

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft:

- **Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan**
- **Definitieve goedkeuring, na advies van de Raad van State**

1. INHOUDELIJK

1.1 Context

Op 14 juli 2017 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het voorontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan met het oog op adviesaanvraag aan de Vlaamse Woonraad (VR 2017 1407 DOC.0790).

Op 17 november 2017 hechtte de Vlaamse Regering opnieuw haar principiële goedkeuring aan het genoemde voorontwerp met het oog op adviesaanvraag aan de Raad van State (VR 2017 1711 DOC.1126).

1.2 Advies van de Raad van State

De Raad van State heeft op 22 december 2017 advies uitgebracht over het voorontwerp van decreet (advies 62.525/3 – zie bijlage 3).

In het advies onderzocht de Raad van State in de eerste plaats de bevoegdheid. Volgens de Raad kan de ontworpen regeling over het algemeen ingepast worden in de gewestelijke bevoegdheid huisvesting of woninghuurrecht (artikel 6, § 1, IV, 1° en 2° van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen). Over bepaalde aspecten had de Raad een aantal bemerkingen.

1. Wat betreft de regeling op het vlak van onderhuur (ontworpen artikel 32) merkt de Raad op dat het Vlaamse Gewest enkel bevoegd is voor de regels met betrekking tot onderhuur wanneer het deel van het goed dat wordt onderverhuurd, voor bewoning is bestemd (overweging 3.6). Ontworpen artikel 32, §2 regelt enkel de onderverhuur van een goed waarbij het onderverhuurde goed wordt bestemd als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder. Daarbij gaat het dus steeds over een goed dat voor bewoning is bestemd. Andere onderverhuringen (van goederen die niet dienen tot de hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, maar wel voor bewoning zijn bestemd of goederen die niet voor bewoning zijn bestemd, bv. garages) worden niet geregeld in het ontworpen artikel 32, §2 en vallen bijgevolg onder het gemene huurrecht.
2. Vervolgens stelt de Raad van State vast dat het ontwerpdecreet op verschillende vlakken opdrachten toekent aan de OCMW's (overweging 4.2). Het Vlaamse Gewest beschikt niet over een dergelijke bevoegdheid. De Vlaamse Gemeenschap beschikt in het kader van de bevoegdheid inzake maatschappelijk welzijn wel over die bevoegdheid. Om die reden zal in

artikel 1 worden bepaald dat het decreet zowel een gewest- als gemeenschapsaangelegenheid regelt. De toepassing van de bepalingen met betrekking tot de OCMW's blijft evenwel beperkt tot de gemeenten van het Vlaamse Gewest, aangezien de OCMW's van de gemeenten van het Brusselse Gewest bicommunautaire instellingen zijn.

3. De Raad van State gaat daarna in op de gewestelijke bevoegdheid inzake de rechtspleging bij geschillen over huurovereenkomsten (overweging 4.3 en 4.4). In de aan de Raad van State voor advies voorgelegde memorie van toelichting ging de decreetgever ervan uit dat uit de materiële bevoegdheid inzake woninghuur eveneens de bevoegdheid over de procesrechtelijke bepalingen met betrekking tot woninghuur voortvloeide. Volgens de Raad van State kan daarmee niet worden ingestemd. Met verwijzing naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof stelt de Raad van State dat de omschrijving van de bevoegdheden van de rechtscolleges en het vaststellen van procedureregels voor de rechtscolleges tot de principiële bevoegdheid van de federale wetgever behoort. Wel kan volgens de Raad van State op het terrein van de federale overheid getreden worden door een beroep te doen op de impliciete bevoegdheden, zoals vermeld in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. De stellers van dit ontwerp gaan niet akkoord met de zienswijze van de Raad van State: de overdracht van de bevoegdheid inzake woninghuur houdt ook de bevoegdheid in de processuele elementen te regelen. Dit werd verder verduidelijkt in deze memorie van toelichting. Tegelijk werd in ondergeschikte orde een uitgebreide motivering opgenomen die het beroep op de impliciete bevoegdheden onderbouwt.

