



ccl-arh.brussels 

Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine
Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING OVER HET VOORONTWERP VAN ORDONNANTIE TOT WIJZIGING VAN DE BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE MET HET OOG OP DE VERWEZENLIJING VAN HET RECHT OP HUISVESTING

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 13 oktober 2023 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 5 oktober 2023 van de staatssecretaris voor Huisvesting over de tekst: *“Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- Het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting;
- Het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting - gecoördineerde versie;
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft;
- De kennisgeving van de vergadering van de ministerraad van donderdag 28 september 2023.

De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:

Algemene opmerkingen

De meerderheid van de leden (Netwerk Wonen, IEB, de BFUH, Brupartners- werknemers en BBRoW) looft dit project, dat een vooruitgang inhoudt voor het recht op huisvesting.

Deze leden loven met name de volgende positieve punten van dit voorontwerp van ordonnantie:

Met betrekking tot de strijd tegen ongezonde woningen:

- Mogelijkheid voor de DGHI om woningen zonder huurcontract te inspecteren;
- Betere coördinatie tussen administratieve en gerechtelijke procedures (DGHI en vrederechter) in beide richtingen: overdracht van vonnissen voor bezoeken op initiatief van de DGHI, verslagen van de DGHI die als juridisch bewijs gelden;
- Kosten van herhuisvesting ten laste van de verhuurders (beter gedetailleerd: via vrederechtspraak en mogelijke terugvordering van kosten gemaakt door openbare vastgoedoperatoren die zorgen voor de herhuisvesting)

Met betrekking tot de uithuiszettingen:

- Eindelijk een zware straf voor verhuurders die tot uithuiszettingen overgaan zonder uitvoerbare titel, hoewel we ons kunnen afvragen hoe dit kan worden toegepast in het geval van bijzonder kwetsbare groepen.
- Met betrekking tot de duur:
- Terugkeer naar de vorige bepalingen inzake huurovereenkomsten van korte duur - voortaan één enkele verlenging mogelijk.

Verbod om een huurder te beletten zich te domiciliëren.

De beperking van de huurwaarborg tot 2 maanden, ongeacht de wijze van borgstelling.

De notarissen, de FEDSVK, FESOCOLAB, de BGHM en Embuild onthouden zich.

Het NEMS/de VE, het BIV zijn tegen dit ontwerp en trekken aan de alarmbel omdat het ontwerp het reeds bestaande onevenwicht tussen verhuurders en huurders zal verergeren, eigenaars zal ontmoedigen om in hun vastgoedeigendommen te investeren en zo sterk zal bijdragen aan een verergering van de huisvestingscrisis in het BHG.

De raad merkt op dat de definities van de tijdelijke bewoningen van woningen niet in de BHC staan. De raad vraagt dat deze definities erin opgenomen worden.

Brupartners – werknemersbank, de BFUH, de FEDSVK, het BIV, de notarissen en de BBROW samen met IEB - - Netwerk Wonen en Brupartners – werknemersbank hebben nota's toegevoegd. Het NEMS/de VE hebben ook een nota aan dit advies toegevoegd. Het NEMS/de VE hebben ook een nota toegevoegd over de onroerende voorheffing.

De artikelsgewijze analyse gebeurt op basis van de gecoördineerde tekst

Art. 4, §2: de woorden *“met name de in bewoning genomen woningen”* schrappen en *“de BHR moet de specifieke vereisten vastleggen voor de in bewoning genomen woningen”* eraan toevoegen.

art. 4, §5 : als deze paragraaf behouden zou worden, moet het begrip *“houder van een zakelijk gebruiksrecht”* verduidelijkt worden.

