

> Olivier Evrard, juridisch adviseur bij Brulocalis

REGIONALISERING VAN DE WONINGHUUROVEREENKOMST EEN SUBTIEL EVENWICHT TUSSEN INNOVATIE EN CONTINUÏTEIT

Op 17 juli 2017 keurde het Brusselse Parlement de ordonnantie goed betreffende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, het resultaat van een lang proces¹. De tekst treedt in werking op een door de regering bepaalde datum, wellicht 1 januari 2018. Wij schetsen hier alvast de krachtlijnen. Het gaat om een belangrijke hervorming, aangezien momenteel ongeveer 60% van de Brusselaars huurder zijn van hun woning.

1. Na een uitgebreide raadpleging van de betrokken partijen keurde de regering op 17 december 2015 de krachtlijnen goed van de hervorming van de huurovereenkomst. Onafhankelijk van nog punctuelere hervormingen werden de volgende krachtlijnen overeengekomen:
 - de uitwerking van een Huisvestingswetboek
 - een betere coherentie van de normen inzake woonbaarheid van verblijven
 - een betere bescherming van de verhuurder ingeval van tekortkomingen door de huurder
 - een opheldering van de precontractuele informatie ten laste van de verhuurder en de daaraan verbonden sancties
 - duidelijke regels inzake medehuur
 - specifieke regels inzake de termijn voor de verhuur aan studenten
 - de invoeging van een huurmechanisme ingevoerd ten voordele van personen in precäre situaties
 - een uniforme reglementering toepasselijk op de publieke et private sector in de strijd tegen discriminatie.
2. Krachtens art. 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 (BS 31 jan. 2014) tot wijziging van art. 6, §1, IV, van de bijzonder wet tot hervorming van de instellingen, hebben de Gewesten voortaan de bevoegdheid om specifieke regels vast te leggen voor de verhuur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan. Deze bevoegdheid geldt niet alleen voor contracten betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, maar ook voor de verhuur van studentenkamers of tweedeverblijfplaatsen.
3. Dit type overeenkomst was vroeger onderworpen aan het Burgerlijk Wetboek, met inbegrip van de wet van 20 februari 1991 die erin opgenomen was, terwijl de studentenovereenkomst en de tweede verblijfplaats enkel geregeld werden door de artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomst in het algemeen (art. 1714 e.v.).
4. Daaronder verstaan we dat het niet mogelijk is voor de partij die de wet wil beschermen, vooraf te verzaken aan deze bescherming. Omdat de verzaking geldig zou zijn, moet de bevestiging plaatsvinden niet alleen na de afsluiting van de overeenkomst, maar tevens na het zich voordoen van het feit dat de wettelijke bescherming rechtvaardigt.



Door de regels van de huurovereenkomst in het Huisvestingswetboek op te nemen, oefent het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een nieuwe bevoegdheid uit die het in het kader van de zesde staatshervorming toegewezen kreeg².

Een nieuwe titel XI van het wetboek omvat voortaan een reeks gemeenschappelijke regels voor de woninghuurovereenkomsten en enkele hoofdstukken gewijd aan specifieke contracten, zoals studenten en medehuur. Zo tracht de wetgever rekening te houden met de evolutie van de samenleving in Brussel, die gekenmerkt wordt door een hoge bevolkingsdichtheid, verarming, een grote concentratie studenten (zowel Belgische als buitenlandse) en een groot verloop op de huurmarkt.

Terwijl de voornaamste regels behouden blijven die momenteel in het Burgerlijk Wetboek staan, levert deze nieuwe titel heel wat verduidelijking en zorgt het voor meer coherentie in de normen inzake woonbaarheid. Met het oog op de uniformisering werd het toepassingsgebied van Titel X betreffende de gelijkheid van de huurders verruimd tot privéwoningen.

Wij overlopen de voornaamste wijzigingen.