Ten tweede verwijst de Raad van State naar het *standstill*-beginsel dat voortvloeit uit artikel 23 van de Grondwet (overweging 5). Op basis van dit beginsel wordt aangenomen dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving niet in aanzienlijke mate kan verminderen, tenzij daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.¹ Volgens de Raad kan de verhoging van het maximale bedrag van de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder van twee naar drie maanden, op zich genomen, beschouwd worden als een vermindering van het bestaande beschermingsniveau. De Raad doet evenwel geen uitspraak over de vraag of deze verhoging van twee naar drie maanden huur een *aanzienlijke* vermindering van het beschermingsniveau inhoudt. Bovendien verwijst de Raad terecht naar de huurwaarborglening die moet worden uitgewerkt door de Vlaamse Regering op basis waarvan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden een renteloze lening kunnen aangaan voor de betaling van de huurwaarborg (ontworpen artikel 79bis van de Vlaamse Wooncode) en die naast de OCMW-waarborg komt te staan. De huurwaarborglening moet er inderdaad voor zorgen dat ook minder gegoede huishoudens een private huurovereenkomst kunnen afsluiten. Het bevordert de toegang tot de huurmarkt omdat de anonieme verstrekking van de huurwaarborglening impliceert dat het betalen van de waarborg niet langer een selectie criterium kan zijn voor verhuurders. Door maandelijks de huurwaarborglening af te betalen stellen ze de waarborg op langere termijn samen en bouwen ze zo een (beperkte) spaarsom op.

Het is bovendien zo dat momenteel gebruikte waarborgvormen die niet geregeld worden in artikel 10 van de federale woninghuurwet, niet gehouden zijn aan het plafond van 2 maanden huurwaarborg.

Door de OCMW-waarborg te behouden (die ook nu reeds drie maanden kan bedragen) en de huurwaarborglening uit te werken als een Vlaams instrument worden de huishoudens beter ondersteund dan nu het geval is.

De wijzigingen aan de huurwaarborg kunnen bijgevolg niet beschouwd worden als een vermindering van het beschermingsniveau van de huurder en zeker niet als een aanzienlijke vermindering ervan.

Ten derde stelt de Raad van State een vraag met betrekking tot het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (overweging 6.4). Ontworpen artikel 41, tweede lid verwijst enkel naar het geval

¹ Zie o.m.: GwH 21 mei 2015, nr. 67/2015, B.8; GwH 17 maart 2016, nr. 42/2016, B.13.1; GwH 28 april 2016, nr. 62/2016, B.6.2.

waarin de huurder een schadevergoeding moet betalen bij ontbinding van de huurovereenkomst. De Raad van State stelt vast dat niet in een gelijkaardige regeling wordt voorzien ten laste van de verhuurder die zijn verplichtingen niet nakomt, waardoor een verschil in behandeling lijkt te ontstaan tussen de huurder en de verhuurder. De Raad vraagt om de bijkomende motivering die op vraag van de auditeur werd bezorgd, op te nemen in de toelichting bij ontworpen artikel 41. Hier wordt op ingegaan.

Tot slot had de Raad van State een aantal bemerkingen bij de tekst zelf. Het ging in de meerderheid van de gevallen over vormelijke bemerkingen, waarbij om hier aan tegemoet te komen de nodige aanpassingen werden gedaan in de tekst. Hieronder worden de bemerkingen overlopen die niet werden gevolgd of die bijkomende duiding vragen.