De raad stelt voor de volgende zin toe te voegen: *“de tussen een verkoper en een koper gesloten gebruiksovereenkomst in het kader van de vervreemding van het onroerend goed van de verkoper valt niet binnen het toepassingsgebied van dit artikel.”*

art. 5: in de Nederlandse versie van de tekst wordt de formulering *“laten bewonen”* gebruikt, die niet overeenkomt met de Franse tekst en vervangen moet worden door *“ter beschikking stellen”*.

art. 7, §2, tweede lid: als artikel 219 wordt gewijzigd zoals voorgesteld in de geconsolideerde versie, moet daarin *“de kandidaat-huurder”* worden vermeld ter verwijzing naar art. 219, §2.

art. 7, §3, zesde lid: de raad stelt voor een termijn vast te leggen waarbinnen de DGHI moet antwoorden om huurleegstand te voorkomen.

art. 8: gelet op de toevoeging van een nieuw lid 6 aan art. 7, §3, moet de verwijzing naar artikel 7, §3, lid 7 die in art. 8 staat vervangen worden door: “**paragraaf 3, lid 8**”.

art. 10, §1, laatste lid: de raad plaatst vraagtekens bij de rol die aan de DGHI wordt toebedeeld, die haar bevoegdheden overschrijdt. Bovendien wijst de raad erop dat de problematiek van onderverhuur geregeld wordt door het Burgerlijk Wetboek.

art. 12/2 : de verhuurders vragen dat het conformiteitsattest als bewijs zou gelden dat de woning voldoet aan de minimale veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsvereisten, in plaats van een voor de verhuurder bestemd louter informatief document. Andere leden vrezen dat de DGHI zal worden overspoeld door talrijke aanvragen voor conformiteitsattesten voor woningen die waarschijnlijk correct en conform zijn, ten nadele van haar hoofddrachten.

art. 217: dit artikel voorziet in “**precontractuele informatie**” die de verhuurder aan de huurder moet meedelen, waaraan een punt 7° wordt toegevoegd dat luidt als volgt: “*het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur van de vorige huurder voor huurovereenkomsten bedoeld in artikel 238 (NVDR: d.w.z. de huurovereenkomsten van korte duur)*”. De raad vraagt om SVK’s van deze verplichting vrij te stellen in al hun contractuele relaties met verhuurders en huurders/bewoners. Het doel van deze verplichting is om buitensporige (en niet met indexatie gerelateerde) stijgingen van de markthuurnprijzen tegen te gaan. De huurprijzen die de SVK’s toepassen, liggen evenwel dan de markthuurnprijzen. Deze verplichting is bijgevolg irrelevant en derhalve disproportioneel voor woningen die door SVK’s worden beheerd.

De meerderheid van de leden vindt dat “de laatste huur van de vorige huurder” vervangen dient te worden door “de laatste **toepasselijke** huur voor de vorige huurder” om rekening te houden met eventuele indexeringen die niet aan de huurder werden gevraagd. IEB is ertegen. Brupartners - werknemersbank onthoudt zich.

art. 218: dit artikel bepaalt de “vorm van de huurovereenkomst”, de informatie die de verhuurder moet opnemen in de huurovereenkomst (al in de huidige Huisvestingscode): “*de referentiehuurprijs van het bedoelde goed of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehuurprijs van het betrokken onroerend goed zoals vermeld in het indicatief rooster van de huurprijzen*”

De raad vraagt om de SVK’s van deze verplichtingen vrij te stellen.

Wat §5 betreffende de “**vorm van de huurovereenkomst**” betreft: **de regering is een bijlage met de wettelijke bepalingen aan het opstellen.** De raad merkt op dat als de SVK’s van deze verplichting vrijgesteld worden, de toelichtende bijlage aangepast zal moeten worden.

art. 219, §2: in zijn huidige hoedanigheid is het artikel niet duidelijk.

art. 219, §4 : in lid 3 moeten de woorden “*van rechtswege*” worden geschrapt; deze woorden zijn uit de twee vorige leden geschrapt. We moeten zorgen voor eenvormigheid.

art. 219, §6, 4°: De raad is van mening dat als 4° behouden wordt, er een duur moet worden vastgesteld voor de toepassing van het verschil tussen de oude en de nieuwe huur. Bepaalde leden (Het NEMS/de VE, de FEDSVK en het BIV) zijn tegen het principe van dit 4° en stellen voor om het oude

systeem van een vergoeding te behouden. De notarissen en Embuild onthouden zich wat dit punt betreft.

