

Modelbepaling voor de verplichte mededeling van het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten bij elke officiële of publieke aankondiging van de verhuring van een goed bestemd voor bewoning in de private sector zoals bepaald in artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet

Art. X. Overeenkomstig artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet, wordt bij het verhuren van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, in elke officiële of publieke mededeling minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermeld.

Art. Y. Het niet of het onvolledig naleven door de verhuurder of zijn gevolmachtigde van de verplichting, vermeld in artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet en in artikel X, wordt bestraft met een administratieve geldboete van minimum ... tot maximum ... euro.

Toelichting:

De affichageverplichting uit artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet geldt bij elke officiële of publieke mededeling dat een woning te huur staat. Deze bepaling is zeer ruim en heeft in principe betrekking op elke bekendmaking. Het kan gaan om affiches, maar ook om geschreven advertenties of advertenties op het internet. Ook een bord "te huur" van een immokantoor of een oranje raamaffiche "te huur" van een particuliere verhuurder vallen hier in principe onder en moeten de huurprijs en het bedrag van de kosten en lasten vermelden.

Het volstaat evenwel dat alle informatie terug te vinden is op een geschreven advertentie of in een digitaal zoekertje. Als er een digitaal zoekertje is waarop de huurprijs en de kosten en lasten zijn geafficheerd, dan hoeft die informatie niet nog eens te worden opgenomen op een bord te huur. Het volstaat dat de geschreven advertentie doorverwijst naar het digitaal zoekertje waarin vervolgens alle informatie is terug te vinden. Bij een bord van een immokantoor kunnen we ervan uitgaan dat de informatie is terug te vinden op de website van het kantoor. Bij raamaffiches van particulieren moet worden verwezen naar de website in kwestie.

Als er geen aparte kosten en lasten worden aangerekend, dient er nul te worden ingevuld.

Het sanctioneren van de afficheringsverplichting draagt bij tot het transparanter maken van de huurmarkt en tot het bestrijden van discriminatie. Het niet-naleven van de afficheringsverplichting wordt beboet met een gemeentelijke administratieve sanctie. Het bedrag van deze boete moet overeenkomstig artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet minimum 50 euro en maximum 350 euro zijn. De gemeente kan ervoor kiezen om diezelfde grenzen over te nemen en te werken met een minimum en maximum. De gemeente kan ook opteren voor eigen grenzen, op voorwaarde dat deze binnen de grenzen van het artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet liggen. Een vast bedrag, dat tussen het decretaal vastgelegd minimum en maximum ligt, is ook een mogelijkheid. Tot slot zou de gemeente ervoor kunnen kiezen om de boete te verhogen bij verzwarende omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer wordt vastgesteld dat een professionele speler op de huurmarkt de afficheringsplicht niet correct naleeft. De minimum- en maximumbedragen uit artikel 4 van het Vlaams Woninghuurdecreet moeten ook dan worden gerespecteerd.