband met het tweede middel stelt het Arbitragehof dat de verzegeling een veiligheidsmaatregel van administratieve aard is die geen verband houdt met de gerechtelijke organisatie of bewarende of uitvoerende maatregelen in een gerechtelijk geschil tussen partijen.⁶⁷ HUBEAU⁶⁸ sluit zich aan bij de redenering van het Hof en stelt vast dat de maatregelen, genomen met het betreffende kaderdecreet noodzakelijk zijn ter verwezenlijking van de sociaal - economische grondrechten. Juist door de ruime interpretatie van de bevoegdheidsoverdracht betreffende “huisvesting” naar de gewesten, kan en moet deze ruime gewestelijke bevoegdheid mee zorg dragen voor een aangepaste invulling van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting met betrekking tot kamers.

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ Verslag namens de commissie voor binnenlandse aangelegenheden, stadsvernieuwing en huisvesting bij het voorstel van decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 437/6, 14.

⁶⁷ Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98, overw. B.12.2.

⁶⁸ B. HUBEAU, “De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet” (noot onder Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98), *RW* 1998-99, 568 – 569.

3. *Waar God een kerk bouwt, bouwt de duivel een café*

61. De link tussen deze titel en het besproken arrest gaat uit van een ambitieus Vlaams Gewest. Het Vlaamse Gewest ontwikkelde een belangrijk instrument in de strijd tegen de huisjesmelkerij: De Vlaamse Wooncode. Deze huisvestingscode streeft een nobel doel na, doch de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest kwam bij bepaalde onderdelen onder vuur te staan. Sommigen grepen hun kans en probeerden bepaalde hoekstenen van de doelstellingen van deze Vlaamse Wooncode af te breken door de vernietiging ervan te vorderen wegens onder andere de schending van artikel 6, § 1, IV BWHI. Dit tweede mijlpaalarrest, dateert van 30 maart 1999⁶⁹. Het Arbitragehof oordeelde dat de aangelegenheid van de huisvesting in haar geheel naar de gewesten werd overgeheveld. Hier is geen restrictie voorzien.⁷⁰ De Vlaamse Wooncode hield bijgevolg stand.

62. In dit arrest verzoeken de eisers tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Het Arbitragehof spreekt zich uit over de invoering van een conformiteitsattest, een sociaal beheersrecht en de mogelijkheid om tegen richthuurprijzen bepaalde categorieën van woningen te verhuren. We onderzoeken het eerste middel van de verzoekende partijen omdat dit middel opwerpt dat artikelen 4, § 1, 1^o en 4^o, a), 5, 7 tot en met 14, 18 tot en met 20, 81, §1, en 90 van voormeld decreet een schending zouden inhouden van artikel 39 Gw. en artikel 6, § 1, IV en VI, en 10 BWHI en uit de schending van de economische unie en de monetaire eenheid.

63. De bestreden bepalingen zijn de volgende: “Art. 4. §1. Het Vlaamse woonbeleid schept, binnen de perken van de kredieten die daartoe op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, de voorwaarden voor de verwezenlijking van het recht op menswaardig wonen door
1^o huur- en koopwoningen beschikbaar te stellen tegen sociale voorwaarden;

[...]

4^o initiatieven te ontwikkelen om

a) de prijzen te beheersen van gronden, bestemd voor woningbouw, en van panden, bestemd voor bewoning;

[...]

Art. 5. §1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse regering nader worden bepaald:

1^o de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

⁶⁹ Arbitragehof 30 maart 1999, nr. 40/99.

⁷⁰ *Ibid.*, overw. B.8.3.

2° de sanitaire voorzieningen, inzonderheid de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder te veroorzaken in de woning;

3° de verwarmingsmogelijkheden, inzonderheid de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;

4° de verlichtings- en verluchttingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de verluchttingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;

6° de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheids garanties bieden;

7° de stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° de toegankelijkheid. De woning moet voldoen aan alle vereisten van brandveiligheid, met inbegrip van de specifieke en aanvullende veiligheidsnormen die door de Vlaamse regering worden vastgesteld. De omvang van de woning moet ten minste beantwoorden aan de woningbezetting. De Vlaamse Regering stelt de normen inzake de vereiste minimale omvang van de woning vast in relatie tot de gezinssamenstelling.

§ 2. De Vlaamse regering bepaalt de criteria en de procedure om de conformiteit van de woning met deze vereisten en de mogelijkheid om de eventuele tekortkomingen via renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden te verhelpen, vast te stellen.

§ 3. Bij de bepaling van de vereisten en normen vermeld in § 1, kan de Vlaamse regering rekening houden met specifieke woonvormen en met de situatie van specifieke bewonersgroepen [...].”

64. Artikelen 7 tot en met 14 voeren het conformiteitsattest in en artikelen 18 tot en met 90 handelen over de sancties en het sociaal beheersrecht van de gemeenten, OCMW's of sociale woonorganisaties.

65. De verzoekende partijen stellen dat het bestreden decreet geen algemene woonnormen oplegt, waarvoor de gewesten wel bevoegd zijn, doch normen wenst op te leggen voor het verhuren van woningen. Daarvoor zouden volgens de verzoekende partijen de gewesten evenwel niet bevoegd zijn.

66. Het Arbitragehof reageert hierop met de klassieke formulering dat voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, de Grondwetgever en de bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend hebben tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden. Het Hof herhaalt dat de aangelegenheden opgenomen in artikel 6, §1, IV BWHI in hun geheel naar de gewesten werden overgeheveld. Het Arbitragehof gaat verder met de bewoordingen dat het de decreetgever in de regel vrij staat om zijn bevoegdheden uit te oefenen ten aanzien van de categorieën van huisvesting die hij bepaalt. Een dergelijke bevoegdheidsuitoefening doet geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de weerslag van de bekritiserende bepalingen op de contractuele verhoudingen te regelen.⁷¹

67. Het conformiteitsattest is geen voorwaarde voor verhuring zoals de verzoekende partij opwerpt, stelt het Arbitragehof. Doch het vrijwaart de verhuurder van een woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, waarvan wordt vastgesteld dat ze niet beantwoordt aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, van een strafrechtelijke sanctie, onverminderd de andere sancties die in artikelen 18 en 19 worden opgesomd, zoals de verplichting tot uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken of zelfs het verplicht slopen van de woning. Dit blijkt onder andere uit artikel 20 van het decreet. Gezien het conformiteitsattest niet de betekenis heeft die de verzoekers eraan geven, schendt dit de bevoegdheid van de federale wetgever niet, maar valt dit onder de bevoegdheid van de gewestelijke decreetgever.⁷²

68. De verzoeker stelt verder in zijn eerste middel dat het Vlaamse Gewest een prijsbeleid voert, door in artikel 18, § 2, Vlaamse Wooncode een regeling op te nemen die openbare overheden of sociale woonorganisaties de mogelijkheid biedt tegen bepaalde righthuurprijzen, waarvan het bedrag wordt berekend op basis van objectieve criteria, vastgesteld door de Vlaamse Regering, voor minstens negen jaar een woning te huren waarvoor zij zelf de noodzakelijke renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitvoeren en door in de artikel 90 een sociaal beheersrecht in te stellen. Daarnaast stellen de verzoekende partijen dat de onbegrensde delegatie aan de Vlaamse Regering een bevoegdheidsoverschrijding zou uitmaken.⁷³

69. Het Arbitragehof stelt dat de federale overheid bevoegd is inzake prijsbeleid krachtens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3^o BWHI. Doch, stelt het Arbitragehof, dat bevoegdheidsvoorbehoud kan evenwel niet zo ver reiken dat de gewesten de bevoegdheid worden ontnomen om waarderingstarieven vast te stellen inzake aan hen toegewezen aangelegenheden. Het Arbitragehof verwijst hiermee naar de impliciete bevoegdheden opgenomen in artikel 10 BWHI, doch vermeldt deze niet expliciet. In dit

⁷¹ Arbitragehof 30 maart 1999, nr. 40/99, overw. B.8.3.

⁷² *Ibid.*, overw. B.9.2.

⁷³ *Ibid.*, overw. B.10.1.

geval machtigt het bestreden artikel 18 de Gewestregering er slechts toe richtprijzen vast te stellen voor de huur van een bepaalde categorie van woningen en dan nog enkel in zoverre de woning zou worden gehuurd voor minstens negen jaar, door de gemeenten, het OCMW of een sociale woonorganisatie, uitgezonderd een huurdersorganisatie. Deze regeling doet geen afbreuk aan het recht van de verhuurder om aan andere dan de hierboven vermelde openbare overheden en sociale woonorganisaties te verhuren tegen om het even welke prijs.⁷⁴

70. Een verhuurder is slechts gehouden tot het verhuren van een woning aan een huurprijs berekend volgens door de Vlaamse Regering bepaalde objectieve criteria, wanneer voldaan is aan een aantal vereisten, waardoor hij ervan getuigt niet de intentie te hebben om de woning vrijelijk aan derden te verhuren mits voldaan wordt aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. De bestreden bepalingen vertonen niet het karakter van een dwangmaatregel van prijsbeleid, maar behoren tot het decretaal instrumentarium waarmee een sociaal woonbeleid kan worden gevoerd.⁷⁵

71. Het Arbitragehof oordeelt ook dat door de regering ertoe te machtigen het bedrag van bepaalde prijzen vast te stellen aan de hand van objectieve criteria, de gewestgever aan de regering een delegatie heeft verleend, met betrekking tot een aangelegenheid die hem niet door een bevoegdheidsverdelende bepaling is voorbehouden.⁷⁶ Volgens het Arbitragehof is er geen schending van artikel 6, § 1, VI, derde lid BWHI, omdat het Hof niet inziet in welk opzicht een en ander de eenvormige basisregeling van de organisatie van de economie in een geïntegreerde markt zou raken. Richtuurprijzen binden in ieder geval de betrokken partijen niet in hun contractvorming. Zij doen geen afbreuk aan het algemeen normatief kader van de economische unie, zoals dat door of krachtens de wet is vastgesteld.⁷⁷

72. Ook de Afdeling Wetgeving van de Raad van State heeft in zijn adviezen de kwestie van de afbakening van de gewestelijk bevoegdheid inzake huurwoningen grondig onderzocht, in het licht van de arresten nr. 73/98 van 17 juni 1998 en nr. 40/99 van 30 maart 1999 van het Grondwettelijk Hof. In deze adviezen⁷⁸ werd bevestigd dat de gewesten, op grond van hun bevoegdheid inzake huisvesting, normen kunnen opleggen in verband met de veiligheid, de gezondheid of de bewoonbaarheid van woningen. Zolang de normen betrekking hebben op de woning, en niet op de contractuele relatie

⁷⁴ *Ibid.*, overw. B.10.2.

⁷⁵ Arbitragehof 30 maart 1999, nr. 40/99, overw. B.10.2.

⁷⁶ *Ibid.*, overw. B.11.

⁷⁷ *Ibid.*, overw. B.12.3.

⁷⁸ MvT bij het ontwerp van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 81.

tussen de verhuurder en de huurder, treden de gewesten niet op het terrein van de federale overheid, met uitzondering van de sociale huurovereenkomsten. De door de gewesten vastgestelde normen kunnen eventueel wel gevolgen hebben voor de mate waarin een goed wettig te huur gesteld of verhuurd kan worden.

73. HUBEAU⁷⁹ verwijst naar de parlementaire voorbereiding van de Vlaamse Wooncode waarbij de decreetgever stelt niet te willen indruisen tegen de bevoegdheden van de federale overheid door geen burgerlijke sancties te willen koppelen aan de overtreding van de bepalingen van deze Vlaamse Wooncode. De beslissingen die genomen werden op grond van de Vlaamse Wooncode zorgden toch ook voor ingrijpende gevolgen voor de contractuele verhouding tussen de huurder en de verhuurder. Onrechtstreeks hebben gewestelijke normen dus toch burgerrechtelijke gevolgen. HUBEAU meent dat dit kan omdat de gewestelijke normen in de eerste plaats een openbare ordekarakter vertonen, juist omdat door de invoering van de gewestelijke normen het grondrecht op huisvesting gerealiseerd dient te worden. De sanctie op deze inbreuk, kan de nietigheid van de huurovereenkomst uitmaken.⁸⁰

⁷⁹ B. HUBEAU, “De bevoegdheidsverdeling tussen gewesten en federale overheid inzake de woningkwaliteit” (noot onder Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003), *RW* 2004-05, 135 - 136.

⁸⁰ Voor een uitgebreide toelichting over de gevolgen van de woonkwaliteitsnormen voorzien in de woninghuurwet en de Vlaamse woonkwaliteitsnormen: *supra* 15, nr. 30 en volgende.

4. Met passen en met meten zal men veel weten

74. Dit opschrift verwijst naar de hierna besproken arresten waarbij het Grondwettelijk Hof (Arbitragehof) telkens opnieuw bevestigt dat de gewesten volledig bevoegd zijn voor huisvesting met dezelfde systematiek, ook al gaat het over verschillende situaties. Door de artikelen te bestuderen en af te wegen, worden de grenzen van de bevoegdheden van de gewesten uit de schemerzone gehaald.

4.1. Arrest van 14 mei 2003 – De Waalse Huisvestingscode onder vuur

75. Op 14 mei 2003⁸¹ beslechtte het Arbitragehof een prejudiciële vraag opgeworpen door de vrederechter van het eerste kanton te Charleroi. De vraag luidde – na herformulering - als volgt: *“Schendt art. 2 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997, in zoverre het als sanctie, naar keuze van de huurder, ingeval het verhuurde goed niet beantwoordt aan de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zoals voorgeschreven bij het K.B. van 8 juli 1997, voorziet in, hetzij de uitvoering van de werken die noodzakelijk zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de voormelde vereisten, hetzij in de ontbinding van de overeenkomst met schadeloosstelling, en schenden de artikelen 10, 13 en 201 van het decreet van het Waalse Gewest van 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, in zoverre zij leiden tot een ambtshalve nietigheid van de huurovereenkomst in geval van het ontbreken van de voorafgaande uitreiking van de verhuurvergunning, art. 39 van de Grondwet en art. 6, § 1, IV, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen?”*

76. Krachtens artikel 10 Waalse Huisvestingscode moet de verhuurder vóór hij een in deze afdeling bedoelde woning te huur aanbiedt, in het bezit moet zijn van een verhuurvergunning. Voor die bedoelde woningen moet: *“1° aan de door de regering vastgelegde minimale gezondheidsnormen worden voldaan, overeenkomstig art. 3;*
2° de gemeenteverordeningen met betrekking tot de gezondheid en de brandveiligheid in acht worden genomen;
3° de onschendbaarheid van de woning en de bescherming van het privé-leven worden gewaarborgd, inzonderheid via een stelsel waarbij de lokalen voor individueel gebruik en de brievenbussen op slot kunnen worden gedaan.”

77. Artikel 13 van voormelde Huisvestingscode schrijft voor dat als de in artikel 10 opgelegde voorschriften niet zouden worden nageleefd, en onverminderd artikel 201, het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning gelegen is, of de regering, zo het college

⁸¹ Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003, *RW* 2004-05, 133 – 135.

verzuimt op te treden, aan de verhuurder, na advies van een ambtenaar of personeelslid, een aanmaning richt waarbij de verhuurder bevolen wordt om binnen een termijn van achtenveertig uur tot zes maanden alles in het werk te stellen om bovenvermelde voorschriften alsnog na te leven. Indien de verhuurder aan deze aanmaning geen gevolg geeft, wordt de verhuurvergunning ingetrokken. In dit geval kunnen tevens boeten en/of een gevangenisstraf opgelegd worden.

78. Opnieuw verwijst het Arbitragehof naar zijn eerder gebruikte terminologie waarbij het Hof stelt dat de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid toegekend zijn tot het uitvaardigen van regels die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden, tenzij de Grondwetgever en/of de bijzondere wetgever daar anders over zou beschikt hebben.⁸²

79. En opnieuw stelt het Arbitragehof, net zoals bij het arrest van 17 juni 1998⁸³, dat het aan de decreetgever toekomt om categorieën van woningen te bepalen ten aanzien waarvan hij zijn bevoegdheden uitoefent, in casu gaat het om gemeenschappelijke woningen, kleine eengezinswoningen en gebouwen die, hoewel aanvankelijk niet voor bewoning bestemd en voor zover ze deel uitmaken van gebouwen die minstens twintig jaar oud zijn, als woningen worden gebruikt en als hoofdverblijfplaats worden verhuurd of te huur worden aangeboden. Deze bevoegdheidsuitoefening doet geen afbreuk aan de bevoegdheden van de federale overheid om de contractuele verplichtingen van de huurder en de verhuurder te bepalen.⁸⁴

80. De vraag rijst of de veronderstelling dat het feit dat de vereiste verhuurvergunning ontbreekt, de nietigheid van de huurovereenkomst tot gevolg heeft, een bevoegdheidsoverschrijding inhoudt. Het Arbitragehof stelt vast dat er zich geen bevoegdheidsoverschrijding voordoet, en verwijst naar de parlementaire voorbereiding van de decreten van 6 april 1995 en van 29 oktober 1998, waar vermeld wordt dat dergelijke rechtsregeling en controle verantwoord wordt door de vaak gebrekkige staat van de gemeenschappelijke woningen en van de kleine eengezinswoningen. Het ontwerpen van een systeem van verhuurvergunningen kan de doeltreffendheid van de door het Waalse Gewest uitgevaardigde normen verzekeren.⁸⁵

⁸² Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003, overw. B.2.2.

⁸³ *Supra* 21, nr. 50.

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ *Ibid.*, overw. B.3.2.

81. BERNARD⁸⁶ volgt het Arbitragehof en stelt dat de huisvesting een volledige bevoegdheid is van de gewesten, zonder enige inmenging van de federale overheid. Hij verwijst hierbij naar de voorbereidende parlementaire stukken van de wet op de hervorming der instellingen waar gesteld wordt dat de term “huisvesting” het geheel van de materie van de huisvesting beoogt. Dit wordt tevens bevestigd door de Raad van State die in het kader van de beoordeling van de Vlaamse Wooncode eveneens bevestigd dat de bevoegdheidsoverdracht volledig is. Het is dus niet nodig om zich als gewest te beroepen op de impliciete bevoegdheden zoals sommige stellen. BERNARD stelt dat het Arbitragehof met dit arrest trouw blijft aan zijn rechtspraak.

82. Het Arbitragehof benadrukt daarnaast dat de in de Waalse Huisvestingscode opgenomen administratieve en strafrechtelijke sancties enkel de verhouding tussen de Waalse overheid en de verhuurder regelt. Deze sancties wijzigen dus niks – zelfs niet impliciet - aan artikel 2, vierde lid Woninghuurwet, het artikel dat de verhouding tussen de huurder en de verhuurder vastlegt en in dit geval een keuzemogelijkheid in de handen van de huurder laat. Het gaat in het onderliggend geschil van dit arrest dus om een toepassing van de regels van het verbintnissenrecht en van de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en niet om een toepassing van het decreet, waarover de feitenrechter uitspraak zal moeten doen.⁸⁷ Met dit arrest pikt het Arbitragehof de rode draad dus verder op. BERNARD⁸⁸ volgt het Arbitragehof ook hier, maar wijst toch op de gevaren van de nietigheid – die trouwens absoluut van aard is – en eindigt zijn betoog met de woorden dat de huurvergunning nu logischerwijze vrijgesteld werd van elk gebrek van ongrondwettigheid.

4.2. Arrest van 31 maart 2004 – Een zijwaartse sprong: De gewesten en de contractuele verhouding

83. In een arrest dat niet rechtstreeks ingrijpt op de huisvesting, met name het arrest van 31 maart 2004⁸⁹, gaat het Arbitragehof een stap verder en erkent het uitdrukkelijk dat de gewesten in het kader van de uitoefening van hun bevoegdheden en in het bijzonder inzake het bodembeleid, rechtsbevoegd zijn om de overdracht van gronden naar aanleiding van het sluiten van een huurovereenkomst aan welbepaalde verplichtingen te koppelen. De gewesten zijn hiertoe bevoegd, ook al grijpen die verplichtingen in op de privaatrechtelijke huurverhoudingen. De gewesten mogen ook een

⁸⁶ N. BERNARD, “Observations. Un “permis de location” qui, contrairement à ce que son intitulé laisse croire, n’est (théoriquement) pas une condition de mise en location” (noot onder Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003), *T.Vred.* 2004, 92 – 99.

⁸⁷ Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003, overw. B.3.3.

⁸⁸ N. BERNARD, “Observations. Un “permis de location” qui, contrairement à ce que son intitulé laisse croire, n’est (théoriquement) pas une condition de mise en location” (noot onder Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003), *T.Vred.* 2004, 92 – 99.

⁸⁹ Arbitragehof 31 maart 2004, nr. 61/2004.

nietigheidssanctie verbinden aan de niet-naleving van deze verplichtingen, hoewel deze sanctie eigenlijk een onderdeel van het burgerlijk recht is.

84. In dit arrest wordt voor het eerst door het Arbitragehof erkend dat de gewesten op het domein van het contractenrecht kunnen treden. In tegenstelling tot wat bijvoorbeeld nog algemeen werd aangenomen bij het opstellen van de Vlaamse Wooncode, kunnen de gewesten daardoor in de hun toegewezen materies zonder bevoegdheidsoverschrijding een eigen sanctieregeling uitwerken, zelfs al raakt men daarmee aan de contractuele verhouding tussen particulieren.⁹⁰

4.3. Arrest van 20 april 2005 – De Brusselse Huisvestingscode onder vuur

85. Op 20 april 2005⁹¹ kreeg het Arbitragehof nogmaals de mogelijkheid om zich uit te spreken over de bevoegdheidsverdeling tussen de federale wetgever en de decreetgever. De verzoekende partijen vragen in dit arrest de vernietiging van artikelen 18 tot 23 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

86. In deze artikelen wou het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een systeem invoeren waarbij, na een bepaalde procedure, een openbaar vastgoedbeheerder gemachtigd wordt om tijdelijk een bepaald onroerend goed te beheren. Deze vastgoedbeheerder heeft de mogelijkheid om er de nodige werken uit te voeren, en de woning als sociale huurwoning te huur te stellen. De houders van dit openbaar beheersrecht zijn de gemeenten, de OCMW's, de autonome gemeentebedrijven, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Huisvestingsmaatschappij, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de openbare vastgoedmaatschappijen, wat dus enkel openbare besturen zijn. Zij kunnen evenwel het beheer uit handen geven, zij het onder hun eigen verantwoordelijkheid.⁹²

87. Met dezelfde bewoordingen oordeelt het Arbitragehof opnieuw dat voor zover zij er niet anders over hebben beschikt, de Grondwetgever en de Bijzondere wetgever aan de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid hebben toegekend tot het uitvaardigen van regelen die eigen zijn aan de hun toegewezen aangelegenheden.⁹³ Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd voor huisvesting op grond van artikel 6, § 1, IV, BWHI. Bij de uitoefening van deze bevoegdheid, kunnen

⁹⁰ M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen", *T.Vred.* 2008, 117 – 116.

⁹¹ Arbitragehof 20 april 2005, nr. 69/2005.

⁹² B. HUBEAU, "Het sociaal of openbaar beheersrecht in de regionale wooncodes: geen feitelijke onteigening" (noot onder Arbitragehof 20 april 2005, nr. 69/2005), *RW* 2005-06, 818.

⁹³ Arbitragehof 20 april 2005, nr. 69/2005, overw. B.10.1.

de gewesten perken stellen aan het eigendomsrecht.⁹⁴ Verder stelt het Arbitragehof: “*De uitvoering van een huisvestingsbeleid impliceert dat beperkingen worden aangebracht aan de uitoefening van het eigendomsrecht van de houders van zakelijke rechten op de onroerende goederen waarop de maatregelen betrekking hebben die zijn genomen om de nagestreefde doelstelling te bereiken. Het openbaar beheersrecht dat door de bestreden bepalingen is ingevoerd, heeft alleen betrekking op de leegstaande woningen, de woningen waarin geen renovatiewerken zijn uitgevoerd en de woningen die onbewoonbaar zijn verklaard op grond van art. 135 van de Nieuwe Gemeentewet. Het houdt geen wijziging in van het stelsel van het eigendomsrecht zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek.*”⁹⁵

88. Het Arbitragehof oordeelt verder dat de bestreden bepalingen evenmin raken aan het gemene recht inzake de zaakwaarneming. Zij hebben slechts tot doel voor bepaalde onroerende goederen in een specifiek stelsel van beheer te voorzien om de doelstellingen inzake huisvesting te bereiken en bijgevolg is de decreetgever binnen zijn bevoegdheden gebleven.⁹⁶

4.4. Arrest van 26 juni 2008 – Overschrijdt de federale overheid zijn bevoegdheden?

89. In het arrest van 26 juni 2008⁹⁷ doet het Grondwettelijk Hof nogmaals uitspraak over de bevoegdheidsverdeling tussen de federale wetgever en de decreetgever inzake huisvesting. In hun tweede middel verzoeken de eisende partijen de vernietiging van artikel 99 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV) omwille van onder andere de schending van artikel 6, § 1, IV, BWHI.

90. Artikel 99 luidt als volgt: “*Artikel 1716 van hetzelfde Wetboek [bedoeld is: het Burgerlijk Wetboek], opgeheven bij de wet van 20 februari 1991, wordt hersteld in de volgende lezing:*
‘Art. 1716. – Elke verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis houdt in dat in elke officiële of publieke mededeling onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt vermeld.

Elk niet naleven van deze verplichting door de verhuurder of diens gevolmachtigde zal de betaling kunnen rechtvaardigen van een administratieve boete die vastgelegd is tussen 50 euro en 200 euro.

De gemeenten, in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, kunnen de inbreuken op de verplichtingen van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De bevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. Deze inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft overeenkomstig de

⁹⁴ *Ibid.*, overw. B.10.2.

⁹⁵ *Ibid.*, overw. B.10.3.

⁹⁶ Arbitragehof 20 april 2005, nr. 69/2005, overw. B.13.2.

⁹⁷ GwH 26 juni 2008, nr. 93/2008.

vormvereisten, termijn en procedures bepaald in artikel 119bis van de nieuwe gemeentewet, met uitzondering van § 5.”

91. De verzoekende partij werpt onder andere op dat dergelijke bepaling een schending inhoudt van onder andere artikel 6 § 1, IV, BWHI omdat een bevoegdheid die de rechter toekomt, wordt verleend aan de gemeenten, waarvoor uitsluitend de gewesten bevoegd zouden zijn. In vorige arresten oordeelde het Grondwettelijk Hof telkens dat de bevoegdheden van de gewesten ruim geïnterpreteerd konden worden omwille van de volledige bevoegdheidsoverdracht. In dit arrest stelt het Grondwettelijk Hof echter dat ofschoon de aangelegenheid van de huisvesting en van de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid, op grond van artikel 6, § 1, IV, BWHI, in haar geheel naar de gewesten is overgeheveld, de federale overheid wel bevoegd is gebleven om de contractuele betrekkingen tussen de huurder en de verhuurder bij de verhuur van een goed te regelen. De door de verzoekende partijen bekritiseerde bepaling past volgens het Grondwettelijk Hof in het kader van die laatste bevoegdheid. De federale wetgever mag aan de ondergeschikte besturen taken van medebewind opdragen krachtens artikel 6, § 1, VIII, tweede lid BWHI.⁹⁸

92. Het Grondwettelijk Hof heeft het hier over de contractuele betrekkingen, doch bij de affichering van een te verhuren goed is er ons inziens nog geen sprake van een contractuele, doch eventueel wel van een precontractuele betrekking. In het arrest van 14 mei 2003⁹⁹ benadrukte het Arbitragehof dat de bestreden bepalingen in de Waalse Huisvestingscode opgenomen administratieve en strafrechtelijke sancties enkel de verhouding tussen de Waalse overheid en de verhuurder regelt. Ook in dit geval regelt de federale overheid hier niet de contractuele verhouding tussen verhuurder en huurder, maar de verhouding tussen de overheid en de verhuurder door het opleggen van administratieve sancties. Ons inziens kan dit arrest dienaangaande wel kritisch bekeken worden, ondanks het ontbreken van enige toelichting vanuit de rechtsleer op dit punt. Het betreft natuurlijk wel een atypisch arrest in de reeks, waarbij de federale wetgever bevoegdheden zou overnemen van de gewestelijke decreetgever en deze vervolgens delegeert aan de gemeenten, in plaats van de klassieke arresten waarbij de gewestelijke decreetgevers hun boekje te buiten zouden gaan.

93. Het derde middel in het arrest van 26 juni 2008 is gericht tegen artikel 102 van de wet van 25 april 2007 en werd afgeleid uit de schending van artikel 6, § 1, IV BWHI omdat aan de Koning de bevoegdheid wordt verleend om per gewest voor elke huurovereenkomst een bijlage op te stellen met uitleg over een aantal wettelijke bepalingen, waaronder de gewestelijke normen inzake gezondheid,

⁹⁸ *Ibid.*, overw. B.13.

⁹⁹ Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003, overw. B.3.3; *supra* 30, nr. 75.

veiligheid en bewoonbaarheid. Het Grondwettelijk Hof verwijst hier naar de parlementaire voorbereiding waar gesteld wordt dat de bestreden maatregel strekt tot een beter evenwicht tussen de rechten van verhuurders en huurders door hen beter te informeren over hun rechten en plichten. In deze parlementaire voorbereidingen stelt de federale wetgever weliswaar dat de Koning zich zal beperken tot het als dusdanig overnemen van de normen van de betrokken gewestregering.¹⁰⁰ Het Grondwettelijk Hof stelt dat de wil van de federale wetgever om de bevoegdheid van de gewesten in acht te nemen, blijkt uit de toevoeging door artikel 101 van de bestreden wet, aan artikel 2, § 1, eerste lid van de Woninghuurwet, van de bepaling dat “*onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij het uitoefenen van hun bevoegdheden, [...] het verhuurde goed [moet] beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid.*”. Hieruit volgt dat de federale wetgever binnen de uitoefening van zijn eigen bevoegdheid is gebleven om de contractuele verplichtingen van de huurder en de verhuurder te bepalen.¹⁰¹

¹⁰⁰ GwH 26 juni 2008, nr. 93/2008, overw. B.22.

¹⁰¹ *Ibid.*, overw. B.23.

5. Het arrest van 10 juli 2008: Artikel 23 Gw. komt in het vizier

94. Op 10 juli 2008 velde het Grondwettelijk Hof eveneens een belangrijk arrest¹⁰². Het belang van dit arrest voor deze masterproef is deze keer niet alleen de bevestiging van de volledige bevoegdheidsoverdracht betreffende de huisvesting overeenkomstig voormalig artikel 6 BWHI, doch ook de overwegingen van het Grondwettelijk Hof inzake artikel 23 Gw. met betrekking tot het uitdrukkelijk opgenomen ontbindend beding in de huurovereenkomsten voor de sector van de sociale huisvesting.

95. De verzoekers vragen in het arrest om de vernietiging van de artikelen 6, 7, 8, 10, 14 en 16 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 15 december 2006 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Deze bestreden bepalingen wijzigen de bepalingen van titel VII van de Vlaamse Wooncode die de verhuur van woningen in de sociale sector regelt.

96. De decreetgever wou een oplossing vinden voor de leefbaarheidsproblemen die zich voordoen in bepaalde sociale wooncomplexen in Vlaanderen en wou via deze weg het recht op huisvesting van alle bewoners waarborgen. De bestreden bepalingen leggen de verplichtingen van huurder en verhuurder duidelijker vast en laten toe aan de verhuurder om via nieuwe instrumenten snel en gepast op te treden tegenover huurders die hinder veroorzaken en zo de leefbaarheid problematisch maken.¹⁰³

97. Artikel 6 van het decreet van 15 december 2006 zorgt ervoor dat artikel 92 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode luidt als volgt:

“Artikel 92. §1. Een sociale huurwoning wordt verhuurd op grond van een schriftelijke huurovereenkomst die ten minste de hierna vermelde gegevens en regelingen bevat:

1° de datum waarop de woning beschikbaar wordt gesteld en waarop de huurovereenkomst ingaat;

2° de identiteit van de huurder van de sociale huurwoning, alsmede van de inwonende minderjarige kinderen;

3° in afwijking van artikel 3 van afdeling II van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, de duur van de huur en de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst, alsook, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de proefperiode van maximaal twee jaar. De proefperiode heeft als doel tijdens de duur van de proefperiode de huurder te evalueren, nauwgezet op te volgen en eventueel bij te sturen. Artikel 98, §3, geldt onverkort tijdens de proefperiode. Bij het einde van de proefperiode wordt de huurovereenkomst, bij gebrek aan een negatieve evaluatie door de verhuurder van de huurder van een

¹⁰² GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008.

¹⁰³ *Ibid.*, overw. B.9.1.

sociale woning ten aanzien van zijn verplichtingen, vermeld in §3, voortgezet als een huurovereenkomst van onbepaalde duur. Bij een negatieve evaluatie, die aanleiding geeft tot de beëindiging van de sociale huurovereenkomst, mag er geen kennelijke wanverhouding bestaan tussen de feiten die zich tijdens de duur van de proefperiode hebben voorgedaan, en de beëindiging van de sociale huurovereenkomst op grond van die feiten;

4° de verplichtingen van enerzijds de verhuurder en anderzijds de huurder van de sociale huurwoning;

5° de elementen voor de berekening van de bedragen die de huurder van de sociale huurwoning moet betalen, aan wie en de manier waarop die betaling plaatsvindt;

6° in afwijking van artikel 1762bis van het Burgerlijk Wetboek, de ontbindende voorwaarden;

7° de territoriaal bevoegde rechtbank bij geschil.

De Vlaamse Regering stelt een typehuurovereenkomst vast. Van de typehuurovereenkomst kan enkel worden afgeweken in de gevallen die de Vlaamse Regering bepaalt.

§2. De verhuurder van een sociale woning leeft de volgende verplichtingen na:

1° bij het aangaan van de huurovereenkomst te goeder trouw en onverwijld aan de huurder de te betalen huurprijs meedelen en een indicatie geven van de huurlasten;

2° de sociale huurwoning onderhouden in zodanige staat dat ze kan dienen tot het gebruik waartoe ze is bestemd en de herstellingen uitvoeren waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is volgens de typeovereenkomst.

§3. De huurder van een sociale huurwoning leeft de volgende verplichtingen na:

1° de sociale huurwoning betrekken, in voorkomend geval samen met de aan hem toegewezen minderjarige kinderen. Iedere wijziging van personen die de sociale huurwoning op duurzame wijze betrekken, moet onmiddellijk aan de betrokken verhuurder worden meegedeeld;

2° in de sociale huurwoning zijn hoofdverblijfplaats hebben en er gedomicilieerd zijn;

3° de huurprijs betalen;

4° de elementen die nodig zijn voor de huurprijsberekening meedelen als de verhuurder hierom verzoekt;

5° de sociale huurwoning onderhouden als een goede huisvader;

6° voor zover de huurder een sociale woning betreft, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen al aan die richtwaarde voor Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch

attest aantoon dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

7° voor zover de huurder een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, betreft, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, de bereidheid tonen om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen al aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van die verplichting. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoon dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die verplichting;

8° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, het inburgeringstraject overeenkomstig hetzelfde decreet volgen of hebben gevolgd;

9° de sociale huurwoning op zodanige wijze bewonen dat de leefbaarheid niet in het gedrang komt en dat geen overmatige hinder wordt veroorzaakt voor de burens en de naaste omgeving.

Als de verplichtingen, vermeld in het eerste lid, niet worden nagekomen, dan kan de verhuurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, de huurder van een sociale huurwoning, mits de laatstgenoemde daarmee instemt, begeleiden of laten begeleiden bij het naleven van zijn verplichtingen.”

98. Artikel 7 van het decreet van 15 december 2006 voegt in artikel 93, §1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, twee nieuwe leden in na het eerste lid:

“Op het ogenblik van de inschrijving moet de kandidaat-huurder, onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden, aantonen dat hij:

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;

2° voor zover hij een sociale woning wil betrekken, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen al aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoon dat hij ernstig ziek is of een mentale of

fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen al aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het Vlaams inburgeringsbeleid van toepassing is, hij bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.”

99. Artikel 8 van het decreet van 15 december 2006 vervangt artikel 95 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode door de volgende bepaling:

“Artikel 95. §1. De kandidaat-huurder, alsook, op het ogenblik van de toetreding tot de lopende huurovereenkomst, de persoon, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, c) en d), kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoont dat hij:

1° voldoet aan de voorwaarden inzake onroerend bezit en inkomen die de Vlaamse Regering vaststelt;
2° voor zover hij een sociale woning, die niet gelegen is in een rand- of taalgrensgemeente, zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen al aan deze richtwaarde A.1. voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde.

3° voor zover hij een sociale woning, gelegen in een rand- of taalgrensgemeente zoals vermeld in de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken, wil betrekken,

zonder afbreuk te doen aan de taalfaciliteiten, bereid is om Nederlands aan te leren. Bij het aanleren van het Nederlands wordt er gestreefd naar een niveau dat overeenkomt met de richtwaarde A.1. van het Gemeenschappelijk Europees Referentiekader voor talen. De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regels om die bereidheid vast te stellen. Diegenen die kunnen aantonen al aan die richtwaarde voor het Nederlands te voldoen, worden onder de door de Vlaamse Regering te bepalen voorwaarden vrijgesteld. De Vlaamse Regering duidt tevens de categorieën van personen aan die worden vrijgesteld van de voorwaarde tot bereidheid om het Nederlands aan te leren. In ieder geval wordt de persoon die aan de hand van een medisch attest aantoont dat hij ernstig ziek is of een mentale of fysieke handicap heeft, wat het halen van de richtwaarde A.1. blijvend onmogelijk maakt, vrijgesteld van die voorwaarde;

4° voor zover het decreet van 28 februari 2003 betreffende het inburgeringsbeleid van toepassing is, bereid is het inburgeringstraject te volgen overeenkomstig hetzelfde decreet.”

100. Artikel 10 van het decreet van 15 december 2006 vervangt onder andere § 3 van artikel 98 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode door de volgende bepaling:

“§3. De verhuurder kan de huurovereenkomst enkel beëindigen in de hierna vermelde gevallen:

1° als de huurder van een sociale woning niet meer voldoet aan de voorwaarden gesteld overeenkomstig artikel 96, §1;

2° bij een ernstige of blijvende tekortkoming van de huurder van een sociale huurwoning met betrekking tot zijn verplichtingen. Een inbreuk van de bepalingen, vermeld in artikel 92, §3, 1° en 2°, wordt gelijkgesteld met een ernstige tekortkoming.

De opzeggingstermijn bedraagt zes maanden. Bij een ernstige of blijvende tekortkoming bedraagt de opzeggingstermijn drie maanden.

Als de tekortkoming, vermeld in het eerste lid, 2°, het gevolg is van het feit dat de huurder van een sociale huurwoning onvermogen is, dan kan de huurovereenkomst alleen beëindigd worden na overleg met het OCMW”.

101. Artikel 14 van het decreet van 15 december 2006 voegt een nieuw artikel 102bis in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, dat de sancties bepaalt.