De raad vraagt om de tekst in die zin te verduidelijken: *“In geval van beëindiging van de huurovereenkomst ten laste van de verhuurder, **OF** van verval van de huurovereenkomst - op voorwaarde dat het verhuurverbod **in beide gevallen** te wijten is aan een aan de verhuurder toe te rekenen fout - of van nietigheid van de huurovereenkomst op grond van onbewoonbaarheid, kan de rechter de verhuurder verplichten de kosten van herhuisvesting van de huurder te dragen.”*

art. 220: Artikel 220, “Plaatsbeschrijving”, §3, tweede lid:

“Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder.”

De raad wijst op een vermoedelijke fout in de zinsconstructie, waardoor de betekenis verandert. De raad stelt voor de zin als volgt aan te passen:

“Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder, en uiterlijk een maand na de vrijgave van het pand door de huurder.”

Anders verwijst “uiterlijk” naar “de teruggave van de sleutels” en niet naar “deze plaatsbeschrijving”.

art. 221: Aangezien er een verplichting zal gelden om de EPB te verbeteren, willen bepaalde leden dat verhuurders hun investering niet kunnen terugwinnen via een huurprijsverhoging. Anderzijds merkt de Orde van Architecten op dat dit soort werken moet worden aangemoedigd en dat een return on investment mogelijk moet worden gemaakt.

Sommige leden zijn van mening dat werken om de EPB te verbeteren niet noodzakelijk een rechtstreekse positieve impact hebben op de huurder en dat de huurprijs bijgevolg niet verhoogd zou mogen worden na dergelijke werken.

Andere leden vinden dat verhuurders moeten worden aangemoedigd om het woningbestand te vernieuwen door middel van premies en de mogelijkheid om de huur te verhogen na dergelijke werken. Bovendien geloven ze dat het verbeteren van de EPB leidt tot een verbetering van het comfort.

art. 221, “Werken in de loop van de huurovereenkomst”, nieuwe §2:

“De nieuwe huur moet een maand na de voltooiing van de werkzaamheden worden betaald. De nieuwe huurprijs kan een maand na de voltooiing van de werken worden gehanteerd. Bij ontstentenis van overeenstemming tussen de partijen over de herziening van de huurprijs, kan er onverwijld een vordering worden ingesteld voor de rechter.”

De raad stelt voor de formulering van het tweede lid aan te passen voor meer rechtszekerheid:

“De nieuwe huurprijs kan ~~een maand na~~ vanaf de eerste maand die volgt op de datum van ~~de~~ voltooiing van de werken worden gehanteerd.”

De raad beveelt ook aan om in de Franse versie de dubbele paragraaf te schrappen (2 identieke paragrafen in de gecoördineerde versie).

De raad stelt voor om op termijn de paritaire huurcommissie te kunnen raadplegen hieromtrent.

art. 221, nieuw laatste lid:

De raad stelt voor de formulering van dit laatste lid aan te passen voor meer rechtszekerheid:

“Indien deze herziening de verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is ze slechts verschuldigd als de huurovereenkomst en het aanhangsel met betrekking tot de huurprijsverhoging

geregistreerd zijn.”

Van deze zin moet een §5 worden gemaakt of hij moet boven §2 worden geplaatst.

art. 222, “Renovatiehuurovereenkomst”, nieuwe §5 vervangt oude §5:

“§5. Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode na de verrichting van de werken en die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of terug te geven.

§5. Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken, en gedurende dezelfde periode ofwel af te zien van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, ofwel de huurprijs te verlagen of terug te geven. Deze verzakingen gelden tijdens een bepaalde periode na de verrichting van de werken.”

De raad beveelt aan in de Franse versie de interpunctie aan te passen om de tekst begrijpelijker te maken:

§5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer à la faculté de mettre fin au bail et, soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renonciations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux.”

art. 224/2: wat betreft dit artikel met betrekking tot de "**Indexatie**", **§1/1**, herinnert de raad eraan dat deze paragraaf zal moeten worden aangepast omdat het gaat over de beperking/het verbod op indexering van de huurprijs voor woningen met een EPB-certificaat E, F of G en dat deze beperking/dit verbod midden oktober 2023 ten einde loopt. Deze paragraaf moet worden aangepast aan de nieuwe maatregel die momenteel op het punt staat aangenomen te worden. Het verbaast de raad dat de ordonnantie van 13 oktober 2022 geen uitwerking meer heeft sinds 13 oktober 2023 en dat nieuwe bepalingen werden gepubliceerd op een informatiewebsite van het bestuur, terwijl de nieuwe ordonnantie op 27 oktober 2023 nog niet gepubliceerd was.

