



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Rue Jourdanstraat 45-55
1060 Bruxelles Brussel

ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING MET BETREKKING TOT HET VOORONTWERP VAN BESLUIT VAN DE REGERING TOT INVOERING VAN EEN STANDAARDMODEL VAN HUUROVEREENKOMST TEN INDICATIEVE TITEL EN EEN VERKLARENDE BIJLAGE.

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 23 februari samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag betreffende de tekst: *"voorontwerp van besluit van de regering tot invoering van een standaardmodel van huurovereenkomst ten indicatieve titel en een verklarende bijlage"* in eerste lezing.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- de nota's aan de regering in eerste lezing, evenals de kennisgeving;
- de zes modellen van huurovereenkomsten (hoofdverblijf (HV), gemeen recht (GR), student (GE), student (HV), medehuur (HV), medehuur (GR));
- Het model van verklarende bijlage

Door de aanzienlijke werklust beperkt de Adviesraad voor Huisvesting zich tot het geven van zijn advies over twee van de bezorgde documenten: de verklarende bijlage en de huurovereenkomst hoofdverblijf:

Verklarende bijlage

Algemene opmerkingen

- De raad stelt vast dat de verklarende bijlage dwingend is, in tegenstelling tot de standaardmodellen van huurovereenkomsten. De bijlage verwijst echter naar artikelen van deze modellen. De raad beveelt aan om de verwijzing naar de standaardmodellen van huurovereenkomsten in de verklarende bijlage te schrappen.
- De raad betreurt het gebrek aan pedagogie van het document en beveelt een begrijpelijker tekst aan die voor de meeste gebruikers toegankelijk is.
- De raad vestigt de aandacht op een opmerking van de Sociale Verhuurkantoren die wachten op de wijziging van hun standaardmodellen van huurovereenkomsten en de voorgestelde

modellen niet kunnen overnemen omdat niets omgezet kan worden zonder aanpassing. De SVK's willen ook een beknopter en eenvoudiger standaardmodel om hun publiek niet te ontmoedigen.

Gerichte opmerkingen

- 1. Elementaire vereisten

De raad moedigt het opnemen van courante voorbeelden van onbewoonbaarheid aan die overtuigender zijn voor de burger.

- 2. Dwingende regels / Aanvullende regels

De formulering van de 2^{de} regel van de tekst in het kadertje is niet duidelijk met name wat betreft de zinsnede "één van de in de wet voorziene opties". De raad raadt aan explicieter te zijn.

- 3. Vorm van de huurovereenkomst

De raad vindt dat de vermelding van de mondelinge huurovereenkomst voor verwarring zorgt. Hij stelt voor aan te dringen op de mogelijkheid om een schriftelijke huurovereenkomst te eisen en de procedure hiervoor uit te leggen.

De raad wil dat het bestaan van de standaardmodellen van huurovereenkomsten toegevoegd wordt in het kader van dit artikel.

- 4. Registratie

De raad stelt voor te vermelden dat de registratie onder bepaalde voorwaarden kosteloos is en het adres van het registratiekantoor/ de registratiekantoren en de mogelijkheid om via het internet te registreren toe te voegen.

2^{de} §: De raad stelt voor de termijn van een maand toe te voegen betreffende de procedure voor ingebrekestelling wanneer de verhuurder nalaat te registreren.

3^{de} §: De raad vestigt de aandacht op de zinsnede "onverminderd aanvullende schadevergoedingen ten laste van de verhuurder" en raadt aan ze te schrappen.

5^{de} §, 2^{de} streepje: de raad stelt een fout vast betreffende de termijn van "3 maanden" die vervangen moet worden door "6 maanden".

- 5. Duur

c, 1°, 4^{de} §, 1.: De raad vraagt om de familiebanden te verifiëren van de bloedverwanten van de verhuurder die de persoonlijke bewoning kunnen genieten.

c, 2°, 3^{de} pijltje: De raad stelt voor de woorden "verlengen onder dezelfde voorwaarden" te schrappen, om verwarring over de duur te vermijden. De aangehaalde voorwaarden moeten beter omschreven worden. Bovendien geniet de term "voortgezet" de voorkeur op "verlengd".

c, 3°: De raad stelt voor het verlijden in de vorm van een authentieke akte door de notaris voor een huurovereenkomst van meer dan 9 jaar te preciseren.