1. GEMEENSCHAPPELIJKE REGELS VOOR ALLE HUUROVEREENKOMSTEN

Toepassingsgebied

Het begrip woninghuurovereenkomst wordt in de ruime zin van het woord begrepen, met als enige uitsluiting huurovereenkomsten voor een toeristische verblijfplaats in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014. Het dekt dus alle andere woninghuurovereenkomsten, ook als ze niet als hoofdverblijfplaats bestemd zijn³.

Er wordt gepreciseerd dat de artikelen van Titel XI imperatief zijn⁴, behalve indien anders bepaald.

Precontractuele informatie

Het wetboek herhaalt en vervolledigt alle informatie die de verhuurder moet meedelen aan de huurder, alvorens de overeenkomst afgesloten wordt, en die in uiteenlopende regelgevingen hun grondslag vinden⁵.

Volgens artikel 217 van het wetboek moet de verhuurder in ieder geval een precieze beschrijving van de woning leveren (met minstens een zo precies mogelijke raming van de woonbare oppervlakte, het aantal kamers, de aanwezigheid van een badkamer, een keuken (al dan niet uitgerust) en het feit dat het pand al dan niet gemeubeld is); de huurprijs; de gemeenschappelijke lasten, hun berekeningswijze en hun nauwkeurige inhoud alsmede het aantal aandelen in de mede-eigendom; het energieprestatiecertificaat; de beheerwijze van het onroerend goed en het al dan niet bestaan van individuele meters voor water, gas en elektriciteit.

De regering kan deze lijst aanvullen en preciseren; bepalen welke informatie in de aankondiging voor de verhuur moet staan en een gestandaardiseerd

document opstellen met de inhoud en de vorm van de informatie om een “identiteitsfiche van de woning” op te stellen.

Het precontractuele formalisme stelt de huurder in staat om een verbintenis aan te gaan met volledige kennis van de status van het verhuurde goed⁶. De huurder kan de ontbinding van de huurovereenkomst eisen indien de verhuurder tekortkomt aan zijn informatieplicht. De rechter blijft vrij om die niet uit te spreken als er uiteindelijk aan de beschermde belangen tegemoetgekomen werd, of als de ernst van de tekortkoming niet zwaar genoeg weegt.

In een andere gedachtegang moet de rechter het bedrag van de gemeenschappelijke lasten verminderen tot het bedrag dat meegedeeld werd vóór de afsluiting van de huurovereenkomst, indien de verhuurder opzettelijk verkeerde informatie op dat vlak meegedeeld heeft aan de huurder met als doel het aantrekkelijker maken van het goed.

Tot slot kunnen de gemeenten vaststellingen doen, vervolging instellen en sanctioneren als de verhuurder verzaakt aan zijn informatieplicht in elke openbare communicatie (uitgezonderd het energieprestatiecertificaat) volgens de vormen, termijnen en procedures bedoeld bij art. 119bis van de Nieuwe Gemeentewet. Het bedrag van de administratieve sanctie ligt tussen de 50 en 200 euro (jaarlijks geïndexeerd).

Vorm van de huurovereenkomst

Elke huurovereenkomst moet schriftelijk opgemaakt worden, met minstens de volgende elementen: de volledige identiteit van alle partijen, de begindatum van de huurovereenkomst, het bedrag van de huur en van de provisionele of forfaitaire lasten. Deze bepaling is ook van toepassing op de mondelinge overeenkomsten die lopen op het moment van de inwerkingtreding van de ordonnantie.

Bovendien zal de regering ten indicatieve titel een modelovereenkomst uitvaardigen en een – verplichte – bijlage met toelichting over de voornaamste wettelijke bepalingen die van toepassing zijn, net zoals wat de wet van 20 februari 1991 reeds stipuleerde.

Als er geen schriftelijke overeenkomst is, kan de meest gerede partij bij het de vredegerecht verzoeken dat het vonnis de waarde van een schriftelijke huurovereenkomst zou hebben.