Op basis van de tekst die gepubliceerd is op de website van Brussel Huisvesting vreest de raad dat de wetgever het specifieke geval van de SVK-beheersmandaten uit het oog verloren is. Zodra de nieuwe ordonnantie gepubliceerd is, zal blijken of dat inderdaad het geval is, vanwaar het voorbehoud. Ter herinnering: SVK's hebben twee contractuele relaties per woning, en met name de eigenaars die hun eigendom in beheer gegeven hebben aan SVK's op basis van een beheersmandaat beweren dat de EPB-ordonnantie, die in oktober 2022 voor een jaar werd aangenomen, niet van toepassing is op het beheersmandaat aangezien dit mandaat niet voorziet in huur maar in een vergoeding. De raad wil dat, ongeacht de maatregel die aangenomen wordt, het met de eigenaar gesloten contract geen discriminerende gevolgen heeft voor SVK's: ongeacht of zij nu een beheersmandaat dan wel een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats met de eigenaar hebben gesloten, als de huurindexering wordt beperkt, moet uitdrukkelijk worden vermeld dat een met een SVK gesloten beheersmandaat onder het toepassingsgebied van deze maatregel valt.

art. 224/2 §1-2: de raad beveelt aan de verwijzing naar art. 217 te behouden. Voor Het NEMS/de VE is het onaanvaardbaar te eisen dat het EPB-certificaat bij de ondertekening van de huurovereenkomst wordt voorgelegd en tegelijk de verwijzing naar artikel 217 van de BHC (dat deze verplichting oplegt vanaf 1 januari 2018) te schrappen. Vóór 1 januari 2018 was de verhuurder immers enkel verplicht om in de huurovereenkomst de verkregen EPB-coëfficiënt te vermelden. De verwijzing naar artikel 217 schrappen komt bijgevolg neer op een herziening met terugwerkende kracht, met als gevolg dat een groot aantal verhuurders, die bovendien niet in fout zijn, worden gestraft.

art. 224/2, §2: de mogelijkheid om aan de rechter te vragen de forfaitaire kosten en lasten te herzien of om te zetten in werkelijke kosten en lasten werd geschrapt. De raad wil dat deze mogelijkheid behouden blijft in artikel 224/3, aan het einde van het artikel.

art. 224/3, §1, derde lid “Lasten”: de raad vraagt om voor het opstellen van dit artikel het verschil te bestuderen tussen een syndicus en een beheerder. Bovendien benadrukken het BIV en het NEMS/de VE dat niet de huurder maar de eigenaar bewijsstukken moet overleggen, aangezien de syndicus verplicht is deze documenten aan de eigenaar te verstrekken.

art. 224, §3: de raad plaatst vraagtekens bij de formulering van paragraaf 3 van dit artikel, dat niet gemakkelijk te begrijpen is, terwijl er bovendien bepalingen zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek, dat duidelijker is.

art. 225/2: de raad stelt voor te preciseren “*hetzij via overschrijving, hetzij door storting*”.

art. 226: de raad plaatst vraagtekens bij deze formulering: “*Deze vermindering is verschuldigd voor elk begonnen huurjaar.*” De raad stelt voor te preciseren dat men de situatie op 1 januari in aanmerking moet nemen en suggereert om de zin als volgt te herformuleren: “*Deze vermindering is verschuldigd aan de huurder die op 1 januari woonachtig is in de woning*”. Bovendien wijst de raad op de complexiteit van de stappen die ondernomen moeten worden om een vermindering van de onroerende voorheffing te verkrijgen.

