

Wonen

Openstelling huurcontractendatabank

Registratie

De registratie van woninghuurovereenkomsten werd door de zesde staats hervorming gedeeltelijk geregionaliseerd. Momenteel zijn beide volledig op elkaar afgestemd, waardoor een fiscaalrechtelijke registratie (op het federale registratiekantoor) tegelijk ook een burgerrechtelijke registratie tot gevolg heeft.

Via federale registratiekantoren

Ook na de inwerkingtreding van het Vlaams Huurdecreet zal de registratie van woninghuurovereenkomsten gebeuren via de (federale) registratiekantoren. De burgerrechtelijke registratie werd een bevoegdheid van de gewesten, terwijl de fiscaalrechtelijke registratie federale bevoegdheid bleef. Dit zorgt ervoor dat de burger zo weinig mogelijk administratieve lasten heeft. Om dit te behouden na de inwerkingtreding van het Vlaams Huurdecreet werd er voor geopteerd om geen wijzigingen aan te brengen aan de burgerrechtelijke registratie.

Bron: Schriftelijke vraag nr. 771 van Marc Hendrickx van 31 juli 2017: Huurcontractendatabank – Lokale openstelling, Vlaams Parlement, Schriftelijke Vragen, websitebulletin, publicatiedatum: 18 oktober 2017.

Verkrotting sociale woningen

Vrijstelling belasting sociale huisvesters

Omdat de gemeenten niet verplicht zijn om aan Wonen-Vlaanderen hun goedgekeurde belastingreglementen inzake leegstand mee te delen, kan minister Liesbeth Homans geen informatie geven over het aantal gemeentelijke reglementen dat voorziet in een vrijstelling voor sociale huisvesters en over het aantal dat dit niet doet.

Visitaties

Naar aanleiding van de eerste visitatieronde werden 10 sociale huisvestingsmaatschappijen verplicht een verbeterplan op te stellen en uit te voeren. De visitatieresultaten hebben voorlopig niet tot andere maatregelen aanleiding gegeven. In geen enkel geval heeft een visitatiecommissie of de -raad de minister geadviseerd om dwingende (gewestelijke) maatregelen te nemen om de structurele leegstand ongedaan te maken.

Visitaties zijn in eerste instantie bedoeld als zelfsturingsinstrument op basis waarvan sociale huisvestingsmaatschappijen zich zelfstandig kunnen verbeteren. Pas wanneer dat niet mogelijk blijkt, kunnen er andere (meer dwingende) maatregelen worden overwogen. De visitatiecommissies hebben vooral aandacht voor de werkwijze die de sociale huisvestingsmaatschappijen hanteren om leegstand te voorkomen en te verhelpen.

Verantwoordelijkheidszin

Ervaring leert dat de meeste sociale huisvestingsmaatschappijen zelf voldoende verantwoordelijkheidszin aan de dag leggen en dat het voorkomen en aanpakken van leegstand bij bijna elke sociale huisvestingsmaatschappij erg hoog op de agenda staat.

Bron: Schriftelijke vraag nr. 29 van Marc Hendrickx van 3 oktober 2017: Sociale woningen – Verkrotting, Vlaams Parlement, Schriftelijke Vragen, websitebulletin, publicatiedatum: 24 november 2017.

Brandverzekering sociale verhuurders

Modelhuurcontract

In het modelhuurcontract voor de sociale verhuurkantoren is, in uitvoering van het kaderbesluit sociale huur, ingeschreven dat de onderhuurder gedurende de hele duur van de onderhuur een brandverzekering (incl. water- en stormschade) moet afsluiten die zijn aansprakelijkheid als onderhuurder dekt. Het sociaal verhuurkantoor informeert de huurder over de verplichte brandverzekering en over de mogelijkheden om deze aansprakelijkheid te dekken. Het sociaal verhuurkantoor wordt aangeraden om deze huurders jaarlijks een bewijs te vragen dat hun brandverzekering in orde is.

Afstand van verhaal

Aangezien het sociaal verhuurkantoor ook altijd een eigen verzekering moet afsluiten die de eigenaars- of hoofdhuurdersaansprakelijkheid dekt, opteert de meerderheid voor een verzekering met afstand van verhaal. Dit biedt voor het sociaal verhuurkantoor zowel de grootste zekerheid dat het patrimonium voldoende verzekerd is, als ook het minste werk qua opvolging. Bovendien kan een sociaal verhuurkantoor vaak een gunstiger tarief bedingen waardoor deze optie ook voor de huurder voordeliger is.

Bron: Schriftelijke vraag nr. 36 van Marc Hendrickx van 4 oktober 2017: Sociale verhuurders – Brandverzekering, Vlaams Parlement, Schriftelijke Vragen, websitebulletin, publicatiedatum: 30 november 2017.