Staat van het gehuurde goed

Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 van het wetboek of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling. Bovendien worden de vereisten geklasseerd volgens een voorrang waarin ook de sancties worden gepreciseerd, zodat een tekortkoming van de verhuurder niet kan resulteren in de bestraffing van de huurder. Daarom zijn de



5. Het gaat meer bepaald om de volgende regelgeving:
 - Art. 1716 Burgerlijk Wetboek, gewijzigd door de wet van 25 april 2007: “Elke verhuur van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis houdt in dat in elke officiële of publieke mededeling onder meer het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten wordt vermeld. Elk niet naleven van deze verplichting door de verhuurder of diens gevolmachtigde zal de betaling kunnen rechtvaardigen van een administratieve boete die vastgelegd is tussen 50 euro en 200 euro. De gemeenten, in de hoedanigheid van gedecentraliseerde overheden, kunnen de inbreuken op de verplichtingen van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De toevoegde gemeente is die waar het goed zich bevindt. Deze inbreuken worden vastgesteld, vervolgd en bestraft overeenkomstig de vormvereisten, termijnen en procedures bepaald in §5.”
 - Art. 281 BWRO: “Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, moet in de hieraan verbonden reclame de meest recente en de meest nauwkeurigste wettelijke stedenbouwkundige bestemming van dit goed ondubbelzinnig aangeven met gebruik van de benamingen voorzien in de verschillende bestemmingsplannen en, in voorkomend geval, overeenkomstig artikel 110 en alle stedenbouwkundige inlichtingen verkregen met toepassing van artikel 275 of het adres van de internetsite waarop alle inlichtingen beschikbaar zijn, en de mogelijkheid die inlichtingen gratis op papier te verkrijgen van die persoon.” Deze bepaling is in principe van toepassing op elk aanbod voor huur van meer dan 9 jaar. De niet-naleving van deze bepaling brengt strafrechtelijke sancties teweeg.
 - Er wordt bovendien een specifieke informatieplicht opgelegd aan de notaris als hij tussenkomt in het kader van de afsluiting van een huurovereenkomst van meer dan 9 jaar.
 - Hoofdstuk II van Titel II van Boek 2 van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energie (ord. 2 mei 2013, BS 21 mei 2013) verplicht om vooraf informatie te verschaffen aangaande de energieprestatie van het gehuurde goed. Krachtens art. 2.2.14 moet de persoon die voor eigen rekening (bv. verhuurder) of als tussenpersoon (bv. vastgoedmakelaar) een pand te huur aanbiedt, de energieprestatie van het goed in de bekendmaking vermelden en op verzoek gratis een kopie van het energieprestatiecertificaat voorleggen.
6. Ook al kan de inhoud van de informatie in voorkomend geval beschouwd worden als van openbare orde (dat is bv. het geval voor de naleving van een stedenbouwkundige bestemming).

bewoonbaarheidsnormen, voornamelijk bedoeld om de huurder te beschermen, dwingend.

Daaruit volgt dat de verhuring van een goed dat niet voldoet aan deze vereisten, absoluut nietig is, in tegenstelling tot wat momenteel een groot deel van de rechtspraak en de rechtsleer zegt.

Onverminderd de administratieve sancties voorzien bij artikel 7, 8 en 10 van het wetboek kan de huurder wanneer de verhuurder aan zijn plicht verzaakt, dus enkel een opzegging of gedwongen uitvoering vragen. In afwachting van de uitvoering van het vonnis kan de rechter een vermindering van de huur toekennen. In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door fout van de verhuurder, kan de rechter aan de eventuele aan de huurder verschuldigde schadevergoeding het bedrag van de herhuisvestingskosten toevoegen.