art. 229: aangezien de inbreng in een gemeenschappelijk vermogen afhangt van het huwelijksstelsel, zouden de vestiging van een hypotheek in het kader van een woonkrediet, het creëren van een erfdiensbaarheid, enz. ook onder het toepassingsgebied vallen. De raad is van mening dat het toepassingsgebied van dit artikel te ruim is. De raad stelt voor het toepassingsgebied te beperken tot de verkoopovereenkomsten.

art. 230: de meerderheid van de leden (de BVS, het NEMS/de VE, de FEDSVK en het BIV) is tegen het toestaan van overdracht en tegen elke wijziging van dit artikel, dat in zijn huidige versie geen probleem vormde, temeer daar de huurder de woning op elk moment kan verlaten. De wetgever heeft de huurder de mogelijkheid gegeven om de huurovereenkomst te verbreken, zelfs voor huurovereenkomsten van korte duur.

IEB is voorstander van deze wijziging.

De BBROW, de BGHM, Fesocolab, Brupartners, de BFUH, Netwerk Wonen, de Orde van Architecten en de huurdersbond onthouden zich.

Wat de beslissing ook wordt, de raad vraagt dat de SVK's worden vrijgesteld van de verplichtingen die aan dit artikel verbonden zijn omdat het in strijd is met hun wettelijke kader.

art. 230, §2, tweede lid: de raad, met uitzondering van de leden die tegen de wijziging van art. 230 zijn, stelt voor dit artikel te herformuleren om het duidelijker en begrijpelijker te maken.

art. 230/1: de raad vraagt dat de SVK's worden vrijgesteld van de verplichtingen die aan dit artikel verbonden zijn omdat het in strijd is met hun wettelijke kader.

art. 231: de raad vindt de tweede zin van dit artikel onduidelijk en ziet de meerwaarde ervan niet.

De raad stelt voor deze zin te schrappen: *“In de andere gevallen neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de dag waarop de bestemming wordt geacht kennis te hebben gekregen van de opzegging.”* Deze zin ontnemt beide partijen hun rechtszekerheid.

art. 233/1: de raad vraagt dat dezelfde procedure kan worden ingesteld door de huurder voor elke vorm van opzettelijke en onrechtmatige belemmering van de toegang tot de woning van de huurder door de verhuurder, op welke manier dan ook. Een uitzondering daarop vormt de situatie waarin de huurder met de noorderzon verdwijnt.

art. 238: over de bepaling inzake de verlenging van de huurovereenkomst is de raad verdeeld. Een deel van de raad is voor het behoud van de huidige bepaling gezien de marktvrage en met name die van het huurderspubliek.

Een ander deel van de raad is voor de wijziging van de bepaling omdat hun huurderspubliek door deze maatregel wordt benadeeld.

art. 241: de raad is verdeeld over deze maatregel. Sommige leden vinden dit een goede maatregel. het NEMS/de VE en het BIV weigeren deze maatregel ten stelligste om de redenen die ze in hun nota's hebben uiteengezet.

art. 249: een deel van de raad (IEB, Netwerk Wonen, de BFUH, de BBRoW, Brupartners, de Orde van Architecten en de huurdersbond) is verheugd met deze maatregel.

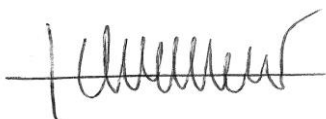
Een ander deel van de raad (de BVS, Het NEMS/de VE en het BIV) stelt voor de tekst als volgt te wijzigen: *“Onder voorbehoud van een geschillenprocedure, moet het bedrag van de waarborg worden vrijgegeven binnen een maximale termijn van twee maanden na de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder, zoals bedoeld in artikel 220, § 3, tweede lid. Bij ontstentenis wordt het bedrag verhoogd met een bedrag gelijk aan 10% van de maandelijkse huurprijs voor elke begonnen maand **vanaf de ingebrekestelling.**”*

Fesocolab, de BGHM en de FEDSVK onthouden zich.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat, als de raad in zijn advies een standpunt vermeldt dat door minstens de helft van de leden wordt gedeeld, met toepassing van artikel 99, § 2, *“de Regering de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt”*.

Voor de raad, 13 oktober 2023,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter