

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING EN STADSRENOVATIE VAN 30 SEPTEMBER 2016 OVER DE ORDONNANTIE MET HET OOG OP DE REGIONALISERING VAN DE HUUROVEREENKOMST VOOR DE WONING

Gelet op de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bijeengekomen op 2, 9, 17, 23 en 30 september 2016 naar aanleiding van de adviesaanvraag over de in de aanhef genoemde tekst.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- de uiteenzetting van de motieven;
- de nota aan de leden van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- het voorontwerp van de ordonnantie versie 3 - gewijzigd - 30 juni 2016;
- de goedkeuring van de Regering in eerste lezing;
- het advies van de Inspecteur van Financiën en de Minister van Begroting.

De Adviesraad voor Huisvesting geeft het volgende advies:

Algemene opmerkingen

1. De Raad signaleert dat bepaalde organen, zoals de BGHM en de OVM's, niet onderworpen kunnen worden aan de voorgestelde nieuwe stelsels zoals medehuur, huurovereenkomst voor studenten en glijdende huurovereenkomst. Dit is in strijd met regels van de sector. De Raad stelt voor een afwijkend stelsel toe te voegen aan de dwingende bepalingen uit Titel III/2 "Huurovereenkomsten voor woningen" om meer duidelijkheid te scheppen.
2. De Raad steunt ook een afwijkend stelsel ten gunste van de SIKB's. Dit betreft met name afdeling 7, art. 24/22 (met het oog op de handhaving van kortlopende overeenkomsten die niet van tevoren ontbonden kunnen worden tussen SIKB en eigenaren) en art. 24/34 teneinde recht te hebben op informatie in geval een beheerd goed in de verkoop komt.
3. Omwille van de leesbaarheid stelt de Raad voor het Burgerlijk Wetboek aan te halen in plaats van daar systematisch naar te verwijzen.
4. Het is op zijn plaats om systematisch de term 'résiliation (beëindiging)' te controleren; deze term is gebruikt in plaats van 'résolution (verbreking)', zowel in het Frans als in het Nederlands.
5. Er wordt gewezen op fouten in de nummering, met name in titel III/2 (titel III/1?) en in de artikelen, met name artikel 24.

Opmerkingen per artikel

Art. 3

De Raad wijst erop dat in 30° een controle moet plaatsvinden over het taalgebruik. De term 'woninghuurovereenkomst' levert namelijk een begripsprobleem op bij de Nederlandstaligen. Sinds 1991 verwijst de term 'woninghuurovereenkomst' uitsluitend naar de woning die de huurder (met instemming van de verhuurder) als hoofdwoning dient.

De Raad wijst erop dat in 33° de term 'afstaan' vervangen moet worden door 'overdragen'.

Art. 4

De Raad wijst op artikel 4 dat zich richt op de normen waaraan een woning moest voldoen om van goede kwaliteit te zijn (dat wil zeggen de minimeisen zoals bepaald door de federale regering bij het KB van 8 juli 1997 en de minimeisen op gewestelijke niveau door middel van de Huisvestingscode en het uitvoeringsbesluit daarvan).

Artikel 4 gaat nu veel verder door de verwijzing naar het KB uit 1997 te vervangen door een heel ander gamma wetgeving, bestaande uit andere normen (die niet noodzakelijkerwijs overeenstemmen met de minimeisen zoals de GSV, brandbescherming, akoestiek). Daarmee gaat de wetgever voorbij het doel van dit hoofdstuk, dat als titel heeft: 'Eisen voor de veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen'.

Art. 5

De Raad dringt aan op grote voorzichtigheid met de afschaffing van dit artikel. Artikel 4 heeft betrekking op 'alle' woningen (en heeft dit ook altijd gedaan). Echter alleen voor de in artikel 5 bedoelde woningen kunnen sancties opgelegd worden (te weten te huur aangeboden of verhuurde woningen die niet voldoen aan de minimeisen). Het was de wens van de wetgever om woningen die gratis en in verband met precaire omstandigheden ter beschikking worden gesteld uit te sluiten van administratieve sancties. Opheffing van artikel 5 betekent dat voortaan alle woningen moeten voldoen aan de eisen en dat daarvoor sancties kunnen worden opgelegd.

De Raad vraagt zich af wat de nieuwe wetgever wil en waarschuwt voor de grote gevolgen die deze opheffing meebrengt, met name ten aanzien van bewoning in verband met een precaire situatie en gratis terbeschikkingstelling.

Art. 9

De Raad wijst op formuleringen die herzien moeten worden: 'rechtvaardigingen' [als vertaling van 'justificatifs'= 'bewijsstukken', vertaler], 'les données exigibles que le bailleur est autorisé à...' verdient de voorkeur in het Frans.

Artikel 10

Art. 200/2

De Raad acht het niet opportuun om onderscheid te maken tussen §1 en §2 en stelt voor deze 2 paragrafen samen te voegen.

De Raad meent dat in §2 de ontvangst door de verhuurder van "2° enig document dat getuigt van het regelmatige of rechtsgeldige verblijf van de huurder [...]" een extra reden voor discriminatie vormt, terwijl het hoofdstuk juist beoogt deze te tegen te gaan. De Raad stelt voor de zin te wijzigen in "2° een identiteitsbewijs."

De Raad stelt voor op te nemen dat de huurovereenkomst de naam, de eerste twee voornamen, de geboorteplaats en -datum moeten bevatten van beide contract sluitende partijen, zoals vermeld in de wet van 21 december 2013, met aanhaling van de bepalingen voor registratie van de huurovereenkomst. Wanneer deze gegevens ontbreken wordt registratie van de huurovereenkomst immers geweigerd.

§3. De Raad wijst op een redactioneel probleem: het is de aanvraag die een legitiem doel moet hebben en niet het gegeven. Dit probleem doet zich ook in het Nederlands voor.

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

HOOFDSTUK 2: GEMEENSCHAPPELIJKE REGELS VOOR ALLE WONINGHUUROVEREENKOMSTEN

AFDELING 1. PRECONTRACTUELE INFORMATIE EN VORM VAN DE WONINGHUUROVEREENKOMST

Art. 24/1 Toepassingsgebied

Zoals gezegd bij de algemene opmerkingen over het afwijkende stelsel voor sociale woningen stelt de Raad voor om de zin aan te vullen met "*onverminderd titel IV*".