- 6. Herziening van de huur

De raad stelt voor de voorwaarden, het kader en de procedure voor de herziening uit te leggen zonder uit het oog te verliezen dat er al dan niet een akkoord kan zijn tussen de partijen.

Een lid vindt dat de vermelding van de verzaking aan de herziening van de huur in het kader van de huurovereenkomsten voor het leven ongunstig is voor de huurder en dat het niet evenwichtig is dit naar voren te schuiven.

- 7. Indexering

De raad stelt voor de mogelijkheid voor de huurder om de indexering van zijn huur te vragen niet uit te sluiten.

De raad stelt voor de term "herziening" te vervangen door "indexering".

- 9. Huurherstellingen

De raad stelt voor in het kadertje de woorden "maakt een voorbeeldlijst op" te vervangen door de woorden "heeft een voorbeeldlijst opgemaakt" en voorbeelden te geven van elementen zoals de uitrustingen, de toestellen, de tuin, de schouw, enz.

- 10. Overdracht van het goed

In het kader van titel A stelt de raad voor het nut van een "aan de koper tegenwerpelijke titel" uit te leggen.

Wat titel B betreft, stelt de raad voor de woorden "bij voorrang" te vervangen door de woorden "vóór elke publiciteit".

- 11. Alternatieve vormen van geschillenbeslechting

De raad stelt voor in het 7^{de} lid het woord "moeten" te vervangen door "kunnen".

De raad stelt voor de volgorde van de aangehaalde alternatieve vormen te herzien om de chronologische volgorde van de mogelijkheid van elke tussenkomst na te leven.

De raad stelt voor in het kadertje het woord "evenals" te vervangen door "in de praktijk" en de woorden "De huurovereenkomst bepaalt dat" door de woorden "De huurovereenkomst kan bepalen dat".

Huurovereenkomst hoofdverblijf

Algemene opmerkingen

- De raad vindt dat de tekst niet erg evenwichtig is; bepaalde punten nemen een uittreksel uit de ordonnantie huurovereenkomst over en andere punten zijn zeer weinig uitgediept en zelfs onvolledig of ontbrekend.
- Voor meer duidelijkheid wil de raad dat de aanvullende bepalingen duidelijk in het model vermeld zouden worden. Bijvoorbeeld de bepalingen betreffende de indexering, de formule van de indexering, de nalatigheidinteressen, enz.
- De indexering op vraag van de huurder waarover de raad een opmerking gemaakt heeft in de verklarende bijlage blijft geldig voor alle modelhuurovereenkomsten.

Titel "Belangrijke opmerking".

- De raad wijst op spelfouten in deze titel.

Betrokken partijen

- De raad stelt voor de eerste twee voornamen en de geboortedatum van de betrokken partijen te vermelden en het woord "gedomicilieerd" te vervangen door "adres".
- Voor een huurcontract gesloten door een rechtspersoon vraagt de raad om de naam van de gedomicilieerde natuurlijke persoon te vermelden.

1. Omschrijving

- Een lid wil dat de verplichtingen van de huurder vermeld worden om ze op zijn rechten af te stemmen.

3. Duur van de huurovereenkomst

- Met eenparigheid van stemmen min één willen de leden de volgorde van de huurovereenkomsten omkeren en beginnen met die van 9 jaar.
- 3.2.1. De raad stelt voor het woord "schriftelijk" in te lassen in de verlengingsprocedure vermeld in de 3^{de} § en de uitdrukking "huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift" te hanteren, zoals gebruikt in de ordonnantie huurovereenkomst.
- 3.2.2. De raad stelt voor de woorden "op elk moment" te schrappen en het adjectief "cumulatieve" in te voegen tussen de woorden "onder de volgende" en het woord "voorwaarden".
- 3.3.1 Laatste §: De raad beveelt de toevoeging aan van de woorden "voor persoonlijke bewoning, werken of zonder reden" na het woord "opzegging". Met nagenoeg eenparigheid van stemmen wil de raad een voorlaatste paragraaf invoegen betreffende het ontbreken van vergoeding voor de huurder onder de volgende twee voorwaarden: geen huurachterstand en door de huurder aanvaarde plaatsvervangende huurder.
- 3.4.2. Wat betreft de opzegging door de verhuurder voor werken, stelt de raad voor de woorden "zoals voorzien in de §§ 2 tot 4" te preciseren.

4. Huur

- 4.2 De raad vraagt de formulering te verifiëren van art. 224, §1 betreffende de woorden "maximaal één keer per jaar, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst".
- 4.3. Vier leden zijn voor de beperking van de interestvoet tot de wettelijke interestvoet en vragen de afschaffing van de geconventioneerde interestvoet.

5. Kosten en lasten

- 5.4.1 De raad beveelt de inlassing aan van meer details voor alle mogelijke meters, zoals deze voor warm en water koud water, dagtellers voor elektriciteit, tweevoudige meters, uitsluitende nachtmeters evenals de mogelijkheid om te verwijzen naar een peilstok voor stookolie.
- 5.4.2 De raad vindt dat de huurder de afrekening moet kunnen controleren. De eindafrekening moet gepreciseerd kunnen worden voor elke mogelijke afrekening en mag niet globaal vermeld worden voor alle afrekeningen samen.

6. Belastingen en taksen

- 6.2. De raad stelt voor dat de belastingen en taksen waarnaar verwezen wordt, omgeslagen kunnen worden volgens hun aard gelinkt aan hetzij de eigendom, hetzij het gebruik en het vruchtgebruik.

7. Garantie

- Drie leden stellen voor de persoonlijke waarborg inzake samenstelling van een huurwaarborg af te schaffen.
- Wat betreft het gebruik van de waarborg voor de betaling van huurgelden of lasten, stelt de raad voor aan het einde van art. 7 de woorden "in de loop van de huurovereenkomst" toe te voegen.

12. Onderverhuring

- De raad stelt voor het twee keer vermelde woord "cessionaris" te vervangen door "onderhuurder".

15. Verzekering

- De raad stelt voor een verklarende opmerking in te voegen over het niet inzetten van rechtsmiddelen door de verzekeraar.

17. Registratie van de huurovereenkomst

- 17.1 De raad stelt voor de zin "Hij overhandigt een kopie van de geregistreerde documenten aan de huurder" te vervangen door de zin "Hij overhandigt er het bewijs van".
- 17.2 De raad merkt op dat de huurovereenkomst voor het leven het voorwerp zou moeten zijn van een authentieke akte zoals de huurovereenkomst op meer dan 9 jaar.

18. Toepasselijk recht en geschillen

- De raad vraagt de invoeging van de woorden " het gerechtelijk arrondissement" tussen de woorden "De rechtbanken van" en de woorden "Brussel".

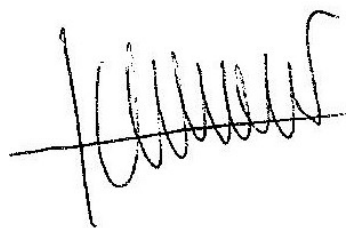
19. Kennisgeving

- De raad stelt een tekort aan nauwkeurigheid vast wat de datum betreft en hij stelt voor de woorden "op de datum van afgifte bij de post" te vervangen door de woorden "op de datum waarop de bestemming de brief ontvangen zou moeten hebben" en er uitleg bij te voegen.

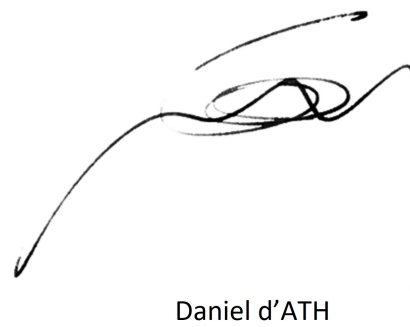
De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat de regering, als minstens de helft van de leden dezelfde mening zijn toegedaan, met toepassing van artikel 99, § 2, "de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt".

Voor de raad, 8 maart 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Isabelle Quoilin', written in a cursive style.

Isabelle QUOILIN
Secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel d'ATH', written in a cursive style.

Daniel d'ATH
Voorzitter