Drie hypotheses vormen echter een uitzondering op dit principe:

- Wanneer een woning een verbod krijgt om verhuurd te worden, in toepassing van artikel 8 van het Wetboek, vervalt de huurovereenkomst die vóór het verbod gesloten is, van rechtswege.
- De huurovereenkomst is van rechtswege nietig indien de woning verhuurd wordt nadat een verbod op verhuur is opgelegd in toepassing van artikel 8 en zonder dat dit verbod opgeheven is.
- De huurovereenkomst betreffende een niet-conform goed is absoluut nietig (de rechter moet die bijgevolg ambtshalve opheffen) wanneer ze afgesloten werd door een persoon die, sinds minder dan tien jaar, in herhaling, een veroordeling heeft opgelopen als huisjesmelker⁷. Volgens de parlementaire werkzaamheden is dit verschil in behandeling gerechtvaardigd omdat men radicalere sancties wou vastleggen voor de verhuurder die aan de hand van strafrechtelijke veroordelingen zijn onwaardigheid om goederen te verhuren reeds heeft aangetoond. Zo moet er geen onderscheid gemaakt worden naargelang de veroordeling van de huisjesmelker al dan niet betrekking heeft op het goed dat hij momenteel te huur stelt.

Plaatsbeschrijving

De Huisvestingscode biedt aanvullende regels op het stelsel van de plaatsbeschrijving bij het betrekken en het verlaten van de woning zoals beschreven in artikel 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek.

Als de woning uitgerust is met individuele meters, vermeldt de in- en uittredingsplaatsbeschrijving de EAN-codes van de meters en ook de meterstand.

Er is nu gepreciseerd dat de uittredingsplaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder, volgens vergelijkbare modaliteiten als de intredingsplaatsbeschrijving.

Om de taak van de partijen te vergemakkelijken, in het bijzonder wanneer zij niet door een deskundige bijgestaan worden, vaardigt de regering een standaardmodel van intredende plaatsbeschrijving uit, evenwel slechts met indicatieve waarde.

Indien de partijen niet overeenkomen, kan de vrederechter een deskundige aanstellen om over te gaan tot plaatsbeschrijving, zowel bij het betrekken als het verlaten van de woning. Die mogelijkheid bestaat ook voor de tussentijdse plaatsbeschrijving in geval van overdracht van huurovereenkomst.

Werken in de loop van de huurovereenkomst: energiebesparende investeringen en werken bestemd om de woning aan te passen aan handicap

Aangezien energiebesparende investeringen in principe geen dringende herstellingswerken, noch noodzakelijke herstellingswerken in de zin van artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek vormen, konden ze dus niet uitgevoerd worden in de loop van de huurovereenkomst zonder de goedkeuring van de huurder.

Voortaan kan de verhuurder echter dergelijke werken uitvoeren voorzover de voorwaarden opgesomd in artikel 221 van het Wetboek nageleefd worden.

Uiterlijk een maand voor de uitvoering van de werken bestemd om de woning aan te passen aan een situatie van handicap of van verlies aan autonomie van de huurder, kunnen de partijen overeenkomen dat ze aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs.

Renovatiehuurovereenkomst

Het Wetboek preciseerd onder welke voorwaarden de partijen een renovatieovereenkomst kunnen afsluiten. In dat kader verbindt de huurder zich ertoe om op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die normaal door de verhuurder verricht moeten worden. Als tegenprestatie verbindt de verhuurder zich ertoe de huurprijs kwijt te schelden tijdens de werken. Deze overeenkomst biedt de mogelijkheid om onder toezicht van de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie af te wijken van de bewoonbaarheidsnormen gedurende de werken.

Om de huurder te beschermen dient de regering de minder ernstige non-conformiteiten waarop de overeenkomst betrekking kan hebben, limitatief vast te leggen.

Herstellingen

Het Wetboek behoudt het principe volgens hetwelke de verhuurder verantwoordelijk is voor de herstellingen die noodzakelijk kunnen worden in de loop van de bewoning, andere dan de huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud uit te voeren ten laste van de huurder. Om dit onderscheid te verduidelijken is de regering

7. Een huisjesmelker is iemand die een straf opgelopen heeft wegens misbruik van andermans kwetsbare toestand door de verkoop, verhuur of terbeschikkingstelling van goederen met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, in toepassing van hoofdstuk IIIquater van Titel VIII van Boek 2 van het Strafwetboek.



belast met het opstellen van een lijst – die actueler en ruimer is dan wat het Burgerlijk Wetboek bepaalt – van de huurherstellingen en van de onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste zijn van de huurder en van de verhuurder.