De Regering moet art. 140 lid 1 van de Huisvestingscode wijzigen, want dit verwijst alleen naar het Burgerlijk Wetboek en niet naar de nieuwe 'Wooncode'.

Art. 24/3 Precontractuele informatie ten laste van de verhuurder

De Raad stelt voor om in §1 de termijn voor verstrekking van de minimale informatie aan de huurder verduidelijkt wordt met de term "en uiterlijk bij ondertekening van de huurovereenkomst". Dit vergemakkelijkt het beheer door de verhuurder, want dit bespaart hem een extra brief bij al zijn handelingen.

Meerdere leden vrezen de gevraagde mate van detail. Het kan lastig zijn om de aandelen aan te geven als de situatie complex is, want deze zijn niet altijd gelijk (voorbeeld: voor liften als men op de benedenverdieping zit). Het is ook op zijn plaats om voorzichtig te zijn over de opmeting van de oppervlakten zolang de meetcode niet is aangepast.

Wat de verplichting betreft om het EPC toe te zenden voordat de huurovereenkomst gesloten wordt, deelt een deel van de Raad het standpunt van de FEDSVK over het meningsverschil hierover voor ondertekening (4 leden voor).

De Raad verzoekt om in §2 'résiliation du bail' te vervangen door 'résolution du bail'. De Nederlandse vertaling is correct.

Een meerderheid van de Raad wenst dat de verwijzing naar de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek verduidelijkt wordt in geval van onjuiste opgave door de huurder tijdens de precontractuele fase (voorbeeld: niet-passende gezinssamenstelling gelet op de oppervlakte, overlegging van vervalste documenten...). Deze vermelding verduidelijkt de tekst zonder echter de wettelijke bepalingen te wijzigen. Deze vermelding vormt echter een herschikking ten gunste van de verhuurder. (Stemming: 8 leden voor, 2 onthoudingen en 1 stem tegen).

Art. 24/4 Vorm van de huurovereenkomst

De Raad stelt voor om in §1 4° "De vermoedelijke lasten" te vervangen door "de voorlopige of vaste lasten en verbruik".

De Raad suggereert §2 te beginnen met "Tenzij schriftelijk vastgelegd" en de overbodige woorden "via gerechtelijke weg" te verwijderen.

De Raad vraagt zich af waarom de nieuwe tekst niet meer verwijst naar de verplichting van de rechter om het mondelinge akkoord van partijen in acht te nemen (zie tekst van de wet van 26 april 2007: "Een voorafgaande mondelinge overeenkomst tussen de partijen perkt de bevoegdheid van de rechter in.").

In § 4 en 5 beveelt de Raad aan toe te lichten dat het standaardmodel van een huurovereenkomst indicatief is en hij suggereert om dit document op te laten stellen door een overlegorgaan tussen verhuurder en huurder. Het past ook om een termijn op te nemen over deze paragrafen.

De Raad herinnert bij §5 4° aan de mogelijke afschaffing van art. 1737 van het Burgerlijk Wetboek (zie art. 13 § 2 van het voorontwerp van de ordonnantie). Afschaffing van dit artikel vergt dat men elders vermeldt hoe een huurovereenkomst voor bepaalde tijd beëindigd wordt (bijvoorbeeld bij een tweede woning).

Art. 24/5 Staat van het gehuurde goed

Ten aanzien van §2 vragen sommige leden zich af of de opnemings van minimumvoorwaarden niet te zwaar is en de huurovereenkomst niet nodeloos uitbreidt.

De Raad herhaalt de bij artikel 4 en 5 gemaakte opmerkingen (zie hierboven).

De Raad is unaniem van mening dat een bestraffing met nietigheid van de huurovereenkomst zoals vermeld in §4 disproportioneel is wanneer het goed voldoet, maar het verbod niet is opgeheven door vergeetachtigheid, onwetendheid of administratieve vertraging.

De Raad suggereert om een termijn op te nemen vanaf de constatering na de ingang van de huur dat voor het goed een verbod geldt waarbinnen de verhuurder het verhuurverbod moet laten opheffen. Alleen wanneer hij dit niet doet, moet een sanctie worden voorzien, maar van een andere aard dan nietigheid van de lopende huurovereenkomst, aangezien de gerenoveerde woning geacht wordt te voldoen.

De Raad raadt aan de mogelijkheden uit te breiden voor een publiciteitsmaatregel inzake een gegevensbestand met verhuurverboden van het DGHI.

De Raad stelt voor om de term 'caduc' (vervallen) in het 1^e lid te vervangen door 'résolu' (ontbonden). In het Nederlands zou "komt... van rechtswege te vervallen" vervangen moeten worden door "wordt... van rechtswege ontbonden" (Motivatie: de term caduc/vervallen is slecht gekozen: een recht kan vervallen, maar een overeenkomst niet; bovendien beoogt men expliciet een verschillende behandeling van twee gevallen; het eerste een als minder ernstig beschouwd geval, het tweede is bedoeld voor ernstigere gevallen).

De Raad stelt eveneens voor om "In het geval dat de huurovereenkomst vervallen is" in het 3^e lid te vervangen door "In geval van ontbinding van de huurovereenkomst", evenals toevoeging van de term 'éventuellement' (eventueel) na 'dommages et intérêts' (schadeloosstellingen).

§4, 4^e lid: Enkele leden wijzen op het ontbreken van bepalingen in geval van aan de huurder te wijten niet-conformiteit.

Art. 24/6 Plaatsbeschrijving bij aanvang

De Raad wijst op een taalkundige fout en stelt voor "tegensprekelijke plaatsbeschrijving" in §1 te vervangen door "plaatsbeschrijving op tegenspraak".

Wat §1 lid 2 betreft, wijst de Raad op het probleem van lopende huurovereenkomsten zonder plaatsbeschrijving, terwijl volgens het voorontwerp van de ordonnantie men zou kunnen geloven dat partijen verplicht zijn alsnog een plaatsbeschrijving op te stellen. De Raad suggereert dit lid te verwijderen; dit herhaalt iets wat al bestaat.

De Raad stelt voor om in §2 een overgangsbepaling op te nemen, in afwachting van de verschijning van het regeringsbesluit over het model voor de plaatsbeschrijving met richtwaarde.

Art. 24/7 Werken in de loop de huurovereenkomst

De Raad keurt de maatregel in §1 goed die gericht is op verhoging van de kwaliteit van het gebouw.