1. De Raad van State heeft een bemerking met betrekking tot het ontworpen artikel 4 (overweging 10). De verplichte bekendmaking van de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten en lasten geldt voor zowel de verhuurder die een woning publiekelijk te huur stelt als voor de gevolmachtigde die de verhuurder daarvoor aanstelt. Deze precisering wordt ook vermeld in de toelichting bij het ontworpen artikel 4 en de tekst van het ontworpen artikel wordt hier op afgestemd.
2. De Raad van State merkt op dat het geval waarin de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, onduidelijk is geregeld (artikel 5, § 1, derde lid van het ontwerp - overweging 11.2 van het advies). Hoewel deze bepaling letterlijk werd overgenomen van de bestaande tekst van artikel 1, § 1, derde lid van de Woninghuurwet, kan inderdaad onduidelijkheid rijzen over de precieze draagwijdte ervan. Er wordt daarom voor geopteerd de bepaling te verduidelijken op basis van de heersende interpretatie in de rechtsleer. Dit wordt verder verduidelijkt in deze memorie bij de bespreking van het ontworpen artikel 5.
3. Wat betreft het ontworpen artikel 13 met betrekking tot de renovatiehuurovereenkomst merkt de Raad van State op dat de vereiste dat de aanvang van de werkzaamheden binnen een redelijk tijdstip is bepaald, onvoldoende nauwkeuring is (overweging 17.1). De stellers van dit ontwerp kozen evenwel bewust voor deze formulering, aangezien het niet mogelijk is om in een decretale bepaling op algemene wijze een bepaalde termijn in te schrijven. De concrete termijn hangt immers onlosmakelijk samen met de aard van de werken. Bij betwisting over de vraag of de in de renovatiehuurovereenkomst bepaalde aanvangstermijn redelijk is, zal de vrederechter dit rekening houdend met alle concrete elementen van het dossier beoordelen.
4. Met betrekking tot hetzelfde artikel 13 oordeelde de Raad van State ook dat de bepaling "Zolang er in het gehuurde goed veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn, mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen." te ruim is geformuleerd en dus verduidelijkt moet worden (overweging 17.2). De stellers van dit ontwerp gaan op deze bemerking in en kennen aan de Vlaamse Regering de opdracht toe om de gebreken vast te stellen die een veiligheids- en gezondheidsrisico inhouden.
5. De Raad van State signaleert een onduidelijkheid in de formulering van de opzeggingsgrond voor de verhuurder uit ontworpen artikel 17 (overweging 20). De voorgestelde verduidelijking wordt doorgevoerd. Naar aanleiding van deze aanpassing werd vastgesteld dat er een onderscheid werd gemaakt tussen de opzegging door de verhuurder voor bewoning door familieleden (opzegging te allen tijde, maar de opzeggingstermijn kan niet verstrijken voor het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst) en de opzegging door de verhuurder wegens grondige renovatiewerken (vanaf het verstrijken van de eerste driejarige periode kan de verhuurder de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden). Dit onderscheid is niet verantwoord en wordt daarom weggewerkt in ontworpen artikel 18.
6. De Raad van State merkt met betrekking tot ontworpen artikel 20 en 21 op dat de vermelding dat de opzegging ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin werd opgezegd, overbodig is, gelet op de algemene vermelding in ontworpen artikel 15 (overweging 22). Deze stelling wordt door de stellers van het ontwerp niet gevolgd en de tekst wordt bijgevolg niet aangepast. Artikel 15 bepaalt wanneer de opzeggingstermijn een aanvang neemt,

terwijl het in de genoemde artikelen 20 en 21 niet over de aanvang van de opzeggingstermijn gaat, maar over de ingang van de opzegging zelf.

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

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, beïnvloeden.

3. WEERSLAG VAN HET VOORSTEL OP DE LOKALE BESTUREN

Er zijn geen wijzigingen die de weerslag, meegedeeld in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, beïnvloeden.

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

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

5. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

Er zijn geen wijzigingen die tot gevolg hebben dat het uitgangspunt, opgenomen in het dossier dat aanleiding gaf tot de eerste principiële goedkeuring, moet worden aangepast.

6. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

1. haar definitieve goedkeuring te hechten aan bovengenoemd ontwerp van decreet en de bijhorende memorie van toelichting;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor Wonen, te gelasten het bijgaande ontwerp van decreet en de bijbehorende memorie van toelichting, in naam van de Vlaamse Regering, in te dienen bij het Vlaams Parlement.

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

Liesbeth HOMANS

Bijlagen:

- het definitief goed te keuren ontwerp van decreet
- de definitief goed te keuren memorie van toelichting
- het advies van de Raad van State