102. Artikel 16 van het decreet van 15 december 2006 voorziet: *“De verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 6°, 7° en 8°, en de proefperiode, vermeld in artikel 92, § 1, 3°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet, zijn niet van toepassing op de huurder die op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit decreet al huurder is van een sociale huurwoning. De Vlaamse Regering kan met betrekking tot die huurder wel stimulerende maatregelen treffen zodat die huurder kan voldoen aan de verplichtingen, vermeld in artikel 92, §3, 6°, 7° en 8°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd bij dit decreet.”*

103. Een van de verzoekende partijen, met name, de Franse Gemeenschapsregering, voert in haar tweede middel aan dat de artikelen 6, 7, 8 en 16 van het decreet van 15 december 2006 artikelen 39 en 128, §1, BWHI, schenden. Het Grondwettelijk Hof verwijst daarop naar de bewoordingen van artikelen 39 en 128, §1, Gw. en van artikelen 5, §1, II, 3^o en 6, §1, IV BWHI en merkt –opnieuw– op dat de gewesten bevoegd zijn om de aangelegenheden van de huisvesting in haar geheel te regelen, en dat de gemeenschappen bevoegd zijn voor het onthaal en de integratie van inwijkelingen.¹⁰⁴

104. De Franse Gemeenschapsregering werpt op dat de Vlaamse decreetgever zijn bevoegdheden te buiten is gegaan door in artikelen 6, 7 en 8 van het voormelde decreet van 15 december 2006, te bepalen dat de (kandidaat-) huurder van een sociale woning zijn bereidheid moet aantonen om Nederlands te leren om toegang te krijgen tot die woning en die te behouden, en ook te bepalen, in artikel 16 van hetzelfde decreet, dat de Vlaamse Regering stimulerende maatregelen kan nemen ten aanzien van de personen voor wie die voorwaarde niet geldt omdat zij al op het ogenblik van de inwerkingtreding van het decreet huurder waren van een sociale woning, teneinde hen in staat te stellen toch aan die voorwaarde te voldoen. De Franse Gemeenschapsregering meent dat de gewestgever met deze bepalingen in werkelijkheid de inburgering nastreeft van de personen die geen Nederlands kennen, hetgeen eigenlijk een bevoegdheid is van de gemeenschappen.¹⁰⁵ Het Grondwettelijk Hof verwijst naar de memorie van toelichting bij het aangevallen decreet en vermeldt dat het decreet past in het kader van de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. Een van de doelstellingen van dat woonbeleid is een optimale leefbaarheid in wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen. Een van de middelen daartoe is het bevorderen van de sociale vermenging. In dit opzicht verbetert een basiskennis van het Nederlands de communicatie tussen de huurder en de verhuurder en verhoogt zij tevens de leefbaarheid en de veiligheid in de woonwijken.¹⁰⁶

105. Artikel 1 van het voorontwerp kondigde aan dat het decreet een gewest- en gemeenschapsaangelegenheid regelt, juist omwille van het in de tekst voorkomen van verplichtingen tot het leren van de taal en de inschrijving voor het inburgeringstraject dat geregeld wordt bij het decreet van 28 februari 2003. De afdeling wetgeving van de Raad van State oordeelde dat die zienswijze niet kon worden gevolgd en dat de bedoelde verplichting immers een verplichting is waaraan moet worden voldaan om te kunnen worden ingeschreven als kandidaat-huurder om een

¹⁰⁴ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, overw. B.7.2.

¹⁰⁵ *Ibid.*, overw. B.8.

¹⁰⁶ *Ibid.*, overw. B.9.1.

sociale huurwoning te kunnen huren, en bijgevolg een uitoefening inhoudt van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake huisvesting.¹⁰⁷

106. Gelet op de visie van de afdeling wetgeving van de Raad van State, heeft de decreetgever de bestreden bepalingen aangenomen op grond van zijn gewestelijke bevoegdheden, met toepassing van artikel 6, §1, IV, BWHI.¹⁰⁸ In die optiek oordeelt het Grondwettelijk Hof dat de omstandigheid dat een decretale norm, die door de gewestgever is aangenomen bij het uitoefenen van zijn bevoegdheden, kan bijdragen tot de verwezenlijking van een doelstelling die overigens wordt nagestreefd door de gemeenschapswetgever bij het uitoefenen van diens eigen bevoegdheden, op zich geen schending kan meebrengen van de bevoegdheidsverdelende regels door de gewestwetgever. Dit zou wel het geval zijn indien de gewestgever, door het aannemen van dergelijke maatregel, de uitoefening door de gemeenschapswetgever van diens bevoegdheden onmogelijk of uitermate moeilijk zou maken.¹⁰⁹

107. In casu heeft de Vlaamse decreetgever op grond van zijn bevoegdheden inzake huisvesting bepalingen kunnen aannemen die de toegang tot de sociale huisvesting regelen, meer bepaald om voor te schrijven dat de (kandidaat-) huurders hun bereidheid moeten aantonen om Nederlands te leren, vermits een minimale kennis, bij alle huurders van de taal die door de diensten van de verhuurder wordt gebruikt, de communicatie met deze diensten en ook het woonklimaat verbetert voor alle bewoners van dergelijke woonwijken.¹¹⁰ Daarnaast stelt het Grondwettelijk Hof dat het leren van de Nederlandse taal eveneens een positieve invloed kan hebben op de mogelijkheden tot maatschappelijke en professionele integratie van de betrokken personen, en bijgevolg op de doelstellingen die de Vlaamse Gemeenschap nastreeft op het gebied van integratie van inwijkelingen, de uitoefening niet kan verhinderen door het Gewest van diens bevoegdheid inzake huisvesting.¹¹¹

108. In het kader van deze masterproef is het wel nog interessant om melding te maken dat de verzoekende partijen eveneens een middel afleiden uit de schending van artikel 23 Gw. door artikelen 6 en 16 van voormeld bestreden decreet.

109. De verzoekende partijen poneren dat artikel 92, §1, eerste lid, 3° en 6° van de Vlaamse Wooncode een aanzienlijke en niet-verantwoorde achteruitgang veroorzaakt voor wat betreft de bescherming van het grondrecht op huisvesting door te voorzien in een proefperiode en de mogelijkheid van de buitengerechtelijke ontbinding, met daarnaast de inschrijving van de

¹⁰⁷ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, overw. B.9.2.

¹⁰⁸ *Ibid.*, overw. B.9.2.

¹⁰⁹ *Ibid.*, overw. B.10.1.

¹¹⁰ *Ibid.*, overw. B.10.2.

¹¹¹ *Ibid.*, overw. B.10.2.

uitdrukkelijke ontbindende voorwaarde in de huurovereenkomst.¹¹² Het Grondwettelijk Hof bevestigt dat de decreetgever geen afbreuk mag doen aan de woonzekerheid in de sector van de sociale huisvesting, hetgeen een fundamenteel element is van het realiseren van het recht op een behoorlijke huisvesting dat wordt gewaarborgd door artikel 23 Gw. en dat is toevertrouwd aan de verschillende wetgevers. Door het opnemen van een uitdrukkelijk ontbindend beding in de huurovereenkomst, wordt de waarborg van het voorafgaand optreden van een rechter in geval van ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming aan hun verplichtingen, ontnomen aan de huurders.¹¹³

110. Het Grondwettelijk Hof stelt vervolgens dat het op het vlak van huisvestingsbeleid het oordeel van de decreetgevers betreffende het algemeen belang dient te eerbiedigen, tenzij dit oordeel kennelijk onredelijk is. Die beoordelingsvrijheid is minder ruim wanneer dat huisvestingsbeleid voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan veroorzaken, hetgeen als een van de meest vergaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woning wordt beschouwd.¹¹⁴ Het Grondwettelijk Hof stelt dat in het geval van contractuele wanprestatie door de huurder, ook in het sociale huurrecht, beroep moet gedaan kunnen worden op een rechter. In het licht van artikel 23 Gw. acht het Grondwettelijk Hof het uitdrukkelijk ontbindend beding dan ook niet evenredig met het doel om de leefbaarheid in de sociale wijken te verhogen. Artikel 92, §1, eerste lid, 6^o dient te worden vernietigd, net als in de voorlaatste zin van artikel 92, §1, eerste lid, 3^o, de woorden “*bij gebrek aan een negatieve evaluatie door de verhuurder van de huurder van een sociale woning ten aanzien van zijn verplichtingen, vermeld in §3*”, evenals de laatste zin van dezelfde bepaling.¹¹⁵

111. HUBEAU¹¹⁶ verwijst naar rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens waarbij het verlies van iemands woning een van de meest extreme vormen van inmenging in het recht op eerbiediging van de woning vormt. Iedere persoon die het risico loopt op een inmenging in zijn menselijke waardigheid zou in principe in de mogelijkheid moeten worden gesteld aan een onpartijdige rechtbank te vragen om de evenredigheid van de maatregel af te wegen in het licht van de relevante principes van het E.V.R.M.. Daarnaast verwijst hij eveneens naar de principes in het verbintenissenrecht waar vaak gebruik gemaakt wordt van de figuur van het uitdrukkelijk ontbindend beding in situaties om de positie van een schuldeiser in een contract te versterken. Doch de federale wetgever heeft geoordeeld dat het uitdrukkelijk ontbindend beding in de context van de woninghuur niet op zijn plaats is en elk geschil voorafgaandelijk aan een rechter voorgelegd dient te worden.

¹¹² GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, overw. B.20.

¹¹³ *Ibid.*, overw. B.23.2.

¹¹⁴ *Ibid.*, overw. B.23.3.

¹¹⁵ *Ibid.*, overw. B.25.2. en overw. B.25.3.

¹¹⁶ B. HUBEAU, “De rechterlijke tussenkomst bij de ontbinding van de sociale huurovereenkomst gerehabiliteerd” (noot onder GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008), *RW* 2008-09, 1138 – 1143.

112. Nieuw in dit arrest is, dat het Grondwettelijk Hof niet dieper ingaat op de betekenis van artikel 23 Gw. en het standstillbeginsel. Het Grondwettelijk Hof vermeldt dat slechts een aanzienlijke achteruitgang een schending van een grondrecht vervat in artikel 23 Gw. kan inhouden die al dan niet nog door ‘redenen die verband houden met het algemeen belang’ kan worden gerechtvaardigd. MAES¹¹⁷ stelt dat het Grondwettelijk Hof hierdoor de schijn wekt dat het rechtstreeks aan het grondrecht op huisvesting toetst.

113. In dit arrest geeft het Grondwettelijk Hof voor de eerste keer een aanvulling van het wettigheidsbeginsel in artikel 23 Gw. door te stellen dat de regering “*maatregelen mag ten uitvoer leggen indien het onderwerp door de bevoegde wetgever is aangegeven*”.¹¹⁸ MAES¹¹⁹ leidt hier uit af dat het Grondwettelijk Hof daarmee minder streng is dan bij delegaties van andere aan de wetgever voorbehouden materies, waar het Grondwettelijk Hof wel eist dat de machtiging voldoende nauwkeurig is en daarnaast betrekking heeft op de tenuitvoerlegging van maatregelen waarvan de essentiële elementen voorafgaandelijk door de wetgever werden vastgesteld.

114. BERNARD¹²⁰ bespreekt dit arrest uitvoerig door enerzijds in te gaan op het invoeren van de inspanning om Nederlandse taal te leren als voorwaarde en anderzijds de mogelijke schending van het standstillbeginsel. Hij stelt dan ook dat dit arrest twee mogelijke interpretaties naar de toekomst biedt van het effect van het standstillbeginsel in het geheel van de in artikel 23 Gw. opgenomen grondrechten. Enerzijds maakt de hogere rechtspraak nergens melding van het standstillbeginsel in enige motivatie omtrent huisvesting en anderzijds heeft het Grondwettelijk Hof in dit arrest niet de moeite genomen om het gebruik van de term “standstillbeginsel” grondig te beargumenteren. BERNARD oordeelt dat het Grondwettelijk Hof in deze het standstillbeginsel beter terzijde had gelaten.

¹¹⁷ E. MAES, “Vlaamse Wooncode: Grondwettelijk Hof slaat en zalf”, *Juristenkrant* 2008, 5.

¹¹⁸ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, overw. B.39.

¹¹⁹ E. MAES, “Vlaamse Wooncode: Grondwettelijk Hof slaat en zalf”, *Juristenkrant* 2008, 5.

¹²⁰ N. BERNARD, “L’arrêt Wooncode de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008: quand l’arbre (linguistique) cache la forêt”, *JT* 2008, 697 – 698.

6. Het Grondwettelijk Hof persisteert

115. Ook het arrest van 11 maart 2009¹²¹ ligt in de lijn van de reeds eerder besproken arresten, waarmee het Grondwettelijk Hof blijft volharden in zijn visie. In dit arrest beslechte het Grondwettelijk Hof een prejudicieel geschil omtrent artikel 5, § 1, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. De verwijzende rechter doet hierbij navraag of voormeld artikel geen schending inhoudt van de bevoegdheidsverdelende regels in zoverre het artikel met zich meebrengt dat een huurovereenkomst met betrekking tot een woning die niet voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, nietig is.

116. Opnieuw formuleert het Grondwettelijk Hof met zijn klassieke – bijna sacramentele – bewoordingen dat indien de Grondwetgever, noch de bijzondere wetgever anders hebben beschikt, de gemeenschappen en de gewesten de volledige bevoegdheid hebben gekregen om regels die eigen zijn aan de hun toegewezen bevoegdheden uit te vaardigen. Het staat de decreetgever in principe vrij om zijn bevoegdheid uit te oefenen ten aanzien van de categorieën van huisvesting die hij bepaalt, in casu een woning, die in artikel 2, 31° van de Vlaamse Wooncode is omschreven als “*elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande*”. Deze bevoegdheidsuitoefening doet geen afbreuk aan de bevoegdheid van de federale overheid om de contractuele verplichtingen van de huurder en de verhuurder te bepalen.¹²²

117. Het Grondwettelijk Hof verwijst naar de parlementaire voorbereiding van het decreet en stelt dat de Vlaamse decreetgever niet de intentie had om burgerrechtelijke sancties te koppelen aan de niet-naleving van de woonkwaliteitsnormen.¹²³ Doordat de Vlaamse decreetgever in de Vlaamse Wooncode slechts strafrechtelijke sancties en maatregelen zoals de verplichting tot uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken en de verplichting tot slopen van de woning, voorschrijft, regelt het decreet enkel de verhouding tussen de verhuurder en de overheid. Hieruit kan niet worden afgeleid dat het verbintenissenrecht of de Woninghuurwet - zelfs niet impliciet – zouden zijn gewijzigd.¹²⁴ In casu is het aan de verwijzende rechter om een passende sanctie uit te spreken, maar het gaat in dit geval om een toepassing van het verbintenissenrecht en de Woninghuurwet.¹²⁵

¹²¹ GwH 11 maart 2009, nr. 47/2009.

¹²² *Ibid.*, overw. B.3.2.

¹²³ *Ibid.*, overw. B.4.2.

¹²⁴ *Ibid.*, overw. B.4.3.

¹²⁵ *Ibid.*

118. Eigenlijk kan dit arrest het best vergeleken worden met voormeld arrest van 14 mei 2003¹²⁶. Het gaat hier immers om globaal genomen dezelfde discussie, zij het aan de andere kant van de taalgrens. En opnieuw oordeelt het Grondwettelijk Hof op dezelfde wijze.

119. Inzake sociale huur, werd een arrest geveld met betrekking tot het beroep tot vernietiging van artikelen 3, 6°, 50, 3°, en 67 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen door het Grondwettelijk Hof op 5 maart 2015, waarbij het Grondwettelijk Hof opnieuw oordeelde dat de gewesten bevoegd zijn om huisvesting in het geheel te regelen en verwijst naar het arrest nummer 101/2008.¹²⁷ Door de toegang en de opzegging binnen de sociale huur anders te regelen dan bij de private huur, is de decreetgever binnen zijn bevoegdheid gebleven en is geen beroep op de impliciete bevoegdheden nodig.¹²⁸

¹²⁶ Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003; *supra* 30, nr. 75.

¹²⁷ GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015, overw. B.10.2. en B.13.1.

¹²⁸ *Ibid.*, overw. B.18.

7. De impliciete bevoegdheden

120. Een volgend arrest is van 29 juli 2010¹²⁹. Het eerste middel van het beroep tot vernietiging heeft betrekking op het nieuw ingevoegde artikel 23*duodecies* en in het bijzonder § 7 van de Brusselse Huisvestingscode, dat luidt als volgt: “§7. *De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging die opkomt voor het recht op huisvesting en die rechtspersoonlijkheid heeft op voorwaarde dat ze erkend is door de regering volgens de criteria die ze daartoe heeft vastgesteld, bevelen dat de eigenaar, de vruchtgebruiker, de houder van een recht van opstal of van erfpacht op de woning gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.*” De verzoekende partijen stellen dat dit artikel onder meer een schending inhoudt van artikelen 6, §1, IV en 10 BWHI.

121. Het Grondwettelijk Hof oordeelt dat huisvesting valt onder de bevoegdheid van de gewesten krachtens artikel 6, §1, IV BWHI. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is voor deze aangelegenheid bevoegd met toepassing van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen. Het Hof stelt dat de gewesten rekening moeten houden met artikel 23 Gw. dat het recht op een behoorlijke huisvesting omvat. In principe, gaat het Hof verder, is de invoering van een specifieke vordering zoals in kort geding voor de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg, een aangelegenheid waarvoor alleen de federale overheid bevoegd is. Doch door beroep te doen op artikel 10 BWHI, kunnen decreten en ordonnanties evenwel rechtsbepalingen bevatten in aangelegenheden waarvoor de gewestparlementen eigenlijk niet bevoegd zijn, voor zover die bepalingen noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid. Het is vereist dat de aangenomen regeling noodzakelijk kan worden geacht voor de uitoefening van de bevoegdheden van het gewest, en dat die aangelegenheid zich tot een gedifferentieerde regeling leent en dat de weerslag van de in het geding zijnde bepalingen op die aangelegenheid slechts marginaal is.

122. Het Grondwettelijk Hof verwijst naar de parlementaire voorbereiding waarbij de decreetgever zich wou beroepen op artikel 10 BWHI en stelt dat deze regelgeving noodzakelijk is omdat hij vaststelde dat alle andere al bestaande maatregelen ter bestrijding van de woningleegstand in het Gewest inefficiënt waren. Het Hof stelt dat ook de weerslag van de bepaling op de federale bevoegdheid marginaal kan worden geacht vermits zij slechts een heel beperkt gedeelte regelt.

¹²⁹ GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010.

8. Afbakening van de bevoegdheden van de gewesten?

123. Ten opzichte van de federale wetgever verduidelijkt het Grondwettelijk Hof zijn standpunt in meerdere arresten. Ook over de grens van de bevoegdheden ten opzichte van de gemeenschappen en de gemeenten is er rechtspraak beschikbaar.

124. Het arrest van het Grondwettelijk Hof van 29 oktober 2015¹³⁰ is een arrest dat de volgende prejudiciële vraag moet beantwoorden: “*Schenden de artikelen 2, 3°, 2, 4° en 4 van het voormalige decreet van 4 februari 1977 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers de artikelen 10 en 11 Gw. in die mate dat een leef- en opvanghuis voor (ex-) psychiatrische patiënten als dat van Jeannine Wyns onder genoemd decreet ressorteert, met de gevolgen zoals opgesomd in artikel 4 van het decreet van dien, terwijl instellingen zoals erkende welzijns- en gezondheidsorganisaties niet aan de beperkingen van dit decreet zijn onderworpen omdat het niet op hen van toepassing is?*”

125. Het Grondwettelijk Hof onderzoekt de vraag en stelt dat het beoogde verschil berust op het criterium van de erkenning van de welzijns- en gezondheidsvoorzieningen door de Vlaamse Regering, hetgeen een objectief en pertinent criterium is. De erkende welzijns- en gezondheidsvoorzieningen zijn onderworpen aan een eigen specifieke regelgeving die het gevolg is van het feit dat die voorzieningen deel uitmaken van de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap inzake gezondheidsbeleid en bijstand aan personen. Het Grondwettelijk Hof oordeelt dan ook “*de doelmatige uitoefening van die bevoegdheid veronderstelt de uitvaardiging van regels met betrekking tot de ermee samenhangende verblijfsvormen, zodat het Vlaamse Gewest niet bevoegd is om op grond van zijn bevoegdheid inzake huisvesting regels vast te stellen voor die verblijfsvormen.*” Het verschil in behandeling berust dan ook op de onderscheiden bevoegdheden van het Vlaamse Gewest en de Vlaamse Gemeenschap en is bijgevolg niet strijdig met artikelen 10 en 11 Gw..¹³¹

126. VANDROMME¹³² merkt terecht op dat het Grondwettelijk Hof in dit arrest zijn klassieke bewoordingen met betrekking tot de volledige overdracht van de bevoegdheid “huisvesting” naar het gewest niet aanhaalt. Volgens VANDROMME zou de volle bevoegdheid betreffende huisvesting niet alleen mogen gelden ten opzichte van de federale wetgever, maar eveneens ten opzichte van de gemeenschappen. Het Grondwettelijk Hof maakt daarnaast de bevoegdheid afhankelijk van het effectief regelgevend optreden van de gemeenschap in kwestie. Als de gemeenschap niet optreedt, is het gewest bevoegd. Als de gemeenschap wel regelgevend optreedt, is het gewest niet meer bevoegd.

¹³⁰ GwH 29 oktober 2015, nr. 154/2015.

¹³¹ *Ibid.*, overw. B.6.1. en overw. B.6.2.

¹³² T. VANDROMME, “Grondwettelijk Hof beperkt gewestelijke bevoegdheid voor huisvesting”, *Juristenkrant* 2015, 7.

VANDROMME oordeelt dat dit een aantasting is van de objectieve bevoegdheidspakketten van de gewesten, waarbij de bevoegdheid afhankelijk gemaakt wordt van het optreden van een hiërarchisch gelijkstaande overheid. Verder nuanceert VANDROMME zijn uitspraken door te verwijzen naar het principe van de federale loyaleit en naar de wetgeving in kwestie waar het Vlaamse Gewest de erkende zorginstellingen uitsloot uit de toepassing van de woonkwaliteitsnormen. Ten slotte zouden de gemeenschappen delen van de huisvesting zelf kunnen regelen gelet op de impliciete bevoegdheden overeenkomstig artikel 10 BWHI.¹³³

127. Een volgend arrest dat uitspraak doet over de mogelijke afbakening van bevoegdheid van de gewesten, is het arrest van 12 februari 2015¹³⁴ waarbij een beroep werd ingesteld door enkele gemeenten tot gehele of gedeeltelijke vernietiging van de ordonnantie van 17 juli 2013 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode. Bepaalde artikelen uit de ordonnantie in kwestie zouden een schending betekenen van de lokale autonomie van de betrokken gemeenten door dwingende regels uit te vaardigen die betrekking hebben op de verhuring van hun woonpatrimonium.

128. Het Grondwettelijk Hof stelt dat het beginsel van lokale autonomie ervan uitgaat dat de lokale overheden zich elke aangelegenheid kunnen toe-eigenen waarvan zij menen dat het tot hun belang behoort. Zij kunnen dit regelen zoals zij dit opportuun achten. Dit beginsel doet echter geen afbreuk aan de verplichting van de gemeenten om de hiërarchie der normen in acht te nemen. De gemeenten zijn onderworpen aan de uitoefening van de bevoegdheden door een hiërarchisch hoger overheid, zelfs al is de gemeente ook bevoegd. Wanneer een gewest optreedt op het vlak van huisvesting, beperkt het daardoor de autonomie van de gemeenten, die enkel nog kunnen optreden ter aanvulling en met respect voor de regels die het gewest al uitvaardigde.¹³⁵ Het opleggen van bindende toewijzingsregels aan de gemeenten is volgens het Grondwettelijk Hof verantwoord vanuit het grondrecht op wonen en is niet onevenredig met dit doel.¹³⁶

129. VANDROMME¹³⁷ stelt dat de rol van de gemeenten niet gaat over volledige autonomie om een bepaalde aangelegenheid volledig te regelen, maar wel over de rol bij de vertaling van de gewestelijke regels naar de lokale situatie.

¹³³ T. VANDROMME, “Grondwettelijk Hof beperkt gewestelijke bevoegdheid voor huisvesting”, *Juristenkrant* 2015, 7.

¹³⁴ GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015.

¹³⁵ *Ibid.*, overw. B.14.2.

¹³⁶ *Ibid.*, overw. B.14.4.

¹³⁷ T. VANDROMME, “De gemeentelijke autonomie inzake huisvesting: vlot verteerbaar of een baksteen op de gemeentelijke maag?” (noot onder GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015), *T.Gem.* 2015, 194 - 195.

9. Besluit

130. Traditioneel wordt op basis van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof aangenomen dat de bevoegdheid van de gewesten inzake huisvesting als “ruim” en “volledig” moet worden beschouwd. In de evolutie van de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof (Arbitragehof) werd telkens besloten dat het burgerlijk recht onaangeroerd wordt gelaten door een aantal regelingen die de gewesten uitvaardigden.

131. De gewesten konden tot voor de zesde staatshervorming in principe niet tussenkomen in de contractuele verhoudingen tussen de verhuurder en de huurder, tenzij zij een beroep konden doen op hun impliciete bevoegdheden krachtens artikel 10 BWHI. Doch inzake het door de gewesten toepassen van richtprijzen, deed het Arbitragehof destijds zelfs geen beroep op artikel 10 BWHI omwille van het ontbreken van het dwingende karakter.¹³⁸

132. Naar de toekomst toe menen wij dat bij eventuele bevoegdheidsconflicten, het Grondwettelijk Hof een dergelijke ruime interpretatie zal verderzetten. Naast de bevoegdheden die toegekend zijn aan het Vlaamse Gewest overeenkomstig artikel 6, § 1, IV BWHI, kunnen de gewesten zich uiteraard ook nog steeds beroepen op artikel 10 BWHI.

133. Voor wat betreft het prijsbeleid, is de federale overheid als enige bevoegd.¹³⁹ Het Grondwettelijk Hof interpreteert deze bevoegdheid echter wel op een beperkende manier: de gemeenschappen en gewesten kunnen de prijzen vastleggen in de materies die hen zijn overgedragen, maar dit mag geen inbreuk maken op de algemene federale bevoegdheid inzake prijsbeleid.

¹³⁸ Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98, overw. B.9.2, overw. B.9.3, overw. B.10.1, overw. B.10.2 en overw. B.10.3; *supra* 21, 50 en volgende.

¹³⁹ Art. 6, § 1, VI, vijfde lid, 3° BWHI.

3. DE VOORBEREIDINGEN VAN DE BEVOEGDHEIDSOVERDRACHT BIJ DE ZESDE STAATSHERVORMING

134. De zesde staatshervorming werd voorbereid met behulp van drie krachtlijnen die vooropgesteld werden. De eerste krachtlijn heeft betrekking op de homogenisering en de coherentie van de bevoegdheden, de tweede op de efficiëntere werking van de federatie en de derde krachtlijn stelt een aangepaste financiering van de deelgebieden, van de federale staat en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorop.¹⁴⁰ Onder het mom van subsidiariteit en solidariteit werd beslist dat een pakket bevoegdheden inzake huisvestingsbeleid overgedragen wordt naar de gewesten gelet op de verwantschap tussen de woonproblematiek en aanverwante – al – gewestelijke bevoegdheden zoals ruimtelijke ordening, grond- en pandenbeleid en stads- en dorpsherwaardering.¹⁴¹

135. De afbakening voor de overdracht van de woninghuur kon op drie manieren gebeuren. Enerzijds kon dit door middel van het verwijzen naar de bestaande normencomplexen, anderzijds door middel van een opsomming van over te dragen bijzondere regels of door middel van een meer conceptuele benadering.¹⁴²

136. In maart 2008 kwam er een politiek akkoord voorafgaand de zesde staatshervorming. In dit akkoord wordt de overdracht van bevoegdheid naar de gewesten voorzien voor de woninghuur en de pacht. De zogenaamde “borrelnootjes” ofwel het voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen¹⁴³ ontstond.

137. In de literatuur werd opgemerkt dat dit voorstel de perfecte samenvatting inhoudt van wat men beter niet doet.¹⁴⁴ In dit voorstel¹⁴⁵ werd gekozen voor de volgende lange opsomming van te regionaliseren bijzondere regels betreffende huur van voor bewoning bestemde goederen: “*De bijzondere regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen, te weten de normen betreffende het geschreven of mondeling karakter van de huurovereenkomst, de vormvoorwaarden voor de huurovereenkomst, de vaste dagtekening en de tegenwerpelijke van de huurovereenkomst, het bewijs van de huurovereenkomst, de overdracht van huur en de onderhuur, de verhuring van goederen van minderjarigen, de verplichtingen en rechten van de verhuurder, de verplichtingen en*

¹⁴⁰ MvT bij het voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-602/1, 2.

¹⁴¹ *Ibid.*, 2-15.

¹⁴² B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken, supra* vn. 36, 587-588.

¹⁴³ Adv. RvS bij het voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-602/2.

¹⁴⁴ N. BERNARD, “Le bail d’habitation et la sixième réforme de l’état: tirer le meilleur profit de la régionalisation”, *JT* 2014, 422.

¹⁴⁵ Voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-602/1, 53 – 54.

rechten van de huurder, de staat van het verhuurde goed, de renovatie, de herstellingen en de uitvoering van bepaalde werken, de verplichting tot vrijwaring, de rechtsgevolgen van het tenietgaan van het verhuurde goed, de mogelijkheid om het gehuurde goed van gedaante te veranderen, de dringende herstellingen, de vrijwaring voor feitelijkheden van derden, de vrijwaring voor rechtsvorderingen betreffende de eigendom van het gehuurde goed, de vaststelling van de huurprijs en de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, de vaststelling van kosten en lasten opgelegd aan de huurder, de herziening van de huurprijs, van de kosten en van de lasten, de onverschuldigde betaling, het gebruik van het gehuurde goed door de huurder voor een ander gebruik dan waarvoor het bestemd was, de plaatsbeschrijving, de aansprakelijkheid voor beschadigingen of verliezen, de aansprakelijkheid voor brand, de duur van de huurovereenkomst, de beëindiging van de huurovereenkomst, de opzegging van de huurovereenkomst, de wederinhuring, de ontbinding van het huurcontract, de overdracht van het gehuurde goed, de uithuiszetting, de schadeloosstelling bij uithuiszetting, de huurwaarborg, de stoffering van het gehuurde goed, de rechten en verplichtingen van de onderhuurder, de herstellingen ten laste van de huurder of geringe herstellingen tot onderhoud, het meubilair en de verhuur van gemeubelde onroerende goederen, de verlenging wegens buitengewone omstandigheden, en het karakter van openbare orde, dwingend recht of suppletief recht van de verschillende bepalingen.”

138. De facto wordt met deze lijst verwezen naar de vigerende Woninghuurwet en gemene huur.¹⁴⁶ De Raad van State¹⁴⁷ oordeelde dat deze werkwijze te beperkend was, vooral omdat de lijst dan nog eens vooraf ging door “te weten”, hetgeen het opsommen nog meer benadrukt. Indien dit voorstel op vandaag wetgeving geworden zou zijn, zou elke situatie die niet bepaald werd in deze lijst, overeenkomstig artikel 35 Gw. tot de bevoegdheid van de federale wetgever blijven behoren zijn. De Vlaamse regels zouden voorrang gekregen hebben overeenkomstig het principe *lex specialis derogat priori*, maar er zouden wel conflicten kunnen ontstaan tussen de regels van de federale wetgever en de Vlaamse wetgever wanneer deze niet goed op elkaar afgestemd zouden zijn.¹⁴⁸

139. De vraag rees toen of er niet beter gekozen kon worden voor een conceptuele benadering, waarbij de gemaakte opsomming exemplatief in de voorbereidende werken behouden kon blijven.¹⁴⁹

¹⁴⁶ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken, supra* vn. 36, 587-588.

¹⁴⁷ Voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-602/2, 19.

¹⁴⁸ A. VANDERHAEGHEN, “De publiekrechtelijke aspecten van de geplande regionalisering van de huurwetgeving inzake woninghuur en pacht”, *NNK* 2010, 7.

¹⁴⁹ Adv. RvS bij het voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-602/2, 19.

Door te kiezen voor een conceptuele benadering, worden toekomstige problemen vermeden wanneer de uitwerking van een nieuwe regel zich zou opdringen.¹⁵⁰

140. Ook op het feit dat het politiek akkoord enkel een overdracht voorzag met betrekking tot de woninghuur en de pacht kwam protest vanuit de rechtsleer en er werd gepleit om het integrale huurrecht naar de gewesten over te dragen.¹⁵¹

141. Met de basisnota van DI RUPO van 4 juli 2011¹⁵², het zogenaamde Vlinderakkoord van 11 oktober 2011¹⁵³ en het regeerakkoord van de federale regering van 1 december 2011¹⁵⁴, werd de overdracht van bevoegdheid naar de gewesten voor wat betreft de woninghuur en de pacht bevestigd, en werd de bevoegdheid inzake handelshuur toegevoegd. Gezien het federaal regeerakkoord van 1 december 2011 een zesde staats hervorming voorzag, moesten de gewesten maatregelen nemen om de bevoegdheidsoverdracht voor te bereiden en medewerking te verlenen aan de concrete overdracht met het oog op een efficiënt verloop.

142. Een optimale bevoegdheidsverdeling zou zoveel mogelijk aspecten van de materie inzake huisvesting aan de gewesten moeten overdragen, toch in die mate dat het gaat om aangelegenheden die een functioneel geheel vormen.¹⁵⁵ De zesde staats hervorming werd een compromis dat bestaat uit een zeer complexe opsplitsing van de verschillende aspecten van het huurrecht tussen enerzijds de federale bevoegdheid en de bevoegdheden van de gewesten.¹⁵⁶

¹⁵⁰ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering*, supra vn. 1, 8.

¹⁵¹ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 5; D. MEULEMANS, C. CALLENS, “De geplande regionalisering van twee belangrijke onderdelen van de huurwetgeving: woninghuur en pacht”, *NNK* 2008, 6; D. MEULEMANS, “De aangekondigde regionalisering van de huurwetgeving: enkele bedenkingen”, *Huur* 2012, 3 – 4.

¹⁵² Basisnota van de formateur, 4 juli 2011, www.dekamer.be, 170 p.

¹⁵³ Institutioneel akkoord voor de zesde staats hervorming: “een efficiëntere federale staat en een grotere autonomie voor de deelstaten” (Vlinderakkoord), 11 oktober 2011, www.dekamer.be, 70 p.

¹⁵⁴ FEDERALE REGERING, *Regeerakkoord van de federale regering*, 1 december 2011, www.dekamer.be, 180 p.

¹⁵⁵ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering*, supra vn. 1, 8.

¹⁵⁶ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 5.

4. VERHOUDING FEDERALE WET – REGIONALE WETGEVING

143. De bevoegdheden werden met de zesde staatshervorming herverdeeld tussen het federale niveau en het niveau van de Gewesten en de Gemeenschappen. Deze bevoegdheidsoverdracht is net zoals de eerdere bevoegdheidsoverdrachten van centrifugale aard, want er worden meer bevoegdheden overgedragen naar de Gewesten en de Gemeenschappen.¹⁵⁷ Het doel is om de deelstaten een grotere autonomie te verlenen, zodat ze een beleid op maat kunnen brengen en “beter bestuur” kunnen bereiken.¹⁵⁸

144. Om het huisvestingsbeleid coherent en werkbaar te maken, besliste de bijzondere wetgever om de bevoegdheden van de gewestelijke decreetgever uit te breiden, namelijk met: “*de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*¹⁵⁹, *de specifieke regels betreffende de pacht en de veepacht*¹⁶⁰ en *de specifieke regels betreffende de handelshuur*¹⁶¹”. Daarnaast worden onder andere de prijzencontrole en de belastingverminderingen of -kredieten voor het verwerven of behouden van de eigen woning (de “woonbonus”) overgedragen naar gewesten.

145. Op vandaag bepaalt artikel 6 §1, IV BWHI dat de gewesten bevoegd zijn voor: “(...) *Wat de huisvesting betreft: 1° de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid; 2° de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.*”

146. In de memorie van toelichting wordt een niet-exhaustieve opsomming weergegeven van wat er begrepen wordt onder “*de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*”¹⁶²: “(...) *de normen betreffende het geschreven of mondeling karakter van de huurovereenkomst, de vormvoorwaarden voor de huurovereenkomst, de vaste dagtekening en de tegenwerpelijheid van de huurovereenkomst, het bewijs van de huurovereenkomst, de overdracht van huur en de onderhuur, de verhuring van goederen van minderjarigen (met dien verstaande dat het burgerrechtelijk statuut van de minderjarige een federale bevoegdheid blijft), de verplichtingen en rechten van de verhuurder, de verplichtingen en rechten van de huurder, de staat van het verhuurde goed, de renovatie, de herstellingen en de uitvoering van bepaalde werken, de verplichting tot*

¹⁵⁷ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken*, supra vn. 36, 584.

¹⁵⁸ Basisnota van de formateur, 4 juli 2011, www.dekamer.be, 2 - 3.

¹⁵⁹ Art. 15 Bijz. Wet Zesde staatshervorming.

¹⁶⁰ Art. 16 Bijz. Wet Zesde staatshervorming.

¹⁶¹ Art. 17 Bijz. Wet Zesde staatshervorming.

¹⁶² MvT bij het voorstel van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *Parl. St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83 – 84.

vrijwaring, de rechtsgevolgen van het tenietgaan van het verhuurde goed, de mogelijkheid om het gehuurde goed van gedaante te veranderen, de dringende herstellingen, de vrijwaring voor feitelijkheden van derden, de vrijwaring voor rechtsvorderingen betreffende de eigendom van het gehuurde goed, de vaststelling van de huurprijs, met inbegrip van de vaststelling van indicatieve prijzen, en de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, de vaststelling van kosten en lasten opgelegd aan de huurder, de herziening van de huurprijs, van de kosten en van de lasten, de onverschuldigde betaling, het gebruik van het gehuurde goed door de huurder voor een ander gebruik dan waarvoor het bestemd was, de plaatsbeschrijving, de aansprakelijkheid voor beschadigingen of verliezen, de aansprakelijkheid voor brand (met dien verstaande dat de bevoegdheid voor het verzekeringswezen en voor de algemene regels inzake burgerrechtelijke aansprakelijkheid federaal blijven), de duur van de huurovereenkomst, de beëindiging van de huurovereenkomst, de opzegging van de huurovereenkomst, de wederinhuring, de ontbinding van het huurcontract, de overdracht van het gehuurde goed, de uithuiszetting, de schadeloosstelling bij uithuiszetting, de huurwaarborg, de stoffering van het gehuurde goed, de rechten en verplichtingen van de onderhuurder, de herstellingen ten laste van de huurder of geringe herstellingen tot onderhoud, het meubilair en de verhuur van gemeubelde onroerende goederen, de verlenging wegens buitengewone omstandigheden, de verplichting om in elke officiële of publieke mededeling betreffende de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning, het bedrag van de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke lasten te vermelden, de burgerrechtelijke aspecten van de registratie van het contract, de verplichting om voor elke huurovereenkomst een bijlage op te stellen met uitleg over een aantal wettelijke bepalingen en het karakter van openbare orde, dwingend recht of aanvullend recht van de verschillende bepalingen.(...)”