De Raad wenst ook unaniem dat de termijn van vier maanden voor werkzaamheden ingaat vanaf de aanvang van de werkzaamheden en niet vanaf de aangetekende zending van verwittiging van de huurder zoals vermeld in 1°. De Raad verzoekt om de toepassing van dit artikel uitdrukkelijk op te nemen in de overgangsbepalingen.

De Raad benadrukt dat de bepalingen over de in 3° vermelde werkzaamheden tot verwarring leiden. Tijdens de werken is vermindering van het genot onvermijdelijk en de Raad suggereert om het bijvoeglijk naamwoord 'onredelijk' toe te voegen. Tot slot verzoekt de Raad om §1 3° nader toe te lichten, overeenkomstig de commentaren: *"Onder verminderd genot moet worden verstaan dat na de werken de huurder geen verminderd genot mag ondergaan zoals bijvoorbeeld door het feit dat hij geen toegang meer heeft tot een kamer of een terras. Tijdens de werken moet de huurder echter een redelijke vermindering van het genot aanvaarden."*

De Raad is verdeeld over de invoering van een beroepsprocedure in §2 in geval van een geschil over de herziening van de huur. Drie leden menen dat het zou passen dat partijen bij een meningsverschil de kwestie kunnen voorleggen aan de Vredesrechter, terwijl twee leden tegen zijn. De overige leden onthouden zich van stemming. Een lid verzoekt om afschaffing van §2.

Art. 24/8 Renovatiehuurovereenkomst

De Raad signaleert dat dit artikel lastig te lezen en te begrijpen is. Overigens komen de in lid 2 en 3 van §1 bedoelde en door het kabinet genoemde gevallen niet tot uiting in de tekst (met name het geval van de vastgoedinvesteerder die een dergelijke huurovereenkomst sluit).

De Raad suggereert om toe te voegen dat de huurder aan de verhuurder zijn rekeningen en prijsopgaven toestuurt, zodat deze zijn postinterventiedossier (PID) kan aanvullen.

De Raad signaleert dat lid 2 en 3 van §1 zeer ingewikkeld zijn; de stijl ervan vraagt om opheldering.

Art. 24/9 Herstellingen en onderhoud

Met "usage des lieux" verwijst de tekst in §1.2 naar gebruiken en gewoonten. Dit komt niet tot uitdrukking in de Nederlandse tekst via "het gebruik van de ruimten". De Raad verwijst naar het oude artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek en stelt voor deze te vervangen door "plaatselijke gebruiken".

Art. 24/10 Huurprijs en indexatie

§2.

Een meerderheid van de leden ondersteunt §1.9 van het ESR-advies (8 leden voor /3 onthoudingen / 4 leden tegen).

Dit luidt als volgt:

De Raad heeft in het laatste rapport van het Observatorium van de huurprijzen (rapport 2015 gepubliceerd in april 2016) kunnen vaststellen dat het begrip "onrechtmatige huurprijs" werd geobjectiveerd. Tabel 13 (blz. 23) geeft bijvoorbeeld immers aan dat voor een eenkamerappartement met slechte comfortomstandigheden de gemiddelde maandelijkse huurprijs 595€ bedraagt, terwijl voor een eenkamerappartement met gemiddelde comfortomstandigheden deze 550€ bedraagt. Men kan dus zeker in het eerste geval van een onrechtmatige huurprijs spreken. Deze situatie brengt een averechts effect met zich mee, dat investeringen om de kwaliteit van de woningen te verbeteren zou kunnen ontmoedigen.

Ten aanzien van deze objectivering van gevallen van onrechtmatige huurprijzen, betreurt de Raad het dat dit ontwerp van ordonnantie zich niet uitvoeriger over het indicatief rooster van de huurprijzen uitspreekt.

Voor de Raad is het immers absoluut noodzakelijk om instrumenten in te stellen om een onevenwicht tussen de positie van een verhuurder en een huurder te voorkomen. Deze instrumenten moeten worden gezien als een indicatief rooster van de huurprijzen (opgemaakt na overleg met de representatieve organisaties van de eigenaars en de huurders) en een paritaire huurcommissie, die één geheel vormen. Zo moet het indicatief rooster van de huurprijzen dienst doen als referentie, opdat de verhuurders redelijke huurprijzen zouden vragen ten opzichte van de eigenschappen van hun goed(eren). In ieder geval geeft een duidelijk onredelijke huurprijs het recht om het geschil vóór de paritaire huurcommissie te brengen (zie punt 1.16). De termen "duidelijk onredelijke" zouden moeten worden vastgesteld. Bijgevolg vraag de Raad om in de toekomstige Wooncode de plicht van privé-eigenaars te bekrachtigen om een redelijke huurprijs te vragen ten aanzien van de eigenschappen van het verhuurde goed.

De Raad herhaalt dat hij in zijn advies van 18 februari 2016 al bepaalde elementen had beschreven waarmee rekening moet worden gehouden om dit indicatief rooster van de huurprijzen op te stellen en te gebruiken. Hij betreurt het dat hiermee nu reeds geen rekening kon worden gehouden voor de opmaak van dit ontwerp van ordonnantie. Daarom is hij zo vrij om deze elementen hierna te herhalen, opdat artikel 24/10 §2 op deze basis zou kunnen worden gewijzigd:

De Raad meent dat het rooster van de referentiehurprijzen zo objectief en evolutief mogelijk moet zijn. Het zal een gunstig kader voor investeringen moeten scheppen, zowel in termen van renovatie als van productie van nieuwe huisvesting. Het zal rekening moeten houden met de fundamentele eigenschappen van een fatsoenlijke woning, die de geobjectiveerde herverkoopwaarde ervan bepalen (in het bijzonder met de omvang, het aantal kamers, de ouderdom en de energieprestaties ervan), die de huurder gemakkelijk kan vaststellen. De criteria waarmee rekening wordt gehouden, moeten het toelaten om eventuele geschillen zoveel mogelijk te beperken.

De Raad vestigt de aandacht op het feit dat de huurlasten en de kosten van de diensten die ermee gepaard gaan, afzonderlijk van de huurprijs moeten worden behandeld. Deze zouden dus niet mogen interfereren met het ontwerp van het indicatief rooster van de huurprijzen.

