

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 – TWEEDE LEZING

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 15 december 2023 samengekomen om een initiatiefadvies uit te brengen over de tekst: *“voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting – tweede lezing”*.

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 – tweede lezing.

Motivering van het initiatiefadvies

Op 4 december 2023 heeft de staatssecretaris voor Huisvesting de raad formeel om advies verzocht aangaande artikelen 14 en 15 van het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting – tweede lezing.

De raad is verbaasd dat zijn advies enkel wordt gevraagd over het paar artikelen 14 en 15, terwijl de tekst van het voorontwerp van ordonnantie aanzienlijk is gewijzigd tijdens de behandeling ervan in tweede lezing.

De raad vroeg om geraadpleegd te worden over de hele tekst, maar kreeg te horen dat de regering het adviesverzoek had beperkt tot artikelen 14 en 15.

De raad brengt dan ook daarnaast een initiatiefadvies uit over de andere wijzigingen die in tweede lezing zijn aangebracht.

De Adviesraad voor Huisvesting geeft het volgende initiatiefadvies:

Artikelsgewijze analyse

De opmerkingen van de raad betreffen de tekst vóór coördinatie.

art. 6 (art. 7 § 2), ingevoegd derde lid: dit artikel bepaalt dat een huurder die bij de DGHI een klacht heeft ingediend bescherming geniet vanaf de datum waarop de klacht is ingediend tot het einde van de procedure. De terugwerkende kracht van een opzegging die binnen deze periode wordt gegeven, krijgt enkel daadwerkelijk uitwerking indien het pand na de procedure conform wordt bevonden.

Een aantal leden juicht dit nieuwe artikellid toe. Meerdere vragen m.b.t. de praktische toepassing ervan blijven echter onopgelost.

De raad werpt de volgende vragen op die voortvloeien uit deze toevoeging:

Wat als de DGHI een woning ongezond verklaart wegens kleinere gebreken?

Wat als de huurder huurachterstand oploopt of beperkt wordt in zijn genotsrechten?

Wat als het SVK de opzegging van de eigenaar heeft ontvangen en het verplicht is de stopzetting van de overeenkomst te betekenen aan de huurder of onderhuurder?

Zal de huurder worden beschermd indien de woning niet-conform wordt verklaard?

Naast de voormelde moeilijkheden in de praktijk, vinden het SNPC / de VE deze maatregel overbodig omdat het feit dat een verhuurder bij wijze van vergelding de overeenkomst opzegt momenteel al een onwettige praktijk is overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode.

art. 13 (art. 217, § 1, 1°): in vergelijking met de versie van oktober 2023 voorziet het lid erin dat ook de bewoonbare oppervlakte moet worden meegedeeld wanneer de woning op de huurmarkt beschikbaar wordt gesteld. De raad wijst erop dat het begrip “bewoonbare oppervlakte” nergens duidelijk is gedefinieerd. Indien deze vereiste wordt gehandhaafd, is het nodig te verduidelijken hoe die wordt berekend. Een aantal leden roepen de wetgever op zich te baseren op de EPB-oppervlakten, die identiek zijn aan de kadastrale opmetingen, temeer daar het verplicht is het EPB-certificaat aan de huurder te bezorgen. De raad roept ook op het indicatieve rooster van de huurprijzen aan te passen, opdat de EPB-oppervlakte erin wordt opgenomen, en bij dezelfde gelegenheid ook de berekening aan te passen.

Zoals reeds aangegeven in ons oorspronkelijke advies van 13.10.2023 moeten de SVK's bovendien worden vrijgesteld van de verplichting het bedrag en de datum van de laatste huur (art. 217) alsook de referentiehuurprijzen in de overeenkomsten met huurders en verhuurders (art. 218) mee te delen, aangezien de door hen aangerekende huurprijzen gereguleerd zijn en ze onder de marktprijs liggen.

art. 22 (art. 224/3 § 3): in de huidige formulering van het ontwerp worden huurders anders behandeld dan verhuurders. Een aantal leden (onder andere het SNPC - de VE en de SVK's) vindt dit ongerechtvaardigd. Bovendien regelt het Burgerlijk Wetboek deze aangelegenheid al zonder enige discriminatie in te voeren. Deze verplichting komt er trouwens ook op neer dat de verhuurder archieven moet bijhouden over erg lange periodes. De raad beveelt aan voor beide partijen de mogelijkheid te handhaven van vijf jaarlijkse verbruiksperiodes. Over het vertrekpunt van de periode van 2 jaar om een rectificatie te vragen, dat niet identiek is voor de verhuurders en de huurders, is de raad dan weer verdeeld.

art. 26 en 27 (art. 230): dit artikel moet aangeven dat overdracht en onderverhuur verboden zijn voor SVK-woningen.

art. 34 (art. 248): De raad wil de precieze draagwijdte begrijpen van de volgende zin: *“De persoonlijke borg is toegestaan in combinatie met de vier bovengenoemde vormen voor de studentenhuurovereenkomst”*. Betekent dit dan dat de persoonlijke borg verboden (wel of niet gecumuleerd) is voor woninghuurovereenkomsten?

Opnieuw stellen het SNPC - de VE het misbruik van de theorie van de stilzwijgende bevoegdheden aan de kaak.

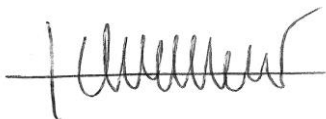
Algemene opmerking

Naast deze opmerkingen over de artikelen wordt erop gewezen dat ook het besluit over de organisatie van de SVK's momenteel wordt gewijzigd. Een aantal artikelen ervan vinden hun oorsprong in de Brusselse Huisvestingscode. De raad vraagt zich af of het opportuun is deze ordonnantie te wijzigen om ervoor te zorgen dat de teksten met elkaar overeenstemmen. In dit verband herhaalt de raad de aanbevelingen die hij formuleerde in zijn advies over het besluit over de organisatie van de SVK's.

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, 15 december 2023,



Isabelle QUOILIN
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM
Ondervoorzitter