147. De wetgever merkt op dat indien er in de verdere toelichting wordt verwezen naar bestaande wetgevende en reglementaire teksten, de aangelegenheden geïndiceerd worden die geregeld worden in deze teksten. De actuele inhoud kan daarbij worden opgeheven, aangevuld, gewijzigd of vervangen.¹⁶³ De lijst die opgenomen werd in de memorie van toelichting, bevattend welke regels precies worden geregionaliseerd, moet louter als verduidelijkend worden beschouwd en niet als exhaustieve opsomming. Indien dit niet zo vermeld zou staan, zouden de regels die niet opgesomd worden, ingevolge artikel 35 Gw., blijven behoren tot de residuaire bevoegdheid van de federale wetgever. Door de bevoegdheidsoverdracht niet te beperken tot de opgesomde aspecten worden de gewesten daarentegen ook bevoegd voor de uitwerking van volledig nieuwe materiële regels.¹⁶⁴

¹⁶³ Voorstel van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 2.

¹⁶⁴ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering*, *supra* vn. 1, 8; zie ook de opmerking van de Raad van State bij de voorbereiding van de bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming; *supra* 53, nr. 138.

148. Hetgeen niet vermeld wordt in artikel 6, §1, IV BWHI, blijft dus overeenkomstig artikel 35 Gw. behoren tot de residuaire bevoegdheid van de federale wetgever. De bevoegdheidsoverdracht van voormelde regels, heeft enkel betrekking op de specifieke regels. Het algemene verbintenissenrecht en ook het gemeen huurrecht blijven een bevoegdheid van de federale wetgever. De memorie van toelichting stelt dat de federale overheid in de toekomst nog steeds zou kunnen beslissen om bijvoorbeeld de interpretatieregels van overeenkomsten, zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, te wijzigen. Onrechtstreeks zou dit ook een invloed hebben op bijzondere overeenkomsten, waaronder de huurovereenkomsten met betrekking tot woninghuur vallen.¹⁶⁵ De bijzondere regels van de gewestelijke regelgeving zullen echter op grond van het principe “*lex specialis derogat lege generali*” voorrang krijgen op het algemeen verbintenissenrecht en op het gemeen huurrecht. Doch waar er op gewestelijk niveau niets geregeld wordt, zal de federale wetgeving gelden als opvangnet.¹⁶⁶ Bovendien blijft de federale wetgeving van toepassing zolang de gewesten geen initiatief nemen. In de hypothese dat het gewest wel een decreet uitvaardigt, maar geen uitvoeringsbesluit, zal het federale uitvoeringsbesluit toepassing vinden, in die mate dat het verzoenbaar is met het door het gewest uitgevaardigde decreet.¹⁶⁷ Dit zou het geval kunnen zijn met de nog niet uitgevoerde uitvoeringsbesluiten inzake de huurwaarborg of de lijst inzake herstellingen, andere dan de huurherstellingen.¹⁶⁸

149. De decreetgever zal een keuze moeten maken tussen eerbiedigende werking en onmiddellijke werking als hij beslist om zijn nieuwe bevoegdheden te gebruiken.¹⁶⁹ Indien de decreetgever kiest voor de eerbiedigende werking, dan zullen de nieuwe regels enkel van toepassing zijn op overeenkomsten die aangaan na aanvang van deze nieuwe wetgeving. Indien de decreetgever daarentegen opteert voor de onmiddellijke werking, dan worden de regels ook van toepassing op lopende huurovereenkomsten.

150. LOUVEAUX¹⁷⁰ stelt dat de invloed van het resterend federaal huurrecht niet overdreven moet worden omdat de meeste bepalingen van aanvullend recht zijn en partijen kunnen bijgevolg afwijken hiervan. Toch worden een aantal zaken in het federale huurrecht geregeld, die een niet te onderschatten invloed hebben op het woninghuurrecht, waaronder de aansprakelijkheid voor brand, de

¹⁶⁵ MvT bij het voorstel van bijzondere wet met betrekking tot de zesde staatshervorming, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, p. 82, 88 en 95.

¹⁶⁶ B. HUBEAU, D. VERMEIR, “De regionalisering van de huurwetgeving in de zesde staatshervorming”, *Huur* 2014, 3.

¹⁶⁷ A. VANDERHAEGHEN, “De publiekrechtelijke aspecten van de geplande regionalisering van de huurwetgeving inzake woninghuur en pacht”, *NNK* 2010, 8.

¹⁶⁸ Met betrekking tot de problematiek inzake huurherstellingen wordt in deze masterproef dieper ingegaan in hoofdstuk 2: *infra* 81, nr. 210.

¹⁶⁹ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 8.

¹⁷⁰ B. LOUVEAUX, “Le bail est régionalisé”, *Immobilier* 2014, 6.

vrijwaring voor verborgen gebreken, de verplichting om het goed in een goede staat te leveren en de stofferingsplicht.¹⁷¹

151. In de verhouding tussen de federale wetgever en de gewesten dient er ook gewezen te worden op het belang van de impliciete bevoegdheden die de gewesten hebben en die vastgelegd werden in artikel 10 BWHI. Deze bevoegdheden schrijven voor dat de decreten rechtsbepalingen kunnen bevatten in aangelegenheden waarvoor de parlementen eigenlijk niet bevoegd zijn, maar waarvan die bepalingen wel noodzakelijk zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheid.

152. Het gemeen procesrecht en enkele elementen van huisvestingsfiscaliteit blijven onder het mom van residuaire bevoegdheid nog behoren tot de bevoegdheid van de federale wetgever.¹⁷² De gewesten zijn ingevolge de zesde staatshervorming wel bevoegd voor de beslissing of er inzake huurgeschillen een verplichte of facultatieve poging tot verzoening moet zijn; de wijze van aanhangigmaking van het huurgeschil, de mogelijkheid of een huurgeschil al dan niet door arbitrage opgelost kan worden; de wijze waarop een uithuiszetting dient te gebeuren; en de regels die van toepassing zijn inzake tegenwerpelijkheid van de huur aan de koper na uitvoerend beslag.¹⁷³ Het verder overhevelen van het gemeen procesrecht inzake het huren van woningen, zou een consistent beleid inzake wonen mogelijk maken, doch tast de homogeniteit van het algemeen procesrecht dan weer aan.¹⁷⁴ De bevoegdheid om regels uit te vaardigen inzake procesrecht werd immers als een accessorium overgedragen naar de gewesten, waarbij het de gewesten verder vrij staat om beroep te doen op zijn impliciete bevoegdheden.¹⁷⁵

153. Gelet op het feit dat de registratie van de huurovereenkomst beschouwd wordt als de hoeksteen van de woonzekerheid voor de huurder¹⁷⁶, kan het wel interessant zijn om ook deze bevoegdheid toe te wijzen aan de gewesten. Daarnaast zou de toegang tot de databank van de geregistreerde huurovereenkomsten aangewend kunnen worden ter versterking van het huisvestingsbeleid. Dit zou zelfs zo ver uitgewerkt kunnen worden dat deze databank eveneens voor de burger een bron van informatie zou kunnen betekenen, zodat deze woningen en huurprijzen zou kunnen vergelijken. Sommige auteurs spreken over dit aspect als zijnde een gemiste kans.¹⁷⁷ Meer

¹⁷¹ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken, supra* vn. 36, 587.

¹⁷² *Ibid.*, 584.

¹⁷³ MvT bij het voorstel van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83 – 84.

¹⁷⁴ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken, supra* vn. 36, 590.

¹⁷⁵ B. HUBEAU, D. VERMEIR, “Naar een Vlaams woninghuurrecht”, *Juristenkrant* 29 januari 2013, 13.

¹⁷⁶ In deze masterproef wordt dieper ingegaan over de registratie van de huurovereenkomst, *infra* 83, nr. 216.

¹⁷⁷ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken, supra* vn. 36, 591; D. MEULEMANS, “De aangekondigde regionalisering van de huurwetgeving: enkele bedenkingen”, *Huur* 2012, 4; D. MEULEMANS, C. CALLENS, “De geplande regionalisering

specifiek kan de vraag gesteld worden wat er dient te gebeuren met de gevolgen van de registratie en de sancties op het niet naleven van de registratieverplichting.¹⁷⁸ De burgerlijke aspecten voorzien in de Woninghuurwet vallen onder de bevoegdheid van de gewesten, doch de fiscale aspecten vallen onder de bevoegdheid van de federale wetgever.

154. Een ander probleem zou zich kunnen stellen bij de verjaringstermijnen inzake huur. De verjaring wordt niet alleen geregeld in de huurwetgeving (verjaring indexering)¹⁷⁹, maar ook deels in het Burgerlijk Wetboek (Boek III, titel XX, Verjaring). Het ware volgens MEULEMANS en DAEMEN¹⁸⁰ wenselijk dat de wetgever die de verjaring regelt, dezelfde wetgever zou zijn als degene die de bevoegdheid met betrekking tot de huur uitwerkt, want de verjaring maakt integraal deel uit van een beleid. Het is natuurlijk wel zo dat een en ander op elkaar afgestemd zal moeten worden.

155. Ook de bevoegdheid betreffende de huurindexatie kan voor kopzorgen zorgen. De gewesten werden ingevolge de zesde staatshervorming bevoegd voor “(...) *de vaststelling van de huurprijs, met inbegrip van de vaststelling van indicatieve prijzen, en de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, (...)*”. De toelichting van de Bijzondere Wet Zesde Staatshervorming vermeldt verder dat de gewesten “*over de volledige marge beschikken die noodzakelijk is voor het regelen en het controleren van de prijzen in het kader van hun bevoegdheden, bijvoorbeeld wat betreft (...) de huur van goederen bestemd voor bewoning.*” Het Grondwettelijk Hof en de Raad van State oordeelden eerder al dat de wetgever en de decreetgever elk wat hem betreft, het indexeringsmechanisme, kan hanteren in het kader van zijn respectievelijke bevoegdheden.¹⁸¹ Ook hier zou de val van het paradigma van de exclusieve bevoegdheden kunnen opspelen, net zoals het geval was bij de woonkwaliteitsnormen. Het stelsel van de exclusieve bevoegdheden veronderstelt dat slechts een overheid volledig bevoegd is om een welbepaalde norm uit te vaardigen. En daaruit volgt dat andere overheden die bevoegdheden ontbreken. Ook hier is de conclusie opnieuw dat het stelsel van de exclusieve bevoegdheden nuancering nodig heeft en wordt opnieuw verwezen naar de dubbelaspectleer.¹⁸² De federale overheid is bevoegd om het prijs- en inkomensbeleid op een algemene

van twee belangrijke onderdelen van de huurwetgeving: woninghuur en pacht”, *NNK* 2008, 5 – 8; J. CLEMENT, L. VERMEIRE, “De bevoegdheidsoverdrachten inzake huur, handelsvestigingen en onteigening” in A. ALEN, (ed.), *Het federale België na de Zesde Staatshervorming*, Brugge, die Keure, 2014, 487 – 488.

¹⁷⁸ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 6; D. MEULEMANS, “De aangekondigde regionalisering van de huurwetgeving: enkele bedenkingen”, *Huur* 2012, 4.

¹⁷⁹ Art. 6, tweede lid Woninghuurwet.

¹⁸⁰ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 6.

¹⁸¹ GwH 14 oktober 1999, nr. 109/99; Adv. RvS bij het wetsontwerp tot verbetering van de werkgelegenheid, *Parl.St.* Kamer 2014-15, nr. 960/1, 43.

¹⁸² J. VANPRAET, “Actualiteit. De bevoegdheid inzake huurindexatie: hoe Pavlov juristen en politici in de ban houdt”, *RW* 2014-15, 60.

en uniforme wijze te regelen krachtens artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3^o BWHI.¹⁸³ Het zal dus afhankelijk zijn van de context en de vooropgestelde doelstelling welke overheid voor de indexering bevoegd is.¹⁸⁴ Het antwoord op de vraag wanneer de verhuurder kan indexeren, wordt teruggevonden in artikel 6 Woninghuurwet en is een gewestelijke bevoegdheid geworden. Artikel 6 Woninghuurwet verwijst naar artikel 1728*bis* BW voor de berekeningswijze. Artikel 1728*bis* behoort tot het algemeen huurrecht en is bijgevolg een federale bevoegdheid gebleven. Als de gewesten een indexsprong willen invoeren voor de woninghuur, dan kunnen zij dat. De federale overheid zou dit echter eveneens kunnen op een onrechtstreekse manier, zij het door de gezondheidsindex zelf te bevriezen.¹⁸⁵

156. “*De huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*” is geen juridisch begrip, maar een verzamelnaam voor een aantal categorieën, zoals onder andere de Woninghuurwet, de huur van woningen die onder het gemeen huurrecht vallen en ook roerende goederen die gebruikt worden voor bewoning, los van hun bestemming als hoofdverblijf of als tweede verblijf. Van zodra het gaat om bewoning, valt de huur onder de toepassing “*huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*”.¹⁸⁶ Het toepassingsgebied van de Woninghuurwet betreft woningen die met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder bestemd worden tot hoofdverblijfplaats.¹⁸⁷ Woningen waarbij de overeenkomst op grond waarvan de woning aan de huurder wordt toegewezen, ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of bedrijvigheid van de huurder, worden uitgesloten uit de Woninghuurwet.¹⁸⁸ Hiermee worden onder andere conciërgewoningen en handelshuurpanden waar de huurder ook woont bedoeld. Doorslaggevend hierbij is de gemeenschappelijke bedoeling van de partijen.¹⁸⁹ Doch dat deze woningen niet onder het toepassingsgebied van de Woninghuurwet vallen, neemt niet weg dat zij niet onder de bevoegdheid van de regionale wetgever kunnen vallen. Voor wat betreft de huur van (delen van) woningen die onder het gemeen huurrecht vallen en de roerende goederen die gebruikt worden voor bewoning, zal dit een feitenkwestie zijn. De kwestie of het goed al dan niet voor bewoning bestemd is, hoeft dus niet noodzakelijk samen te vallen met de effectieve verhuring ervan.¹⁹⁰ Goederen die verhuurd worden aan

¹⁸³ Adv. RvS bij het wetsontwerp tot verbetering van de werkgelegenheid, *Parl.St.* Kamer 2014-15, nr. 960/1, 43.

¹⁸⁴ J. VANPRAET, “Actualiteit. De bevoegdheid inzake huurindexatie: hoe Pavlov juristen en politici in de ban houdt”, *RW* 2014-15, 60.

¹⁸⁵ B. HUBEAU, W. VANDEBRUWAENE, D. VERMEIR, “Huurindexatie: Wie is bevoegd?”, *Juristenkrant* 2015, 16.

¹⁸⁶ Adv. RvS bij het voorstel van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 82.

¹⁸⁷ Art. 1, §1, lid 1 Woninghuurwet.

¹⁸⁸ Art. 1, § 2 Woninghuurwet.

¹⁸⁹ M. DAMBRE, B. HUBEAU, “Woninghuur” in *A.P.R.*, Antwerpen, Story Scientia, 2002, 141.

¹⁹⁰ D. VERMEIR, B. HUBEAU, “De Regionalisering van de woninghuur: Naar een Vlaams huurrecht?” in J. VELAERS, J. VANPRAET, W. VANDENBRUWAENE, Y. PEETERS, (eds.), *De zesde staatshervorming: instellingen, bevoegdheden en*

een rechtspersoon, maar voor bewoning bestemd zijn, vallen ook onder de gewestelijke bevoegdheid. De gewesten zijn nu ook bevoegd om de huur van studentenkamers, tijdelijke woonvormen zoals tweede verblijven, vakantiewoningen en transitwoningen te reguleren.¹⁹¹

157. Een bijzonder probleem dat zich zou kunnen voordoen in de praktijk, is de verhuur van verschillende goederen met een verschillende bestemming in hoofde van de huurder. Een voorbeeld zou kunnen zijn dat de verhuurder een woonhuis verhuurt aan dezelfde huurder met een garage die afzonderlijk gelegen is. Indien deze in een afzonderlijke overeenkomst verhuurd worden, dan is de regionale huurwetgeving van toepassing op het woonhuis en de federale wetgeving op de garage. Indien beide goederen in één overeenkomst verhuurd worden, menen MEULEMANS en DAEMEN dat de algemene regel van toepassing blijft waarbij nagegaan dient te worden welke de hoofdzakelijke bestemming van het pand is. Dit zal bepalend zijn om het toepasselijke huurregime te bepalen.¹⁹² In dit voorbeeld zou dit het woonhuis of het winkelpand zijn en niet de bestemming van de garage. Bijgevolg zou de regionale wetgeving toepassing vinden.

158. De vraag kan rijzen of er contractueel kan bepaald worden dat de gemene huur van toepassing is. In een eerste hypothese waarbij het gemeen huurrecht het gewestelijk recht betreft, stelt er zich geen probleem. Bij een tweede hypothese zouden partijen een industrieel landbouwbedrijf, waar een woning bij wordt verhuurd, dat voor het geheel thans onder het gemeen huurrecht zou vallen, willen onderwerpen aan de pachtwetgeving, die ingevolge de zesde staatshervorming ook onder de bevoegdheid van de gewesten terecht is gekomen. In een derde hypothese zou iemand die een vrij beroep uitoefent praktijk en woonst willen huren. Indien de huur van de praktijkruimte doorweegt, is ook hier het gemeen huurrecht van toepassing. Kan de vrije beroeper zich vrijwillig onderwerpen aan de regionale huurwetgeving op woningen? Dezelfde vraag kan opgeworpen worden met betrekking tot de verhuur van kantoorruimten die eveneens in principe onder de toepassing van het gemeen huurrecht vallen, maar waarvan de partijen deze onder de toepassing van de handelshuurwetgeving, hetgeen eveneens ingevolge de zesde staatshervorming, een regionale wetgeving betreft.

159. MEULEMANS¹⁹³ meent – terecht - dat dergelijke conventionele onderwerping onder de nieuwe bevoegdheidsverdeling niet meer kan, want dan zou op deze manier de bevoegdheidsverdeling

middelen, Antwerpen, Intersentia, 2014, 476; A. VAN OEVELEN, “Actualia algemeen huurrecht en woninghuurrecht (2007-2014)” in *CBR-jaarboek 2013-2014*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 5.

¹⁹¹ B. HUBEAU, T. VANDROMME, “Algemene schets van de huisvestingssector en het huisvestingsrecht” in *Het onroerend goed in de praktijk*, 2015, 365; B. LOUVEAUX, “Le bail est régionalisé”, *Immobilier* 2014, 7.

¹⁹² D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 8.

¹⁹³ *Ibid.*, 8.

tussen het federaal en regionaal niveau conventioneel terzijde geschoven kunnen worden. De bevoegdheidsverdeling tussen de federale en regionale wetgever hangt samen met het “type” huur.

160. Door deze zesde staatshervorming met haar bijhorende bevoegdheidsoverdrachten, kan het gebeuren dat de drie gewesten evolueren naar een totaal verschillende wetgeving voor wat betreft onder andere de woninghuur.¹⁹⁴ Het aanknopingspunt is dan het recht van de plaats waar het onroerend goed gelegen is. Er is geen rechtskeuze mogelijk, zelfs niet als de verschillende goederen die het voorwerp uitmaken van een overeenkomst in verschillende gewesten liggen. Elk van de goederen zal bijgevolg onderworpen zijn aan de regels van het gewest waarin het desbetreffende goed gelegen is.¹⁹⁵ HUBEAU en VANDROMME merken hierbij op dat de Raad van State in verschillende arresten al bevestigde dat indien regelingen per gewest van elkaar verschillen, dit geen strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel oplevert, omdat burgers die in objectief vergelijkbare omstandigheden verkeren verschillend zouden worden behandeld.¹⁹⁶

161. Gezien de bevoegdheidsverdelende regel stelt dat “een onroerend goed tot bewoning bestemd” valt onder de bevoegdheid van het gewest, kan de vraag opgeworpen worden hoe het bijvoorbeeld zit met een woonboot. Een woonboot valt onder de bevoegdheid van de gewesten, maar kan wel verplaatst worden. In de rechtsleer wordt er geadviseerd om in dergelijke gevallen bij het sluiten van de overeenkomst uitdrukkelijk op te nemen dat de regels van het gewest waar het goed gelegen is op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst, toegepast moeten worden. MEULEMANS en DAEMEN menen dat deze ligging op het ogenblik van het sluiten van de overeenkomst bepalend is, ook al werd dit niet opgenomen in de wetgeving. Zij verwijzen hiervoor naar de wetgeving op het consumentenkrediet en het hypothecair krediet.¹⁹⁷

¹⁹⁴ A. VANDERHAEGHEN, “De publiekrechtelijke aspecten van de geplande regionalisering van de huurwetgeving inzake woninghuur en pacht”, *NNK* 2010, 10; D. MEULEMANS, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 3 – 8.

¹⁹⁵ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 7.

¹⁹⁶ B. HUBEAU, T. VANDROMME, “Algemene schets van de huisvestingssector en het huisvestingsrecht” in *Het onroerend goed in de praktijk*, 2015, 364.

¹⁹⁷ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 7.

2. DE ACTUELE KNELPUNTEN IN DE HUIDIGE PRIVATE WONINGHUURMARKT

INLEIDING

162. Naast problemen en knelpunten die voortvloeiden of blijven voortvloeien uit de bevoegdheidsverdeling, kenmerkt de private huurmarkt zich ook door eigen knelpunten en uiteenlopende problemen.¹⁹⁸ BERNARD¹⁹⁹ benoemt deze als zijnde de dode hoeken uit het huurrecht.

163. Zoals beschreven in de inleiding, is een van de deelvragen bij het onderzoek naar het te brengen evenwicht tussen het grondrecht op wonen en het eigendomsrecht, het nagaan van de actuele knelpunten die bestaan in de huidige private woninghuurmarkt die ervoor zorgen dat het recht op wonen nog niet gerealiseerd werd. Naast knelpunten worden ook de problemen en beperkingen die voortvloeiden uit de voormalige bevoegdheidsverdeling aangehaald om dan in een volgend hoofdstuk na te kunnen gaan welke initiatieven de Vlaamse overheid kan nemen om deze problemen en beperkingen aan te pakken.

164. De Woninghuurwet van 1991 werd eigenlijk door de federale overheid niet meer grondig geëvalueerd sinds de wijziging van de Woninghuurwet van 13 april 1997, waarbij het ‘verslag van de Bijzondere Commissie voor de evaluatie van de gevolgen van de Wet van 20 februari 1991 houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur’ werd opgemaakt. Recent onderzoek van het Steunpunt Wonen wees uit dat de krachtlijnen van de huidige wetgeving over het algemeen positief wordt beoordeeld, maar dat er toch gestreefd moet worden naar een evenwichtig, standvastig en rechtszeker kader. Op vandaag wordt het huren en verhuren als complex ervaren.²⁰⁰

165. De methodologie zal in dit hoofdstuk grotendeels bestaan uit een literatuuronderzoek en uit de diverse onderzoeken die het kenniscentrum van Wonen Vlaanderen al heeft uitgevoerd. De Vlaamse overheid gaf in het kader van de regionalisering van het huurrecht aan het Steunpunt Wonen de opdracht tot de evaluatie van het federale woninghuurrecht om zo een grondig inzicht te verkrijgen in de nieuwe bevoegdheden en de mogelijke beleidsopties in hoofdlijnen verder af te bakenen.²⁰¹ We stelden vast dat we vanuit ons eigen literatuuronderzoek tot dezelfde probleemgebieden kwamen als

¹⁹⁸ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken*, supra vn. 36, 586.

¹⁹⁹ N. BERNARD, "Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'état: tirer le meilleur profit de la régionalisation", *JT* 2014, 428.

²⁰⁰ D. VERMEIR, "Steunpunt Wonen evalueert Vlaams woninghuurrecht", *De Juristenkrant* 2015, 3.

²⁰¹ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 24.

HUBEAU en VERMEIR,²⁰² wat uiteraard niet verwonderlijk is gezien ook zij zich voornamelijk baseerden op literatuur, beleidsrapporten en nota's.

166. In het onderzoeksrapport dat HUBEAU en VERMEIR²⁰³ geschreven hebben, worden door de commissie volgende vragen gesteld: Welke beleidsmatige en juridisch-technische knelpunten zijn er in het geheel van de huidige federale wetgeving vanuit het perspectief van de problemen van de private huurmarkt? Welke opportuniteiten biedt de regionalisering van de bevoegdheid inzake private huurwetgeving? Welke beleidsaanbevelingen kunnen worden geformuleerd rekening houdend met huidige en voorziene problemen op de private huurmarkt, een inschatting van effecten en aandachtspunten aangereikt door de actoren in het Beleidsveld wonen? In dit hoofdstuk zullen we dan – gelet op de volledigheid en actualiteit van hun onderzoek - vooral meenemen wat door deze auteurs aangereikt wordt als zijnde een knelpunt op de private huurmarkt zoals deze op vandaag bestaat.

167. Daarnaast wordt er in deze masterproef ook aandacht besteed aan recente parlementaire vragen die gesteld werden aan de bevoegde minister. Het ligt namelijk in de aard van parlementaire vragen dat die inspelen op de actualiteit en informatie verschaffen, niet alleen aan de vragensteller, maar ook aan de lezers van deze parlementaire vragen. Op deze manier kunnen de parlementaire vragen zeker een meerwaarde bieden voor deze masterproef.

²⁰² B. HUBEAU, D. VERMEIR, “Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 180 p. (hierna: B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*).

²⁰³ *Ibid.*

1. KENMERKEN VAN DE PRIVATE HUURMARKT IN VLAANDEREN

168. Vooraleer in te gaan op de zogenaamde knelpunten op de private huurmarkt, is het belangrijk om een beeld te hebben van deze huurmarkt. De private huurmarkt kan gedefinieerd worden als alle woningen die verhuurd worden volgens de principes van de vrije markt.²⁰⁴ We hebben het geluk dat er vrij recent een groot onderzoek naar wonen plaatsvond op initiatief van de Vlaamse Overheid, genaamd “Het Grote Woononderzoek”. Tussen september 2012 en december 2013 werd een interview betreffende de woonsituatie afgenomen bij 10.000 huishoudens en vond er een objectieve screening plaats van de binnen- en buitenkant van 5.000 woningen. De inhoudelijke en wetenschappelijke vormgeving van het onderzoek, de opvolging van het veldwerk en de analyse van de resultaten, gebeurde door het Steunpunt Wonen.²⁰⁵

169. Als men kijkt naar het eigendomsstatuut van de woningen, blijkt dat 71% in handen te zijn van een eigenaar en 27% wordt betrokken door een huurder. De 27% kan worden uitgesplitst in 7% voor de sociale huurmarkt en 20% voor de private huurmarkt.²⁰⁶ Dit is meer dan in 2005, waar het aandeel destijds 18% bedroeg. Hiermee gepaard gaand, is er ook een terugval van het aandeel eigenaars. Vóór 2005 was er een stijgende lijn in het aandeel eigenaars, die op vandaag dus gestopt blijkt te zijn.²⁰⁷

170. Bijna 71% van de huurwoningen wordt verhuurd door particuliere eigenaars, hetgeen hoog is in vergelijking met andere landen. De institutionele verhuurders blijven beperkt tot 4% in Vlaanderen. De particuliere verhuurders bezitten ongeveer 95% van het totaal aandeel private huurwoningen. 64% van de particuliere verhuurders verhuurt een woning en 88% verhuurt maximaal drie woningen, hetgeen dus zorgt voor een beeld van veel particuliere verhuurders met per particuliere verhuurder beschouwd een gering aantal huurwoningen. In vergelijking met 2005 wordt er door de particuliere eigenaars meer beroep gedaan op vastgoedmakelaars om een huurder te vinden. 26% van de particuliere eigenaars zou thans een beroep doen op een vastgoedmakelaar.²⁰⁸

171. Het sociaal – economisch profiel van de particuliere verhuurder is voor wat betreft het inkomen, duidelijk hoger dan van de groep niet – verhuurders. Voor wat betreft de leeftijd, kan

²⁰⁴ S. WINTERS, “Huurprijzen en richthuurprijzen Deel VI: synthese”, Heverlee, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, 3.

²⁰⁵ S. WINTERS, W. CEULEMANS, K. HEYLEN, I. PANNECOUCKE, L. VANDERSTRAETEN, K. VAN DEN BROECK, P. DE DECKER, M. RYCKEWAERT & G. VERBEECK, “Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 1.

²⁰⁶ K. VAN DEN BROECK, “Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 5.

²⁰⁷ K. HEYLEN, “Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 3 (hierna: K. HEYLEN, *GWO 2013*).

²⁰⁸ K. HEYLEN, *GWO 2013* vn. 207, 3 – 6.

vastgesteld worden dat de oudere leeftijdscategorie in een meerdere mate vertegenwoordigd is, ten opzichte van de jongste leeftijdscategorieën die ondervertegenwoordigd wordt.²⁰⁹ Het sociaal – economische profiel van de private huurder is eerder zwak. Er is een oververtegenwoordiging van lagere inkomens, alleenstaanden en gezinnen met een werkloos, ziek of arbeidsongeschikt gezinshoofd. Het inkomensverschil met afbetalende eigenaars is wel niet toegenomen sinds 2005.²¹⁰

172. De gemiddelde huur bedroeg 562 euro in 2013. Als men dit cijfer vergelijkt met de resultaten van 2005 en corrigeert voor de inflatie, houdt dit een stijging in van 1%. Dit cijfer ligt in de lijn met de resultaten voor administratieve huurprijsdata. Het indexeren gebeurt slechts bij 58% van de huurwoningen. 10% van de huurders geeft in het Grote Woononderzoek aan dat de huurprijs verhoogd is naast de indexering, waarvan er slechts 25% huurders waren die aangaven dat de huurprijsstijging naar aanleiding van uitgevoerde werken was.²¹¹

173. De Vlaamse Woonraad stelt de vraag of het huidige huurders- en verhuurdersprofiel het streefdoel van een volwaardige huurmarkt die diverse inkomensgroepen duurzaam kan aantrekken niet structureel in de weg staat.²¹² Het lijkt alvast duidelijk dat de decreetgever rekening zal moeten houden met de kenmerken van de huidige private huurmarkt.

²⁰⁹ K. HEYLEN, *GWO 2013* vn. 207, 4 – 5.

²¹⁰ *Ibid.*, 33.

²¹¹ *Ibid.*, 22 – 25.

²¹² VLAAMSE WOONRAAD, *Aanbodbeleid op de private huurmarkt*, 17 december 2015, Brussel, VWR, 37.

2. FINANCIËLE ASPECTEN: HUURPRIJS, WAARBORG EN KOSTEN

1. Huurprijs

1.1 Objectivering huurprijs

174. Een van de meest voorkomende redenen waarom verhuurders geen woning meer wensen te verhuren, zijn de wanbetalingen.²¹³ In het Grote Woononderzoek van 2013 verklaarde 20% van de verhuurders dat het ooit al een conflict had gehad omtrent de tijdige betaling van de huur. Dit blijkt ook meteen de doorslaggevende reden te zijn voor de verhuurder om beroep te doen op de vrederechter.²¹⁴ HUBEAU²¹⁵ stelt dat huurwoningen vaak worden afgestoten omdat de rentabiliteit beperkt is, de betaling onzeker is en omwille van de administratieve en technische verplichtingen die opgelegd worden aan de verhuurder. Heel veel huurwoningen zijn eigendom van gepensioneerden. De huurders vormen een diverse groep met een gemiddeld zwak en zwakker wordend profiel waarbij de huursector functioneert als restsector waar mensen terecht komen met weinig andere alternatieven. Door dit zwakke profiel, nemen de risico's voor de verhuurder alleen maar toe en kan ook in mindere mate een huurprijs gevraagd worden die een voldoende rendement oplevert. Hierdoor worden meer en meer huurwoningen afgestoten, waardoor de zwakste huurders in de problemen komen. BUYST²¹⁶ argumenteert dat het aan de onderkant van de huurmarkt dikwijls niet alleen om een inkomensproblematiek gaat, maar dat het vaak ook gaat over moeilijkheden om het inkomen te beheren. Daarnaast heerst er ook een specifieke wooncultuur. Huurdersbegeleiding kan aan de onderkant van de huurmarkt soelaas bieden en indien dat niet werkt, moet er worden overgeschakeld op disciplineren, doch de private huurmarkt is hier niet voor uitgerust.

175. Bij het ontstaan van de Woninghuurwet werd ieder stelsel van controle van de huurprijzen systematisch afgewezen. De wetgever weigerde te raken aan de contractuele vrijheid en behield de wilsautonomie als uitgangspunt. De huurprijsstabiliteit zou gegarandeerd worden door het verlagen van het ritme van opeenvolging van contracten en het reguleren van huurprijswijzigingen tijdens de duur van de overeenkomst.²¹⁷ De motivatie om geen controle op het bedrag van de basishuur in te richten luidde dat dit enerzijds een log administratief beheer in het leven zou roepen en anderzijds dat

²¹³ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 904, 11 september 2015 (R. LANDUYT).

²¹⁴ K. HEYLEN, *GWO 2013* vn. 207, 9 - 11.

²¹⁵ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken, supra* vn. 36, 586-587; B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 13.

²¹⁶ X. MERTENS, "Presentatie Xavier Mertens. Reflecties op het advies van de Vlaamse Woonraad, praktijkervaringen", 2016, <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/vlaamse-woonraad-studievoormiddag> (Consultatie 8 maart 2016).

²¹⁷ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 190, 10; N. CARETTE, "Financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst", in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, 193 - 194.

er op termijn een kloof zou ontstaan tussen de toegepaste prijs en de marktprijs, waardoor investeren ontmoedigd zou worden.²¹⁸ De bepaling van de huurprijs op basis van de wilsovereenstemming heeft tot gevolg dat er geen rekening dient te worden gehouden met bepaalde criteria, zoals bijvoorbeeld de staat van de woning.²¹⁹ In het verleden werden er wel al tijdelijke huurwetten ingevoerd die de huurprijs beperkten. Dit was voornamelijk het geval tijdens, tussen en na de wereldoorlogen.²²⁰ Tegen overheidsmaatregelen die ingrijpen op de huurprijs, wordt telkens geargumenteed dat dit ingrijpen een schending van het eigendomsrecht zou inhouden. Dit argument wordt echter door DAMBRE²²¹ weerlegd omdat in artikel 544 BW aangegeven wordt dat het eigendomsrecht beperkt wordt door wetten of verordeningen.

176. In Frankrijk geldt op de private huurmarkt in principe eveneens contractvrijheid, doch worden in sommige regio's decreten uitgevaardigd waarbij een maximale huurprijs ingesteld wordt. In Nederland maakt de wetgever een onderscheid tussen geliberaliseerde woningen en niet - geliberaliseerde woningen. Als het gaat om de verhuur van een geliberaliseerde woning, geldt er volledige contractvrijheid inzake de huurprijs. Betreft de verhuurde woning een niet – geliberaliseerde woning, dan is er een bepaald puntensysteem dat telt, waarbij de woning gewaardeerd wordt.²²²

177. Een van de belangrijkste thema's binnen het hedendaagse Vlaamse huisvestingsbeleid is de betaalbaarheid van het wonen. De Vlaamse wetgever voerde daarom huursubsidies in en voorzag al in het verhuren van private woningen door sociale woonorganisaties aan sociale tarieven. Uit onderzoek blijkt echter dat er toch nog heel wat gezinnen met een laag inkomen afhankelijk zijn van de woningen op de private huurmarkt. Zij hebben niet genoeg middelen om een eigen woning te verwerven en komen – gelet op het beperkte aanbod – ook niet in aanmerking voor een sociale woning. Bijgevolg is er voor hen ook geen alternatief als de prijzen op de private huurmarkt stijgen, evenmin als in het geval waarin de verhouding tussen de prijs en de woonkwaliteit zoek is.²²³

²¹⁸ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2008, 116 – 117. (hierna M. DAMBRE, *Huurprijzen*).

²¹⁹ B. HUBEAU, D. VERMEIR, “Een evaluatie van het woninghuurrecht – Deel II”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 124.

²²⁰ M. DAMBRE, *Huurprijzen*, *supra* vn. 218, 119 -121.

²²¹ *Ibid.*, 122.

²²² H. BOUNJOUH, “Europeesrechtelijk onderzoek naar huurrecht en huisvestingsbeleid in Nederland, België en Frankrijk”, *Vastgoedrecht* 2014, 122.

²²³ S. WINTERS, “De Vlaamse private huurmarkt: pleidooi voor een beleid”, *Ruimte en Maatschappij* 2010, 30-56; S. WINTERS en P. DE DECKER, “Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid” in L. VANDERLEYDEN, M. CALLENS, en J. NOPPE (eds.), *De sociale staat van Vlaanderen 2009*, Brussel, Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2009, 199 – 234.

178. Sommige auteurs menen dat in situaties met een beperkt aanbod de contractvrijheid aan banden gelegd moet worden.²²⁴ Tot voor de zesde staatshervorming, was het niet evident om objectieve huurprijzen gekoppeld aan de woonkwaliteit in te voeren. De objectieve huurprijzen maakten deel uit van de bevoegdheid van de federale wetgever, en de woonkwaliteit viel onder de bevoegdheid van de gewesten. Op heden zou dit dus wel mogelijk kunnen zijn, doch wanneer de Vlaamse decreetgever dit zou overwegen, dient hij wel rekening te houden met de belangen van de verhuurders. Want indien de verhuurders geen behoorlijk rendement op hun investering krijgen, zal de private huurmarkt verder krimpen.²²⁵

179. Met de invoering van de huurschatter²²⁶, voerde de decreetgever wel een systeem in van indicatieve huurprijzen. Eigenlijk is het fout om in dit verband te spreken over een “referentiehuis” en betreft de correcte terminologie “indicatieve huurprijs” gezien referentiehuis laat uitschijnen dat de huurprijs een na te streven bedrag is, zoals bijvoorbeeld energienormen. De bedoeling van deze indicatieve prijzen is om ervoor te zorgen dat verhuurders gemiddelde prijzen vragen, zodat de huurprijzen in de toekomst de actuele tendens volgen en niet buitensporig worden.²²⁷

180. DAMBRE²²⁸ wijst in dit kader op het belang van het uitwerken van een evaluatiesysteem van woningen en op het vastleggen van de prijzen op het ogenblik waarop deze voor de eerste keer toegepast dienen te worden. Om een zicht te krijgen op de huurprijzen, is het belangrijk om zich te kunnen baseren op een goede gegevensbank voor wat betreft de huurvoorwaarden. De toegang tot de databank van de FOD Financiën en de kwaliteit van de daarin opgenomen gegevens dienen verbeterd te worden indien de decreetgever zich daarop wenst te baseren.

181. Als parameters voor het bepalen van de normale huurwaarde hanteert DAMBRE het type van woning, de bewoonbare oppervlakte, het comfortniveau van de woning, de bijkomende luxevoordelen van de woning, de kwaliteitsgebreken en de omgevingsfactoren. Eventueel kan de duur van het contract ook opgenomen worden als beïnvloedende parameter.²²⁹ Om een verstoring op de private huurmarkt te voorkomen, zullen de parameters de nodige aandacht moeten krijgen.²³⁰ Verder wijst

²²⁴ M. DAMBRE, *Huurprijs*, *supra* vn. 218, 355; M. DAMBRE, *Nieuwe kansen*, *supra* vn. 7, 275; B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, *supra* vn. 190, 21.

²²⁵ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, *supra* vn. 202, 22.

²²⁶ In deze masterproef wordt meer toelichting gegeven met betrekking tot de huurschatter : *Infra* 103, nr. 268.

²²⁷ N. BERNARD, “Encadrement des loyers (grille “de référence” et taxation des loyers réels) : développements récents”, *Echos log.* 2014, 12 – 13.

²²⁸ M. DAMBRE, “Vers un système raisonné d’encadrement des loyers. Quelques considérations pratiques.”, *Echos log.* 2014, 22 – 23.

²²⁹ M. DAMBRE, *Huurprijs*, *supra* vn. 218, 360 – 361.

²³⁰ *Ibid.*, 362.

DAMBRE er op dat als de overheid niet zo ver wil gaan dat de huurder het recht krijgt om de redelijkheid van de huurprijs in vraag te stellen, er een limiet kan worden gesteld onder de vorm van een maximale huurprijs. Dit kan bijvoorbeeld 20% bovenop de normale huurwaarde zijn.²³¹

182. DAMBRE²³² kent een belangrijke rol toe aan paritair samengestelde huurcommissies. Deze zouden een rol kunnen spelen in het vastleggen van de regels aangaande de objectivering van de huurprijzen. Deze huurcommissies zouden ook de huurgeschillen kunnen dejuridiseren, door als bemiddelingsinstantie op te treden bij een voorafgaandelijke verzoeningspoging zoals deze thans bestaat door de vrederechter. Daarnaast zouden de huurcommissies een belangrijke rol hebben om gegevens te verzamelen, te rapporteren en te adviseren. Indien er een systeem van verhuurtoelage zou ingevoerd worden, dan zou de huurcommissie ook daar een rol kunnen spelen.

183. CARETTE²³³ meent dat het invoeren van objectieve huurprijzen voor de totale private huurmarkt goed gereflecteerd moet worden. Het is niet omdat het onderste marktsegment niet zelfregulerend werkt en daardoor overheidsoptreden noodzakelijk maakt, dat dit overheidsoptreden vereist is in de andere marktsegmenten.

184. Het blijkt alvast dat de discussie over indicatieve tot objectieve huurprijzen een delicaat karakter heeft. Naar onze mening dienen objectieve huurprijzen als ultimum remedium gebruikt te worden en dient de decreetgever eerst alle andere mogelijkheden uit te putten om de private huurmarkt enerzijds rendabel en anderzijds kwalitatief en betaalbaar te houden (zoals onder andere sensibiliseren van het belang van een goede plaatsbeschrijving, informeren omtrent kwalitatieve huurovereenkomsten, duidelijkheid scheppen in de huurherstellingen). Indicatieve huurprijzen kunnen hierbij een hulpmiddel zijn, zowel naar de verhuurder als naar de huurder toe. Uiteindelijk is een verhuurder niet gebaat met een huurder die de huurprijs niet kan betalen. Omgekeerd heeft ook een huurder alle belang bij een kwalitatieve woning die betaalbaar is. Ingrijpen in de huurprijs, dit wil zeggen, in de rendabiliteit, kan tot gevolg hebben dat de private huurmarkt krimpt. Het restant van de private huurmarkt zal dan misschien betaalbaar zijn, maar of er nog voldoende kwalitatief aanbod zal bestaan, is de vraag. Een pervers effect van het invoeren van een objectieve huurprijs zou ook kunnen zijn dat normatief “te lage” huurprijzen opgetrokken zouden worden.

²³¹ M. DAMBRE, *Huurprijs*, *supra* vn. 218, 361.

²³² *Ibid.*, 362 – 364.

²³³ N. CARETTE, “Advies werkgroep huurprijs” in B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Een evaluatie van het woninghuurrecht – Deel II*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 236 - 238.

1.2 De bekendmaking van de huurprijs en de lasten - huurprijs per opbod

185. Elk goed dat voor verhuur bestemd is, dient bij elke officiële of publieke aankondiging tot verhuur de gevraagde huurprijs en het bedrag van de gemeenschappelijke lasten te vermelden. Bij de niet-naleving van deze bepaling kan een administratieve geldboete opgelegd worden.²³⁴ De idee achter de invoering van deze wetsbepaling was het vermijden van discriminatie op de huurmarkt, het beschermen van de huurder door het vergelijken van verschillende woningen mogelijk te maken en het transparanter maken van de huurprijs.²³⁵ Opmerkelijk is dat de wetgever bij deze bepaling een ruimere terminologie hanteert dan het toepassingsgebied van de Woninghuurwet.

186. De flinterdunne scheidingslijn tussen legitieme selectie en ongeoorloofde discriminatie doet zich in de context van huur vaak voor als het gaat om volgende criteria: leeftijd, burgerlijke staat, vermogen, geloof of levensbeschouwing, taal, gezondheidstoestand, een handicap, een fysieke of genetische eigenschap, sociale positie, nationaliteit, ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming. Er mag een onderscheid gemaakt worden op grond van deze criteria, indien dit onderscheid objectief gerechtvaardigd wordt door een legitiem doel. Het is de verhuurder toegestaan om een selectie te maken tussen verschillende potentiële huurders op basis van hun capaciteit om de huur te betalen en de woning te onderhouden. Uiteraard speelt de hoogte van het inkomen hierbij een objectieve rol. Maar de oorsprong van dit inkomen – door arbeidsprestaties of uitkering – mag door de verhuurder niet gebruikt worden als basis om een huurder te weigeren.²³⁶ De verhuurder mag echter wel een werkloze huurder weigeren indien die niet kan aantonen dat hij over voldoende financiële middelen beschikt.²³⁷

187. HUBEAU en VERMEIR²³⁸ stellen dat het vooropgestelde doel niet gehaald wordt door de toepassing van artikel 1716 BW doordat de krimpende huurmarkt tot gevolg heeft dat een verhuurder vaak kan kiezen tussen verschillende potentiële huurders en daarbij voor de meest kapitaalkrachtige huurder zal kiezen. Uit het Grote Woononderzoek van 2013 blijkt dat 56% van de verhuurders er geen enkel probleem mee zou hebben indien een huurder zich zou aandienen met een andere afkomst. Slechts 22% zou een andere huurder zoeken. Indien een alleenstaande moeder zich zou aandienen zou

²³⁴ Art. 1716 BW.

²³⁵ MvT bij het wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl.St.* Senaat 2006-07, nr. 51-2873/1, 69 – 70.

²³⁶ B. HUBEAU, D. VERMEIR, “Een evaluatie van het woninghuurrecht – Deel II”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 15 – 16.

²³⁷ M. DAMBRE, *Huurprijs*, *supra* vn. 218, 141.

²³⁸ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, *supra* vn. 202, 24.

slechts 8% een andere huurder zoeken. Is de kandidaat – huurder afhankelijk van een huurwaarborg via het OCMW, dan zou 36% een andere huurder zoeken, hetgeen discriminatie kan uitmaken.²³⁹

188. Toen deze regeling in artikel 1716 BW ingeschreven werd, werd de opmerking gemaakt dat het mogelijk zou zijn dat verhuurders hogere huurprijzen zouden publiceren, om vervolgens over een lagere huurprijs te onderhandelen. De minister van Justitie stelde destijds dat de publicatie van de huurprijs niet beschouwd kan worden als een juridisch bindend aanbod, en dit omdat andere essentiële bestanddelen, zoals de duur van de overeenkomst, niet vermeld zijn. Daaruit leidde de minister af dat onderhandelen over de huurprijs na publiciteit nog mogelijk was. Verhuurders kunnen bijgevolg ook een hogere huurprijs vragen dan de geafficheerde prijs.²⁴⁰ VAN OEVELEN²⁴¹ weerlegt het standpunt dat de duur van de overeenkomst een essentieel bestanddeel inhoudt, met het argument dat de duur van de overeenkomst kan duidelijk worden teruggevonden in de wet. De duur van de overeenkomst behoort bovendien niet tot een van de vier vereiste vermeldingen in het huurcontract.

189. Zoals voormeld, kan bij de niet-naleving van artikel 1716 BW een administratieve geldboete opgelegd worden. De vaststelling van deze niet-naleving en het opleggen van de geldboete is een taak die weggelegd werd voor de gemeente. Destijds maakte VAN OEVELEN²⁴² zich ernstige zorgen dat dit een taak is die niet in alle gemeenten met de nodige aandacht behandeld wordt en de sanctionering bijgevolg afhankelijk is van gemeente tot gemeente. HUBEAU en VERMEIR²⁴³ stellen dat het in de praktijk zo is dat niet alle gemeenten even nauwgezet toezien op de toepassing van artikel 1716 BW. Ook BERNARD²⁴⁴ stelt dat deze methodiek tot rechtsonzekerheid en een ongelijke behandeling inzake bestraffing van verhuurders kan leiden. Overeenkomstig artikel 601^{ter} Ger.W. is het niet de vrederechter, maar de politierechter die uitspraak dient te doen over beroepen tegen beslissingen van de gemeentelijk sanctionerend ambtenaar. In de literatuur²⁴⁵ wordt het niet wenselijk geacht om een andere rechter dan de vrederechter uitspraken te laten doen inzake huur, doch ons inziens zou de coherentie van het procesrecht aangetast worden indien de wetgever dit zou aanpassen.

190. Een tendens bij het kopen van een woning, is de verkoop van een woning per opbod. De legaliteit hiervan wordt betwist, gelet op het monopolie van de notaris betreffende de openbare

²³⁹ K. HEYLEN, *GWO 2013* vn. 207, 11.

²⁴⁰ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 23.

²⁴¹ A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *RW* 2007-08, 300.

²⁴² *Ibid.*, 301.

²⁴³ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 23 – 24.

²⁴⁴ N. BERNARD, "La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer", *JT* 2007, 514.

²⁴⁵ A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *RW* 2007-08, 301; B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 24.

verkoop.²⁴⁶ Op heden zouden vastgoedmakelaars ook gebruik maken van de techniek per opbod in het kader van de verhuur van woningen. De verplichte affichering van de huurprijs is een bepaling die uitgaat van de hypothese dat een eigenaar de woning tegen een vooraf bepaalde huurprijs op de markt wil brengen. Bij het systeem van verhuur per opbod, wordt uitgegaan van een tegengestelde hypothese, waarbij de verhuurder vraagt naar biedingen van kandidaat-huurders en waarbij de huurprijs niet op voorhand bepaald is.

191. De huidige minister van Wonen ziet in de “verhuur per opbod” echter geen groot probleem, vermits selectie van heel groot belang is bij verhuurders. Verhuurders willen uiteraard ook enige zekerheid van de – toekomstige – huurder met betrekking tot de betaling van de huurprijs. Bij het systeem van verhuur per opbod geeft slechts een criterium de doorslag, namelijk het hoogste bod. Hierdoor lijkt dit systeem voor de minister minder geschikt en zou dit niet vaak toegepast worden in de praktijk.²⁴⁷

192. Het doel van artikel 1716 BW is het ongeoorloofd discrimineren van kandidaat-huurders tegengaan. Bij de verhuur per opbod kan er geen sprake zijn van het hanteren van een bepaalde huurprijs naargelang de kenmerken van de kandidaat-huurder, want er is geen vaste huurprijs. En een huurprijs die niet vaststaat kan dan ook niet geafficheerd worden.²⁴⁸ Toch kan de kritische vraag rijzen of de verhuurder of de vastgoedmakelaar in de praktijk geen preselectie houdt om deel te kunnen nemen aan het bieden en op deze manier het doel van de wet negeert. Door te werken met een preselectie kunnen verhuurders via een verhuur per opbod toch selectief handelen, waardoor het systeem mogelijks frequenter toegepast wordt dan de minister veronderstelt. In de praktijk lijkt het ook mogelijk dat na het uitbrengen van het hoogste bod, de verhuurder weigert om een huurcontract te tekenen omdat de kandidaat-huurder niet voldoet aan de vereisten die de verhuurder voorhoudt.

193. In de huurwet wordt bovendien aangegeven dat een woning die het voorwerp is van meerdere opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger mag zijn dan bij de aanvang van de negenjarige periode eisbare huur, onverminderd de indexering hiervan en de uitzondering bij de huurwet bepaald.²⁴⁹ Deze bepaling blijkt trouwens in de praktijk niet haalbaar te zijn omdat de opeenvolgende huurders maar moeilijk informatie kunnen verkrijgen over de huurprijzen die door

²⁴⁶ Art. 1 Wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt, *BS* 6 mei 1980, *err.*, *BS* 9 augustus 1980.

²⁴⁷ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 770, 5 juni 2015 (J. ENGELBOSCH).

²⁴⁷ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 692, 29 april 2015 (A. MOERENHOUT, *antw.* L. HOMANS).

²⁴⁸ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 770, 5 juni 2015 (J. ENGELBOSCH, *antw.* L. HOMANS).

²⁴⁹ Art. 7, §1*bis* Woninghuurwet.

vorige huurders werden betaald.²⁵⁰ Indien een verhuurder zich in deze situatie bevindt, mag en kan hij uiteraard geen woning te huur aanbieden onder opbod. Een mogelijke oplossing voor dit probleem zou gekoppeld kunnen worden aan de reeds bestaande verplichting tot registratie van de huurovereenkomst. Na registratie van de (nieuwe) huurovereenkomst, zou de bevoegde overheidsdienst op eigen initiatief aan de huurder de huurprijs uit de voorgaande huurovereenkomst ter kennis kunnen brengen, zonder dat daarbij verdere informatie wordt meegedeeld aangaande de identiteit van de vorige huurder. De bevoegde overheidsdienst zal wel moeten nagaan of de vorige huurovereenkomst een duurtijd had van kleiner dan of gelijk aan drie jaar. Het zal dan aan de verhuurder zijn om aan te tonen dat hij de vorige huurovereenkomst niet heeft opgezegd. In de praktijk zal dit natuurlijk wel extra werk meebrengen voor de ambtenaren in kwestie en bovendien is de registratieverplichting op zich nog steeds een bevoegdheid van de federale overheid. Ook de databank waar de geregistreerde huurcontracten bewaard worden, bevindt zich in het bevoegdheidsdomein van de federale wetgever.²⁵¹

²⁵⁰ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, *supra* vn. 202, 27.

²⁵¹ Voor een verdere bespreking hierover zie *supra* 61, nr. 153.

2. *Kosten en lasten*

194. Kosten betreffen de vergoedingen verschuldigd ingevolge het gebruik van het goed, zoals bijvoorbeeld water en elektriciteit.²⁵² Lasten zijn de vergoedingen die verbonden zijn aan het gehuurde goed, waarbij de onroerende voorheffing inbegrepen is.²⁵³ De regeling inzake de alledaagse kosten voorgeschreven door artikel 1728ter BW en 7, § 2 Woninghuurwet wordt in dit hoofdstuk niet verder diepgaand besproken.

195. De enige bepalingen inzake kosten en lasten die naast voormelde artikelen een regeling voorschrijven, zijn het verbod om de huurder van een woning de onroerende voorheffing te laten betalen en het verbod om de kosten voor de bemiddelingsopdracht inzake huur ten laste van de huurder te leggen.²⁵⁴ Onder de kosten voor de bemiddeling worden begrepen: “*elke rechtstreekse of onrechtstreekse kost die voortvloeit uit de opdracht van een bemiddelende derde, met het oog op de totstandkoming van een huurovereenkomst of het zoeken van een nieuwe huurder bij het beëindigen van de huurovereenkomst en ongeacht van welke partij de beëindiging uitgaat*”.²⁵⁵ Ook dossierkosten en andere uitgaven die de makelaar aanrekent, vallen onder de bemiddelingskosten.²⁵⁶ Behoudens voormelde uitzonderingen, kunnen partijen in principe vrij overeenkomen hoe de kosten verdeeld dienen te worden. In het algemeen wijzen bepaalde auteurs²⁵⁷ op het gevaar voor anticipatie en misbruik van deze regeling doordat de huurprijs vrij bepaald wordt. Hierdoor zouden verhuurders de kosten (waaronder soms zelfs de onroerende voorheffing en de kosten voor de bemiddelingsopdracht) al verrekenen in de huurprijs.

196. Een kost waarop de partijen vaak wensen te besparen, is het opmaken van de plaatsbeschrijving. Een van de gevolgen daarvan is dat de kwaliteit van de plaatsbeschrijving vaak te wensen overlaat. Het belang van de plaatsbeschrijving zit in het kunnen aantonen wat de staat van het gehuurde goed was bij aanvang van de huur. Blijkbaar zijn vooral heel wat verhuurders niet op de hoogte van dit belang, anders zouden zij met zekerheid meer aandacht besteden aan het opmaken van een gedetailleerde plaatsbeschrijving. De beste manier om een goede plaatsbeschrijving te hebben, is door deze te laten opmaken door een onafhankelijke deskundige. Doch deze vorm van kwaliteitsgarantie heeft uiteraard zijn prijs. In principe dient de plaatsbeschrijving betaald te worden

²⁵² M. DAMBRE, *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2014, 157 – 158.

²⁵³ *Ibid.*

²⁵⁴ Art. 5 en art. 5ter Woninghuurwet.

²⁵⁵ Verslag namens de commissie voor de justitie bij het wetsontwerp tot aanvulling van de Woninghuurwet met betrekking tot de aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder, *Parl.St. Kamer*, 2008-09, nr. 1949/2, 5.

²⁵⁶ A. COPPENS, “Kanttekening – Kosten van bemiddeling bij woninghuurovereenkomsten”, *RW* 2009-10, 44 - 45.

²⁵⁷ M. DAMBRE, *Huurprijs*, *supra* vn. 218, 438 - 439; B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, *supra* vn. 202, 25 – 26.

elk voor de helft door de contractspartijen. Een goede plaatsbeschrijving zorgt voor enige rechtszekerheid en een goede verhouding van beide partijen en is bijgevolg in het belang van beide partijen. In de praktijk proberen de partijen zelf een plaatsbeschrijving op te maken, of laten zij dit over aan de vastgoedmakelaar.

197. Zoals voormeld mogen verhuurders en/of vastgoedmakelaars het commissieloon voor verhuurbemiddeling bij een woninghuurovereenkomst niet meer ten laste leggen van de huurder als de opdracht uitgaat van de verhuurder. Op deze manier zouden de vastgoedmakelaars inkomstenverlies lijden. Er zou een trend zijn waarbij vastgoedmakelaars dit willen compenseren door dure plaatsbeschrijvingen op te maken en deze ten laste leggen van de huurder. Er wordt zelfs geïnsinueerd dat huurders bij aanvang van het huurcontract geen zicht hebben op de kosten van de plaatsbeschrijving of de deskundige die wordt aangesproken.²⁵⁸ Op vandaag zijn er geen gegevens beschikbaar over de kostprijs van een plaatsbeschrijving.²⁵⁹ Het zou wel interessant zijn om dergelijke gegevens bij te houden. Indien het klopt dat er misbruik gemaakt wordt door de beroepsgroep van de vastgoedmakelaars, is het misschien interessant om het opmaken van een plaatsbeschrijving los te koppelen van de bemiddeling inzake huur en deze over te laten aan een onafhankelijke landmeter-deskundige.

198. Ook het ontbreken in de wet van een regeling omtrent de plaatsbeschrijving bij het einde van de huur is problematisch. Indien er in de initiële huurovereenkomst geen gewag gemaakt wordt van een plaatsbeschrijving bij het einde van de huur, en er is betwisting omtrent de staat van het goed, dan kunnen er verschillende problemen opduiken. Enerzijds zal de vragende partij de kosten voor de plaatsbeschrijving volledig zelf moeten dragen. Anderzijds, wanneer het geschil uiteindelijk voorgelegd wordt aan de vrederechter, heeft de huurder het goed meestal al enige tijd verlaten. Het is niet evident om dan nog te oordelen over de toestand zoals ze was op het ogenblik van het einde van de huurovereenkomst. Een sluitende manier waarbij weinig ruimte voor discussie is, houdt in dat er een kwalitatieve plaatsbeschrijving wordt opgemaakt bij aanvang van de huur zoals voorzien in de wet. Bij het einde van de huur (Bij voorkeur binnen de week na het verlaten van het verhuurde goed) wordt opnieuw door een deskundige een plaatsbeschrijving opgemaakt. Op deze manier kan er gemakkelijk een vergelijking gemaakt worden en eventuele schade aangetoond worden. Omdat dit op vandaag niet geregeld wordt in de wet, komen partijen dit best overeen in de huurovereenkomst, evenals wie welke kosten zal dragen.

3. Waarborg

²⁵⁸ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 692, 29 april 2015 (A. MOERENHOUT).

²⁵⁹ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 692, 29 april 2015 (A. MOERENHOUT, antw. L. HOMANS).

199. De huurwaarborg heeft als doel om de verhuurder te beschermen ingeval van huurschade, betalingsachterstand en onbetaalde kosten en lasten. Artikel 10 Woninghuurwet regelt de huurwaarborg die wordt gesteld onder de vorm van een som geld of een bankwaarborg. De waarborg kan gesteld worden via een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder, een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt om de huurwaarborg progressief samen te stellen of een bankwaarborg die kadert binnen een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling. De waarborg via een geïndividualiseerde rekening wordt het meest frequent afgesloten. Uit het Grote Woononderzoek van 2013 blijkt dat 85% van de huurders hun waarborg op deze manier stelden.²⁶⁰

200. Verwijzend naar artikel 1752 BW en de parlementaire voorbereidingen²⁶¹ stelt de meerderheid binnen de rechtsleer en de rechtspraak²⁶² dat het mogelijk is dat er gekozen wordt voor andere zekerheidsvormen waaronder effecten, verzekeringsproducten, waardevolle roerende goederen, of een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon die geen kredietinstelling is.²⁶³ NV Korfina Services is een gekende organisatie die waarborgen uitwerkt door middel van verzekeringsproducten. Uit het Grote Woononderzoek van 2013 blijkt dat slechts 3% van de huurders dergelijke waarborg via NV Korfina Services afgesloten heeft.²⁶⁴

201. De volgende vraag die gesteld kan worden, is of de wettelijke maxima van twee of drie maanden bij deze andere waarborgvormen mogen overschreden worden. Ook over het kapitaliseren van de rente kan dan worden gediscussieerd. De vraag kan opgeworpen worden of de huidige regelgeving de cumulatie van verschillende vormen van waarborg toelaat. HUBEAU en VERMEIR²⁶⁵ maken hierbij een onderscheid tussen interne en externe cumul. Interne cumul, waarbij een som geld en een bankgarantie gecombineerd worden, kan overeenkomstig de tekst van de wet niet toegestaan worden. Bij externe cumul, waarbij de waarborg in de vorm van een som geld gecombineerd wordt met een andere waarborg is het antwoord niet duidelijk terug te vinden in de wet. DAMBRE²⁶⁶ stelt dat dit de bescherming van de huurder uitholt en bijgevolg niet toegelaten kan worden. Hij vindt

²⁶⁰ K. HEYLEN, *GWO 2013* vn. 207, 11.

²⁶¹ MvT bij het wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 2873/1, 77.

²⁶² Er is ook een minderheid die verwijst naar art. 10 Woninghuurwet en die stelt dat dit een mogelijke keuze om al dan niet waarborg te stellen inhoudt. Anders interpreteren zou een schending inhouden van het grondrecht op wonen.

²⁶³ D. CASTELEIN, “Knelpunten huurwaarborg en uithuiszettingen”, in A. VERBEKE, P. BRULEZ, (eds), *Knelpunten huurrecht – Tien perspectieven*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 198 – 200.

²⁶⁴ K. HEYLEN, *GWO 2013* vn. 207, 18.

²⁶⁵ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 42.

²⁶⁶ M. DAMBRE, *Nieuwe kansen, supra* vn. 7, 277.

hiervoor steun in de parlementaire voorbereiding van de wet.²⁶⁷ Er zijn echter auteurs die de mogelijkheid van de externe cumul wel toelaatbaar achten.²⁶⁸

202. Volgens HUBEAU en VERMEIR²⁶⁹ faalt het systeem van de bankwaarborg. In de rechtsleer worden hiervoor diverse redenen aangehaald. In de praktijk rekenen financiële instellingen vaak dossierkosten en beheerskosten aan. Het Grondwettelijk Hof sluit het aanrekenen van een vergoeding door de financiële instelling niet a priori uit, doch stelt wel dat uit het stilzwijgen van de wetgever niet afgeleid kan worden dat deze vergoeding buitensporig mag zijn. Het al dan niet evenredig zijn, betreft een feitenkwesitie waarover de feitenrechter zal moeten oordelen.²⁷⁰ Vervolgens is het systeem te weinig gekend bij de huurders. De financiële instellingen vinden de bankwaarborg daarenboven geen interessant product (weinig kredietwaardige huurders, problemen met financiële samenstelling, intensief proces voor toestaan en opvolging). Er is ten slotte ook geen sanctie bepaald indien een kredietinstelling weigert om haar wettelijke verplichting uit te voeren.²⁷¹ Door het verlagen van de huurwaarborg van drie naar twee maanden, halen verhuurders aan dat screening van huurders belangrijker geworden is²⁷², hetgeen eigenlijk niet de bedoeling was van de wetgever. Dat financiële instellingen niet geneigd zijn om een bankwaarborg toe te kennen, is volgens DAMBRE²⁷³ te wijten aan het feit dat deze financiële instellingen een verhoogd kredietrisico nemen zonder dat er enige vorm van vergoeding voorzien is. Zij zijn geen partij bij de huurovereenkomst en dienen toch een doelstelling van algemeen belang na te streven.

203. HUBEAU en VERMEIR²⁷⁴ stellen dat de kans klein is dat de private huurmarkt de neerwaartse spiraal inzake wanbetalingen op eigen kracht zal kunnen doorbreken. Om die reden zou een overheidsoptreden waarbij een stimulerings- en ondersteuningsbeleid centraal staat, gerechtvaardigd zijn.

²⁶⁷ Verslag namens de commissie voor de justitie bij het ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2, 141.

²⁶⁸ D. CASTELEIN, “Knelpunten huurwaarborg en uithuiszettingen”, in A. VERBEKE, P. BRULEZ, (eds), *Knelpunten huurrecht – Tien perspectieven*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 203; J.M. LETIER, “La garantie locative”, *T.Vred.* 2005, 80 - 81.

²⁶⁹ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, supra vn. 202, 44.

²⁷⁰ GwH 1 september 2008, nr. 130/2008, overw. B.8.2.

²⁷¹ D. CASTELEIN, “Knelpunten huurwaarborg en uithuiszettingen”, in A. VERBEKE, P. BRULEZ, (eds), *Knelpunten huurrecht – Tien perspectieven*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 196 - 198.

²⁷² B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, supra vn. 202, 46.

²⁷³ M. DAMBRE, “Woninghuur in Vlaamse handen: Nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?” in *Vijftien jaar Vlaamse wooncode: sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 279.

²⁷⁴ *Ibid.*, 14.

3. STAAT VAN HET GEHURDE GOED

1. Woonkwaliteitsnormen en renovatiehuur

204. Gemiddeld beschouwd ligt de kwaliteit van de Vlaamse huurwoningen lager dan die van woningen bewoond door eigenaars. Het moet wel vastgesteld worden dat deze kwaliteit de jongste jaren vooruitgang kent. Uit de woonsurvey van 2005 bleek dat ongeveer 19% van de huurders in een woning van slechte tot zeer slechte staat woont.²⁷⁵ Opmerkelijk is dat uit de gegevens van het Grote Woononderzoek van 2013 wel blijkt dat de huurwoningen recenter lijken dan de eigenaarswoningen.²⁷⁶ Ook de subjectieve kwaliteit van de woningen bewoond door private huurders is gestegen. Echter is het aandeel slechte tot zeer slechte woningen niet gedaald. Dit komt waarschijnlijk omdat de kwaliteit van het aandeel woningen van matige kwaliteit gestegen is. Dit doet vermoeden dat er een hardnekkige kern van slechte tot zeer slechte woningen aanwezig blijft. En dit probleem doet zich vooral voor bij huurders en in het bijzonder bij werkloze huurders, niet - EU huurders, arbeidsongeschikte huurders en huurders uit de laagste inkomens.²⁷⁷

205. Overeenkomstig hoofdstuk 1 van deze masterproef was er tot voor kort vaak discussie over de bevoegdheid inzake woonkwaliteit tussen de federale overheid en de gewesten. Soms rezen er zelfs discussies tussen de provincies en de gewesten, de gemeenschappen en de gewesten en tussen de gemeenten en de gewesten. Het Grondwettelijk Hof had alvast veel werk met het uitspreken van arresten met betrekking tot de woonkwaliteit. Over het algemeen genomen, oordeelde het Grondwettelijk Hof telkenmale dat de gewesten een zeer ruime bevoegdheid hadden inzake huisvesting.

206. Zoals uiteengezet in een eerste hoofdstuk²⁷⁸, was er zowel een regelgevend kader op het federaal wetgevend niveau, als op het gewestelijk niveau. Deze wetgeving bestond – en bestaat nog steeds – naast elkaar, elk met hun eigen sancties. De regionale decreetgever regelde de relatie tussen de overheid en de verhuurder, de federale wetgeving regelde de relatie tussen de contractspartijen. Een sanctie die opgelegd werd vanuit de regionale wetgeving had soms vergaande en ongewenste implicaties op de relatie tussen de contractspartijen.

²⁷⁵ VLAAMSE WOONRAAD, *Naar een beleid ter ondersteuning van de private woninghuurmarkt*, 30 september 2010, Brussel, VWR, 10; B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 17.

²⁷⁶ K. VAN DEN BROECK, “Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 6 – 7; L. VANDERSTRAETEN, M. RYCKEWAERT, “Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 90 – 91.

²⁷⁷ K. VAN DEN BROECK, “Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 82 – 85.

²⁷⁸ *Supra* 15, nr. 30.

207. De gewestelijke woonkwaliteitsnormen zijn immers van openbare orde. De bepalingen van de Woninghuurwet slechts van dwingend recht. Dit heeft tot gevolg dat indien een inbreuk wordt vastgesteld op de woonkwaliteitsnormen, de nietigheid ambtshalve kan worden uitgesproken met alle gevolgen van dien. Dit plaatste de huurder in een zeer slechte positie. De huurder dient de woning onmiddellijk te verlaten gezien hij de woning bezet zonder titel of enig recht.²⁷⁹ De sanctie voorgeschreven door artikel 2, § 1 Woninghuurwet geeft aan de huurder een keuze tussen het eisen van de uitvoering van de werken, of het vorderen van de ontbinding van de huurovereenkomst. Maar door het openbare orde karakter van de gewestelijke woonkwaliteitsnormen, treft de gewestelijk bepaalde sanctie bijgevolg ook de huurder.

208. Ook voor de verhuurder is de nietigheid – uiteraard – een vergaande maatregel. Na de vaststelling van de nietigheid – die ab initio wordt uitgesproken – heeft de verhuurder geen rechtsgrond meer om achterstallige huur in te vorderen of een wederverhuringsvergoeding te eisen.

209. Nu de gewesten bevoegd geworden zijn inzake huisvesting, krijgt de Vlaamse decreetgever de kans om een en ander te stroomlijnen en te integreren met elkaar. Een bron van conflicten lag bijvoorbeeld in de zogenaamde renovatiehuurovereenkomsten. De (slechte) verhouding tussen de mogelijkheid tot een renovatiehuurovereenkomst en de principes van de Vlaamse Wooncode werden al eerder aangehaald in deze masterproef.²⁸⁰ Artikel 8 Woninghuurwet maakt het mogelijk om een renovatiehuurovereenkomst af te sluiten, doch de Vlaamse Wooncode (er)kende het bestaan hiervan niet. Het resultaat hiervan was dat dergelijke overeenkomsten met de nietigheid gesanctioneerd konden worden en dit zonder dat de huurder hierbij vragende partij was.

²⁷⁹ T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht?”, *Huur* 2009, 105.

²⁸⁰ *Supra* 17, nr. 36.

2. Herstellingen

2.1. Herstellingen – verantwoordelijkheid van beide partijen

210. De verplichtingen van elke partij worden voorgeschreven door artikelen 1720, 1754 en 1755 BW en artikel 2, § 2 Woninghuurwet. Dit laatste artikel - van dwingend recht - zorgt ervoor dat de verhuurder dient in te staan voor alle herstellingen die geen huurherstellingen betreffen. De herstellingen ten laste van de verhuurder zouden gedefinieerd worden in een Koninklijk Besluit, hetgeen tot op vandaag nog niet het geval is. DAMBRE²⁸¹ stelt voor om inzake kosten en herstellingen lijsten op te stellen overeenkomstig de huidige toepassing in het sociaal huurrecht, waarbij duidelijk is welke kosten ten laste zijn van welke partij. Als leidraad zouden de kosten die verbonden zijn aan het eigendomsrecht ten laste zijn van de verhuurder en de kosten verbonden aan het gebruik van de woning in kwestie, ten laste van de huurder.

211. Opgemerkt kan worden dat artikel 2, § 2 Woninghuurwet wel degelijk in een lijn ligt met de renovatiehuurovereenkomst. In artikel 2, § 2 Woninghuurwet gaat het over herstellingen die plaatsvinden gedurende de huurovereenkomst. De renovatiehuurovereenkomst heeft betrekking op herstellingen die plaatsvinden bij aanvang van de huur.²⁸² Behalve het probleem dat voormeld Koninklijk Besluit nog niet uitgevoerd werd, is de enige verwijzing opgenomen in de wet, deze in artikel 1754 BW van zeer beperkte aard en bovendien verouderd. Bovendien wordt er verwezen naar de plaatselijke gebruiken.²⁸³

212. Een afwijking van artikel 1754 BW is volgens de meerderheid in de literatuur mogelijk indien deze in het voordeel van de huurder is. Dit is echter niet met die woorden in de wetgeving gestipuleerd en is dus niet duidelijk.²⁸⁴

²⁸¹ M. DAMBRE, *Nieuwe kansen*, supra vn. 7, 280.

²⁸² A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", *RW* 2007-08, 301 - 302.

²⁸³ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, supra vn. 202, 100.

²⁸⁴ *Ibid.*, 101.

2.2. Verantwoordelijkheid voor de ongeschiktheid

213. Uit het Grote Woononderzoek²⁸⁵ blijkt dat een aantal problemen, zoals condensatieproblemen en verwaarloosde afwerking, mogelijks te wijten kunnen zijn aan attitudes en het financieel kapitaal van bewoners. Op vandaag is het zo dat een wettelijke basis om na te gaan wie er verantwoordelijk is voor de toestand van de woning bij de ongeschiktheidsverklaring – of onbewoonbaarverklaring - niet voorhanden is. De Vlaamse Wooncode houdt de eigenaar verantwoordelijk voor het al dan niet respecteren van de woningkwaliteitsnormen. Met beschadigingen die werden aangebracht door de huurder, en dus eigenlijk overeenkomstig het huurrecht door hem hersteld dienen te worden, wordt bij de technische beoordeling van de woning geen rekening gehouden.²⁸⁶ Doch in het Vlaams Regeerakkoord²⁸⁷ staat vermeld dat de Vlaamse wooninspectie bij betwisting van schadegevallen een oorzakelijkheidsonderzoek zal voeren dat zich baseert op de plaatsbeschrijving. In het geval een huurpremie werd toegekend door de Vlaamse overheid, zal dit zeker gebeuren. Ook hier blijkt het belang van een kwaliteitsvolle plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur.²⁸⁸ De verhuurder kan aan de hand van de plaatsbeschrijving proberen om een schadevergoeding te vorderen van de huurder. Hetgeen jammer genoeg voorkomt in de praktijk in het onderste marktsegment, is dat de gestelde waarborg ontoereikend blijkt en dat het principe van “een kei kan men niet pellen” van toepassing is.

214. Ook al ligt de huurder aan de basis van de gebreken die vastgesteld worden, toch kunnen hieraan enkele gevolgen voor de verhuurder worden gekoppeld. De eigenaar krijgt voortaan automatisch een heffing in de bus en wordt strafbaar als “krotverhuurder”. De huurder daarentegen, kan rechten verkrijgen op een huursubsidie en eventueel voorrang krijgen bij het toekennen van sociale woningen.²⁸⁹

²⁸⁵ L. VANDERSTRAETEN, M. RYCKEWAERT, “Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 90 – 91.

²⁸⁶ T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht?”, *Huur* 2009, 105.

²⁸⁷ VLAAMSE REGERING, *Regeerakkoord Vlaamse Regering 2014-2019. Vertrouwen, verbinden, vooruitgaan*, 23 juli 2014, www.vlaanderen.be/publicaties, 92.

²⁸⁸ Voor een verdere bespreking met betrekking tot de plaatsbeschrijving, *supra* 76, 198.

²⁸⁹ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 39.

4. CONTRACTUELE ASPECTEN: DUUR, OPZEG EN VORM VAN DE HUUROVEREENKOMST

215. De standaardduur van negen jaar voor een huurovereenkomst, was een van de krachtlijnen bij de totstandkoming van de Woninghuurwet. Deze duur van negen jaar werd mede ingevoerd als middel om te komen tot een woninghuurrecht dat stabiel, duurzaam en evenwichtig moest zijn. De duur van de overeenkomst stond in de eerste plaats in voor de woonzekerheid van de huurder. Verder zou de contractuele gelijkheid tussen de contracterende partijen hersteld worden en bij het verlengen van de termijn, zou een evenwicht tussen de tegengestelde belangen gerealiseerd kunnen worden.²⁹⁰

1. Het belang van registratie van de overeenkomst

216. 73% van de verhuurders heeft verklaard in het Grote Woononderzoek dat al zijn huurcontracten geregistreerd werden. 24% van de verhuurders heeft geen enkel huurcontract geregistreerd.²⁹¹ In artikel 3, § 5 Woninghuurwet wordt een burgerrechtelijke sanctie gekoppeld aan het niet registreren van de huurovereenkomst. Zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd wordt, kan de huurder het goed verlaten zonder enige opzegtermijn of vergoeding te respecteren. Naast deze burgerrechtelijke sanctie, is de verhuurder eveneens contractueel aansprakelijk doordat hij een fout begaat door het niet registreren van de huurovereenkomst. Op deze grond zal de verhuurder ertoe gehouden zijn om alle schade die hieruit volgt voor de huurder te vergoeden. Een voorbeeld van dergelijke schade kan zich voordoen indien een verkrijger van het onroerend goed toepassing maakt van artikel 9, tweede lid Woninghuurwet. Een ander probleem dat hierbij kan komen kijken, is dat het fiscale toepassingsgebied anders geïnterpreteerd dient te worden (“uitsluitend tot huisvesting bestemd”) dan het toepassingsgebied voorzien door artikel 1 Woninghuurwet (“hoofdverblijfplaats”). Een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouw dat verhuurd wordt, zonder dat de hoofdverblijfplaats er gevestigd is, geniet van de vrijstelling van de registratierechten, zonder dat de burgerrechtelijke sanctie voorzien in de Woninghuurwet van toepassing is.

217. Het niet registreren heeft gevolgen voor de bescherming van de huurder bij de overdracht van het verhuurde goed. In artikel 9, tweede lid Woninghuurwet wordt een onderscheid gemaakt naargelang het al dan niet bewonen van het goed gedurende zes maanden. Indien de woning nog geen zes maanden bewoond is door de huurder en de huurovereenkomst werd niet geregistreerd, dan is deze niet tegenstelbaar aan de nieuwe eigenaar. Betreft de huurder het goed wel al zes maanden ingeval de huurovereenkomst niet geregistreerd werd, dan heeft de nieuwe eigenaar een opzegmogelijkheid die afwijkt van de standaard opzegmogelijkheden voorgeschreven door de Woninghuurwet.

²⁹⁰ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, supra vn. 202, 9.

²⁹¹ K. HEYLEN, *GWO 2013* vn. 207, 8.

218. Door DAMBRE²⁹² wordt terecht gewezen op het feit dat artikel 9, tweede lid Woninghuurwet enkel verwijst naar de opzegmogelijkheden zoals bepaald in artikel 3, § 2 tot en met § 4 Woninghuurwet en dus geen uitspraak doet over de overdracht van een verhuurd goed met een huurovereenkomst van korte duur. De meerderheidsvisie in deze zou zijn dat de verkrijger de lopende huurovereenkomst dient te respecteren. Deze visie verwijst naar de bedoeling van de wetgever omtrent de huurovereenkomsten van korte duur, waaraan geen vervroegd einde kan worden gemaakt, zelfs niet op basis van contractuele bepalingen. Volgens een andere visie wordt dergelijke huurovereenkomst ten opzichte van de verkrijger altijd als negenjarige huurovereenkomst gekwalificeerd. De opzegmogelijkheden overeenkomstig artikel 9, tweede lid, juncto artikel 3, § 2 tot en met § 4 Woninghuurwet zijn van toepassing omdat de regeling bepaald door artikel 9, tweede lid Woninghuurwet enkel beperkt wordt tot de dwingende regeling in de Woninghuurwet zelf of omdat de Woninghuurwet geen aanwijzingen geeft met betrekking tot de uitsluiting van de huurovereenkomsten van korte duur.²⁹³ In deze kan alleen de decreetgever uitsluiting geven. Het zou de rechtszekerheid in elk geval ten goede komen mocht hij van zijn nieuw verworven bevoegdheid gebruik maken om duidelijkheid te scheppen.

²⁹² M. DAMBRE, “Knelpunten woninghuur” in *Knelpunten huur*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 45 – 46.

²⁹³ A. VAN OEVELEN, “De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende woninghuurovereenkomst” in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, 299 – 300.

2. Opzeg van de huurovereenkomst

219. Een eerste knelpunt in het kader van de opzeg van de huurovereenkomst, wordt gesitueerd bij de mogelijkheid tot tegenopzegging ingevolge artikel 3, § 5 Woninghuurwet. Afhankelijk van het motief dat gebruikt werd om de opzeg te betekenen, geldt er een verplichting tot het in gebruik nemen van de woning binnen een bepaalde termijn, het uitvoeren van verbouwingswerken of het betalen van een vergoeding. Tot voor het arrest van het Grondwettelijk Hof van 26 november 2009²⁹⁴ werd lang aangenomen dat de huurder geen aanspraak meer kon maken op een vergoeding indien voormelde verplichtingen door de verhuurder niet tijdig werden gerealiseerd. De reden hiervoor is dat het Hof van Cassatie er lang van uitging dat de huur eindigde door de tegenopzegging van de huurder en niet meer door de opzegging van de verhuurder.²⁹⁵ BERNARD²⁹⁶ verwijst naar de discussie als een “*guerre des chefs*”. In het arrest van 26 november 2009 verklaarde het Grondwettelijk Hof deze interpretatie in strijd met de artikelen 10 en 11 Gw. De huurders worden met name verschillend behandeld naargelang zij al dan niet gebruik maken van de mogelijkheid tot tegenopzegging, waar deze mogelijkheid werd ingevoerd om het recht op een behoorlijke huisvesting te versterken. Het Grondwettelijk Hof oordeelde dat de tegenopzegging een accessorium uitmaakt van de hoofdopzegging door de verhuurder. VAN OEVELEN²⁹⁷ stelt dat de wijze waarop het Grondwettelijk Hof dit vraagstuk benadert, helemaal anders is dan de wijze waarop het Hof van Cassatie dit doet. Het Hof van Cassatie houdt er een zuiver verbintenisrechtelijke redenering op na, terwijl het uitgangspunt van het Grondwettelijk Hof constitutioneelrechtelijk is, waaraan de voorrang gegeven dient te worden. Gelet op het feit dat het arrest van het Grondwettelijk Hof “slechts” betrekking heeft op een arrest waarbij een antwoord wordt geboden op een prejudiciële vraag vermoedde BERNARD²⁹⁸ dat het laatste woord hierover nog niet gevallen was. En hij kreeg gelijk, zij het met een onverwachtse wending. Recent conformeerde het Hof van Cassatie²⁹⁹ zich met de uitspraak van het Grondwettelijk Hof door zijn verbintenisrechtelijk standpunt te verlaten en te stellen dat de tegenopzegging door de huurder een betere bescherming van zijn recht op huisvesting beoogt en slechts een accessorium is van de hoofdopzegging door de verhuurder. De betere bescherming van het recht op huisvesting wordt voornamelijk geconcretiseerd bij het vinden van een nieuwe huurwoning tijdens de opzegperiode van

²⁹⁴ GwH 26 november 2009, nr. 189/2009.

²⁹⁵ M. DAMBRE, “Knelpunten woninghuur” in *Knelpunten huur*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 33 – 34.

²⁹⁶ N. BERNARD, “Quand la Cour Constitutionnelle, au nom notamment du droit au logement, contredit la Cour de cassation sur le contre-préavis du preneur”, *Jurim Pratique* 2014, 53.

²⁹⁷ A. VAN OEVELEN, “Actualia algemeen huurrecht en woninghuurrecht (2007-2014)” in *CBR-jaarboek 2013-2014*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 38.

²⁹⁸ *Ibid.*, 54.

²⁹⁹ Cass. 12 januari 2015, AR C.12.0601.N.

6 maanden waarbij de huurder zonder deze tegenopzegging genoodzaakt zou zijn om een dubbele huur te betalen.³⁰⁰ Het is wenselijk dat de decreetgever dit standpunt ook bevestigt in de wetgeving.

220. Een tweede knelpunt dat wordt beschreven, is dat er binnen een huurovereenkomst met bepaalde duur, waarvan de duur de drie jaar niet overschrijdt, de opzeggingsmogelijkheden zoals voorgeschreven door de artikelen 3, § 2 tot en met 5 Woninghuurwet niet gelden. Een beëindiging in onderlinge toestemming is uiteraard wel mogelijk. Dit hoeft niet te gebeuren voor de vrederechter of een notaris, zoals wel het geval is bij de handelshuur en de pacht.

221. DAMBRE³⁰¹ stelt dat ook het contractueel bedingen van opzeggingsmogelijkheden in dergelijk contract niet mogelijk is en dit om volgende redenen: Allereerst heeft de wetgever expliciet een regeling opgenomen voor de huurovereenkomsten van negen jaar of langer, terwijl ze dit niet gedaan heeft voor de korte huurovereenkomsten. Indien conventionele opzeggingsmogelijkheden toegelaten zouden zijn, dan zou de contractueel bepaalde duur niet eens gewaarborgd zijn. Tenslotte wordt er bij de levenslange huurovereenkomsten bepaald dat zij niet onderworpen zijn aan de opzeggingsmogelijkheden zoals bepaald in artikelen 3, § 2 tot en met 5, Woninghuurwet tenzij partijen anders zouden overeenkomen. Deze formulering wordt niet teruggevonden in artikel 3, § 6 Woninghuurwet, waardoor de wil van de wetgever zou afgeleid kunnen worden in die zin dat contractuele opzeggingsmogelijkheden niet mogelijk zijn.

222. Er zijn ook auteurs die stellen dat het stilzwijgen van de wetgever omtrent enige opzegmogelijkheid bij huurovereenkomsten van korte duur net aanleiding geeft tot vrijheid met betrekking tot contractuele opzegmogelijkheden.³⁰² Daarnaast is er nog een derde strekking in de literatuur die stelt dat enkel de opzegmogelijkheden ten voordele van de huurder geldig blijken. Dit omdat de Woninghuurwet van dwingend recht is en het de huurder is die de beschermde partij uitmaakt.³⁰³ Deze zienswijze dient echter genuanceerd te worden. De Woninghuurwet beoogde niet alleen de woonzekerheid van de huurder, maar eveneens de bescherming van de belangen van de verhuurder. Dit dient bepaling per bepaling nagegaan te worden. Als nagegaan wordt welk belang beschermd dient te worden in artikel 3, §6 Woninghuurwet, dan was de introductie van de huurovereenkomsten van korte duur er een om tegemoet te komen aan de belangen van de

³⁰⁰ A. COPPENS, "Tegenopzegging in de woninghuur" (noot onder Cass. 12 januari 2015), *NJW*, 201 – 202.

³⁰¹ M. DAMBRE, "De vervroegde beëindiging van de woninghuur van korte duur", *TBBR* 2009, 378 – 379; M. DAMBRE, "Knelpunten woninghuur" in *Knelpunten huur*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 41 – 42.

³⁰² A. AYDOGAN, "Het opzeggingsbeding in de woninghuurovereenkomst van korte duur (soms) (on)geldig?" (noot onder Vred. Westerlo 16 augustus 2010), *T.Vred.* 2012, 178 ; A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)", *RW* 1997-98, 737.

³⁰³ N. BERNARD, "Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'état: tirer le meilleur profit de la régionalisation", *JT* 2014, 427.

verhuurders. Vanuit de optiek dat de bescherming die de ene partij behartigt, onttrokken dient te worden aan de andere partij, gaat AYDOGAN³⁰⁴ na wie de beschermde partij is waarvoor artikel 3, § 2 tot en met § 5 Woninghuurwet bedoeld is. Hierop kan echter geen eensluidend antwoord gegeven worden. Door de strikte voorwaarden die opgenomen zijn in de opzegmogelijkheden, wordt telkens de andere partij beschermd dan degene voor wie de mogelijkheid tot opzeg bedoeld is. Hieruit volgt dat deze ratio legis kan doorgetrokken worden naar artikel 3, § 6 Woninghuurwet en dat de belangen van beiden beschermd dienen te worden. De enige mogelijke conclusie is bijgevolg dat contractuele opzegmogelijkheden niet mogelijk zijn.

223. Hoewel de redenering van AYDOGAN steek houdt, lijkt het duidelijk dat het uiteindelijk aan de wetgever is om het doorslaggevende antwoord te bieden.

³⁰⁴ A. AYDOGAN, “Het opzeggingsbeding in de woninghuurovereenkomst van korte duur (soms) (on)geldig?” (noot onder Vred. Westerlo 16 augustus 2010), *T.Vred.* 2012, 179 – 182.

3. Overgang van de huurovereenkomst naar aanleiding van het overlijden van de huurder

224. In een parlementaire vraag verwijst SCHRYVERS³⁰⁵ naar het voorkomend geval waarbij de overleden huurder geen langstlevende partner of inwonende kinderen nalaat. Overeenkomstig artikel 1742 BW gaat het huurcontract over op de erfgenamen. De erfgenamen moeten twee maal standpunt innemen. Allereerst moeten zij kiezen of ze de nalatenschap aanvaarden of niet. Vervolgens moeten ze beslissen of ze het huurcontract wensen verder te zetten of niet.

225. Het overlijden van een huurder kan in de praktijk voor vervelende situaties zorgen. De erfgenamen dienen zich te houden aan de bepalingen opgenomen in de Woninghuurwet met betrekking tot het einde van de huur. Er moet met andere woorden een opzeg betekend worden, een opzegtermijn nageleefd en eventueel een opzegvergoeding betaald worden indien het gaat om een contract met een onbepaalde duurtijd. Uit het leven gegrepen is de situatie waarbij naar aanleiding van een echtscheiding de man een woning huurt. De man sterft en laat twee minderjarige kinderen na. De moeder moet dan – als wettelijk vertegenwoordiger - de huurovereenkomst opzeggen en bijgevolg de opzegvergoeding en opzegtermijn betalen met tegoeden uit de nalatenschap wanneer de verhuurder de minnelijke beëindiging weigert. Indien het gaat om een contract van bepaalde duur, dan kan het contract in principe niet verbroken worden vooraleer de termijn bedongen in het contract, verstreken is, met uitzondering uiteraard van de minnelijke ontbinding wanneer de erfgenamen gekend zijn.

226. In het geval dat de nalatenschap deficitair is, of onbeheerd, dan geeft deze situatie aanleiding tot nog meer praktische problemen. Het gehuurde goed kan vaak niet onmiddellijk leeggemaakt en onderhouden worden en de verhuurder is niet meer zeker van zijn inkomsten. Het gehuurde goed kan dus ook niet onmiddellijk herverhuurd worden. In het geval van een onbeheerde nalatenschap wordt uiteindelijk een curator aangesteld, doch de verhuurder kan hiertoe niet onmiddellijk initiatief nemen. Hij moet eerst afwachten welk standpunt de erfgenamen zullen innemen. VAN DE VELDE³⁰⁶ wijst er echter op dat de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg een tijdelijke gerechtelijk bewindvoerder kan aanstellen. De verhuurder dient in zijn verzoekschrift wel nauwkeurig de taken die hij verwacht van deze bewindvoerder te omschrijven. Daarnaast kan de verhuurder een curator laten aanstellen bij de vrederechter en/of de roerende goederen laten verzegelen.

227. De bescherming die de wetgever destijds voorzag is een dubbeltje op zijn kant. Het is enerzijds goed dat de gezinswoning op deze manier beschermd wordt, doch anderzijds zijn niet – inwonende erfgenamen en in de verhuurder niet gebaat bij deze regeling. De decreetgever zou een

³⁰⁵ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 233, 4 december 2014 (K. SCHRYVERS).

³⁰⁶ C. VAN DE VELDE, “Woninghuur: Wat zijn de concrete gevolgen van het overlijden van de huurder?”, *Huur* 2009, 13 - 14.

onderscheid kunnen maken naargelang de erfgenamen hun domicilie al dan niet hadden in het gehuurde goed op het ogenblik van het overlijden van de huurder.

4. *Vorm van het contract*

228. Gelet op de kenmerken van een groot deel van de verhuurders, en de vaak pover of slecht opgestelde contracten, stellen sommige auteurs³⁰⁷ dat de decreetgever er goed aan zou kunnen doen om een modelcontract in de wet in te voegen zoals voorzien is in de sociale huur. Ons inziens druist het opleggen van een modelcontract in tegen de wilsvrijheid van de contracterende partijen. Overeenkomsten dienen trouwens steeds op maat gemaakt te zijn. Een modelcontract kan onmogelijk toepasbaar zijn op alle situaties. De opmerking kan wel gemaakt worden dat ingeval van sociale woninghuur de meeste woningen opgericht zijn door sociale bouwmaatschappijen en bijgevolg vaak dezelfde kenmerken hebben, waardoor het meer mogelijk wordt om met een modelovereenkomst te werken. Op de private huurmarkt is dit echter niet het geval. Ook bij het opmaken van een verkoopovereenkomst kan dezelfde opmerking gemaakt worden voor wat betreft de kwaliteit. Wij stellen ons de vraag of de decreetgever niet beter de scholing en kwaliteit van de verhuurders of bemiddelaars onder de loep zou nemen. Het grootste aandeel van de verhuurders zijn oudere mensen die niet verhuren op professionele wijze. Zij richten zich vaak tot vastgoedmakelaars (of worden aangesproken door vastgoedmakelaars) en berusten op de kunde van deze professionelen. Misschien dient de decreetgever wel samen te zitten met de beroepsorganisatie van vastgoedmakelaars om te komen tot modelcontracten die al dan niet gebruikt kunnen worden. Voor wat betreft de verkoopovereenkomsten, is dit al de gangbare praktijk. In samenspraak tussen het notariaat en de sector van de vastgoedmakelaars werden al een aantal modelovereenkomsten vastgelegd. Vermeldenswaardig is het feit dat de zoekertjeswebsite “Immoweb” modelovereenkomsten ter beschikking stelt. Blijft uiteraard het punt van kritiek dat het gaat om modellen en deze dus niet voor elke situatie op maat uitgewerkt zijn. Hier is het dan aan de professioneel om zich te onderscheiden en zijn meerwaarde te tonen. Er kan hier ook een rol weggelegd worden voor de (inter)gemeentelijke diensten “Wonen” om modelcontracten ter beschikking te stellen. Uiteraard dienen verhuurders dan geïnformeerd te worden over de mogelijkheden om hierop beroep te doen.

229. Op vandaag dient de huurovereenkomst minstens de volgende elementen te bevatten: de identiteit van de contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van de ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de overeenkomst uitmaken en het bedrag van de huur.³⁰⁸ Daarnaast dient de huurovereenkomst drie bijlagen te bevatten: de plaatsbeschrijving³⁰⁹, de vulgariserende bijlage en de elementaire vereisten van veiligheid³¹⁰,

³⁰⁷ J. COLAES, “Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007”, *Huur* 2007, 141; S. BEYAERT, “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 165.

³⁰⁸ Art. 1bis Woninghuurwet.

³⁰⁹ Art. 1730 BW.

gezondheid en bewoonbaarheid.³¹¹ Het niet toevoegen van de twee laatst vermelde bijlagen wordt niet gesanctioneerd, wat zorgt voor een geringe doeltreffendheid van deze maatregel.

³¹⁰ Art. 11*bis* Woninghuurwet.

³¹¹ Art. 2 Woninghuurwet.

3. HOE WIL DE VLAAMSE DECREETGEVER MET ZIJN NIEUWE BEVOEGDHEDEN INSPELEN OP DEZE ACTUELE KNELPUNTEN: DE NIEUWE TOOLS IN DE WONINGHUUR

INLEIDING

230. De Vlaamse minister bevoegd voor onder andere wonen, beschouwt het versterken van de private huurmarkt als een strategische doelstelling binnen zijn beleid gedurende de regeerperiode 2014-2019. Om deze doelstelling te realiseren wil de minister de betaalbaarheid, woonzekerheid en woonkwaliteit voor de huurder beschermen met aandacht voor de rechtszekerheid van de verhuurder. De minister stelt voor om dit te doen met het uitwerken van een eigen regelgeving die inspeelt op actuele uitdagingen binnen de huurmarkt.³¹²

231. Als aandachtspunten benoemt de beleidsnota van minister HOMANS de financiële aspecten (problematiek van de huurwaarborg), de contractuele aspecten (duur en opzegging), de woningkwaliteit, de toegang, selectie en eventuele discriminatie, de huurprijs (affichage, huurprijsherziening na renovatie) en bemiddeling.³¹³

232. Vooraleer gebruik te maken van de nieuwe gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur, wilde het Vlaamse Gewest eerst de huidige wetgeving rond woninghuur evalueren. Om dit te realiseren werd een uitgebreide evaluatieopdracht toegekend aan het Steunpunt Wonen. Deze evaluatieopdracht verliep in twee delen. In een eerste deel werden een aantal aspecten van de aandachtspunten uit de beleidsnota geëvalueerd: duur en opzegging; huurwaarborg en woningkwaliteit. In een tweede deel volgden de volgende aspecten: toegang, selectie en discriminatie; procedure en bemiddeling en de huurprijs.³¹⁴

233. De belanghebbende partijen werden bij deze evaluaties intensief betrokken. Ze konden input aanleveren en bij de resultaten hun akkoord of niet-akkoord bij bepaalde wijzigingen meegeven, evenals het aanduiden van de voorgestelde wijzigingen. Nadien werden de voorstellen uit deze evaluatie voorgelegd aan een expertencommissie.³¹⁵

234. De minister voorziet de opmaak van een Vlaamse Huurcodex tijdens deze legislatuur, doch een bespreking in het bestek van deze masterproef zal helaas niet meer mogelijk zijn. Een eerste conceptnota zal voor het paasreces in de Vlaamse Regering worden besproken. Om die reden beperken

³¹² L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 7 – 9.

³¹³ *Ibid.*, 24.

³¹⁴ T. VANDROMME, “Op weg naar een Vlaams woninghuurrecht”, *RW* 2015-16, 922.

³¹⁵ *Ibid.*, 922.

we ons tot de - schaarse - initiatieven die al genomen werden door de Vlaamse wetgever en pogen we in de mate van het mogelijke aan de hand van parlementaire vragen en antwoorden toch al een idee te krijgen van de –vermoedelijk ambitieuze- plannen van minister HOMANS met de private huurmarkt.

235. In het kader van dit hoofdstuk worden achtereenvolgens besproken: de oprichting van het huurgarantiefonds; de huurherstellingen; de huurprijs; het uitwerken van een Vlaamse huurcodex; het verhogen van de transparantie op de Vlaamse private huurmarkt en de onrechtstreekse beïnvloeding van deze huurmarkt door enerzijds de invoering van de verlaging van de schenkbelasting en anderzijds de gemeentelijke verbeteringspremies.

1. DE OPRICHTING VAN EEN HUURGARANTIEFONDS

236. “De Morgen” kopte op 17 oktober 2011 enthousiast: “*Verhuurder wordt beter beschermd tegen wanbetalers*”³¹⁶. Wanneer wanbetalende huurders van de vrederechter respijt krijgen, keert een fonds maximaal twaalf maanden lang de huur uit aan de verhuurder, luidt de ondertitel.

237. Inderdaad, onder andere ter bescherming van de verhuurder, heeft de Vlaamse decreetgever het huurgarantiefonds opgericht met ingang van 1 januari 2014, als nieuwe beschermingsmaatregel naast de bestaande huurwaarborg en het voorrecht van de niet-betaalde verhuurder. Dit huurgarantiefonds komt enkel tussen voor huurwoningen die gelegen zijn in het Vlaamse Gewest.³¹⁷ In het bijzonder komt dit fonds ook alleen maar tussen voor huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats zoals omschreven in de Woninghuurwet. Sociale huurwoningen vallen niet onder de toepassing van het besluit.³¹⁸ Daarnaast moet de woning, om te kunnen genieten van een tegemoetkoming van dit fonds, voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen.³¹⁹

238. Dit huurgarantiefonds werd opgericht naar aanleiding van de gestage groei van wanbetalingen waarmee verhuurders geconfronteerd worden, hetgeen onder andere leidt tot meer uithuiszettingen.³²⁰ Hiermee wil de Vlaamse decreetgever zowel de belangen van de huurder als de verhuurder behartigen. Indien de huurder geconfronteerd wordt met betalingsproblemen, dan kan dit huurgarantiefonds tussenkomen. Zo voorkomt dit fonds dat de huurder op straat gezet wordt. Het zorgt er tegelijk voor dat de verhuurder zijn gelden blijft ontvangen. Het doel van de wetgever is om te bereiken dat het aanbod op de private huurmarkt niet verder afneemt, en anderzijds de woonzekerheid van huurders met betalingsmoeilijkheden meer te garanderen.³²¹

239. Het is de verhuurder die zich kan aansluiten bij het huurgarantiefonds, hij is hiertoe niet verplicht. Dit geldt zowel voor natuurlijke als voor rechtspersonen.³²² De verhuurder kan zich aansluiten bij het huurgarantiefonds per huurovereenkomst.

³¹⁶ A. VAN DEN BROEK, “Verhuurders worden beter beschermd tegen wanbetalers”, *De Morgen* 17 oktober 2011, www.demorgen.be/dm/nl/997/Consument/article/detail/1334752/2011/10/17/Verhuurder-wordtbeter-beschermd-tegen-wanbetalers.dhtml (consultatie op 31 augustus 2015).

³¹⁷ Art. 4, § 2, 1° van het besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, *BS* 25 november 2011 (hierna: Huurgarantiebesluit).

³¹⁸ Art. 1, 2° Huurgarantiebesluit.

³¹⁹ Art. 5, tweede lid Huurgarantiebesluit.

³²⁰ R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, 22.

³²¹ M. DAMBRE, *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2014, 281 – 282.

³²² K. KEMPE, “Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014”, *Vastgoedinfo* 2013, 1.

De verhuurder dient zijn aanvraag tot aansluiting in te dienen binnen de twee maanden na de ondertekening van de huurovereenkomst.³²³ In de praktijk blijken verschillende huurders deze termijn evenwel te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het contract. Ook wordt de datum van ondertekening soms door partijen vergeten te vermelden.³²⁴

240. Om een dergelijke aanvraag in te dienen, dient de verhuurder gebruik te maken van een daartoe bestemd formulier. Bij de aanvraag wordt een kopie bijgevoegd van de geregistreerde huurovereenkomst, waarin de identiteiten van huurder en verhuurder vermeld staan, de huurprijs en het rekeningnummer van de verhuurder. De aanvraag kan zowel per post als elektronisch ingediend worden.³²⁵

241. Het huurgarantiefonds gaat binnen de vijftien werkdagen na of de aanvraag volledig is.³²⁶ Ontbreken er gegevens of documenten, of zijn er gegevens onleesbaar, dan wordt de aanvraag als onvolledig beschouwd.³²⁷ Indien dit het geval blijkt, dat verstuurt het huurgarantiefonds aan de verhuurder een brief met de mededeling van de onvolledigheden binnen de vijftien dagen. De verhuurder dient hierop de aanvraag aan te vullen binnen de vier maanden vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst. Indien deze termijn verstrijkt, vervalt de aanvraag.³²⁸

242. Na de goedkeuring van de aanvraag, verzoekt het huurgarantiefonds de verhuurder om de aansluitingsvergoeding ten belope van 75 euro over te schrijven.³²⁹ Deze vergoeding moet betaald worden binnen de maand na de derde werkdag na de verzendingsdatum van het betalingsverzoek van het fonds.³³⁰

243. Wanneer de aansluitingsvergoeding betaald werd, ontvangt de verhuurder een attest waarin de aansluiting bij het huurgarantiefonds wordt bevestigd.³³¹ Deze aansluiting geldt vanaf de ontvangst van de aansluitingsbijdrage tot op het ogenblik van de beëindiging van de huurovereenkomst.³³²

³²³ Art. 3, eerste lid Huurgarantiebesluit.

³²⁴ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 563, 13 maart 2015 (L. PARYS, antw. L. HOMANS).

³²⁵ Art. 3, tweede lid Huurgarantiebesluit.

³²⁶ Art. 4, § 1, eerste lid Huurgarantiebesluit.

³²⁷ Art. 4, § 1, tweede lid Huurgarantiebesluit.

³²⁸ Art. 4, § 1, derde lid Huurgarantiebesluit.

³²⁹ Art. 5, eerste lid Huurgarantiebesluit.

³³⁰ Art. 5, eerste lid Huurgarantiebesluit.

³³¹ Art. 5, vijfde lid Huurgarantiebesluit.

³³² Art. 5, vierde lid Huurgarantiebesluit.

Indien het huurgarantiefonds een aanvraag zou afwijzen, dan kan de verhuurder binnen een maand die volgt op de derde werkdag na de verzendingsdatum van de afwijzing van de aanvraag met een aangetekende brief gemotiveerd beroep instellen bij de administrateur-generaal van het agentschap.³³³

244. Wanneer de afwijzingsbeslissing niet bevestigd wordt binnen een maand die volgt op de derde werkdag na de verzendingsdatum van de aangetekende brief van de verhuurder, dan wordt het beroep geacht ingewilligd te zijn.³³⁴ Doch in het besluit van de Vlaamse Regering ontbreken echter procedurevoorschriften voor voormelde beroepsprocedure. Het horen van de verhuurder, enige verdediging of bijstand door een raadsman worden niet bepaald.³³⁵

245. De te volgen procedure voor een tegemoetkoming voor de verhuurder zijn zeer strikt en blijken een struikelblok te zijn. Deze korte termijnen werden echter opgelegd om ervoor te zorgen dat de huurachterstand niet te ver oploopt en dat het huurgarantiefonds tijdig een deurwaarder kan aanspreken die op zijn beurt de huurder kan verwittigen om in zijn handen te betalen. Minister HOMANS zal nagaan of een versoepeling mogelijk is.³³⁶

246. De verhuurder dient te voldoen aan de hierna opgesomde voorwaarden³³⁷:

1/ Uiterlijk op de twintigste dag nadat hij een effectieve huurachterstal van drie maanden heeft kunnen vaststellen, dient hij bij de vrederechter een vordering in tot ontbinding van de huurovereenkomst wegens huurachterstal en tot uithuiszetting van een natuurlijk persoon.

2/ Zijn vordering is vergezeld van de volgende attesten:

1° Het attest van aansluiting bij het fonds;

2° Een verklaring op erewoord dat hij voor dezelfde huurovereenkomst nog geen tegemoetkoming van het fonds heeft verkregen;

3/ De verhuurder dient het huurgarantiefonds binnen een termijn van tien werkdagen op de hoogte te brengen van de ingeleide vordering. Een kopie van het afgestempeld verzoekschrift of betekende dagvaarding zitten ingesloten bij de kennisgeving.

4/ De vrederechter verleent aan de huurder uitstel van betaling met toepassing van artikel 1184, derde lid van het Burgerlijk Wetboek en legt hem een aanzuiveringsregeling op die niet langer duurt dan twaalf maanden.

³³³ Art. 4, §3, eerste lid Huurgarantiebesluit.

³³⁴ Art. 4, §3, tweede lid Huurgarantiebesluit.

³³⁵ R. TIMMERMANS, "Armworstelen met het huurgarantiefonds", *Huur* 2014, 23.

³³⁶ *Vr. en Antw.* Vl.Parl., Vr. nr. 563, 13 maart 2015 (L. PARYS, antw. L. HOMANS).

³³⁷ Art. 7 en 8 Huurgarantiebesluit.

247. In het geval dat de vrederechter een langer afbetalingsplan oplegt, dan komt het fonds niet tussen.³³⁸ Indien de huurder niet komt opdagen, kan de vrederechter ook geen afbetalingsplan opleggen en kan het huurgarantiefonds bijgevolg niet tussenkomen.

248. Indien de verhuurder en de vordering voldoen aan alle vooropgestelde voorwaarden, dan stelt het huurgarantiefonds binnen de tien werkdagen na ontvangst van de melding door de verhuurder, een gerechtsdeurwaarder aan.³³⁹ Het huurgarantiefonds brengt de verhuurder eveneens binnen de tien werkdagen na de aanstelling van de gerechtsdeurwaarder per brief op de hoogte van de aanstelling en van het verdere verloop van de procedure. De kosten van de gerechtsdeurwaarder worden gedragen door het fonds.³⁴⁰

249. Na de kennisgeving door het huurgarantiefonds aan de verhuurder, informeert de verhuurder de gerechtsdeurwaarder binnen de tien werkdagen na de datum van de kennisgevingbrief van het vonnis met betrekking tot het vonnis. Bij het afschrift van het vonnis, is een kennisgevingbrief van de griffie gevoegd.³⁴¹

250. De gerechtsdeurwaarder brengt de huurder en de verhuurder op de hoogte van het verder verloop van de procedure binnen de tien werkdagen na ontvangst van het dossier.³⁴² De gerechtsdeurwaarder informeert de huurder dat hij de bedragen die hij overeenkomstig het afbetalingsplan verschuldigd is aan de verhuurder, in handen van de gerechtsdeurwaarder zal moeten betalen en deze betaling ten aanzien van de verhuurder bevrijdend zal zijn.³⁴³ In de kennisgeving gericht aan de verhuurder, meldt de gerechtsdeurwaarder dat de verhuurder hem het bewijs moet leveren van de betalingen die de huurder al uitgevoerd heeft overeenkomstig het opgelegde afbetalingsplan.³⁴⁴

251. Indien de huurder het opgelegde afbetalingsplan niet naleeft, brengt de gerechtsdeurwaarder het garantiefonds hiervan op de hoogte. Het huurgarantiefonds betaalt hierop de tegemoetkoming uit aan de gerechtsdeurwaarder, die binnen de vijf dagen na ontvangst de gelden doorstort aan de verhuurder.³⁴⁵

³³⁸ R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, 23.

³³⁹ Art. 8, tweede lid Huurgarantiebesluit.

³⁴⁰ P. DE ROUCK, “Hoe kan ik me aansluiten bij het huurgarantiefonds?”, *Vastgoedflitsen* 24 januari 2014, 7.

³⁴¹ Art. 9 Huurgarantiebesluit.

³⁴² Art. 11, eerste lid Huurgarantiebesluit.

³⁴³ Art. 11, tweede lid Huurgarantiebesluit.

³⁴⁴ Art. 11, derde lid Huurgarantiebesluit.

³⁴⁵ Art. 11, vierde en vijfde lid Huurgarantiebesluit.

252. De tegemoetkoming van het huurgarantiefonds is beperkt en selectief. Het fonds komt tegemoet in de huurachterstand die de huurder voor de betrokken maand dient te betalen, en dit telkens de huurder die achterstal niet nakomt. Maar deze tegemoetkoming is dus enkel maar verschuldigd voor die maanden waarin de huurder de voorwaarden van het vonnis niet of gedeeltelijk is nagekomen en dit slechts binnen de termijn die opgelegd werd door de vrederechter.³⁴⁶ Daarnaast is de tegemoetkoming bepaald door het huurgarantiefonds beperkt tot de huurprijs van drie maanden, met een plafond van 2.700,00 euro.³⁴⁷

253. Door de betaling van de tegemoetkoming door het huurgarantiefonds aan de verhuurder, vervallen de aanspraken van de verhuurder op het bedrag van de huurachterstal. Het huurgarantiefonds treedt van rechtswege in de plaats van de verhuurder en kan dus de door het fonds uitbetaalde bedragen terugvorderen van de huurder.³⁴⁸ Het huurgarantiefonds kan deze bedragen echter niet terugvorderen als de huurder bij de ontbinding van de overeenkomst het leefloon geniet of indien hij slechts beschikt over bestaansmiddelen die lager liggen of gelijk zijn aan het bedrag van het leefloon of drie maanden ononderbroken arbeidsongeschikt of onvrijwillig werkloos is.³⁴⁹ De invordering mag bovendien niet tot gevolg hebben dat de huurder slechts beschikt over bestaansmiddelen die lager liggen dan het bedrag van het leefloon waarop hij aanspraak zou kunnen maken; en de kosten van invordering het bedrag van de terug te vorderen tegemoetkoming overschrijden.³⁵⁰ Doch deze laatste zinsnede is nog niet in werking getreden.³⁵¹

254. Indien de huurder het gehuurde goed echter verlaat voor het inleiden van de vordering en of de rechter geen afbetalingsplan oplegt aan de huurder omdat deze verstek laat gaan, dan kan het huurgarantiefonds niet tussenkomen.³⁵²

255. De belangengroepen³⁵³ bekritisieren de ingewikkelde administratieve procedure voor de verhuurder, evenals de verschillende vervaltermijnen die ervoor zouden kunnen zorgen dat de verhuurder helemaal niets ontvangt en de aansluiting bij het huurgarantiefonds dus eigenlijk zinloos was. Daarnaast vrezen bepaalde auteurs ook dat indien de huurder bij de lopende huur een achterstal verkrijgt, het verhaal van de tegemoetkomingen in de knoop zal geraken.³⁵⁴

³⁴⁶ B. HUBEAU, “Een nieuw Huurwaarborgfonds ter bescherming van verhuurder en huurder”, *RW* 2014, 722.

³⁴⁷ Art. 12 Huurgarantiebesluit.

³⁴⁸ Art. 15, eerste lid, Huurgarantiebesluit.

³⁴⁹ Art. 15, tweede lid, Huurgarantiebesluit.

³⁵⁰ Art. 15, derde lid, Huurgarantiebesluit.

³⁵¹ B. HUBEAU, “Een nieuw Huurwaarborgfonds ter bescherming van verhuurder en huurder”, *RW* 2014, 722.

³⁵² *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 563, 13 maart 2015 (L. PARYS, antw. L. HOMANS).

³⁵³ P. VERZELE, “We willen het fonds alle slaagkansen geven”, *CIB Info* december 2013, 9.

³⁵⁴ R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, 26.

256. Op 9 oktober 2014³⁵⁵, een goede tien maanden na de inwerkingtreding, waren er 53 onvolledige aanvragen ingediend en er werden al 33 aanvragen geweigerd. De redenen tot weigering deden zich voor als volgt:

- 1/ Geen geldige huurovereenkomst: 4;
- 2/ Aanvraag niet binnen de twee maanden na ondertekening: 21;
- 3/ Geen tijdige betaling van de aansluitingsvergoeding: 4;
- 4/ Geen tijdige aanvulling na onvolledige aanvraag: 4.

257. Anderhalf jaar na de inwerkingtreding van het huurgarantiefonds, werden er slechts vijf tussenkomsten verleend, zijn er nog 7 aanvragen tot tussenkomst hangende, en werden 13 aanvragen geweigerd. Ondertussen werden wel al 477 huurcontracten aangesloten bij het huurgarantiefonds³⁵⁶, terwijl er in 2014 slechts 325 aangeslotenen waren bij het huurgarantiefonds.³⁵⁷

258. Minister HOMANS wenst de werking van het huurgarantiefonds grondig te evalueren en voorziet een wijziging van het Huurgarantiebesluit indien dit nodig blijkt uit de evaluatie. Dit project werd voorzien in 2017.³⁵⁸

³⁵⁵ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 31, 2 oktober 2014 (G. COPPÉ, antw. L. HOMANS).

³⁵⁶ E. CLEEREN, “Huurgarantiefonds is maat voor niets”, *De Tijd* 7 augustus 2015, http://netto.tijd.be/vastgoed/Huurgarantiefonds_is_maat_voor_niets.9662710-1625.art. (consultatie op 10 augustus 2015).

³⁵⁷ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 563, 13 maart 2015 (L. PARYS, antw. L. HOMANS).

³⁵⁸ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 49.

2. HET UITWERKEN VAN EEN VLAAMSE HUURCODEX

259. In het regeerakkoord wordt na de overdracht van bevoegdheden inzake woninghuur in eerste instantie prioriteit gegeven aan het verzekeren van continuïteit en homogeniteit in de regelgeving. De regering werkt aan een Vlaamse Huurcodex met eigen accenten.³⁵⁹ Het is de ambitie van minister HOMANS om de Vlaamse Huurcodex nog tijdens deze legislatuur vorm te geven.³⁶⁰

260. De gewesten zijn niet verplicht om een eigen wetboek te maken. De gewesten mogen de nieuwe bevoegdheden regelen, maar het uitvaardigen van een decreet is hiervoor al voldoende.³⁶¹

261. Ook de beleidsnota van minister HOMANS spreekt over het behalen van doelstellingen met betrekking tot de overdracht van de bevoegdheden, zijnde prioriteit geven aan het verzekeren van continuïteit en homogeniteit in de regelgeving door de creatie van een Vlaamse Huurcodex met eigen accenten.³⁶²

262. Op vandaag is deze Vlaamse Huurcodex er nog niet, maar we kunnen wel al nagaan wat de implicatie van deze beleidsbeslissing inhoudt. De keuze voor een Vlaamse Huurcodex is een eenvoudige werkwijze, ten opzichte van een integratie in het Burgerlijk Wetboek of een integratie in de Vlaamse Wooncode. Door een aparte Vlaamse Huurcodex te creëren, blijft het private luik een afzonderlijk gedeelte, en duidelijk losstaand van het publiekrechtelijke luik, voorzien in de Vlaamse Wooncode. Door dit losstaand karakter, kan de Vlaamse Huurcodex ook staan voor juridische stabiliteit. De Vlaamse Wooncode is nu eenmaal wetgeving waaraan regelmatig wordt aangepast gezien deze vaak kort op de bal speelt met de praktijk. Door in een afzonderlijke Vlaamse Huurcodex te voorzien, kan de samenhang met handelshuur en pacht behouden blijven, doch kan de samenhang met het Burgerlijk Wetboek en de Vlaamse Wooncode verdwijnen.³⁶³

263. De decreetgever kon ook gekozen hebben voor de integratie in het Burgerlijk Wetboek naar analogie met het Wetboek Registratierechten, tot voor de inwerkingtreding van de Vlaamse Codex Fiscaliteit. In dit geval zou er per gewest een afwijkende versie van het artikel kunnen opgenomen worden in het Burgerlijk Wetboek of er zou geopteerd kunnen worden voor het invoegen van een

³⁵⁹ VLAAMSE REGERING, *Regeerakkoord Vlaamse Regering 2014-2019. Vertrouwen, verbinden, vooruitgaan*, 23 juli 2014, www.vlaanderen.be/publicaties, 92.

³⁶⁰ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 23 - 24.

³⁶¹ A. VANDERHAEGHEN, "De publiekrechtelijke aspecten van de geplande regionalisering van de huurwetgeving inzake woninghuur en pacht", *NNK* 2010, 8.

³⁶² L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 23 - 24.

³⁶³ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering*, *supra* vn. 1, 55 – 57.

nieuwe afdeling of hoofdstuk waarin alle voor het bepaalde gewest afwijkende regels worden uiteengezet. Als voordelen om te kiezen voor de integratie in het Burgerlijk Wetboek, worden de continuïteit en de homogeniteit aangehaald over de bevoegdheden van de diverse overheden heen. De specifieke regels inzake huur van voor bewoning bestemde goederen blijft nog altijd gebaseerd op het algemeen verbintenissenrecht en het gemene huurrecht die terug te vinden zijn in het Burgerlijk Wetboek. Ten slotte zou een integratie in het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid bieden tot het gefaseerd invoeren van nieuwe wetgeving. Als belangrijke nadelen worden dan weer de teloorgang van de interne samenhang met de al bestaande wetgeving, waaronder de Vlaamse Wooncode, aangehaald. Ook de leesbaarheid van het Burgerlijk Wetboek en de structuur worden er niet eenvoudiger op.³⁶⁴

264. Een andere optie zou de integratie in de Vlaamse Wooncode kunnen zijn, waar op vandaag huisvesting en sociale huur al geregeld worden. De bestaande overlappingsen tussen de huidige Woninghuurwet en woonkwaliteitsnormen zouden daar beter in geïntegreerd kunnen worden. Er zou daarnaast gewerkt kunnen worden door middel van invoeging van een algemeen hoofdstuk, waar bepalingen opgenomen worden die van toepassing zijn op elke type huisvesting. Het voordeel is dat alle regionale wetgeving omtrent huisvesting samen op een plaats te vinden is en deze integratie zou kunnen gelden als een soort markering van het Vlaamse woonrecht. Dit kan een basis vormen om te komen tot een intern coherente, doorzichtige en omvattende huurreglementering. Een bijkomend voordeel is de bevordering van de samenhang met de sociale huur.³⁶⁵

265. Het nadeel is dan weer dat de samenhang met het Burgerlijk Wetboek verdwijnt. Bijkomend werpen HUBEAU en VERMEIR de vraag op of onderdelen van het private huurrecht wel op zijn plaats zijn in een publiekrechtelijke code.³⁶⁶

266. Niets weerhoudt de decreetgever ervan om in een eerste stap te kiezen voor de eenvoudigste optie, zijnde de opmaak van een afzonderlijke Vlaamse Huurcodex, om daarna te kiezen voor een integratie in de Vlaamse Wooncode, hetgeen meer werk vraagt om alles correct op elkaar af te stemmen.

267. Hoe de decreetgever zijn bevoegdheden zal inkaderen, is uiteraard maar een deel van de vraag. Belangrijk is ook dat er in de Vlaamse administratie mensen en middelen voorzien worden. Het

³⁶⁴ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering*, supra vn. 1, 49 – 52; B. HUBEAU, “Vijf bijdragen over de rol van de private huurmarkt: Enkele reflecties. De Vlaamse wooncode en de private huurmarkt hebben mekaar nodig” in *Vijftien jaar Vlaamse wooncode: sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 266.

³⁶⁵ *Ibid.*, 54 – 55.

³⁶⁶ *Ibid.*, 55.

huurrecht maakte voorheen deel uit van de FOD Justitie, doch het lijkt weinig waarschijnlijk dat er personeelsleden mee zullen overkomen naar Vlaanderen. Vlaanderen zal dus moeten investeren in personeel wil het de nieuwe bevoegdheden een kans tot slagen geven.

3. HET VERHOGEN VAN DE TRANSPARANTIE OP DE PRIVATE HUURMARKT

268. In 2012-2013, nog vóór de daadwerkelijke staatshervorming, wou de bevoegde minister voor wonen meer transparantie op de private huurmarkt brengen om tegemoet te komen aan een aantal bestaande knelpunten. Dit gebeurde door het ontwikkelen van de “huurschatter”. De huurschatter betreft een website waarbij gegevens van gebruikers geanonimiseerd verzameld worden in een databank. De site heeft de bedoeling om een richtprijs ter beschikking te stellen aan zowel de huurder en de verhuurder.³⁶⁷ Doordat de waardebepaling niet bindend is, verkrijgt de huurschatter de functie van “een tweede generatie huurprijsregulering”. De huurschatter is een tool die gebruikmaakt van een hedonische huurprijsanalyse, dit is een statistische methode die dient om de waarde van de huurprijs van een woning te schatten aan de hand van verschillende woningkenmerken.³⁶⁸

269. Minister HOMANS wenst dit instrument dan ook verder te blijven toepassen, en wil bekijken hoe deze data nog beter gevaloriseerd kan worden, en geoptimaliseerd kan worden naar het beleid toe.³⁶⁹ De minister wil op termijn eveneens gemiddelde prijzen van plaatsbeschrijvingen via deze site publiceren.³⁷⁰ Dit initiatief kan alleen maar toegejuicht worden,³⁷¹ doch de vraag is alleen hoe de minister aan deze informatie zal komen. Het opnemen van de kostprijs van een plaatsbeschrijving in het huurcontract lijkt niet aangewezen, aangezien bij het sluiten van de huurovereenkomst de deskundige nog niet altijd aangesteld werd, behoudens het geval waar de vastgoedmakelaar de plaatsbeschrijving uitvoert. Idealiter echter, informeert een van de contracterende partijen bij een aantal deskundigen naar hun werkwijze, hun referenties en hun prijs, eigenlijk net zoals een doorsnee burger een aannemer aanstelt om een bepaald werk uit te voeren. Een andere bedenking is dat de minister bij publiciteit een onderscheid zal moeten maken naargelang het gaat om een initiële plaatsbeschrijving of een plaatsbeschrijving bij einde van de huurovereenkomst. Meestal is de initiële plaatsbeschrijving de duurste omdat daar het meeste werk in kruipt voor de expert. Een alternatief zou ook kunnen zijn om een lijst te publiceren met deskundigen die plaatsbeschrijvingen opmaken, eventueel vergezeld van een aantal richtprijzen (Prijzen zijn ook afhankelijk van het type gebouw).

270. Er werd al onderzoek gevoerd naar de mogelijkheden van de huurschatter. Deze evaluatie spitste zich vooral toe op het verbeteren van de accuraatheid van de huurschatter door het verfijnen

³⁶⁷ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 27.

³⁶⁸ F. VASTMANS, R. HELGERS, E. BUYST, “Huurprijzen en richthuurprijzen. Deel III: Hedonische huurprijsanalyse”, Heverlee, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, 6.

³⁶⁹ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 27; *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 77, 14 oktober 2014 (J. ENGELBOSCH, antw. L. HOMANS).

³⁷⁰ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 692, 29 april 2015 (A. MOERENHOUT, antw. L. HOMANS).

³⁷¹ Over de problematiek rond de huurwaarborg, *supra* 76, 198.

van het achterliggende model en op het analyseren van de beleidsmogelijkheden van de databank van de huurschatter. Het analyseren van de representativiteit van de waarden die de huurschatter opgeeft, gebeurt door een vergelijking van de woningen uit de huurschatter met de private huurwoningen uit het Groot Woononderzoek 2013.³⁷² Helaas is dit rapport op heden nog niet beschikbaar.

271. Om tot indicatieve of objectieve huurprijzen te komen, is het belangrijk om over voldoende gegevens te beschikken. Een eerste denkpiste zou de databank van de FOD Financiën kunnen zijn, doch deze databank blijkt niet volledig te zijn. Een voorbeeld hiervan is het probleem dat afgelopen huurcontracten niet uit de databank verwijderd kunnen worden. Als op hetzelfde adres geen nieuwe verhuring plaats vindt (bijvoorbeeld door verkoop van de woning), blijft de woning in het bestand. Daarmee zal de databank jaar na jaar minder geschikt worden voor beschrijving van de private huurmarkt. Dit kan enkel worden opgelost door koppeling van het adres aan het rijksregister.³⁷³ Daarnaast blijkt ook de toegang voor de Vlaamse overheid niet evident te zijn en is de databank niet afgestemd op de definitie van “voor bewoning bestemd gebruik”.

³⁷² *Vr. en Antw.* Vl.Parl., Vr. nr. 892, 4 september 2015 (M. VAN VOLCEM, antw. L. HOMANS).

³⁷³ S. WINTERS, “Huurprijzen en richthuurprijzen Deel VI: synthese”, Heverlee, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, 7.

4. STUDENTENHUISVESTING

272. Het huren van studentenkoten valt slechts gedeeltelijk onder de Woninghuurwet, en voornamelijk onder het gemeen huurrecht. Dit heeft tot gevolg dat er minder dwingende regelgeving van toepassing is en er vaker kan afgeweken worden van de wet. Sinds de zesde staats hervorming is de Vlaamse decreetgever wel bevoegd om hier initiatief te nemen. In dat kader werd een conceptnota voor nieuwe regelgeving over de huur van studentenkamers in het Vlaams Parlement ingediend.³⁷⁴

273. Allereerst wensen de indieners van de conceptnota een duidelijke regelgeving in te voeren met betrekking tot een huurwaarborg. Thans is het zo dat er binnen het gemeen huurrecht geen dwingende wetgeving bestaat hieromtrent, terwijl het stellen van een huurwaarborg bij het huren van een studentenkamer wel een ingeburgerd gebruik is. Deze huurwaarborg zou naar analogie met het thans bestaande concept “huurwaarborg” in de Woninghuurwet ingevuld worden, zij het dat deze waarborg beperkt zou worden tot maximaal een maand huur, gelet op het eigen karakter van een studentenkamer, waar schade van een kleinere orde is dan bij een doorsnee woning.³⁷⁵ Belangenverenigingen geven als argument hiertegen dat wanneer de huurwaarborg slechts een maand huur bedraagt, het verhuren aan buitenlandse studenten ontradend zal werken. Daarnaast wordt een geblokkeerde rekening als administratief verzwarend beschouwd.³⁷⁶

274. Verder zien de indieners problemen bij de doorsnee huur van een studentenkamer. Zij stellen dat het interessant kan zijn dat de student de mogelijkheid moet krijgen om deze verder te huren in de examenperiode augustus - september, maar hiertoe niet verplicht mag worden.³⁷⁷ Verder moet er ook een mogelijkheid voorzien worden om kortdurende overeenkomsten als uitzondering toe te laten gelet op de toenemende internationalisering en buitenlandse studenten en – studies.³⁷⁸ De indieners van de conceptnota zijn van mening dat de student een recht tot huurhervorming moet krijgen, naar analogie met de handelshuur, om zo meer zekerheid te krijgen dat hij het volgend academiejaar over hetzelfde kot kan beschikken. Deze huurhervorming zou geschieden onder dezelfde voorwaarden, tenzij de huurwaarde met ten minste 20 procent gestegen is of 10 procent na het uitvoeren van werken, maar

³⁷⁴ Conceptnota voor nieuwe regelgeving over de huur van studentenkamers (K. SCHRYVERS e.a.), *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 268/1 (hierna: Conceptnota studentenhuisvesting).

³⁷⁵ *Ibid.*, 6 – 7.

³⁷⁶ Verslag van de hoorzitting namens de commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over de huur van studentenkamers, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 268/3, 3 – 10.

³⁷⁷ Conceptnota studentenhuisvesting, 7 – 8.

³⁷⁸ *Ibid.*, 8.

indexering van de huur moet mogelijk blijven. De indieners wensen daarnaast een mogelijkheid tot opzegging te bepalen in het decreet bij de stopzetting van de studies.³⁷⁹

275. Een beetje vreemd is het feit dat de indieners stellen dat er in Vlaanderen momenteel geen tekort aan studentenkamers gesignaleerd wordt, terwijl dit in Brussel wel het geval is. In Brussel is het geen probleem om een studentenkamer te vinden, doch meestal zijn de studentenkamers te huren aan een hoge huurprijs. Daarom willen de indieners de student de mogelijkheid bieden om een huurprijsherziening te vragen wanneer de vraagprijs minstens 20 procent hoger ligt dan de normale huurwaarde.³⁸⁰ Het lijkt alsof de indieners even vergeten zijn dat zij enkel wetgeving kunnen uitvaardigen in het Vlaamse Gewest. Als de indieners bovendien wensen te verwijzen naar de “normale” (venale?) huurwaarde, in een situatie waar alle kwalitatieve studentenkamers duur verhuurd worden, heeft een huurherziening ons inziens weinig nut.

276. Voor wat betreft de kosten naast de huurprijs, wijzen de indieners er terecht op dat er een wettelijke regeling is die voorschrijft welke kosten ten laste van de huurder en verhuurder zijn, doch kan van deze regeling vrij afgeweken worden. De indieners stellen dat om conflicten te vermijden het belangrijk is dat deze opgesomd worden in de huurovereenkomst. Ons dunkt dat hetgeen niet opgesomd wordt in de huurovereenkomst, moet worden begrepen zoals het in de wet staat. Waar mogelijks wel een probleem kan rijzen, is de verdeling van de kosten tussen de verschillende huurders van het gebouw onderling. Thans is het veelal de verhuurder die deze kosten berekent en verdeelt.³⁸¹ De eerlijkste methode blijft uiteraard het plaatsen van meters en tellers per eenheid, waarbij de kosten voor het gebruik van de gemeenschappelijke delen per hoofd worden berekend.

277. Verder verwijzen de indieners nog naar de woonkwaliteit, de brandveiligheid en het conformiteitsattest, waaromtrent al een en ander vastgelegd werd in de Vlaamse Wooncode. Last but not least wensen de indieners een energieprestatiecertificaat verplicht te maken per kamer.

278. Naar onze mening is de vraag die gesteld moet worden of studenten – huurders een kwetsbare groep zijn die beschermd dienen te worden door dwingende bepalingen van toepassing te maken op het verhuren van studentenkamers inzake de contractuele verhouding. In tijden waar de vraag groter is dan het aanbod, lijkt ons dat het antwoord eerder neigt in de richting van ja, omdat de kans dat misbruik voorkomt, groter is. De indieners stellen zelf dat er op heden in Vlaanderen geen tekort is aan studentenkamers. De belangengroep “Verenigde Eigenaars” neemt stelling in dat studenten –

³⁷⁹ *Ibid.*, 9 - 12.

³⁸⁰ *Ibid.*, 11.

³⁸¹ *Ibid.*, 16.

huurders geen kwetsbare groep zijn en dat de markt door het grote aanbod zelfregulerend werkt.³⁸² De Beroepsvereniging van de Vastgoedsector en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten stellen daarnaast dat het aanvullend karakter van het huurrecht gerespecteerd moet worden en de contractuele vrijheid maximaal moet blijven spelen. Overregulering is gezien het type huisvesting niet gewenst.³⁸³ Het Agentschap Wonen Vlaanderen is geen voorstander van een apart decreet betreffende studentenhuisvesting, doch is waar nodig wel voorstander van afwijkingen in een globaal Vlaams huurrecht ten voordele van studentenhuisvesting.³⁸⁴ Wij sluiten ons aan bij deze visie van het Agentschap Wonen Vlaanderen. Daarnaast menen wij ook dat voornamelijk de woonkwaliteit inzake studentenhuisvesting belangrijk is en blijft, maar dat studenten – huurders eigenlijk geen kwetsbare groep zijn. Prioritair dient de Vlaamse decreetgever werk te maken van de regelgeving die betrekking heeft op de doelgroep die volledig afhankelijk is van de huurmarkt om in huisvesting te voorzien. Het grondrecht op wonen dient naar onze mening eerst voor iedereen toegankelijk te worden. Daarna zal Vlaanderen nog genoeg tijd hebben om – waar nodig – de puntjes op de i te zetten voor wat betreft studentenhuisvesting.

³⁸² Verslag van de hoorzitting namens de commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over de huur van studentenkamers, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 268/3, 4 – 5.

³⁸³ *Ibid.*, 5 – 6.

³⁸⁴ *Ibid.*, 12 – 14.

5. ONRECHTSTREEKSE BEÏNVLOEDING VAN DE PRIVATE HUURMARKT

1. Invoering gunstmaatregel schenkbelasting

279. Sinds 1 juli 2015 wordt de verbetering van de woonkwaliteit ook onrechtstreeks bevorderd en fiscaal gestimuleerd door een verlaging van de schenkbelasting van onroerende goederen tot bewoning bestemd.

280. Begiftigden die er zich toe verbinden om voor de geschonken woning een conformiteitsattest te bekomen, kunnen na aflevering van dergelijk attest een teruggave vragen van de eerder geheven schenkbelasting.

281. In rechte lijn en tussen partners, bedragen de tarieven voor onroerende schenkingen tussen 150.000,00 euro en 250.000,00 euro 6% in de plaats van 9%, tussen 250.000,00 euro en 450.000,00 euro bedragen de tarieven 12% in de plaats van 18% en vanaf 450.000,00 euro kan er geschonken worden aan een verminderd tarief van 18% in de plaats van 27%.

282. De tarieven tussen alle andere personen bedragen voor dezelfde schijven respectievelijk 17% in de plaats van 20%, 24% in de plaats van 30% en 31% in de plaats van 40%.

283. De grondvoorwaarden voor het verkrijgen van deze gunstmaatregel inzake schenkbelasting zijn, dat het voorwerp van de schenking een onroerend goed moet betreffen gelegen in het Vlaamse Gewest waarvoor er binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf het verlijden van de akte houdende schenking, of aanvaarding van de schenking indien deze op een later ogenblik zou plaatsvinden, een conformiteitsattest moet worden afgeleverd.³⁸⁵ Indien de schenking zou plaatsvinden onder opschortende voorwaarde, loopt de termijn van vijf jaar vanaf het vervullen van de opschortende voorwaarde.³⁸⁶

284. Het conformiteitsattest moet worden afgeleverd na het verlijden de akte houdende schenking.³⁸⁷ Binnen dezelfde voormelde termijn moet een geregistreerde huurovereenkomst worden afgesloten met betrekking tot het geschonken goed, met een minimumduur van negen jaar.³⁸⁸ Ook het afsluiten van deze huurovereenkomst dient te gebeuren na de schenking, maar het is niet uitgesloten

³⁸⁵ Art. 2.8.4.3.1, § 2, eerste lid VCF.

³⁸⁶ Art. 2.8.4.3.1, § 5 VCF.

³⁸⁷ Art. 2.8.4.3.1, § 2, eerste lid VCF.

³⁸⁸ Art. 2.8.4.3.1., § 2, eerste lid, VCF.

dat de huurder niet eerder in de woning mag gewoond hebben. De huurovereenkomst mag bij voorbehoud van vruchtgebruik ook afgesloten worden door de schenker.³⁸⁹

285. Een verzoekschrift tot teruggave moet ingediend worden uiterlijk binnen een termijn van zes maanden na het verstrijken van de termijn van drie jaar. Het verzoekschrift moet worden ingediend door elke begiftigde die de teruggave wenst te verkrijgen op zijn wettelijk aandeel van de eerder betaalde schenkbelasting. Bij het verzoekschrift moet het conformiteitsattest en de geregistreerde huurovereenkomst gevoegd worden.³⁹⁰

286. De bedoeling van deze hervorming van deze schenkingsrechten was onder andere om bij te dragen aan het behoud van huurwoningen van oudere eigenaars op de private huurwoningmarkt of tot het creëren van een bijkomend aanbod.³⁹¹

287. Als je de conclusies van het woononderzoek Vlaanderen bekijkt, kan gesteld worden dat onder andere de invoering van deze gunstmaatregel inzake schenkbelasting deels tegemoet kan komen aan de vooropgestelde problemen³⁹². De vaststelling dat de meeste verhuurders van de private huurwoningen op de Vlaamse huurmarkt gepensioneerd zijn³⁹³, kan een aanzet geven om deze woningen te schenken aan een jongere generatie waarbij het bekomen van een conformiteitsattest fiscaal gestimuleerd wordt.

288. Anderzijds bevinden de meeste huurwoningen zich in het onderste marktsegment als er gekeken wordt naar de venale waarde en de kwaliteit van de woning.³⁹⁴ Bovendien wordt de schenkbelasting in hoofde van elke begiftigde en schenker berekend. Elke notaris zal aan een potentiële schenker die inlichtingen komt inwinnen, aanraden om te schenken aan alle kinderen tegelijk om bij het overlijden van de schenker problemen te vermijden. De waarde van onroerende goederen wordt namelijk pas gewaardeerd bij het overlijden van de schenker en kunnen bij waardeinstijgingen ongelijkheden opleveren indien het procedé van de dubbele akte niet gevolgd werd. Dit alles heeft tot gevolg dat als de schenker één kind heeft, de venale waarde minstens 150.000,00 euro moet zijn vooraleer de begiftigde het fiscaal voordeel van verhuren met conformiteitsattest zal voelen, en, als er twee kinderen zijn, de venale waarde dus minstens 300.000,00 euro zal moeten zijn.

³⁸⁹ MvT bij het ontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2015, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, 333/1, 13.

³⁹⁰ Art. 2.8.4.3.1, § 2 eerste lid VCF en 3.6.0.0.6, § ½ VCF.

³⁹¹ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 147, 31 oktober 2014 (G. DE VROE, antw. L. HOMANS).

³⁹² *Supra* 63, nr. 162 en volgende.

³⁹³ S. WINTERS, "Huurprijzen en righthuurprijzen Deel VI: synthese", Heverlee, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, 1.

³⁹⁴ WONEN VLAANDEREN, Voorstudie woonbeleidsplan Vlaanderen, 2014, www.wonenvlaanderen.be, 40.

Dit is ook het geval als er twee schenkers en een begiftigde zijn, bijvoorbeeld als beide ouders samen schenken. Zoals hierboven vermeld, komen veel huurwoningen niet aan een venale waarde van 300.000,00 euro, waardoor het fiscaal voordeel in voorkomend geval in de praktijk niet of amper aan de orde zal komen. Het is jammer dat de Vlaamse decreetgever dit niet opgemerkt heeft en het fiscaal voordeel niet heeft doorgetrokken naar de laagste schijf van de schenkbelasting.

2. Gemeentelijke verbeteringspremies

289. Ook op gemeentelijk niveau worden inspanningen geleverd om de woonkwaliteit op de private huurmarkt op te krikken. Het drijft ons te ver van het onderwerp van deze masterproef om alle tools die de gemeenten ter beschikking hebben te bespreken, doch de rol van de gemeenten inzake woninghuur is zeker vermeldenswaardig. Naar de toekomst toe zal het belangrijk zijn dat de Vlaamse overheid de gemeenten betreft bij haar beleid.

290. De Vlaamse overheid wil de gemeenten die een beperkte schaalgrootte of bestuurskracht hebben, motiveren om voor het lokaal woonbeleid zelfs intergemeentelijk samen te werken via het subsidiekader van 21 september 2007. Heel wat gemeenten hebben hierop gereageerd. Op 1 januari 2014 waren er in Vlaanderen 42 gesubsidieerde intergemeentelijke subsidieprojecten waarvan 207 van de 308 Vlaamse gemeenten deelnamen. Deze subsidieprojecten hebben tot goede resultaten geleid voor wat betreft het lokaal woonbeleid.³⁹⁵

291. Op regionaal niveau is het duidelijk dat de gemeenten een grotere rol toebedeeld dienen te krijgen om de woonkwaliteitsbewaking te optimaliseren. Gemeenten kunnen onder andere sedert 1 september 2014 vrijgesteld worden van de verplichting om in elke procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarheidsverklaring advies te vragen aan het bevoegde gewest.³⁹⁶

³⁹⁵ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 40-41.

³⁹⁶ *Ibid.*, 39.

3. Nieuwe woonvormen

292. Er is in Vlaanderen een tendens naar nieuwe woonvormen die op een grotere schaal werken, doch waarbij het huidige wettelijke kader tegen zijn grenzen botst. Op heden worden hiervoor vaak de figuren van de mede-eigendom, recht van opstal en recht van erfpacht gebruikt, doch deze blijken niet te volstaan aan deze situatie. Een voorbeeld van een nieuwe woonvorm is “cohousing”, een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij een groep mensen in verschillende huizen woont, maar wel gebruik maakt van enkele gemeenschappelijke faciliteiten.³⁹⁷ Hiertoe werd een resolutie ingediend in het Vlaams Parlement dat als complementair beschouwd wordt aan andere initiatieven en voorstellen rond de ontwikkeling van de private en sociale koop- en huurmarkt.³⁹⁸

293. In de resolutie waarvan de tekst werd aangenomen door de plenaire vergadering³⁹⁹, wordt gevraagd aan de Vlaamse Regering om:

- 1° de mogelijkheden te bieden aan alternatieve en innoverende woonconcepten, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige en toekomstige samenleving;
- 2° deze nieuwe concepten van gemeenschappelijk wonen te definiëren en als volwaardig en evenwaardig woonconcept te benaderen en de bestaande regelgeving erop af te stemmen. De regering dient hiertoe een modernisering van de decretale en reglementaire bepalingen door te voeren;
- 3° te onderzoeken op welke manier deze vormen van gemeenschappelijk wonen opgenomen kunnen worden in de Vlaamse Wooncode;
- 4° de mogelijke problemen die de nieuwe woonvormen ondervinden op de verschillende bestuursniveaus in kaart te brengen en te rapporteren aan het parlement;
- 5° toe te zien op de ruimtelijke draagkracht en het voorkomen van misbruik door de minimumnormen inzake veiligheid, woonkwaliteit en woonoppervlakte te waarborgen;
- 6° de mogelijkheid te bieden om specifieke samenhuiscontracten of huurcontracten sui generis af te sluiten en in overleg met de federale regering de opportuniteit te onderzoeken om een apart adres per huishouden in een samenhuisverband bij de burgerlijke stand in te voeren. Huisvesting zonder officiële permanente bewoning wordt bij deze mogelijke contractvorm per definitie uitgesloten;
- 7° binnen het sociaal woonbeleid de mogelijkheid te onderzoeken om in het kader van gemeenschappelijk en vernieuwend te wonen in nieuw en bestaand woonpatrimonium en daarbij proefprojecten te stimuleren;

³⁹⁷ MvT bij het voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (G. DE VROE), *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/1, 2.

³⁹⁸ *Ibid.*, 3.

³⁹⁹ Tekst aangenomen door de plenaire vergadering van het voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/4, 3.

8° het informeren van de burgers over de mogelijkheden en voordelen van deze alternatieve woonconcepten.

294. Het blijft hier echter om een resolutie gaan, dus een tekst met aanbevelingen aan de Vlaamse Regering, zonder enige verplichting. De regering dient in haar beleidsbrieven wel mee te delen wat ze met de resoluties van het parlement heeft gedaan. De minister van Wonen heeft in zijn beleidsnota wel al aangegeven dat hij samen met de minister van Omgeving zal bekijken welke concrete acties kunnen worden ondernomen.⁴⁰⁰

295. Het investeren in alternatieve manieren van wonen is naar onze mening een uitdaging voor de toekomst. Gelet op de huidige ruimtelijke ordening en de toenemende bevolking zal er zuiniger omgesprongen moeten worden met de beschikbare ruimte. Deze alternatieve manieren zullen ook hun invloed hebben naar de private huurmarkt toe en kunnen de sociale cohesie bevorderen. Deze manieren van huisvesting zijn omwille van hun schaalgrootte goedkoper dan de huidige “standaardmanier”. Doordat het realiseren van dergelijke projecten goedkoper kan, zou dit ook doorgetrokken moeten kunnen worden naar een goedkopere huurprijs.

⁴⁰⁰ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 7.

4. DEKT DE VLAG DE LADING?

1. INLEIDING

296. Zoals eerder vermeld zijn er verschillen tussen de elementen die een rol spelen op de private huurmarkt in de drie gewesten. Dit noodzaakt een beleid dat op maat gemaakt is. We zijn overtuigd van de meerwaarde van het nagaan welke weg de andere gewesten zullen inslaan met hun nieuw verworven bevoegdheid. Hierbij zal de methode van de micro - rechtsvergelijking gebruikt worden om een vergelijking te kunnen maken van de – korte – ontwikkeling van het huurrecht binnen de drie gewesten. We baseren ons hierbij voornamelijk op beleidsdocumenten en parlementaire stukken. Het voordeel van deze methode is de verbetering van het inzicht in het eigen recht en de eigen ontwikkelingen, juist omdat er voor dezelfde problemen soms andere uiteenlopende oplossingen gevonden worden, die tegen elkaar afgewogen kunnen worden.⁴⁰¹

297. In België lag de nadruk in het woonbeleid jarenlang op de verwerving van een eigen woning. Hierdoor is er nooit een volwaardige beleidsvisie uitgewerkt voor de private huursector. De huurprijzen worden bepaald door vraag en aanbod, en worden niet gereguleerd. Het verhuren van woningen werd ook niet gestimuleerd.⁴⁰² Mogelijks verandert dit nu de gewesten bevoegd geworden zijn.

298. Het is jammer dat deze masterproef op dit ogenblik al afgewerkt moet zijn. Indien deze masterproef pas een half jaar later afgewerkt zou moeten zijn, zou dit hoofdstuk vast met heel wat meer diepgang geschreven kunnen worden. Nu dienen we ons te beperken tot mogelijke beleidsopties en een deel giswerk. Misschien zijn na de hervormingen een heel deel van de hiervoor beschreven knelpunten opgelost? Misschien komen er andere problemen voor? Op vandaag is het echter koffiedik kijken.

⁴⁰¹ F. GORLÉ, G. BOURGEOIS, H. BOCKEN, F. REYNTJENS, W. DE BONDT, K. LEMMENS, *Rechtsvergelijking*, Mechelen, Kluwer, 2007, 86 - 88.

⁴⁰² D. VERMEIR, B. HUBEAU, "De Regionalisering van de woninghuur: Naar een Vlaams huurrecht?" in J. VELAERS, J. VANPRAET, W. VANDENBRUWAENE, Y. PEETERS, (eds.), *De zesde staatshervorming: instellingen, bevoegdheden en middelen*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 490.

2. EEN BLIK OVER DE GEWESTGRENZEN HEEN

1. Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest

299. De private Brusselse huurmarkt ziet er anders uit dan de Vlaamse private huurmarkt. De helft van de huurwoningen is in handen van de grootste verhuurders (verhuurders die tussen 5 en 10 woningen bezitten), terwijl 50% van de kleinste verhuurders samen minder dan 20% van de privéhuurwoningen bezitten.⁴⁰³ Net als Vlaanderen, beschikt het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest al over een huisvestingscode⁴⁰⁴.

300. Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest heeft dezelfde bevoegdheden als het Vlaamse en het Waalse Gewest, waaronder dus ook de bevoegdheid “huisvesting”.⁴⁰⁵ Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest zou ook verder actie ondernemen nu het gewest bevoegd geworden is voor het huurrecht met betrekking tot voor woning bestemde goederen.⁴⁰⁶ De regering zal zich toeleggen op de opmaak van een dwingende duidelijke lijst met werken ten laste van de eigenaars enerzijds en ten laste van de huurders anderzijds. Zij zal erop toezien dat er vóór het onderzoek van iedere wetswijziging overleg plaatsvindt met de representatieve organisaties van huurders en verhuurders. Daarnaast zal er een gewestelijk huurwaarborgfonds opgericht worden. Dit fonds moet zorgen voor een verlichting van de lasten die de OCMW's dragen met het oog op de financiering van de huurwaarborgen van de kansarme doelgroepen die bij hen terecht komen. Tenslotte zal de regering de mogelijkheid bestuderen om een recht van voorkoop in te voeren voor de zittende huurders, zonder dat dit mag leiden tot een verhoging van de prijzen.⁴⁰⁷

301. In Brussel zal er veel aandacht besteed worden aan de strijd tegen discriminatie. Binnenkort zal de minister starten met de opmaak van de wetteksten, die tegen de zomer klaar zouden moeten zijn. De concrete maatregelen dienaangaande kunnen nog niet meegedeeld worden aangezien er nog juridische keuzes moeten gemaakt worden.⁴⁰⁸

302. De verplichting om de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten te afficheren zal behouden blijven en de gemeentelijke controles hierop zullen worden versterkt. Het doel is een systeem uit te

⁴⁰³ MvT bij het voorstel van ordonnantie tot invoering van een regeling van de huurprijzen op de privémarkt (M. EL BAKRI e.a.), *Parl.St.* Br.Parl. 2015-16, nr. A-247/1, 1.

⁴⁰⁴ Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 9 september 2003.

⁴⁰⁵ Art. 4 Bijz. Wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, *BS* 14 januari 1989.

⁴⁰⁶ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 3.

⁴⁰⁷ BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, *Gewestelijke beleidsverklaring*, 22 juli 2014, 48.

⁴⁰⁸ *Hand.* Br.Parl. comm. huisvesting, 2015-2016, 7 januari 2016, 26 - 28.

werken dat zichzelf financiert dankzij de inkomsten van de boetes.⁴⁰⁹ Daarnaast zal een lijst opgesteld worden van de informatie die aan een kandidaat-huurder mag worden gevraagd, met respect voor de privacy. In een brochure wordt aan de eigenaars uitgelegd dat zij het recht hebben om de kandidaat-huurders te vragen wat hun inkomen is, maar dat zij geen kandidaten mogen uitsluiten op basis van de aard van hun inkomen. Waarschijnlijk komen er ook acties ten aanzien van de vastgoedmakelaars, zoals een informatiecampagne of een specifieke opleiding.⁴¹⁰

303. De minister vindt het idee om de gewestelijke huisvestingsinspectie individuele klachten te laten onderzoeken interessant, maar momenteel niet aan de orde. De dienst moet in de eerste plaats zijn inspanningen toespitsen op zijn basisopdrachten.⁴¹¹

304. Met betrekking tot de huurwaarborg heeft de directeur van Réseau Financité het mechanisme van een onderling waarborgfonds toegelicht. Dat mechanisme wordt bestudeerd, net zoals de invoering van een overheidswaarborg voor OCMW-klanten, eventueel gekoppeld aan een openbaar huurwaarborgfonds. Met betrekking tot de paritaire commissies is het de bedoeling om modellen van huurovereenkomsten uit te werken die zowel de wettelijke verplichtingen als facultatieve bepalingen bevatten. Het is niet de bedoeling om de contractuele vrijheid volledig te beperken, maar om de toepassing van de wettelijke verplichtingen te waarborgen.⁴¹²

305. Voor wat betreft conflictbeheer zullen alternatieve oplossingen een hoofdrol krijgen, zoals arbitrage, verzoening en bemiddeling. Het doel is om de problemen sneller op te lossen zonder dat de procedure meer kost dan de klassieke weg.⁴¹³

306. Ook de invoering van objectieve huurtabelen zal overwogen worden.⁴¹⁴ Objectieve roosters inzake huurprijzen bestaan al in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, doch deze zijn niet bindend, maar slechts richtinggevend. Deze werden goedgekeurd door de gewestregering op 19 juli 2012 en houden rekening met de ligging, de grootte, het aantal kamers en vastgestelde comfortelementen. De roosters zijn vastgesteld op basis van cijfers voor 2008, 2009 en 2010 van het Observatorium van de Huurprijzen, alsook via een enquête in 9.000 woningen.⁴¹⁵

⁴⁰⁹ *Hand. Br.Parl. comm. huisvesting, 2015-2016, 7 januari 2016, 26 - 28.*

⁴¹⁰ *Ibid.*

⁴¹¹ *Ibid.*

⁴¹² *Ibid.*

⁴¹³ *Ibid.*

⁴¹⁴ *Ibid.*

⁴¹⁵ MvT bij het voorstel van ordonnantie tot wijziging van sommige bepalingen inzake huurovereenkomsten teneinde de huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te reguleren (A. MARON e.a.), *Parl.St. Br.Parl. 2015-16, nr. A-213/1, 6.*

307. Op dit ogenblik wordt in de commissie huisvesting nagedacht over het voorstel van ordonnantie tot wijziging van sommige bepalingen inzake huurovereenkomsten teneinde de huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te reguleren.

308. Het doel van dit voorstel is om enerzijds de evolutie van de huurprijzen te reguleren en de prijsstijgingen te koppelen aan een effectieve verbetering van de kwaliteit van de verhuurde woning.⁴¹⁶ De indieners van het voorstel wijzen er wel op dat verhuren op de private huurmarkt zeker niet ontmoedigd mag worden. Hiervoor dienen renovaties en investeringen gestimuleerd te worden.⁴¹⁷

309. Volgens de indieners kan een wetgevend initiatief slechts succesvol verlopen als dat op een evenwichtige manier plaatsvindt met dialoog tussen verhuurders en huurders. Om die reden steunt het voorstel tot ordonnantie op de oprichting van een gewestelijke paritaire huurcommissie, waarvan de taken zich weliswaar beperken tot huurbemiddeling.

310. Artikel 2 van het voorstel schrijft voor dat *“Voor elk onroerend goed dat voorheen verhuurd werd, moet de huurovereenkomst het bedrag vermelden van de jongste huurprijs voor rekening van de vorige huurder.”*. De invoering van deze verplichting zorgt ervoor dat controle op de eventuele verhoging van de prijs mogelijk is zoals voorgeschreven door artikel 7, § 1bis Woninghuurwet.⁴¹⁸ Dit is inderdaad een mogelijke oplossing om in een bepaalde mate controle te hebben over de toepassing van artikel 7, § 1bis Woninghuurwet. Volgens ons is dit echter niet de meest geschikte oplossing omdat misbruik nog mogelijk blijft. Uiteindelijk weet de nieuwe huurder nog steeds niet of de vermelde huurprijs effectief de huurprijs was gedurende de vorige huurperiode.⁴¹⁹

311. In artikel 4 van het voorstel stellen de indieners voor om geen onderscheid meer te maken bij de overdracht van verhuurde woningen in het geval van een geregistreerde huurovereenkomst en een niet-geregistreerde huurovereenkomst. Het voorstel zou artikel 9 Woninghuurwet wijzigen als volgt: *“In geval van vervreemding van het gehuurde goed, kan de huurovereenkomst van rechtswege om niet of onder bezwarende titel aan de verkrijger worden tegengeworpen, die in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs indien in de huurovereenkomst de mogelijkheid van uitzetting in geval van vervreemding is vervat.”* In de federale tekst verwijst de wetgever naar een termijn van bewoning gedurende minstens 6 maanden vooraleer de huurovereenkomst tegenstelbaar is wanneer deze niet geregistreerd werd. Deze termijn

⁴¹⁶ MvT bij het voorstel van ordonnantie tot wijziging van sommige bepalingen inzake huurovereenkomsten teneinde de huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te reguleren (A. MARON e.a.), *Parl.St.* Br.Parl. 2015-16, nr. A-213/1, 3.

⁴¹⁷ *Ibid.*, 4.

⁴¹⁸ Kruisverwijzing naar eerdere opmerkingen omtrent bekendmaking huurprijs en lasten

⁴¹⁹ Ons voorstel tot oplossing is om een actieve rol bij de registrerende instantie te leggen, *supra* 73, nr. 193.

kan gemakkelijk aangetoond worden door bijvoorbeeld de inschrijving in het bevolkingsregister. De vraag is dan op welke manier een niet-geregistreerde huurovereenkomst tegenstelbaar aan derden – zoals de nieuwe eigenaar - gemaakt zal worden in het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest. Welke vaste datum zal deze huurovereenkomst krijgen? De datum van de overdracht van het gehuurde goed? In geval de huurovereenkomst “verdwenen” lijkt te zijn, kan de huurder niet terugvallen op het registratiekantoor waar desgevallend informatie kan opgevraagd worden. Een en ander lijkt hier problematisch naar bewijsvoering toe. In dit verhaal zal de notaris een grote rol spelen bij de opmaak van de verkoopakte. Het lijkt een aanbeveling om de modaliteiten van de huurovereenkomst op te nemen in de koopakte, of op zijn minst de overdrager te laten erkennen dat hij een kopie van deze huurovereenkomst ontvangen heeft.

312. Het lijkt ten slotte interessanter om mensen te informeren omtrent de voordelen van registratie – de huurder kan als belanghebbende eveneens het nodige hiertoe ondernemen – en mensen te stimuleren. Door het registreren van de huurovereenkomsten, krijgt de overheid een schat aan informatie binnen. Desnoods kan de decreetgever als stok achter de deur voorzien in een bijkomende – burgerrechtelijke – sanctie.

313. Daarnaast wordt in artikel 5 de oprichting van een paritaire huurcommissie bepaald die het bedrag van de huurprijs kan bepalen op verzoek van een eigenaar of huurder binnen zes maanden na datum van de ondertekening van de overeenkomst, na vaststelling van de niet-naleving van de woonkwaliteitsnormen, ingeval van verhuring van een ongezond verklaarde woning, op verzoek van een gewestelijk bestuur voor huisvesting, een gemeente of OCMW of een erkende vereniging die ijvert voor het recht op huisvesting.

314. Naar het voorbeeld van de Vlaamse decreetgever⁴²⁰, onderzoekt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement de mogelijkheid om de registratierechten van schenkingen van onroerend goed in de rechte lijn en in de zijlijn te verlagen.⁴²¹ Hopelijk zal het Brussels Hoofdstedelijk Parlement er, in tegenstelling tot de Vlaamse decreetgever, wel rekening mee houden dat – gelet op de lagere venale waarden van de goederen in kwestie – een eventuele gunstmaatregel inzake schenkingsrechten gekoppeld aan woonkwaliteitsnormen ook naar de laagste schenkingstarieven doorgetrokken zal moeten worden.⁴²²

315. Er zijn dus wel wat gelijkenissen met de ontwikkelingen in Vlaanderen. Er worden oplossingen gezocht voor dezelfde problemen. Doch hier en daar kunnen we toch opmerken dat het

⁴²⁰ *Supra* 108, nr. 279.

⁴²¹ BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, *Gewestelijke beleidsverklaring*, 22 juli 2014, 113 – 114.

⁴²² Voor de kritische bedenkingen aangaande de Vlaamse schenkingsrechten: *supra* 109, nr. 288.

Brusselse Hoofdstedelijk Gewest andere accenten wenst te leggen en ook verder wil gaan in het reguleren dan het Vlaamse Gewest.

2. *Het Waalse Gewest*

316. In het Waalse regeerakkoord⁴²³ drukt de regering de wens uit om nieuwe woongelegenheden te creëren. Hiervoor wenst de regering ook beroep te doen op nieuwe woonvormen met constructies zoals de erfpacht, de community land trusts en het recht van opstal.⁴²⁴ Daarnaast wenst de Waalse regering het functioneren van de private huurmarkt te verbeteren door het evalueren van de huidige huurwet en te hervormen waar nodig, een model te creëren van een huurovereenkomst en het gebruik er van te promoten, het koppelen van de verplichting tot registratie van de huurovereenkomst aan het verkrijgen van premies of subsidies, het ontwerpen van een referentiekader voor huurprijzen waarvan het gebruik door verhuurders aangemoedigd zal worden door middel van overheidssteun, het vastleggen van de huurwaarborg op twee maanden voor alle huurovereenkomsten, het oprichten van een huurgarantiefonds, het verkorten van de procedure voor de vordering tot betaling van niet-betaalde huur van zodra er een achterstallige huur is van twee maanden, waarbij de mogelijkheid van een paritair comité (eigenaar – huurder) onderzocht wordt, het ondersteunen van de gemeenten in hun strijd tegen de huisjesmelkerij en het opstellen van een actieplan tegen discriminatie. De Waalse decreetgever wenst de regels te vereenvoudigen en te moderniseren. Het kader van de hervorming werd al vastgelegd in het Waals Parlement in de loop van juli 2015. Doch een voorontwerp zal pas verschijnen in de loop van juni 2016.

317. In Wallonië maakt de decreetgever de keuze om zowel het sociaal als privaat huurrecht te hergroeperen in eenzelfde tekst, een “Code du Logement”, omdat deze meer samenhang en juridische duidelijkheid zou bieden, rekening houdend met het eigen Waalse karakter. De hervorming zal zich over twee fasen uitspreiden, enerzijds over de toegang tot de huurmarkt en anderzijds het verloop en het einde van de huur. Voor wat betreft de toegang tot de huurmarkt, beschouwt de bevoegde minister de beschikbaarheid als voornaamste probleem. De aanpak van leegstand en discriminatie worden daarbij als voornaamste heikele punten beschouwd.⁴²⁵

318. Maatregelen die de minister graag zou nemen om de toegang te verzekeren, zijn – conform het regeerakkoord - onder andere: het verplichten van een geschreven overeenkomst, een actualisatie van de woninghuur, de staat van de huurwoning, het verplichten van registratie, nadenken over een verzekering tegen brand, het overwegen van een huurgarantiefonds. Het Waalse Gewest wenst prioritair een prijscontrole voor woninghuur in te voeren door middel van een indicatief huurreferentiekader. Hierbij zouden huurprijscmissies de maximaal toegelaten huurprijzen

⁴²³ WAALSE REGERING, *Regeerakkoord van de Waalse regering 2014 – 2019*. Oser, innover, rassembler, 23 juli 2014, <http://gouvernement.wallonie.be>, 59 – 60.

⁴²⁴ *Ibid.*, 58.

⁴²⁵ Compte rendu avancé séance publique de commission mercredi 15 juillet 2015, *Parl.St.* W.Parl. 2014-15, nr. 186, 17.

vastleggen.⁴²⁶ Ook het afstemmen van de woonkwaliteitsnormen zal onder de loep genomen worden, samen met het opstellen van een lijst van huurherstellingen. Daarnaast wenst de minister de nieuwe samenwoningsvormen te stimuleren en juridisch in te kaderen.⁴²⁷

319. Ondertussen werd in artikel 6 BW een indexsprong op de huurmarkt uitgevoerd door middel van een decreet met slechts een artikel.⁴²⁸ Deze indexsprong kwam er nadat de federale regering een indexsprong voorzag bij de lonen. De Waalse decreetgever wou met deze algemene en sociale maatregel ten voordele van de huurders de indexsprong op het niveau van de lonen compenseren.⁴²⁹

De Waalse versie van artikel 6 BW heeft de federale tekst aangevuld met: “*Voor de huishuren die lopen op 1 april 2016 is de indexatieformule voor de huishuren tot de vervaldatum van het contract de volgende: basishuurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer op de vorige verjaardagsdatum en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.*”⁴³⁰ Eerder werd in deze masterproef de mogelijkheid van de decreetgever tot het indexeren van de huurprijs besproken.⁴³¹

320. Opnieuw zien we ook hier dat de Waalse decreetgever de intentie heeft om iets aan te vangen met zijn nieuwe bevoegdheden. Globaal genomen doen dezelfde discussies zich voor in het Vlaamse Gewest, doch kunnen we opnieuw stellen dat er andere accenten liggen in de richting die de decreetgever vermoedelijk zal gaan met zijn beleid.

⁴²⁶ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 5; *Compte rendu avancé séance publique de commission mercredi 15 juillet 2015, Parl.St. W.Parl. 2014-15, nr. 186, 18.*

⁴²⁷ *Compte rendu avancé séance publique de commission mercredi 15 juillet 2015, Parl.St. W.Parl. 2014-15, nr. 186, 18.*

⁴²⁸ Decreet van 3 maart 2016 tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen, *BS* 11 maart 2016.

⁴²⁹ *Exposé des motifs au projet de décret visant à réaliser un saut d’index des loyers, Parl.St. W.Parl. 2015-16, nr. 378-1, 3.*

⁴³⁰ Decreet van 3 maart 2016 tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen, *BS* 11 maart 2016.

⁴³¹ *Supra.* 59 nr. 155.

3. Besluit

321. We kunnen stellen dat de overdracht van de bevoegdheden ingevolge de zesde staathervorming wel degelijk de gemoederen beroert. Gelet op de tijd die verstreken is sinds de staathervorming, zijn er nog niet veel effectieve realisaties, maar we kunnen stellen dat alle drie de gewesten zich bewust zijn van hun bevoegdheden en van hun mogelijkheden. Het valt op dat alle drie de gewesten de huidige Woninghuurwet willen aanpassen. Op dit punt zijn er gelijkenissen. Alle drie de gewesten beschikken ook over een huisvestingscode⁴³², zij het soms wat anders uitgewerkt, doch gebaseerd op dezelfde principes. Als we terugkijken naar de analyse van de arresten van het Grondwettelijk Hof, dan zien we dat alle drie de gewesten in het verleden al verantwoording mochten afleggen. Er was zelfs een discussiepunt dat telkens terugkwam, zijnde de nietigheid als sanctie bij schending van de woonkwaliteitsnormen in verhouding tot de sancties bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

322. Ook worden overal *grosso modo* dezelfde oplossingen en problemen aangegeven, zij het dat het ene gewest een andere diepgaandere beleidsoptie zal kiezen voor het ene probleem dan het andere gewest. Over de uitwerking van alle mogelijkheden kunnen we ons helaas niet uitspreken, doch uit de toon die gesteld wordt in parlementaire voorbereidingen en literatuur, kunnen we vermoeden dat de keuze voor indicatieve huurprijzen misschien nog meer zal neigen tot objectieve huurprijzen in Brussel en in Wallonië, waar er in Vlaanderen eerder geopteerd zal worden om bij een indicatief referentiekader te blijven. Daaraan gekoppeld, kiest de Waalse Gewestregering voor een indexsprong. Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest lijkt duidelijk te kiezen voor een systeem van een centraal waarborgfonds.⁴³³

323. Over het recht van voorkoop in voordeel van de zittende huurder wordt in Vlaanderen momenteel niet gesproken, terwijl dit in Brussel en Wallonië wel een van de te nemen maatregelen zal zijn. Over het nut van het invoeren van een voorkooprecht valt wel een en ander te zeggen. Vooreerst zal de zittende huurder kapitaalkrchtig moeten zijn wil hij de woning kopen. Er zijn diverse redenen waarom iemand een woning huurt, doch heel vaak is de reden dat de huurder de middelen niet heeft om een woning te kopen. Daarnaast is dit (opnieuw) een stimulans naar het kopen van een woning toe en niet naar de private huurmarkt. Een andere bemerking is dat elke verhuurder-verkoper er baat bij heeft om eerst na te vragen bij de huurder of hij interesse heeft om de woning te kopen. De woning

⁴³² In de bespreking van de arresten van het Grondwettelijk Hof is elke huisvestingscode geïndiceerd geweest: De Vlaamse Wooncode werd aangevallen in het arrest van 30 maart 1999, de Waalse Huisvestingscode werd onder vuur genomen in het arrest van 14 mei 2003; Wetboek van 29 oktober 1998 van de Huisvesting en het Duurzame Wonen, *BS* 4 december 1998. In het arrest van 20 april 2005 werd de Brusselse Huisvestingscode tegen het licht gehouden. *Supra* 25, nr. 61 en volgende.

⁴³³ Voor meer over het centraal waarborgfonds: *Supra* 129, nr. 337 en volgende.

kan sneller verkocht zijn en de transactiekost beperkt bij ontstentenis aan publiciteitskosten en kosten voor het aanstellen van een vastgoedmakelaar. De huurder dient bovendien te wachten vooraleer de verhuurder de woning wilt verkopen. Het is een mooi initiatief, maar het zou zonde zijn om daar tijd en middelen aan te verspillen. Er kan naar onze mening beter geïnvesteerd worden in andere – meer efficiënte – initiatieven.

3. EN IN VLAANDEREN?

Inleiding

324. Nu Vlaanderen ook bevoegd is om de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder te regelen, kan dit een nieuwe kans betekenen voor de realisatie van het grondrecht op wonen. Door de bevoegdheidsoverdracht wordt het probleem van de verschillende overheden die elk op hun eigen niveau met dezelfde bevoegdheden bezig zijn of juist niet bezig zijn, grotendeels opgelost. Artikel 3, als basisartikel van de Vlaamse Wooncode bepaalt tot realisatie van het grondrecht op behoorlijke huisvesting de volgende strategische doelstellingen⁴³⁴. Het verzekeren van een aangepaste en kwaliteitsvolle woning tegen een prijs of huur die niet disproportioneel is met het gezinsinkomen, waarbij de woonzekerheid van de huurder en de toegang tot en de beschikbaarheid van dergelijke betaalbare kwaliteitsvolle woning gegarandeerd wordt. De kans lijkt klein dat de private huurmarkt de neerwaartse spiraal van minder rendement – minder kwaliteit – zwakker profiel huurder – minder betalingsgarantie op eigen houtje kan doorbreken. Hierdoor is het gerechtvaardigd dat de overheid kan ingrijpen en wordt de private huurmarkt meer en meer bij het huisvestingsbeleid betrokken.⁴³⁵

325. Het Woninghuurrecht staat echter niet op zichzelf, maar moet deel uitmaken van een volledig beleid met betrekking tot de private huurmarkt. Naast het louter beoordelen en aanpassen van het beleid met betrekking tot de private huurmarkt, zal de Vlaamse overheid ook rekening dienen te houden met andere factoren die een invloed kunnen hebben op de wetgevende initiatieven. Belangrijk hierbij zal het bestaan zijn van inkomensondersteunende maatregelen, garanties voor het betalen van de huur en mechanismen van intermediaire ondersteuning, naast element van woonfiscaliteit en de procedure bij huurgeschillen.⁴³⁶ Minister HOMANS voorziet stimulerende maatregelen voor investeringen in de private huurmarkt waarvan het startschot gegeven zal worden in 2017.⁴³⁷ Dat maatregelen van dergelijke aard wel degelijk een impact hebben blijkt uit het Grote Woononderzoek van 2013 waarbij vastgesteld werd dat er een duidelijke toename in percentage renoveerders is die heeft geïnvesteerd in het aanbrengen van isolatie en dit zowel bij eigenaar-bewoners als bij huurders. Hoogstwaarschijnlijk ligt dit aan de positieve rol die energiesubsidies gespeeld hebben.⁴³⁸

⁴³⁴ MvT bij het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode, *Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 654/1, 11 – 12.

⁴³⁵ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken, supra* vn. 36, 586.

⁴³⁶ D. VERMEIR, “Steunpunt Wonen evalueert Vlaams woninghuurrecht”, *De Juristenkrant* 2015, 3; T. VANDROMME, “Op weg naar een Vlaams woninghuurrecht”, *RW* 2015-16, 922.

⁴³⁷ Beleidsnota 2014-2019, oktober 2014, www.vlaamsparlement.be, 49.

⁴³⁸ K. VAN DEN BROECK, “Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 85.

326. HUBEAU en VERMEIR⁴³⁹ formuleren een extra doelstelling voor de Vlaamse decreetgever om te komen tot een realisatie van het grondrecht op wonen, namelijk het streven naar een overlegd, evenwichtig en duurzaam wettelijk kader. Gelet op het grote aandeel kleine verhuurders, kunnen veelvuldige wetwijzigingen een afschrikkend effect hebben.⁴⁴⁰ HUBEAU en VERMEIR stellen voor om een woninghuurcommissie als formeel overlegorgaan op te richten waarbij de diverse actoren op de private huurmarkt zeker en op regelmatige basis geconsulteerd zouden worden. Overleg draagt ten slotte bij tot de transparantie in de totstandkoming van nieuwe wetgeving en zorgt ervoor dat er een draagvlak voor deze wetgeving ontstaat.⁴⁴¹ Een evaluatie met de sector van het huidige huurrecht om te komen tot een basis die breed gedragen wordt, is in dat verband de manier om te zorgen voor een evenwichtig en stabiel Vlaams Woninghuurrecht.⁴⁴² Zoals eerder beschreven in deze masterproef, dateert de laatste evaluatie van het woninghuurrecht van 1997, waarbij het een evaluatie van de Woninghuurwet van 20 februari 1991 betrof. Op de maatregelen die nadien nog werden ingevoerd kwam kritiek in de rechtsleer omdat er inhoudelijke en juridische-technische mankementen bleken te zijn, naast de aanwezigheid van een gebrek aan visie en voorafgaand overleg met de sector.⁴⁴³ Dit overleg met de sector heeft in het kader van de Zesde Staatshervorming wel degelijk plaatsgevonden en zal het potentiële succes van de hervormingen mee richting gegeven hebben.

327. Bij de totstandkoming van de Woninghuurwet, primeerde voornamelijk de bescherming van de huurder.⁴⁴⁴ Aansluitend bij het evaluatieonderzoek verricht door het Steunpunt Wonen⁴⁴⁵, is ook hier een conclusie dat het bereiken van een evenwicht tussen huurder en verhuurder een noodzakelijke voorwaarde is voor een goed functionerende huurmarkt. BERNARD⁴⁴⁶ voorspelt – en wij volgen hem in zijn voorspelling - dat de nieuwe wetgeving die vanuit de gewesten zal komen, eveneens minstens van dwingend recht zal zijn.

328. Het grondrecht op wonen houdt voor de Vlaamse decreetgever ook in dat hij als “nieuwe” overheid een beleid zal moeten ontwikkelen dat de realisatie van dit grondrecht ondersteunt en niet mag ingaan tegen realisaties die al plaatsgevonden hebben.

⁴³⁹ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 15.

⁴⁴⁰ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 15; VLAAMSE WOONRAAD, *Naar een beleid ter ondersteuning van de private woninghuurmarkt*, 30 september 2010, Brussel, VWR, 17.

⁴⁴¹ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 15 – 16.

⁴⁴² B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Regionalisering, supra* vn. 1, 9.

⁴⁴³ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 1.

⁴⁴⁴ *Ibid.*, 10.

⁴⁴⁵ D. VERMEIR, “Steunpunt Wonen evalueert Vlaams woninghuurrecht”, *De Juristenkrant* 2015, 3.

⁴⁴⁶ N. BERNARD, “Le bail d’habitation et la sixième réforme de l’état: tirer le meilleur profit de la régionalisation”, *JT* 2014, 429.

329. In het Regeerakkoord doet de Vlaamse regering alvast de belofte van het nemen van stimulerende maatregelen voor renovatie, vernieuwbouw en langdurige verhuur van kwalitatieve woonegelegenheden aan derden.⁴⁴⁷

330. Sommigen verwachten dat er in Vlaanderen meer rekening gehouden zal worden met de verhuurder. De wetswijziging van de Woninghuurwet in 2007⁴⁴⁸ heeft volgens VANDERHAEGHEN⁴⁴⁹ het evenwicht verstoord door meer lasten op te leggen aan de verhuurder en lusten toe te kennen aan de huurder, hetgeen niet bevorderlijk was voor een al kleiner wordende huurmarkt. Zoals reeds voormeld⁴⁵⁰, is er bij de voorgaande wetswijzigingen amper evaluatieonderzoek gebeurd voorafgaandelijk aan de wetswijziging. Advocaten waarschuwen alvast voor een bijkomende complexiteit bij het opstellen van huurovereenkomsten.⁴⁵¹

⁴⁴⁷ VLAAMSE REGERING, *Regeerakkoord Vlaamse Regering 2014-2019. Vertrouwen, verbinden, vooruitgaan*, 23 juli 2014, www.vlaanderen.be/publicaties, 92 - 93.

⁴⁴⁸ Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007.

⁴⁴⁹ A. VANDERHAEGHEN, “De publiekrechtelijke aspecten van de geplande regionalisering van de huurwetgeving inzake woninghuur en pacht”, *NNK* 2010, 8.

⁴⁵⁰ *Supra* 63, nr. 164.

⁴⁵¹ NOTIUS ADVOCATEN, “Regionalisering van de federale huurwetgeving”, 2014, <http://notius.eu/nl/Private/News/regionalisering-van-de-federale-huurwetgeving>.

1. Genomen initiatieven

331. De oprichting van het fonds ter preventie van de uithuiszettingen kwam er vrij snel na de zesde staatshervorming. Critici van dit initiatief merken op dat de tegemoetkoming die het fonds voorziet, beperkt en selectief is.⁴⁵² Daarnaast zijn er ook beperkingen aan de werking van het zogenaamde huurgarantiefonds indien de huurder bijvoorbeeld het gehuurde goed zou verlaten voordat de verhuurder de vordering ingeleid heeft en kan de rechter geen afbetalingsplan opleggen aan de huurder indien deze verstek laat gaan.⁴⁵³ De procedure voor de verhuurder wordt als complex en uiterst administratief ervaren door verhuurders.⁴⁵⁴ Daarnaast vreest TIMMERMANS dat indien de huurder bij de lopende huur een achterstal verkrijgt, het verhaal van de tegemoetkomingen in de knoop zal geraken.⁴⁵⁵ De huidige bevoegde minister nam alvast de evaluatie van dit huurgarantiefonds op in de voorbereiding van de komende hervormingen van het huurrecht.⁴⁵⁶

332. De invoering van de huurschatter is een instrument dat dateert van voor de zesde staathervorming, doch wordt in het algemeen toch als nuttig ervaren. Ook hier zal verder onderzocht moeten worden welke opportuniteiten het gebruik van dit instrument kunnen optimaliseren om bij te dragen tot een daadwerkelijk beleid. De huidige minister van wonen voorziet ook hier een evaluatie.⁴⁵⁷

333. De invoering van de verlaagde schenkbelasting was zeker positief te noemen als ondersteuningsmaatregel voor de private huurmarkt. De vaststelling dat de meeste verhuurders van de private huurwoningen op de Vlaamse huurmarkt gepensioneerd zijn⁴⁵⁸, kan een aanzet geven om deze woningen te schenken aan een jongere generatie waarbij het bekomen van een conformiteitsattest fiscaal gestimuleerd wordt. Doch de opmerking kan gemaakt worden dat het onderste marktsegment het segment bij uitstek is waar de problemen in de private huurmarkt zich situeren. De venale waarde van deze woningen ligt echter vaak lager dan de waarde die in de realiteit zal nodig zijn om een daadwerkelijke vermindering van de schenkbelasting te voelen waardoor het stimulerende effect hoogstwaarschijnlijk zijn effect zal missen in het segment waar dit het meest nodig blijkt.

⁴⁵² B. HUBEAU, “Een nieuw Huurwaarborgfonds ter bescherming van verhuurder en huurder”, *RW* 2014, 722.

⁴⁵³ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 563, 13 maart 2015 (L. PARYS, antw. L. HOMANS).

⁴⁵⁴ P. VERZELE, “We willen het fonds alle slaagkansen geven”, *CIB Info* december 2013, 9.

⁴⁵⁵ R. TIMMERMANS, “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, 26.

⁴⁵⁶ Beleidsnota 2014-2019, oktober 2014, www.vlaamsparlement.be, 49.

⁴⁵⁷ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 27; *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 77, 14 oktober 2014 (J. ENGELBOSCH, antw. L. HOMANS).

⁴⁵⁸ S. WINTERS, “Huurprijzen en richthuurprijzen Deel VI: synthese”, Heverlee, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, 1.

334. De intergemeentelijke subsidieprojecten die thans een verbetering van de woonkwaliteit gebracht hebben, komen in principe ten einde in 2017. De huidige minister maakt zich sterk dat deze projecten verlengd zullen worden.⁴⁵⁹

⁴⁵⁹ L. HOMANS, *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1, 41.

2. *Knelpunten*

335. Gezien de conceptnota van de minister van Wonen pas voor het paasreces publiek gemaakt zal worden, kunnen we hier weinig of juist veel schrijven over welke beleidsopties allemaal mogelijk zijn. Gelet op het beperkt zijn van deze masterproef zullen we toelichten welke beleidsopties volgens ons praktisch realiseerbaar zijn.

2.1. *Financiële aspecten*

336. Om discriminatie te voorkomen dient naast de verplichte affichage van de huurprijs, tevens gedacht te worden aan stimulerende maatregelen om de huurmarkt te verruimen of de risico's bij verhuring voor de verhuurder te verkleinen.⁴⁶⁰ In zijn 'Beleidsnota Wonen 2009-2014' formuleert de Minister het voornemen om een maatstaf te ontwikkelen om de redelijkheid van de private huurprijzen aan af te toetsen. Deze maatstaf zou worden toegepast ingeval van overheidsfinanciering aan verhuurders. Het gaat hier dus om een zeer specifieke variant van het gebruik van geobjectiveerde huurprijzen. Er is echter nog niet nader omschreven hoe deze maatstaf tot stand zou komen en hoe die zou worden toegepast. In de nakende conceptnota zullen wetgevende initiatieven besproken worden die de minister zou willen nemen, waarbij het thema richthuurprijzen ook aan bod zal komen.⁴⁶¹ Voor wat betreft de hoger aangehaalde tendens van verhuur per opbod heeft de minister geen indicatie dat hieromtrent problemen bestaan en heeft zij bijgevolg geen initiatief gepland.⁴⁶² Verhuurders zullen aanspraak kunnen maken op een verhoging van de huurprijs indien zij een duurzame investering laten uitvoeren in het gehuurde goed, waaronder bijvoorbeeld het investeren in energiebesparende maatregelen.⁴⁶³

337. In de literatuur wordt er in het kader van de waarborg gepleit om te komen tot een centraal waarborgfonds, waarbij alle geldelijke huurwaarborgen verplicht in dit waarborgfonds gestort worden.⁴⁶⁴ Dit is meteen de meest ingrijpende optie voor een decreetgever die iets wenst te veranderen aan het huidige systeem en wekt de meeste controverse los. De bedoeling van dit fonds is om de betaling in meerdere mensualiteiten toe te laten, zodat de waarborg eventueel terug opgetrokken kan worden tot drie maanden en anderzijds zorgen voor een anonimisering van de waarborg. Hierbij kan ervoor gekozen worden tot het vrijwillig beroep doen op het waarborgfonds, of het algemeen verplicht

⁴⁶⁰ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, supra vn. 202, 24.

⁴⁶¹ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 76, 22 oktober 2015 (M. VAN VOLCEM, antw. L. HOMANS).

⁴⁶² *Vr. en Antw.* VI.Parl., 2014-2015, 5 juni 2015 (Vr. nr. 770 J. ENGELBOSCH).

⁴⁶³ D. MEULEMANS, P. DAEMEN, "De regionalisering van de huurwetgeving", *NNK* 2015, 4.

⁴⁶⁴ N. BERNARD, "Vers un fonds centralisé (mutualisé !) de garanties locatives : Balises et suggestions pour une opérationnalisation", *Echos log.* 2015, 3 -10, M. DAMBRE, *Huurprijns*, supra vn. 218, 548 – 549.

maken van het stellen van de waarborg bij dit fonds. Het nadeel van het vrijwillig beroep laten doen op dergelijk waarborgfonds, is dat enkel de zwakkere huurders die de waarborg niet in een keer kunnen voldoen zullen kiezen voor het centraal waarborgfonds, waarbij negatieve selectie opnieuw kan voorkomen. Een goed functionerend waarborgfonds heeft daarbij nood aan verschillende risicoprofielen. Indien de decreetgever zou kiezen voor een verplicht algemeen systeem, dan zouden de waarborgen gekapitaliseerd kunnen worden. Dat impliceert wel dat het huurwaarborgfonds steeds over een deel liquide middelen moet kunnen beschikken, om de teruggave te kunnen verzekeren. Dit fonds zou zo ver doorgedreven kunnen worden dat er een systeem van solidariteit tussen huurders onderling zou kunnen tot stand komen. Het nadeel aan dit verplicht centraal huurwaarborgfonds is dan weer dat het de contractuele vrijheid inperkt over een volledige private huurmarkt, terwijl het eigenlijk enkel in het onderste marktsegment is waar de problemen zich voordoen.⁴⁶⁵ Daarnaast zal kapitaliseren aan huidige marktvoorwaarden weinig voordeel opleveren en dient er gewaarschuwd te worden voor het free rider effect in het geval er toepassing gemaakt wordt van solidariteit.

338. Een tweede beleids optie is het aanpassen van artikel 10 Woninghuurwet zodat enkel de vormen van waarborg die artikel 10 Woninghuurwet voorstelt, gebruikt kunnen worden. Dit zou nog gekoppeld kunnen worden aan een keuzerecht voor de huurder.⁴⁶⁶ De cumulatie van verschillende waarborgen zou eveneens aan banden gelegd kunnen worden.⁴⁶⁷

339. De derde beleids optie betreft het optimaliseren van de tussenkomst van de OCMW's bij de samenstelling van de huurwaarborg. Enerzijds dient de dienstverlening van het OCMW sneller te gebeuren en moet er iets gedaan worden aan het imago van het OCMW.⁴⁶⁸ Dit laatste puntje zal mogelijkerwijze grotendeels verholpen worden nadat de OCMW's geïntegreerd worden in de gemeentelijke diensten. Ook dient de bekendheid van de bankwaarborg vergroot te worden.

2.2. Staat van het gehuurde goed

340. De Vlaamse decreetgever kan niet rond het hoger aangehaalde knelpunt van de renovatiehuur.⁴⁶⁹ Hier zal hij de bepalingen van de Woninghuurwet en de Vlaamse Wooncode op elkaar moeten afstemmen wil hij komen tot een efficiënt woonbeleid. Hij kan hierbij opteren om de renovatiehuurovereenkomsten onmogelijk te maken in het geval de woning bij aanvang niet voldoet

⁴⁶⁵ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 50 – 52.

⁴⁶⁶ *Ibid.*, 62 – 67.

⁴⁶⁷ M. DAMBRE, “Woninghuur in Vlaamse handen: Nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?” in *Vijftien jaar Vlaamse wooncode: sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 279.

⁴⁶⁸ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie, supra* vn. 202, 70.

⁴⁶⁹ *Supra* 18, nr. 37 en volgende.

aan de woonkwaliteitsnormen of voor het verstrengen van de voorwaarden in voormeld geval, waarbij een vorm van controle ingebouwd wordt.⁴⁷⁰

341. DAMBRE⁴⁷¹ stelt voor om een vrijstelling van de huurinkomsten in de personenbelasting in te voeren wanneer eigenaars hun woning die voldoet aan de kwaliteitsnormen verhuren op de private huurmarkt.

342. De afstemming van de Vlaamse Wooncode op de bepalingen van de Woninghuurwet voor wat betreft de sancties, zal al een deel van de oplossing bieden. DAMBRE⁴⁷² stelt een aanpassing van de Vlaamse Wooncode voor waarbij een vergelijkbare aangepaste sanctie bij overtreding van de normen op het gebied van de woningkwaliteit wordt uitgewerkt. Het uitgangspunt is dat de huurder, als beschermde partij, ook hier de keuze krijgt tussen de vordering tot ontbinding, met eventuele bijkomende schadevergoeding, of de vordering tot het uitvoeren van werken, met eventueel een aanpassing van de huurprijs. De rechtspraak kent al enkele toepassingsgevallen van deze benadering.⁴⁷³ Daarnaast kunnen ook de toepassingsgevallen van de nietigheidssanctie nauwkeurig omschreven worden.⁴⁷⁴

343. De decreetgever zal voor wat betreft de huurherstellingen, op een of andere manier moeten zorgen voor een modernisering van de huidige bepalingen. Mogelijks doet hij dat door het invoeren van algemene principes ofwel, door het aanpassen van artikel 1754 BW, waarbij hij dan kan bepalen dat van deze bepaling kan afgeweken worden in het voordeel van de huurder als beschermde partij.⁴⁷⁵ DAMBRE⁴⁷⁶ stelt voor om inzake kosten en herstellingen lijsten op te stellen overeenkomstig de huidige toepassing in het sociaal huurrecht, waarbij duidelijk is welke kosten ten laste zijn van welke partij. Als leidraad zouden de kosten die verbonden zijn aan het eigendomsrecht ten laste zijn van de verhuurder en de kosten verbonden aan het gebruik van de woning in kwestie, ten laste van de huurder.

⁴⁷⁰ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, 114.

⁴⁷¹ M. DAMBRE, *Huurprijs*, *supra* vn. 218, 359.

⁴⁷² M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T. Vred.* 2008, 122.

⁴⁷³ Vred. Deurne 26 januari 2002, *Huur* 2002, 105; Vred. Leuven (2de kanton), 15 oktober 2002, *Huur* 2003, 64 en *Echos log.* 2003, 73.

⁴⁷⁴ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, *supra* vn. 202, 118.

⁴⁷⁵ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, *supra* vn. 202, 105 – 106.

⁴⁷⁶ M. DAMBRE, *Nieuwe kansen*, *supra* vn. 7, 280.

344. Voor wat betreft de plaatsbeschrijving, blijkt dat de minister reeds intenties heeft om enige vorm van transparantie te verschaffen.⁴⁷⁷ Doch zoals we eerder aangegeven in deze masterproef⁴⁷⁸, zal een wetgevend ingrijpen aangewezen zijn om bepaalde problemen te voorkomen. Een en ander van problemen komt uit de dubbele rol die de vastgoedmakelaar vaak speelt. Enerzijds is hij de bemiddelaar, maar anderzijds stelt hij zich ook vaak op als de deskundige die de opmaak van de plaatsbeschrijving voor zijn rekening neemt. Dit probleem zou verholpen kunnen worden door wettelijk te verankeren dat de vastgoedbemiddelaar geen plaatsbeschrijvingen mag uitvoeren in gevallen waar hij is tussengekomen om de huurovereenkomst tot stand te brengen. Daarnaast zou de decreetgever een regeling met betrekking tot de plaatsbeschrijving bij het einde van de (woning)huur kunnen voorzien in de wet naar analogie met de regeling die betrekking heeft op de initiële plaatsbeschrijving.⁴⁷⁹

2.3. Contractuele aspecten

345. Om tegemoet te komen aan diverse problemen of gemiste kansen die volgen uit het niet registreren van de huurovereenkomsten⁴⁸⁰, opperen diverse auteurs⁴⁸¹ dat er – naast de burgerrechtelijke sanctie die al opgenomen werd in artikel 3 § 5 Woninghuurwet – nog een bijkomende sanctie zou moeten komen. Daarnaast is tevens een wetgevend ingrijpen vereist inzake de formulering van artikel 9 Woninghuurwet ten einde duidelijkheid te brengen inzake de tegenwerpelijkheid van de huur aan de verkrijger van een goed waarvan de huurovereenkomst van korte duur niet geregistreerd werd.

346. Omtrent de contractuele opzegmogelijkheden bij huurovereenkomsten van korte duur, is er geen eensgezind standpunt bij de rechtsleer. HUBEAU en VERMEIR⁴⁸² stellen twee mogelijke beleidsopties voor. De eerste mogelijkheid is het bepalen van een contractueel opzeggingsbeding, waardoor er meer duidelijkheid en rechtszekerheid komt voor zowel de huurders als de verhuurders. Bij deze mogelijkheid wordt er ons inziens een evenwicht geschapen tussen beide partijen omdat er toch een zekere contractvrijheid blijft. Zelfs indien de opzegmogelijkheid niet contractueel bedongen wordt, kunnen partijen een einde van de huurovereenkomst steeds minnelijk overeenkomen.

⁴⁷⁷ *Supra* 103, 269.

⁴⁷⁸ *Supra* 76, 198.

⁴⁷⁹ Zie art. 1730, § 1 BW.

⁴⁸⁰ *Supra* 83, nr. 216.

⁴⁸¹ J. COLAES, “Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007”, *Huur* 2007, 139 - 141; S. BEYAERT, “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 151.

⁴⁸² B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Evaluatie*, *supra* vn. 202, 80 – 83.

347. De tweede mogelijkheid is het dwingend bepalen van een opzeggingsmogelijkheid voor de huurder. De voordelen voor de huurder zijn uiteraard legio, doch voor de verhuurder zijn er toch te nuanceren gevolgen. Een huurder die het verhuurde goed wenst te verlaten, kan je als verhuurder niet tegenhouden en die vertrekt toch met alle mogelijke gevolgen van dien. Het dient wel benadrukt te worden dat het vaak afwisselen van huurders of het vroegtijdig vertrekken, kosten met zich meebrengt die bijgevolg het rendement van de verhuurder afkalven en dus voor een inkrimping van de huurmarkt kunnen zorgen. Enerzijds kan het niet evident zijn om nieuwe huurders te vinden, waardoor de inkomsten uitblijven, vervolgens dienen kosten van publiciteit en eventueel bemiddeling zich aan, evenals het opnieuw opmaken van de plaatsbeschrijving, de nieuwe bijdrage voor het huurgarantiefonds etc. Ook wordt de administratieve last hierdoor verhoogd wat ook niet in het voordeel spreekt voor deze mogelijkheid.

348. Minister HOMANS beloofde alvast te onderzoeken of het nodig is of er bij contracten van drie jaar en minder lang, een afwijking kan bepaald worden in de wet wanneer de langstlevende huurder komt te overlijden.⁴⁸³

⁴⁸³ *Vr. en Antw.* VI.Parl., Vr. nr. 233, 4 december 2014 (K. SCHRYVERS, antw. L. HOMANS).

3. Verdere denkpistes

349. De Vlaamse Woonraad⁴⁸⁴ stelt een aanbodbeleid voor waarbij het toenemen van het aantal private huurwoningen vooropstaat. Concrete beleidsmaatregelen die daarbij voorgesteld worden, zijn het invoeren van een verhuurabatement naar analogie met het abatement bij aankoop van een eerste woning, een verdere uitbreiding van de vermindering op de schenkbelasting, een invoeren van een erfbelasting naar analogie van de schenkbelasting, het invoeren van verdere stimulerende maatregelen voor de renovatie van huurwoningen, de uitbreiding van het woningbestand van de sociale verhuurkantoren, invoeren van fiscale stimuli voor private verhuurders die korting bieden op de markthuurl, het aanmoedigen van investeringen in nieuwbouw van betaalbare huurwoningen, en modellen van “ontzorging” aanmoedigen. Met dit laatste beleidsidee, doelt de Vlaamse Woonraad op het uitbreiden van eerstelijnsdienstverlening door verhuurdersorganisaties tot het uitbesteden van taken van beheer aan professionelen zoals onder andere rentmeesters of sociale verhuurkantoren. De rol van de sociale huurkantoren mag zeker niet onderschat worden, juist omdat zij mikken op de zwakkere doelgroepen en via begeleiding ook welzijn aan wonen kunnen verbinden, terwijl ze voor de verhuurder minder zorgen inzake beheer en een correcte betaling garanderen.⁴⁸⁵

350. Belangrijk is dat aan al deze beleidsmaatregelen de voorwaarde van geconventioneerde huur tegenover staat. Indien een verhuurder van een voordeel zou kunnen genieten, dient hij de woning in kwestie voor een bepaalde termijn en/of tegen een bepaalde prijs aan een specifiek doelpubliek te verhuren. In verhouding tot het engagement dat de verhuurder op zich wenst te nemen, kunnen de voordelen gradueel toenemen.⁴⁸⁶

351. In het kader van het aanbodbeleid, kan de samenwerking tussen sociale verhuurkantoren en een bedrijf zoals de commanditaire vennootschap op aandelen Inclusio als good practice beschouwd worden. De vennootschap Inclusio streeft ernaar om een oplossing te bieden aan twee knelpunten; enerzijds de sociale integratie van specifieke groepen en anderzijds een poging te ondernemen voor het grondrecht op wonen. De ondernemers achter deze vennootschap zijnde, Kois Invest, Re-Vive en Bank Degroof zijn al enkele jaren actief op de vastgoedmarkt, maar wensen door middel van het bouwen van een patrimonium en samenwerking met sociale huisvestingsmaatschappijen enerzijds een rendement uit te keren aan de investeerders en anderzijds te voorzien in sociale huisvesting. De

⁴⁸⁴ VLAAMSE WOONRAAD, *Aanbodbeleid op de private huurmarkt*, 17 december 2015, Brussel, VWR, 37 – 47.

⁴⁸⁵ B. HUBEAU, “Vijf bijdragen over de rol van de private huurmarkt: Enkele reflecties. De Vlaamse wooncode en de private huurmarkt hebben mekaar nodig” in *Vijftien jaar Vlaamse wooncode: sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 270.

⁴⁸⁶ B. HUBEAU, “Presentatie Bernard Hubeau. Voorstelling advies Aanbodbeleid op de private huurmarkt”, 2016, <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/vlaamse-woonraad-studievoormiddag> (Consultatie 8 maart 2016).

investeerders hebben een lager rendement dan bij andere beleggingsproducten, doch het is een veilige belegging. De vennootschap Inclusio komt bij het uitwerken van haar projecten nog enkele hinderpalen tegen, zoals de hoogte van de grondprijzen en het wankel vertrouwen in de solvabiliteit van de sociale verhuurkantoren. Als denkpistes haalt deze vennootschap dan weer aan dat de overheid ook in het geval van duurzame investeringen in “sociale huisvesting” de BTW op nieuwbouw zou kunnen herleiden tot 6% in plaats van de toepasselijke 21%, het verminderen van de onroerende voorheffing, het verminderen van de roerende voorheffing op dergelijke dividenden, zorgen voor een gelijke behandeling tussen natuurlijke personen en vennootschappen bij subsidies en het opzetten van een waarborgfonds voor sociale verhuurkantoren dat gedekt wordt door het Vlaamse Gewest.⁴⁸⁷ Uiteraard zal er door de Vlaamse decreetgever op toegezien moeten worden dat de subsidies niet leiden tot de subsidieproblematiek zoals die op vandaag bestaat in de sector van de zonnepanelen, waar destijds teveel gesubsidieerd werd aan projecten die eigenlijk niet binnen het doel van de wetgever lagen, waardoor bedrijven winst haalden uit het bijna louter ontvangen van subsidies.

352. BUYST⁴⁸⁸ stelt voor om in het buitenland na te gaan of er nog andere investeringsformules mogelijk zijn en deze eventueel toe te passen in Vlaanderen. Het klimaat is gunstig voor investeringen op de vastgoedmarkt, doch de Vlaamse overheid dient er op toe te zien dat ook het onderste marktsegment hiervan mee profiteert. BUYST benadrukt echter dat gelet op de ernst van de uitdagingen, de Vlaamse decreetgever snel en doortastend zal moeten ingrijpen.

⁴⁸⁷ E. BUYST, “Presentatie Erik Buyst. Economische reflecties op het advies van de Vlaamse Woonraad”, 2016, <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/vlaamse-woonraad-studievoormiddag> (Consultatie 8 maart 2016).

⁴⁸⁸ *Ibid.*

353. Vóór de zesde staatshervorming waren de gewesten enkel bevoegd om de bevoegdheid “huisvesting” te regelen tussen de overheid en de eigenaar. Sinds de zesde staatshervorming zijn de gewesten nu ook bevoegd om de contractuele verhouding tussen de huurder en de verhuurder te regelen. Deze bevoegdheid wordt niet beperkt tot de Woninghuurwet, maar bevat alle huurovereenkomsten met betrekking tot (delen van) gebouwen die voor bewoning bestemd zijn, inclusief de roerende goederen voor bewoning bestemd. Gelet op de historische rechtspraak van het Grondwettelijk Hof, waarbij het Hof telkenmale oordeelt dat de bevoegdheid inzake huisvesting volledig werd overgedragen aan de gewesten, lijkt het dat de nieuwe bevoegdheid eerder ruim geïnterpreteerd zal mogen worden. Een ruime interpretatie is ook de beste interpretatie om bevoegdheidsversnippering tegen te gaan. Daarnaast staat het de gewesten vrij om een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden. De gewesten zijn bevoegd geworden, maar zolang zij niets doen met deze bevoegdheid, blijft de federale wetgeving van toepassing. Een en ander zal nog verder uitgewerkt moeten worden door de gewesten, zoals bijvoorbeeld het temporele toepassingsgebied. Ondanks de evolutie van centrifugale aard, blijven er nog enkele noodzakelijke elementen voor een consequent huisvestingsbeleid bij de federale overheid hangen.

354. De vraag kan gesteld worden of de bevoegdheden van de gewesten nog verder uitgebreid moeten worden. Zeker inzake procesrecht en registratierechten kan een verdere bevoegdheidsuitbreiding een meerwaarde bieden voor een echt uitgewerkt beleid inzake wonen. Uit het verleden blijkt dat het coöperatief federalisme onvoldoende blijkt om de negatieve gevolgen van een versnipperde bevoegdheidsverdeling op te lossen. De investering in energie om samenwerking en overleg vlot te laten verlopen en om via politieke oplossingen tot een coherent beleid te laten komen, is aanzienlijk.⁴⁸⁹ We merken opnieuw op dat een doorgedreven regionalisering inzake procesrecht alleszins aanstuurt op het aantasten van de homogeniteit van de bevoegdheid “procesrecht”. Inzake registratierechten gaat deze opmerking echter niet op, gezien al bepaalde grote delen van de bevoegdheid “registratierechten” al geregionaliseerd werden, en een verdere regionalisering daarbij aansluiting kan vinden, rekening houdend met de bevoegdheid inzake huisvesting.

355. Globaal genomen viseert de huidige Woninghuurwet twee doelstellingen: Enerzijds het waarborgen van enige woonzekerheid aan de huurder en anderzijds het toekennen van een behoorlijk rendement aan de verhuurder. Deze doelstellingen bevinden zich opnieuw in het spanningsveld tussen het grondrecht op behoorlijke huisvesting en het eigendomsrecht van de verhuurder. De knelpunten

⁴⁸⁹ B. HUBEAU, D. VERMEIR, *Stand van zaken*, supra vn. 36, 586.

die aangehaald worden in deze masterproef vloeien voort uit diverse oorsprongen. Enerzijds uit de kenmerken van de private huurmarkt, daarnaast uit een slechte of gebrekkige formulering van de wettekst en anderzijds uit de verschillende bevoegde entiteiten die parallelle of conflicterende wetgeving uitvaardigen. Deze knelpunten zorgen er samen voor dat beide doelstellingen miskend worden of soms zelfs een avers effect hebben.

356. Het voorbeeld bij uitstek van een knelpunt dat voortvloeit uit de bevoegdheid van verschillende overheden is de problematiek inzake de woonkwaliteit, en meer specifiek de renovatiehuur.⁴⁹⁰ Knelpunten zoals dat van de renovatiehuur kunnen worden opgelost nu de gewesten integraal bevoegd geworden zijn. Maar het is aan de gewesten om actie te ondernemen.

Ook de knelpunten die voortvloeien uit een slechte of gebrekkige formulering van de wettekst kunnen thans aangepakt worden door de decreetgever. De bekendmaking van de huurprijs⁴⁹¹, de huurwaarborg⁴⁹² en de regeling inzake huurherstellingen⁴⁹³ zijn maar enkele voorbeelden van dergelijke knelpunten. Ten slotte zijn er nog de kenmerken die inherent zijn aan de private huurmarkt en een knelpunt vormen. Het is de combinatie van deze kenmerken die er mee voor zorgt dat de huurmarkt blijft krimpen. Het profiel van de doorsnee verhuurder is iemand van oudere leeftijd, die zich niet op professionele wijze bezighoudt met verhuren en ook weinig kennis heeft inzake verhuren. Daarnaast is het profiel van de doorsnee huurder in de onderste marktsegmenten iemand met een zwakkere socio-economische achtergrond die vaak alleen maar terecht kan op de private huurmarkt.⁴⁹⁴

357. Er wordt met de zesde staats hervorming een mogelijkheid geboden aan de gewesten om de touwtjes in handen te nemen waarbij ondersteuning geboden kan worden aan zowel de huurder als de verhuurder. Om werkelijk een stap verder te geraken, moeten de gewesten deze kans uiteraard benutten. Tevens moeten zij waakzaam zijn voor de gevaren die nog schuilen in andere mogelijke bevoegdheidsconflicten. Zoals voormeld, blijft de federale overheid nog bevoegd voor het gemeen huurrecht en andere belangrijke grensdomeinen van het woninghuurrecht. Daarnaast mogen de gewesten de bevoegdheden van de gemeenschappen niet miskennen, en voor de tijd die nog rest, de bevoegdheden van de provincies niet helemaal onderschatten. Ook met de gemeentelijke autonomie dient waar nodig rekening gehouden te worden of nog beter gesteld: waar nodig dient deze misschien wel geactiveerd te worden. Om het met de woorden van BERNARD te zeggen: De zesde

⁴⁹⁰ *Supra* 18, nr. 37.

⁴⁹¹ *Supra* 71, nr. 185 en volgende.

⁴⁹² *Supra* 77, nr. 199 en volgende.

⁴⁹³ *Supra* 82, nr. 214 en volgende.

⁴⁹⁴ *Supra* 65, nr. 168 en volgende.

staats hervorming biedt de uitdaging om het wetgevend kader rond huur te herdenken en de noodzakelijke verbeteringen aan te brengen.⁴⁹⁵

358. De kerntaak voor de decreetgever is om waar nodig de slechte of beperkte geformuleerde wetteksten aan te pakken en waar nodig duidelijkheid te scheppen zodat rechtszekerheid troef wordt. Deze rechtszekerheid is noodzakelijk om een goede band te scheppen tussen beide contracterende partijen. Door rechtszekerheid en duidelijkheid zal er opnieuw vertrouwen kunnen groeien waardoor eigenaars mogelijk sneller geneigd zullen zijn om opnieuw en beter te investeren in de private huurmarkt. De boodschap is om te sensibiliseren en te informeren van zowel verhuurders als huurders. Gelet op de krimpende huurmarkt wordt het hoog tijd dat elke partij de hand in eigen boezem durft steken en zijn verantwoordelijkheid durft te nemen in plaats van te verzeilen in welles – nietes taferelen. Conflicten zijn nu eenmaal inherent aan tegengestelde belangen, maar de neerwaartse spiraal zal ervoor zorgen dat het grondrecht op wonen moeilijk realiseerbaar wordt en daarnaast het rendement van de verhuurder ook niet meer haalbaar wordt. Beide partijen hebben er bijgevolg belang bij om te komen tot een symbiose. Aan de kenmerken van een private huurmarkt kan de wetgever niet veel doen, behalve stimuleren, ondersteunen en informeren waar nodig. Hier was bijvoorbeeld de verlaging van de schenkbelasting een goede zet in de juiste richting, omdat een aanzienlijk deel van de huurwoningen doorgegeven wordt aan een jongere generatie, zij het dat – om het cruciale onderste marktsegment te bereiken – deze regeling nogmaals herbekeken en aangepast zal moeten worden.

359. Op vandaag zijn er nog weinig wetgevende verankerde initiatieven genomen. Doch de Vlaamse decreetgever geeft blijk van veel tijd te investeren in goed onderzoek. We kunnen uiteraard alleen maar toejuichen dat de Vlaamse decreetgever met zoveel ambitie zijn werk aanvat. Het voeren van onderzoek en het te rade gaan bij diverse actoren kunnen alleen maar als positieve elementen beschouwd worden in het kader van de ontwikkeling van een beleid. De initiatieven die genomen zijn, zoals het huurgarantiefonds en de huurschatter zullen geëvalueerd worden en bijgestuurd waar nodig. Een vaststelling die zeker zou moeten meespelen bij de evaluatie van het huurgarantiefonds, is dat het systeem op zich te complex en te procedureel overkomt voor iemand die geen expert is, zoals bijvoorbeeld de doorsnee verhuurder. Ook op lopende initiatieven – zoals de initiatieven inzake de studentenhuisvesting en het uitwerken van een Vlaamse huurcodex kunnen kritische opmerkingen gegeven worden.⁴⁹⁶ Doch de reden dat deze initiatieven nog niet uitgevoerd zijn, is dat de reglementering nog niet op punt staat. Dus hier kunnen we het Vlaamse Gewest het voordeel van de twijfel gunnen.

⁴⁹⁵ N. BERNARD, "Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'état: tirer le meilleur profit de la régionalisation", *JT* 2014, 421.

⁴⁹⁶ *Supra* 127, nr. 331 en volgende.

360. Ook in de andere gewesten blijft de bevoegdheidsoverdracht niet zonder gevolgen. Grote ingrijpende wetgevende veranderingen hebben echter nog niet plaatsgevonden. In Wallonië heeft de decreetgever speciaal een decreet uitgevaardigd met daarin één artikel om een indexsprong op de woninghuurmarkt te realiseren. In de gevoerde discussies worden veelal dezelfde problemen over de verschillende gewesten heen aangegeven, zoals bijvoorbeeld de huurprijs, de bekendmaking van deze huurprijs en de huurwaarborg. De gewesten zelf willen hun nieuw verworven bevoegdheden gebruiken elk met de nodige verschillen in accentuering. In het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest vindt de decreetgever het bijvoorbeeld belangrijk om een voorkooprecht toe te kennen aan de huurder naar analogie met de pachtwetgeving. In Vlaanderen wordt hier weinig aandacht aan besteedt.

361. In Vlaanderen gaan stemmen op om te investeren in een aanbodbeleid. Het voeren van een aanbodbeleid is zeker een goede stap in de juiste richting, gelet op het krimpen van de private huurmarkt, maar de resultaten van dit beleid zullen ten vroegste merkbaar zijn op middellange termijn. Maar zoals vermeld is het nog even wachten op de concrete initiatieven van de minister om uitspraken te doen over de kwantiteit en de kwaliteit van het te voeren aanbodbeleid.

362. We kunnen besluiten dat de Vlaamse decreetgever enthousiast is over zijn nieuwe bevoegdheden. Er werd alvast geïnvesteerd in onderzoek. De tijd is nog niet rijp om te beoordelen of Vlaanderen het grondrecht op wonen zal realiseren met daarbij de nodige aandacht te besteden aan het eigendomsrecht van de verhuurder, doch de Vlaamse decreetgever lijkt alvast de uitdaging aan te gaan.

BIBLIOGRAFIE

RECHTSLEER

Boeken

DAMBRE, M., *Bijzondere overeenkomsten*, Brugge, die Keure, 2014, 568 p.

DAMBRE, M., *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2008, 598 p. (*Huurprijs*)

GORLÉ, F., BOURGEOIS, G., BOCKEN, H., REYNTJENS, F., DE BONDT, W., LEMMENS, K., *Rechtsvergelijking*, Mechelen, Kluwer, 2007, 359 p.

HUBEAU, B., VERMEIR, D., *Regionalisering van de federale huurwetgeving*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2013, 118 p. (*Regionalisering*)

VANPRAET, J., *De latente staatshervorming*, Brugge, die Keure, 2011, 614 p.

VELAERS, J., *De Grondwet en de Raad van State*, Antwerpen, Maklu, 1999, 1034 p.

Bijdragen in tijdschriften

AYDOGAN, A., “Het opzeggingsbeding in de woninghuurovereenkomst van korte duur (soms) (on)geldig?” (noot onder Vred. Westerlo 16 augustus 2010), *T.Vred.* 2012, 178 – 182.

BERNARD, N., “Encadrement des loyers (grille “de référence” et taxation des loyers réels) : développements récents”, *Echos log.* 2014, 10 – 20.

BERNARD, N., “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *JT* 2007, 513 - 523.

BERNARD, N., “L’arrêt Wooncode de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008: quand l’arbre (linguistique) cache la forêt”, *JT* 2008, 689 – 698.

BERNARD, N., “Le bail d’habitation et la sixième réforme de l’état: tirer le meilleur profit de la régionalisation”, *JT* 2014, 421-430.

BERNARD, N., “Observations. Un “permis de location” qui, contrairement à ce que son intitulé laisse croire, n’est (théoriquement) pas une condition de mise en location” (noot onder Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003), *T.Vred.* 2004, 92 – 99.

BERNARD, N., “Quand la Cour Constitutionnelle, au nom notamment du droit au logement, contredit la Cour de cassation sur le contre-préavis du preneur”, *Jurim Pratique* 2014, 41-59.

BERNARD, N., “Vers un fonds centralisé (mutualisé !) de garanties locatives : Balises et suggestions pour une opérationnalisation”, *Echos log.* 2015, 3 -10.

BOUNJOUH, H., “Europeesrechtelijk onderzoek naar huurrecht en huisvestingsbeleid in Nederland, België en Frankrijk”, *Vastgoedrecht* 2014, 120 – 125.

COLAES, J., “Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007”, *Huur* 2007, 133 – 161.

COPPENS, A., “Kanttekening – Kosten van bemiddeling bij woninghuurovereenkomsten”, *RW* 2009-10, 44 - 45.

COPPENS, A., “Tegenopzegging in de woninghuur” (noot onder Cass. 12 januari 2015), *NJW*, 201 – 202.

DAMBRE, M., “De vervroegde beëindiging van de woninghuur van korte duur”, *TBBR* 2009, 378 – 380.

DAMBRE, M., “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 114 – 122.

DAMBRE, M., “Vers un système raisonné d’encadrement des loyers. Quelques considérations pratiques.”, *Echos log.* 2014, 21 – 23.

DE ROUCK, P., “Hoe kan ik me aansluiten bij het huurgarantiefonds?”, *Vastgoedflitsen* 24 januari 2014, 7.

HUBEAU, B., “De hiërarchie tussen federale, gewestelijke en gemeentelijke regelgeving voor de woningkwaliteit: de nieuwe Brusselse Huisvestingscode als case-study”, *TBP* 2004, 195 – 212.

HUBEAU, B., “Een nieuw Huurwaarborgfonds ter bescherming van verhuurder en huurder”, *RW* 2014, 722.

HUBEAU, B., “De bevoegdheidsverdeling en het gelijkheidsbeginsel inzake huisvesting en het kamerdecreet” (noot onder Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98), *RW* 1998-99, 566 - 570.

HUBEAU, B., “De bevoegdheidsverdeling tussen gewesten en federale overheid inzake de woningkwaliteit” (noot onder Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003), *RW* 2004-05, 134 - 136.

HUBEAU, B., “De rechterlijke tussenkomst bij de ontbinding van de sociale huurovereenkomst gerehabiliteerd” (noot onder GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008), *RW* 2008-09, 1138 – 1143.

HUBEAU, B., “Het sociaal of openbaar beheersrecht in de regionale wooncodes: geen feitelijke onteigening” (noot onder Arbitragehof 20 april 2005, nr. 69/2005), *RW* 2005-06, 817 – 820.

HUBEAU, B., VANDEBRUWAENE, W., VERMEIR, D., “Huurindexatie: Wie is bevoegd?”, *Juristenkrant* 2015, 16.

HUBEAU, B., VERMEIR, D., “De regionalisering van de federale huurwetgeving in de zesde staatshervorming: een stand van zaken”, *TBP* 2013, 584-597. (*Stand van zaken*)

HUBEAU, B., VERMEIR, D., “De regionalisering van de huurwetgeving in de zesde staatshervorming”, *Huur* 2014, 3-6.

HUBEAU, B., VERMEIR, D., “Naar een Vlaams woninghuurrecht”, *Juristenkrant* 29 januari 2013, 13.

KEMPE, K., “Nieuw Vlaams huurgarantiefonds vanaf 1 januari 2014”, *Vastgoedinformatie* 2013, 1-3.

LETIER, J.M., “La garantie locative”, *T.Vred.* 2005, 69 - 86.

LOUVEAUX, B., “Le bail est régionalisé”, *Immobilier* 2014, 6 – 7.

MAES, E., “Vlaamse Wooncode: Grondwettelijk Hof slaat en zalf”, *Juristenkrant* 2008, 5.

MAES, G., “Het standstillbeginsel in verdragsbepalingen en in art. 23 G.W.: Progressieve (sociale) grondrechtenbescherming”, *RW* 2005-2006, 1081-1094.

MEULEMANS, D., “De aangekondigde regionalisering van de huurwetgeving: enkele bedenkingen”, *Huur* 2012, 3 – 4.

MEULEMANS, D., CALLENS, C., “De geplande regionalisering van twee belangrijke onderdelen van de huurwetgeving: woninghuur en pacht”, *NNK* 2008, 5 – 8.

MEULEMANS, D., DAEMEN, P., “De regionalisering van de huurwetgeving”, *NNK* 2015, 3 – 8.

TIMMERMANS, R., “Armworstelen met het huurgarantiefonds”, *Huur* 2014, 21-31.

VANDERHAEGHEN, A., “De publiekrechtelijke aspecten van de geplande regionalisering van de huurwetgeving inzake woninghuur en pacht”, *NNK* 2010, 6-15.

VAN DE VELDE, C., “Woninghuur: Wat zijn de concrete gevolgen van het overlijden van de huurder?”, *Huur* 2009, 12 - 14.

VANDROMME, T., “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht?”, *Huur* 2009, 104 – 108.

VANDROMME, T., “Grondwettelijk Hof beperkt gewestelijke bevoegdheid voor huisvesting”, *Juristenkrant* 2015, 7.

VANDROMME, T., “De gemeentelijke autonomie inzake huisvesting: vlot verteerbaar of een baksteen op de gemeentelijke maag?” (noot onder GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015), *T.Gem.* 2015, 190 - 195.

VANDROMME, T., “Op weg naar een Vlaams woninghuurrecht”, *RW* 2015-16, 922.

VAN OEVELEN, A., “Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)”, *RW* 1997-98, 729 – 748.

VAN OEVELEN, A., “Wijzigingen in het (woning)huurrecht”, *RW* 2007-08, 298 - 306.

VANPRAET, J., “Actualiteit. De bevoegdheid inzake huurindexatie: hoe Pavlov juristen en politici in de ban houdt”, *RW* 2014-15, 60.

VERMEIR, D., “Steunpunt Wonen evalueert Vlaams Woninghuurrecht”, *Juristenkrant* 2015, 3.

VERZELE, P., “We willen het fonds alle slaagkansen geven”, *CIB Info* december 2013, 9.

WINTERS, S., “De Vlaamse private huurmarkt: pleidooi voor een beleid”, *Ruimte en Maatschappij* 2010, 30-56;

Bijdragen in verzamelwerken en reeksen

BEYAERT, S., “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 145 - 207.

CARETTE, N., “Financiële aspecten van de woninghuurovereenkomst”, in VAN OEVELEN, A. (ed.), *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, 193 – 290.

CASTELEIN, D., “Knelpunten huurwaarborg en uithuiszettingen”, in VERBEKE, A., BRULEZ, P. (eds), *Knelpunten huurrecht – Tien perspectieven*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 175 – 217.

CLEMENT, J., VERMEIRE, L., “De bevoegdheidsoverdrachten inzake huur, handelsvestigingen en onteigening” in ALEN, A. (ed.), *Het federale België na de Zesde Staatshervorming*, Brugge, die Keure, 2014, 479 - 501.

DAMBRE, M., HUBEAU, B., “Woninghuur” in *A.P.R.*, Antwerpen, Story Scientia, 2002, 563 p.

DAMBRE, M., “Knelpunten woninghuur” in *Knelpunten huur*, Antwerpen, Intersentia, 2003, 21 - 52.

DAMBRE, M., “Over huurgenot en woningkwaliteit”, in *Overeenkomstenrecht*, XXVIste post-universitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 269-333.

DAMBRE, M., “Woninghuur in Vlaamse handen: Nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?” in *Vijftien jaar Vlaamse wooncode: sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 273 – 282. (*Nieuwe kansen*)

HUBEAU, B., “Vijf bijdragen over de rol van de private huurmarkt: Enkele reflecties. De Vlaamse wooncode en de private huurmarkt hebben mekaar nodig” in *Vijftien jaar Vlaamse wooncode: sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 265 - 271.

HUBEAU, B., VANDROMME, T., “Het grondrecht op behoorlijke huisvesting” in DAMBRE, M., HUBEAU, B., STIJNS, S. (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 57 - 89.

HUBEAU, B., VANDROMME, T., “Algemene schets van de huisvestingssector en het huisvestingsrecht” in *Het onroerend goed in de praktijk*, 2015, 351 – 383.

VAN OEVELEN, A., “Actualia algemeen huurrecht en woninghuurrecht (2007-2014)” in *CBR-jaarboek 2013-2014*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 1 - 49.

VAN OEVELEN, A., “De gevolgen van de vervreemding van het verhuurde goed op de lopende woninghuurovereenkomst” in VAN OEVELEN, A. (ed.), *Woninghuur*, Brugge, die Keure, 2009, 291 – 310.

VELAERS, J., “Het Arbitragehof: “Een Grondwettelijk Hof met een beperkte bevoegdheid”. Een overzicht van dertig maanden werking”, in A. ALEN en L. SUETENS (eds.), *Zeven knelpunten na zeven jaar staats hervorming*, Brussel, Story-Scientia, 1988, 143 - 212.

VERMEIR, D., HUBEAU, B., “De Regionalisering van de woninghuur: Naar een Vlaams huurrecht?” in VELAERS, J., VANPRAET, J., VANDENBRUWAENE, W., PEETERS, Y. (eds.), *De zesde staats hervorming: instellingen, bevoegdheden en middelen*, Antwerpen, Intersentia, 2014, 471 - 492.

WINTERS, S., DE DECKER, P., “Wonen in Vlaanderen: over kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid” in VANDERLEYDEN, L., CALLENS, M., en NOPPE, J. (eds.), *De sociale staat van Vlaanderen 2009*, Brussel, Studiedienst van de Vlaamse Regering, 2009, 199 – 234.

Bijdragen op internet

BUYST, E., “Presentatie Erik Buyst. Economische reflecties op het advies van de Vlaamse Woonraad”, 2016, <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/vlaamse-woonraad-studievoormiddag> (Consultatie 8 maart 2016).

HUBEAU, B., “Presentatie Bernard Hubeau. Voorstelling advies Aanbodbeleid op de private huurmarkt”, 2016, <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/vlaamse-woonraad-studievoormiddag> (Consultatie 8 maart 2016).

MERTENS, X., “Presentatie Xavier Mertens. Reflecties op het advies van de Vlaamse Woonraad, praktijkervaringen”, 2016, <https://www.wonenvlaanderen.be/nieuws/vlaamse-woonraad-studievoormiddag> (Consultatie 8 maart 2016).

NOTIUS ADVOCATEN, “Regionalisering van de federale huurwetgeving”, 2014, <http://notius.eu/nl/Private/News/regionalisering-van-de-federale-huurwetgeving>.

ONDERZOEKSRAPPORTEN

HEYLEN, K., “Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 40 p.

HUBEAU, B., VERMEIR, D., “Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 180 p. (*Evaluatie*)

HUBEAU, B., VERMEIR, D., “Een evaluatie van het woninghuurrecht – Deel II”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 255 p.

VAN DEN BROECK, K., “Grote Woononderzoek. Deel 4. Woningkwaliteit en renovatie: resultaten op basis van de vragen aan bewoners”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 98 p.

VANDERSTRAETEN, L., RYCKEWAERT, M., “Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 109 p.

VASTMANS, F., HELGERS, R., BUYST, E., “Huurprijzen en righthuurprijzen. Deel III: Hedonische huurprijsanalyse”, Heverlee, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, 99 p.

WINTERS, S., “Huurprijzen en righthuurprijzen Deel VI: synthese”, Heverlee, Steunpunt Ruimte en Wonen, 2012, 37 p.

WINTERS S., CEULEMANS W., HEYLEN K., PANNECOUCKE I., VANDERSTRAETEN L., VAN DEN BROECK K., DE DECKER P., RYCKEWAERT M. & VERBEECK G., “Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld”, Leuven, Steunpunt Wonen, 2015, 97 p.

RECHTSPRAAK

Arbitragehof 10 maart 1988, nr. 49/88.

Arbitragehof 25 april 1995, nr. 36/95.

Arbitragehof 17 juni 1998, nr. 73/98.

Arbitragehof 30 maart 1999, nr. 40/99.

Arbitragehof 14 mei 2003, nr. 67/2003.

Arbitragehof 31 maart 2004, nr. 61/2004.

Arbitragehof, 30 juni 2004, nr. 119/2004.

Arbitragehof 20 april 2005, nr. 69/2005.

Cass. 12 januari 2015, AR C.12.0601.N.

GwH 26 juni 2008 nr. 93/2008.

GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008.

GwH 1 september 2008, nr. 130/2008.

GwH 11 maart 2009, nr. 47/2009.

GwH 26 november 2009, nr. 189/2009.

GwH 29 juli 2010, nr. 91/2010.

GwH 12 februari 2015, nr. 16/2015.

GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015.

GwH 29 oktober 2015, nr. 154/2015.

Vred. Deurne 26 januari 2002, *Huur* 2002, 105.

Vred. Leuven (2de kanton), 15 oktober 2002, *Huur* 2003, 64 en *Echos log.* 2003, 73.

(VOORBEREIDENDE) WETGEVENDE EN BELEIDSONDERSTEUNENDE DOCUMENTEN

BELEIDSONDERSTEUNENDE DOCUMENTEN

Basisnota van de formateur, 4 juli 2011, www.dekamer.be, 105 p.

BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, *Gewestelijke beleidsverklaring*, 22 juli 2014, 138 p.

FEDERALE REGERING, *Regeerakkoord van de federale regering*, 1 december 2011, www.dekamer.be, 180 p.

HOMANS, L., *Beleidsnota 2014-2019*, 24 oktober 2014, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr.135/1.

Institutioneel akkoord voor de zesde staats hervorming: “een efficiëntere federale staat en een grotere autonomie voor de deelstaten” (Vlinderakkoord), 11 oktober 2011, www.dekamer.be, 70 p.

VLAAMSE REGERING, *Regeerakkoord Vlaamse Regering 2014-2019. Vertrouwen, verbinden, vooruitgaan*, 23 juli 2014, www.vlaanderen.be/publicaties, 167 p.

VLAAMSE REGERING, *Septemberverklaring – Verklaring van de Vlaamse Regering betreffende de algemeen maatschappelijke situatie en betreffende de krachtlijnen van de begroting 2014*, *Parl.St.* VI.Parl. 2013-14, nr. 31/1.

VLAAMSE WOONRAAD, *Aanbodbeleid op de private huurmarkt*, 17 december 2015, Brussel, VWR, 49 p.

VLAAMSE WOONRAAD, *Naar een beleid ter ondersteuning van de private woninghuurmarkt*, 30 september 2010, Brussel, VWR, 23 p.

WAALSE REGERING, *Regeerakkoord van de Waalse regering 2014 – 2019. Oser, innover, rassembler*, 23 juli 2014, <http://gouvernement.wallonie.be>, 121 p.

WONEN VLAANDEREN, *Voorstudie woonbeleidsplan Vlaanderen*, 2014, 171 p., www.wonenvlaanderen.be.

VOORBEREIDENDE WETGEVENDE DOCUMENTEN

Amendement (VAN HAUTHEM en COVELIERS) op het voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-602/3.

Adv.RvS bij het voorontwerp van ordonnantie betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor gemeubelde woningen, *BS* 31 december 1993, nr. A-174/1.

Adv.RvS bij het voorontwerp van wet “tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten”, *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 717/1.

Adv. RvS bij het voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-602/2.

Adv. RvS bij het voorstel van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1.

Adv. RvS bij het wetsontwerp tot verbetering van de werkgelegenheid, *Parl.St.* Kamer 2014-15, nr. 960/1.

Compte rendu avancé séance publique de commission mercredi 15 juillet 2015, *Parl.St.* W.Parl. 2014-15, nr. 186.

Conceptnota voor nieuwe regelgeving over de huur van studentenkamers (SCHRYVERS, K., e.a.), *Parl.St.* Vl.Parl. 2014-15, nr. 268/1.

Exposé des motifs au projet de décret visant à réaliser un saut d’index des loyers, *Parl.St.* W.Parl. 2015-16, nr. 378-1.

Hand. Br.Parl. comm. huisvesting, 2015-16, 7 januari 2016.

Memorie van toelichting bij het ontwerp van bijzondere wet met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1.

Memorie van Toelichting bij het ontwerp van decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2015, *Parl.St.* Vl.Parl. 2014-15, 333/1.

Memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet houdende de Vlaamse Wooncode, *Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 654/1.

Memorie van toelichting bij het voorstel van bijzondere wet houdende institutionele maatregelen, *Parl.St.* Senaat 2007-08, nr. 4-602/1.

Memorie van toelichting bij het voorstel van decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers (M. OLIVIER e.a.), *Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 437/1 en 437/4.

Memorie van toelichting bij het voorstel van ordonnantie tot invoering van een regeling van de huurprijzen op de privémarkt (M. EL BAKRI e.a.), *Parl.St.* Br.Parl. 2015-16, nr. A-247/1.

Memorie van toelichting bij het voorstel van ordonnantie tot wijziging van sommige bepalingen inzake huurovereenkomsten teneinde de huurmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te reguleren (A. MARON e.a.), *Parl.St.* Br.Parl. 2015-16, nr. A-213/1.

Memorie van toelichting bij het voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen (G. DE VROE), *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/1.

Memorie van toelichting bij het wetsontwerp houdende diverse bepalingen (IV), *Parl.St.* Senaat 2006-07, nr. 51-2873/1.

Memorie van toelichting bij het wetsontwerp van bijzondere wet tot hervorming der instellingen, *Parl.St.* Senaat 1979-80, nr. 434/1.

Memorie van toelichting bij het wetsvoorstel herziening titel II van de Grondwet door invoeging van een artikel 24bis betreffende de economische en sociale rechten, *Parl.St.* Senaat BZ 1988, nr. 100-10/5.

Tekst aangenomen door de plenaire vergadering van het voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 391/4.

Verslag namens de commissie voor binnenlandse aangelegenheden, stadsvernieuwing en huisvesting bij het voorstel van decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, *Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 437/6.

Verslag namens de commissie voor de herziening van de Grondwet en de hervorming der instellingen bij het ontwerp van bijzondere wet tot hervorming der instellingen, *Parl.St.* Senaat 1979-80, nr. 434/2.

Verslag namens de commissie voor de justitie bij het ontwerp van wet houdende wijziging en aanvulling van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur, *Parl.St.* Senaat 1990-91, nr. 1190/2.

Verslag namens de commissie voor de justitie bij het wetsontwerp tot aanvulling van de Woninghuurwet met betrekking tot de aanrekening van bemiddelingskosten van een derde aan de huurder, *Parl.St.* Kamer, 2008-09, nr. 1949/2.

Verslag namens de commissie voor de justitie bij het wetsontwerp tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr.717/7.

Verslag van de hoorzitting namens de commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen over de conceptnota voor nieuwe regelgeving over de huur van studentenkamers, *Parl.St.* VI.Parl. 2014-15, nr. 268/3.

WETGEVING

Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, *BS* 25 november 2011. (*Huurgarantiebesluit*)

Bijzondere Wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, *BS* 15 augustus 1980. (*BWHI*)

Bijzondere Wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, *BS* 7 januari 1989. (*Bijz. Wet Grondwettelijk Hof*)

Bijzondere Wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, *BS* 14 januari 1989.

Bijzondere Wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de zesde staatshervorming, *BS* 31 januari 2014. (*Bijz. Wet Zesde staatshervorming*)

Decreet van 3 maart 2016 tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen, *BS* 11 maart 2016.

Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 9 september 2003.

Vlaamse Codex Fiscaliteit, *BS* 23 december 2013. (*VCF*)

Wetboek van 29 oktober 1998 van de Huisvesting en het Duurzame Wonen, *BS* 4 december 1998.

Wet van 16 maart 1803 tot regeling van het notarisambt, *BS* 6 mei 1980, err., *BS* 9 augustus 1980.

Wet van 20 februari 1991 met betrekking tot huishuur, *BS* 4 juni 1998. (*Woninghuurwet*)

Wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007.

PARLEMENTAIRE VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 31, 2 oktober 2014 (G. COPPÉ).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 76, 22 oktober 2015 (M. VAN VOLCEM).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 77, 14 oktober 2014 (J. ENGELBOSCH).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 147, 31 oktober 2014 (G. DE VROE).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 233, 4 december 2014 (K. SCHRYVERS).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 563, 13 maart 2015 (L. PARYS).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 692, 29 april 2015 (A. MOERENHOUT).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 770, 5 juni 2015 (J. ENGELBOSCH).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 892, 4 september 2015 (M. VAN VOLCEM).

Vr. en Antw. VI.Parl., Vr. nr. 904, 11 september 2015 (R. LANDUYT).

PERSARTIKELLEN

CLEEREN, E., “Huurgarantiefonds is maat voor niets”, *De Tijd* 7 augustus 2015, http://netto.tijd.be/vastgoed/Huurgarantiefonds_is_maat_voor_niets.9662710-1625.art. (consultatie op 10 augustus 2015).

VAN DEN BROEK, A., “Verhuurders worden beter beschermd tegen wanbetalers”, *De Morgen* 17 oktober 2011, www.demorgen.be/dm/nl/997/Consument/article/detail/1334752/2011//10/17/Verhuurder-wordtbeter-beschermd-tegen-wanbetalers.dhtml (consultatie op 31 augustus 2015).