De Raad dringt aan op het feit dat dit rooster van de huurprijzen in de eerste plaats leesbaar, informatief en indicatief moet zijn. Het principe is om de partijen te kunnen informeren over wat men onder een referentiehurprijs moet verstaan. Deze referentiehurprijs zou noch een plafond, noch een minimum mogen vormen. De partijen zijn vrij om ervan af te wijken in functie van de kenmerken die eigen zijn aan de woning en die dus niet als dusdanig in het rooster zijn vervat, ongeacht deze positief zijn (de esthetische eigenschappen van het goed, de nabijheid van een groene ruimte, de aanwezigheid van een garage, van een tuin of een terras, ...) of negatief zijn (slecht ingerichte ruimten, rudimentaire of geen private sanitaire voorzieningen, ontbreken van een meetsysteem voor water- en energieverbruik, ...). Deze elementen zullen in een bijgevoegde lijst kunnen worden opgenomen.

De Raad meent dat dit rooster op een zodanige manier moet worden uitgedacht dat het in hoofdzaak op het segment van de bescheiden woningen van toepassing is. Het is immers in dit segment dat de sociale crisis zich het sterkst laat gevoelen. In dat opzicht verwijst de Raad naar zijn advies (A-2015-035-ESR) van 16 juni 2015 waarin hij ingaat op het thema van de huurtoelage.»

Anderzijds vraagt de Raad dat de beraadslaging aan de goedkeuring van een gewestelijke definitie van nieuwe basis van de grondbelasting wordt gecorreleerd.

Tot slot vraagt de Raad om artikel 24/10 §2 als volgt te wijzigen: "Om een evenwichtige onderhandeling tussen de partijen te bevorderen, bepaalt de Regering een indicatief rooster van de referentiehuurprijzen. Dit zal worden gevormd op basis van de voornaamste eigenschappen van een degelijke woning, met name de omvang ervan, het aantal bewoonbare ruimten, de energieprestaties ervan en de ligging ervan. Niettemin kunnen voorzieningen, een omgeving of eigenschappen die eigen zijn aan het verhuurde goed, afwijkingen naar boven of beneden toe ten opzichte van de referentiewaarden van het indicatief rooster van de huurprijzen rechtvaardigen".

De Raad dringt erop aan om bij de beraadslagingen met betrekking tot dit indicatief rooster van de huurprijzen te worden geraadpleegd.»

Art. 24/11 Onroerende voorheffing

Aan 'principal' moeten een 'e' worden toegevoegd.

De Raad neemt nota van de uitbreiding van het verbod om de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te brengen. Een lid merkt op dat de wijziging van het mechanisme voor verhuur aan studenten een stimulans wegneemt die tot nu toe gold voor deze doelgroep.

Art. 24/12 Registratie

De Raad is bezorgd over het grotere aantal huurovereenkomsten dat de federale regering mogelijk moet registreren als gevolg van de toelichting met betrekking tot kortlopende huurovereenkomsten. Hij vraagt de gewestelijke wetgever of deze gewaarschuwd heeft voor deze mogelijkheid.

AFDELING 6. VERVREEMDING VAN HET GEHUURDE GOED

Art. 24/14

De Raad benadrukt unaniem de noodzaak om de datum van indeplaatsstelling te bepalen in verband met die van het 'verlijden van de authentieke akte' en stelt voor om de oorspronkelijke bewoordingen over te nemen van artikel 9 van de wet van 20 februari 1991, in de bij wet van 13 april 1997 gewijzigde versie.

AFDELING 7. OVERDRACHT VAN HUUR EN ONDERHUUR

Art. 24/15

Met 4 onthoudingen is de Raad unaniem van mening dat de nu geldende bepalingen moeten worden overgenomen en dat het stelsel voor overdracht van huur en onderhuur niet moet worden gewijzigd, voornamelijk vanwege de gevaren die ontstaan door het ontbreken van hoofdelijkheid, problemen met de plaatsbeschrijving, de complexiteit van het systeem, de verschillen tussen de gewesten, het gevaar van 'onderbrenging' van een insolvabele huurder en het ontstaan van een markt met overnamesommen.

De Raad wenst de instandhouding van de bepalingen genoemd in art. 4 §2 van de wet van 20/02/91, want niet alle bepalingen zijn overgenomen in de nieuwe tekst, met name de bepalingen over de informatie van de onderhuurder, vermeld in de voorlaatste paragraaf.

Wanneer de wijzigingen in dit artikel gehandhaafd worden, heeft de ARH de volgende opmerkingen:

De Raad vraagt voor §1 2^e lid om een toelichting over een nieuwe huurder die niet reageert op het verzoek van de verhuurder om algemene gegevens, zoals voorzien in artikel 200/2. De Raad wenst dat de tekst meer duidelijkheid schept en suggereert dat het ontbreken van deze gegevens het mogelijk maakt om bezwaar te maken tegen de overdracht.

De gegronde, in §2 genoemde redenen die de verhuurder kan opwerpen tegen de onderverhuur zijn beperkter dan bij overdracht. De Raad verzoekt om de gegronde redenen uit §1 te herhalen in §2 lid 3 en in §3. De Raad vraagt zich af hoe de hoofdwoning van een hoofdhuurder tot overeenstemming kan worden gebracht in geval van volledige onderhuur als hoofdwoning.

In geval van een hoofdwoning vraagt de Raad zich af of het niet afdoende is om te verbieden dat de huursom tussen de huurder en de onderhuurder verhoogd wordt.

De Raad stelt unaniem, minus 4 onthoudingen, hoofdelijkheid tussen de oude en de nieuwe huurder voor. De overdragende huurder zou hoofdelijk aansprakelijk zijn tot het einde van de aanvankelijke duur van de huurovereenkomst (voorbeeld: huurovereenkomst van een jaar, overgedragen na 2 maanden: hoofdelijkheid tot een jaar, zelfs als de huurovereenkomst daarna wordt omgezet in 9 jaar).

AFDELING 8 – NIET-UITVOERING VAN DE HUUROVEREENKOMST EN GESCHILLEN

Art. 24/16 Stelsel van verplichtingen van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder

De Raad wenst dat de term ‘gezin’ in het 1^e lid nader toegelicht wordt.

De Raad benadrukt de vooruitgang van de bepaling in het 3^e lid. Hij stelt voor dat de opslag van de meubels wordt voorzien volgens de regels voor opslag uit de wet van 30/12/1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting. De Raad beveelt aan dat het veilig stellen van de meubels niet ten laste van de verhuurder komt.

Art. 24/17 Geschillenregeling

De term ‘au besoin’(indien nodig) in §1 is overbodig.

HOOFDSTUK 3: REGELS BETREFFENDE DE HUUROVEREENKOMSTEN MET BETREKKING TOT DE HOOFDVERBLIJFPLAATS VAN DE HUURDER IN HET BIJZONDER.

AFDELING 1 TOEPASSINGSGEBIED

Art. 24/18

In §1 moet de term “intrek” vervangen worden door “ingenottreding”.

De Raad stelt voor om in de laatste paragraaf, de bepalingen van artikel 1 §2 van de wet van 20/02/1991 over te nemen omdat de nieuwe bepaling hem te lang lijkt (bv. de conciërge van de mede-eigendom waarvan de woning aan hem is verhuurd door een mede-eigenaar).

Art. 24/19

De term “te verwaarlozen” is onjuist in het Nederlands is en dient vervangen te worden door “uit te sluiten”. Hetzelfde geldt voor de laatste zin waar “heeft” vervangen moet worden door “krijgt”.

In het Frans en in het Nederlands moeten de termen “negenjarige periode” vervangen worden door “driejarige periode”, tot art. 24/21.

Afdeling 2. DUUR VAN DE HUUROVEREENKOMST

Art. 24/21

In het kader van §1, herinnert de Raad eraan dat hij zich in een vorig advies gunstig heeft uitgesproken over een levenslange huur, met de volgende bewoordingen:

“Op basis van het voorstel van een lid, stelt de Adviesraad voor huisvesting voor om de relevantie te analyseren om afstand te doen van de huidige aanpak van de standaardhuurovereenkomsten voor een duur van negen jaar. Hij stelt voor om te vertrekken van een levenslange huur en om na te denken over de aanpassingen die nodig zijn om een evenwichtige uitvoering mogelijk te maken.

De uitvoering van dergelijke huur moet voorzichtig gebeuren, zodat de gevolgen die ontstaan door deze aanpakwijziging goed kunnen worden gemeten. De contractuele veiligheid van de partijen moet aan dit soort overeenkomsten worden toegevoegd.”

In de laatste alinea van §2, moet de Nederlandse tekst gecorrigeerd worden: de zin :”Men moet het goed betrekken binnen het jaar dat volgt op het verstrijken van de opzeg die door de verhuurder gegevens is of, in geval van verlenging, de teruggave van het goed door de huurder” moet vervangen worden door: “Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave van de huurder, worden betrokken.”

De Raad benadrukt het feit dat het voorstel van paragraaf 3 niet de bestaande tekst overneemt. Inderdaad, om de verhuurder de mogelijkheid te bieden om werken te organiseren in naleving van de wettelijke voorwaarden, is het belangrijk dat hij rekening kan houden met de voorziene datum voor het einde van de huur vanwege de opzeggingstermijn. Zo kan hij een bijvoorbeeld afspraken maken met een ondernemer / een architect.

Enkel rekening houden met de daadwerkelijke teruggave van het gehuurde goed zou negatieve gevolgen kunnen hebben: de huurder beschikt over een recht op tegenopzegging van een maand en dat zou de akkoorden met de beroepsgroep in gevaar kunnen brengen.

Daarom stelt de Raad voor om de bestaande tekst over te nemen:

« Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l’expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution effective du bien loué par le preneur. »

In het Nederlands:

“De werken moeten worden aangevat binnen zes maanden en worden beëindigd binnen vierentwintig maanden na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder, of in geval van verlenging, na de teruggave van het goed door de huurder.”

Art. 24/21 §4 et 5

Na tal van debatten waarin heel uiteenlopende posities werden uiteengezet, haalt de Raad een absolute meerderheid om het advies te formuleren over het volgende voorstel over § 4 en 5 in het kader van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van negen jaar:

Forfaitair vaststellen, zowel voor de verhuurders als voor de huurders, van de opzegtermijnen en het aantal maanden schadevergoeding voor vroegtijdige beëindiging zonder een motief te hoeven opgeven:

Voor de verhuurders (art.24/21 §4):

- behoud van de opzegtermijn (6 maanden)
- vervanging van de zin over de schadevergoeding door “Deze vergoeding is gelijk aan drie maanden huur, ongeacht of de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode”

Voor de huurders (art. 24/21 §5):

- behoud van de opzegtermijn (3 maanden)
- vervanging van de zin over de schadevergoeding door “Die vergoeding is gelijk aan één maand huur, ongeacht of de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar”.

De Raad dringt er eveneens unaniem op aan dat de 2 takken van dit evenwicht, in naleving van het recht op logement, een forfaitarisering is die de 2 partijen bindt, een evenwicht dat als geheel moeten worden aanvaard of verworpen. Deze looptijden en aantal maanden zijn verbonden, ze kunnen niet los van elkaar gezien worden. Als dat niet het geval is, blijft de huidige wetgeving van kracht.

Art. 24/22

In de 2^e alinea haalt de Raad de huidige discussiepunten in de rechtspraak aan over de voorwaarden (duur?) en het noodzakelijke schrijven om de huurovereenkomst van korte duur te verlengen (moet er een afzonderlijk document bij de huurovereenkomst getekend worden of kan een clause voor automatische verlenging voorzien worden in dezelfde huurovereenkomst?).

De aangehaalde vragen hebben zowel betrekking op de duur van de huurovereenkomst als op de ondertekening van een afzonderlijk document bij de huurovereenkomst of nog op een clause over automatische verlenging in de huurovereenkomst zelf. De Raad is van mening dat de regionalisering van de huurovereenkomst de kans is om een einde te stellen aan de onzekerheden.

Bij unanimité min één, dient dus:

- te worden toegevoegd “Le cas échéant, dans le bail ou dans un acte subséquent” na “par écrit”
- te worden toegevoegd “sauf de durée” na “mêmes conditions”.

Er is ook grond om de term “prorogé” te vervangen door “prolongé” na “A défaut de congé, le bail est”.

In de 3^e alinea moet een “e” worden toegevoegd aan “parti” en moet “à tout moment” worden ingevoegd na “peut être résilié”. In het Nederlands moet “op elk ogenblik” toegevoegd worden en het woord “ontbonden” moet vervangen worden door “opgezegd”.

Art. 24/23

De Raad herinnert er opnieuw aan dat hij zich in een vorig advies gunstig heeft uitgesproken over een levenslange huur, met de volgende bewoordingen:

“Op basis van het voorstel van een lid, stelt de Adviesraad voor huisvesting voor om de relevantie te analyseren om afstand te doen van de huidige aanpak van de standaardhuurovereenkomsten voor

een duur van negen jaar. Hij stelt voor om te vertrekken van een levenslange huur en om na te denken over de aanpassingen die nodig zijn om een evenwichtige uitvoering mogelijk te maken. De uitvoering van dergelijke huur moet voorzichtig gebeuren, zodat de gevolgen die ontstaan door deze aanpakwijziging goed kunnen worden gemeten. De contractuele veiligheid van de partijen moet aan dit soort overeenkomsten worden toegevoegd.”»

Art. 24/24

De Raad haalt een onzekerheid aangaande de andere gevallen aan, buiten de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

De Raad stelt voor om art. 24/24 te vervangen en toe te passen op de algemene regeling en niet alleen op de regeling voor hoofdverblijfplaatsen.

De Raad benadrukt unaniem dat art 24/24 een val kan zijn (de huuropzegging per post moet ten laatste de dag vóór de eerste dag van de maand waarin men wil dat de huuropzegging ingaat aankomen). De Raad wenst dat er nadere uitleg wordt opgenomen in de brochure over de huurwet en wordt doorgegeven door de portaal-site huisvesting.

De Raad stelt bij unanimité min één stem voor om afdeling 6 onmiddellijk te laten volgen op afdeling 2 en om opnieuw te nummeren.

AFDELING 3 : HERZIENING VAN DE HUURPRIJS EN DE LASTEN

Art. 24/25

De Raad vermeldt dat de vertaling die reeds in het Burgerlijk Wetboek (wet van 1997) bestaat, moet worden gerespecteerd met betrekking tot alinea 2. De originele vertaling is de volgende:

« Onverminderd de artikelen 24/7 en 24/8 van hoofdstuk 2 van titel III/2 van de Code kunnen de partijen tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen kan de rechter een herziening van de huurprijs toestaan indien blijkt dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste twintig percent hoger of lager is dan de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs.

Hij kan tevens een verhoging van de huurprijs toestaan aan de verhuurder die bewijst dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed met ten minste tien percent van de op het tijdstip van de indiening van het verzoek eisbare huurprijs is gestegen ten gevolge van werken die op zijn kosten in het gehuurde goed zijn uitgevoerd, met uitzondering van de werken die noodzakelijk waren om het goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van artikel 24/5 van hoofdstuk 2 van titel III/2.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

De vordering kan slechts worden ingesteld tussen de zesde en de derde maand voor het verstrijken van de driejarige periode.

De herziene huurprijs geldt te rekenen van de eerste dag van de volgende driejarige periode, maar de vroegere huurprijs kan voorlopig worden gevorderd tot op de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 24/23, § 2, kunnen partijen evenwel overeenkomen af te zien van het recht de huurprijs te herzien.) »

De Raad is verdeeld met betrekking tot alinea 2 van dit artikel. Inderdaad, 7 leden van de Raad zijn voor het behoud van deze alinea, terwijl 4 leden de schrapping ervan vragen.

Art. 24/26

De Raad herhaalt dezelfde opmerking als bij art. 24/25 met betrekking tot de vertaling die moet worden overgenomen van het Burgerlijk Wetboek. De originele vertaling is de volgende:

“Indien een woning het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten met verschillende huurders, gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en die beëindigd worden door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de bij het begin van de negenjarige periode eisbare huurprijs, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, tenzij de normale huurwaarde van het goed ondertussen ten gevolge van nieuwe omstandigheden, met ten minste twintig percent of ten gevolge van werken in het gehuurde goed met ten minste tien percent is gestegen. Niettegenstaande enig andersluidend beding of andersluidende overeenkomst vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die eisbaar is krachtens de vorige huurovereenkomst, proportioneel aangepast aan de kosten van levensonderhoud, wanneer de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid.

De proportioneel aangepaste huurprijs wordt berekend als volgt : basishuurprijs bij het begin van de negenjarige periode vermenigvuldigd met de gezondheidsindex het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de nieuwe huurovereenkomst en gedeeld door de gezondheidsindex het indexcijfer van de maand voorafgaand aan die van het sluiten van de huurovereenkomst bij het begin van de negenjarige periode.”

Art. 24/27

De Nederlandse vertaling moet gecorrigeerd worden: de term “omrekening” moet vervangen worden door “omzetting”. De Nederlandse tekst zal als volgt zijn:

“Iedere partij kan te allen tijde aan de vrederechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten vragen of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven. Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.”

AFDELING 4: OVERDRACHT VAN HET GEHUURDE GOED

Art. 24/28

De Raad vraagt unaniem om aan de derde lijn het adjectief “publique” toe te voegen na “communication”.

Art. 24/30

De Raad benadrukt unaniem dat de regionale wetgeving botst met de federale wetgeving die het attest van woonst van de huurders aan hun verhuurders enkel levert indien een procedure wordt opgestart voor de Vrederechter.

Art. 24/31

De Raad vraagt unaniem om de term “copropriété” te vervangen door “indivision” in de Franse tekst, en om in het Nederlands “mede-eigendom” te vervangen door “onverdeeldheid”.

De Raad benadrukt unaniem dat indien het de bedoeling van de wetgever is om de tekoopstelling van het goed aan te kondigen, de medewerking van de mede-eigenaars heel moeilijk is.

Art. 24/32

Dezelfde opmerking als die van art. 24/31 geldt voor de onverdeelde mede-eigenaars. Bij wijze van voorbeeld wordt de verkoop van een garage in het kader van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats geciteerd.

Art. 24/34

De Raad wenst unaniem een uitzondering ten voordele van SVK en glijdende huurovereenkomsten toe te voegen aan 24/34 1°.

De Raad stelt unaniem voor om aan art.24/34 3°, naast publiekrechtelijke personen, ook privaatrechtelijke personen die een opdracht van algemeen nut uitvoeren, toe te voegen. Dit statuut stemt overeen met dat van het Woningfonds.

De Raad wenst, eveneens unaniem, een decies met betrekking tot de onteigening, in overeenstemming met de opmerking van het artikel.

AFDELING 5: WAARBORG

Art. 24/35

De Raad wil herhalen wat hij gezegd heeft met betrekking tot de huurwaarborg in het kader van een vorig advies:

“De Raad is unaniem tegen de beperking, door bepaalde OCMW’s, van het gebruik van de waarborg voor uitsluitend huurschade en wenst die te behouden voor het geheel van de huurverplichtingen. De Raad wenst dat de unilaterale beperking van het gebruik van de waarborg door sommige OCMW’s niet meer toegestaan is.

De Raad is ook unaniem over de oprichting van één openbaar Fonds voor alle huurders, en niet uitsluitend voor een publiekstype, voor zover de huurwaarborg gelijk is aan drie maanden huur.”

Art. 24/36

In het kader van §1, wenst de Raad de oorspronkelijke tekst over te nemen (art. 10 §2):

“Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s’abstient de la placer de la manière prévue à l’art. 24/35 § 2, 1° il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Ces intérêts sont capitalisés. Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l’obligation qui lui est imposée par l’art. 24/35 § 2, 1° les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.”

“Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in art. 24/35 § 2, 1°, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen aan de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt.

Deze rente wordt gekapitaliseerd. Vanaf de dag dat de huurder de verhuurder in gebreke stelt om te voldoen aan de verplichting hem opgelegd door 24/35 § 2, 1° is de verschuldigde rente echter de wettelijke interesten op het bedrag van de waarborg.”

In §2 is de Raad unaniem van mening dat het recht om fouten te maken rechtvaardigt dat men de ingebrekestelling vóór de toepassing van de straf niet schrapt. De oorspronkelijke tekst moet behouden blijven in afwachting van de herschikking van de huurwaarborg.

Art. 24/38

De Raad heeft een aanpassing van de opzeggingsvergoedingen vooropgesteld in art. 24/21, die gevolgen hebben in het kader van dit artikel. Inderdaad, de verlenging ten voordele van de huurder en de schadevergoedingen moeten in evenwicht gebracht worden met deze bepalingen.

De paragraaf verwijst overigens enkel naar art 24/21§4. De Raad vraagt zich af of deze maatregel niet moet worden uitgebreid naar de andere gevallen waarin de verhuurder kan opzeggen mits een betaling van een schadevergoeding aan de huurder (art. 24/22 3° et 24/33 §1 4°).

Art. 24/39

De Raad stelt vast dat er een typefout is in de verwijzing naar art.24/4 in plaats van art. 24/38.

HOOFDSTUK 4. REGELS EIGEN AAN DE STUDENTENHUUROVEREENKOMST

Art. 24/41

De Raad is het er unaniem over eens dat het woordgebruik in art. 24/41 ongeschikt lijkt.

Art. 24/42

De Raad wijst op een typefout in de referenties die ter sprake komen op het einde van het artikel en stelt voor om te vervangen door “[...] à l’exception de la section 2 et de la section 4, du chapitre 3 du titre III/2 du Code”.

De Raad is op één stem na unaniem over de toevoeging van de term “avec l’accord exprès ou tacite du bailleur”:

na “si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale” (eerste alinea)

na “si le preneur n’affecte pas le bien à sa résidence principale” (tweede alinea) ,

aangezien de verhuurder zich eraan kan verwachten dat er geen domiciliëring is en hij bijvoorbeeld de belastingen voor tweede woonst moet anticiperen.

Art. 24/43 Duur van de huurovereenkomst

In §2 vraagt de Raad de uniformering van de terminologie over het gebruik van de termen “prorogé” en “renouvellement”. Hij stelt voor om na “par écrit” de woorden “*le cas échéant, dans le bail ou dans un acte subséquent* » in te voegen.

Sommige leden vinden de opzegtermijn van 2 maanden heel kort en wijzen op het ontbreken van een schadevergoeding. Ze stellen een opzegtermijn van 3 maanden voor en een schadevergoeding gebaseerd op de huurovereenkomst voor korte duur, dit wil zeggen een maand. De Raad spreekt zich met 7 stemmen tegen en 3 stemmen voor deze maatregel uit.

De Raad vraagt de omkering van paragrafen 2 en 3.

De Raad wijst op een slechte formulering in het kader van §4. De term “invoquer” moet vervangen worden door “démontrer par toute voie de droit”.

HOOFDSTUK 5. REGELS EIGEN AAN DE MEDEHUUR

De Raad wijst erop dat de aandacht van de medehuurlers moet getrokken worden op het risico op herkwalificatie van de statuten van de ontvangers van sociale uitkeringen (verlies van het tarief “alleenstaande”) in het kader van de federale wetgeving en de belastingbepalingen.

Art. 24/45

De Raad wenst unaniem de volgende vermelding op het einde van de zin toe te voegen: “[...] à l’article 2 du Code, pour autant que les parties consentent à l’application du régime juridique qu’il institue ,”.

om de wil van de partijen om deze bijzondere bepalingen overeen te komen, duidelijk te maken (naar analogie met artikel 24/40 en in overeenstemming met de opmerking bij de artikelen).

Art. 24/46

De Raad neemt unaniem dezelfde opmerking als vermeld in artikel art. 24/42 supra over, met betrekking tot de toevoeging van de vermelding “avec l'accord exprès ou tacite du bailleur”.

In §2 stelt de Raad zich vragen over het geval waarin de enige medehuurder met hoofdverblijfplaats vertrekt. Wie staat in voor de belasting voor tweede woonst? Moeten niet beide partijen de mogelijkheid krijgen om de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats onder bepaalde voorwaarden op te zeggen?

Art. 24/47 Hoofdelijkheid

De Raad steunt unaniem deze bepaling.

Art. 24/48 Opzegging/vervroegde uittreding

De Raad vestigt de aandacht van de Regering er met een grote meerderheid op dat de verhuurder moeilijk te overtuigen valt om dit soort overeenkomst te ondertekenen, omdat de waarborgen onvoldoende zijn om de verhuurder te verzekeren, met name op het gebied van hoofdelijkheid tussen de medehuurders (8 stemmen op 12).

Voor de vrederechter gaan om de juiste en redelijke motieven aan te wijzen, zal overigens niet werken voor de termijnen.

De Raad pleit unaniem voor een hoofdelijkheid van een jaar voor de uittredende medehuurder, ongeacht of men een andere medehuurder vindt (9 stemmen voor een totaal van 12 stemmen).

Ter verbetering van de leesbaarheid van §1, §2 et §3, wenst de Raad ze samen te brengen in een paragraaf waarin de verschillende alinea's worden opgenomen.

De Raad adviseert de wetgever om in §2 duidelijk aan te geven dat dit niet geldt bij het vertrek van alle huurders. De Raad stelt voor om de bewoordingen te vervangen door “un ou une partie des colocataires”

De Raad stelt voor om de term “seul” vermeld in lijn 1 van §3 te schrappen.

De Raad vraagt de schrapping van de term “A défaut” vermeld in §6.

Men heeft het er ook over gehad om een soortgelijke clause als in Wallonië in te voeren: “Als de helft van de ondertekenende medehuurders van de oorspronkelijke huurovereenkomst hun opzeg hebben gegeven, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met een opzegtermijn van zes maanden.” Een lid vraagt om deze bepaling in te voeren in het besluit. Een stemming geeft 5 stemmen voor en 6 stemmen tegen.

HOOFDSTUK 7. GLIJDENDE HUUROVEREENKOMST

Met één onthouding unaniem, ziet de Raad er het nut niet van in om dit nieuwe mechanisme in te voeren, dat verwarring creëert met die van SVK. Naar zijn weten zijn er enkel een paar verenigingen die dit op vertrouwelijke basis doen en zouden kunnen blijven doen.

En verder vullen de SVK deze opdracht heel goed in. De garanties die SVK aan de verhuurders biedt zijn de tegenprestatie voor de verplichting van de verhuurder; de verhuurder van een glijdende huurovereenkomst heeft bijna geen enkele waarborg.

Indien de Regering het beginsel van de glijdende huurovereenkomst zou behouden, voert de Raad de volgende opmerkingen aan:

Art. 24/51

Een lid betreft in artikelen 24/51 § 3 en 24/52 dat de verhuurder niet zou worden geraadpleegd als de huurovereenkomst glijdt en dat hij niet het recht heeft om zich te verzetten tegen het stopzetten van de huurovereenkomst als hij geldige redenen heeft.

Art. 24/53

De Raad wijst op een groot onevenwicht op het gebied van opzegging tussen de belanghebbenden van een glijdende huurovereenkomst. Inderdaad, de hoofdhurovereenkomst en de onderverhuur zijn gesloten voor een maximale duur van drie jaar.

Men moet weten (§2) dat de hoofdhurovereenkomst gesloten is voor drie jaar, maar dat de onderverhuur kan eindigen op het einde van het eerste, het tweede en het derde jaar als de vereniging van mening is dat de doelstellingen van de sociale begeleiding zijn bereikt.

Welnu, de rechtspersoon met deze hoofdhurovereenkomst, heeft tot ten laatste twee maanden voor het verstrijken van het derde jaar van de huurovereenkomst om te beslissen of de onderhuurder al dan niet zijn voldoende graad van autonomie behaald heeft om te voldoen aan de verplichtingen die voortvloeien uit deze huurovereenkomst. (§2 al. 3)

De verhuurder die minder dan drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst van drie jaar een “negatief” oordeel krijgt van de rechtspersoon, bevindt zich op basis van de wetgeving over de woninghuurovereenkomsten (hoofdverblijfplaats) in een huurovereenkomst van negen jaar... omdat hij de huurovereenkomst niet meer kan beëindigen (omdat een opzegging van drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst van drie jaar vereist is – zie artikel 24/22). Dit kan niet in aanmerking worden genomen, aangezien er een sterk onevenwicht bestaat met het recht op huuropzegging van de rechtspersoon (het recht op huuropzegging is voorzien, maar de rechtspersoon is niet verplicht om de huur op te zeggen – artikel 24/54 § 2).

Overigens, aangezien de huurovereenkomst een gewone huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van negen jaar is geworden, begrijpt een lid niet waarom het niet mogelijk zou zijn om de huurprijs te herzien, voor zover de bepalingen van artikel 24/25 en volgende worden nageleefd.

.

Art. 24/54

De Raad is heel sceptisch over het feit dat de verhuurder op de hoogte gehouden zal worden en een regelmatig recht van inzicht in deze sociale opvolging zoals vermeld in §1 al.2 zal hebben, vooral als men rekening houdt met de terughoudendheid van sommige verenigingen, in het bijzonder op het gebied van geestelijke gezondheidszorg en met name en op grond van het beroepsgeheim, om te communiceren over de evolutie van hun beschermelingen (zelfs tussen de verenigingen onderling).

In art. 24/54 §2 alinea 2, wijst de Raad erop dat de term “résiliation” vertaald moet worden door “beëindiging”.

Indien het mechanisme van glijdende huurovereenkomst ondanks het negatieve advies toch behouden blijft, dringt de Raad er vanwege het voorgaande op aan dat de brochures ter bevordering van deze huurovereenkomst (en dat de rechtspersonen die ze uitvoeren, deze geven) een VOLLEDIGE informatie bevat voor de verhuurder, omdat eens het systeem in gang is, het vrijwel onherroepelijk is.

Art. 13 Wijzigings- en opheffingsbepalingen

In afwachting van de toepassing van de lijst zoals bepaald in art 24/9 §3, vestigt de Raad de aandacht van het Kabinet op de opheffing van dit artikel , vanwege het risico dat er een juridische leegte ontstaat voor de herstellingen die nu al ten laste van de huurder, ofwel van de verhuurder zijn gelegd (art. 1754 en 1756).

In §2 benadrukt de Raad 4 artikels die best gehandhaafd blijven:

- Art. 1737 :
Het betreft de huurovereenkomsten voor tweede woonst. De opheffing van dit artikel leidt tot een onzekerheid over de manier waarop dit soort huurovereenkomst moet worden beëindigd.
- Art. 1738 :
De Raad meldt eenzelfde logica als in art. 1737.
- Art. 1757 :
Dit artikel heeft betrekking op tweede woonsten en het meubilair in dit goed.
- Art. 1758 moet ook behouden blijven.

De Raad wijst er ook op dat de Franse en Nederlandse teksten niet overeenstemmen.

Art 14 Overgangsbepalingen

Indien art. 24/15 van kracht zou gaan zonder rekening te houden met het voorstel van de Raad, geeft de Raad met een ruime meerderheid zijn akkoord met één stem tegen, met betrekking tot de verklaring dat dit artikel enkel mag worden toegepast op nieuwe huurovereenkomsten vanaf de inwerkingtreding van deze ordonnantie, zoals vermeld in §7.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft haar advies overhandigd in toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat in toepassing van artikel 99 §2, indien een uitgangspunt wordt gesteund door minstens de helft van haar leden, “de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt”.

voor de Raad, 30 september 2016,

Elsje DE OST
Vicevoorzitter

Daniel d'ATH
Voorzitter