De parlementaire werkzaamheden benadrukken dat het niet verboden is aan de partijen om in de huurovereenkomst de door de regering opgestelde lijst te vervolledigen.

Indicatief rooster van referentiehuurprijzen

De regering bepaalt een indicatief rooster van referentiehuurprijzen waar de partijen zich op kunnen baseren, bestaande in een vlot toegankelijke en gebruiksvriendelijke informaticatool. Dit niet-verplichte rooster met indicatieve waarde zal helpen om de debatten over de hoogte van de gevraagde huurprijzen in Brussel te objectiveren. Daartoe baseert de regering zich op bestaande gegevens die publiek beschikbaar zijn, grotendeels uit niet verplichte onderzoeken verricht in het kader van verschillende Observatiecentra van de huurprijzen.

Registratieplicht

De mogelijkheid voor de huurder om de huurovereenkomst te beëindigen zonder opzegtermijn of –vergoeding (wanneer de verhuurder de formaliteit van de registratie niet vervult) wordt

uitgebreid naar de huurovereenkomsten van korte duur en geldt nu ook voor studentenwoningen en medehuur. Om een te radicale sanctie evenwel te vermijden, is er voorzien dat de huurder de verhuurder voorafgaand in gebreke moet hebben gesteld voor de uitvoering van zijn registratieplicht.

Overdracht van huur

De overdracht van de huurovereenkomst is verboden behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder⁸. Dit verbod doet geen afbreuk aan de regels die gelden voor de glijdende huurovereenkomst, die aan een bijzonder stelsel onderworpen is.

Een tussentijdse plaatsbeschrijving van uittrede dient te worden opgemaakt tussen de cedent en de verhuurder, in het bijzijn van de cessionaris, waarvan de kosten onder de drie partijen worden verdeeld. Deze plaatsbeschrijving gekoppeld aan de plaatsbeschrijving van intrede wordt beschouwd als nieuwe plaatsbeschrijving voor de cessionaris.

Onderverhuuring

De huurder mag het verhuurde goed onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder⁹, wiens weigering, volgens het gemeen recht, geen misbruik mag uitmaken. De huurder moet de onderhuurder vooraf

8. Wanneer de huurovereenkomst afgesloten werd onder het gemeen recht van de huurovereenkomsten (bv. met betrekking tot kantoren of een garage), laat art. 1717 van het Burgerlijk Wetboek echter in principe de overdracht van de huurovereenkomst toe behoudens andersluidende bepaling.
9. Volgens het gemeen recht mag de huurder het goed onderverhuren indien dit recht hem niet is ontzegd (art. 1717, 1e lid, Burgerlijk Wetboek).

over de reikwijdte van zijn rechten inlichten. Wanneer de verhuurder een einde stelt aan de hoofdhuurovereenkomst, is de huurder ertoe gehouden om ten laatste op de 15^e dag volgend op de ontvangst van de opzeg een kopie aan de onderhuurder over te maken waarin aangegeven wordt dat de onderhuur op dezelfde datum als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt.

Het Wetboek behoudt evenwel specifieke regels voor de hoofdhuurovereenkomst. Het goed moet gebruikt blijven als hoofdverblijfplaats van de huurder en de onderverhuuring mag slechts een deel van de woning betreffen.

In het geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, is de huurder, wanneer hij voortijdig een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, ertoe gehouden om aan de onderhuurder een opzeg van minstens drie maanden te geven, vergezeld van een kopie van de opzeg die hij aan de verhuurder overmaakt, en aan de onderhuurder een schadevergoeding te betalen die overeenkomt met drie maanden huur.

Wanneer de huurder echter een gemeente, een OCMW of een vzw is, kan hij het onroerend goed, gedeeltelijk of volledig, onderverhuren aan een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minderbedeelden betreft of personen die zich in een moeilijke situatie bevinden, en zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen.

Overlijden van de huurder

Het Wetboek last een mogelijkheid in om het contract te ontbinden zonder voorafgaand een beroep te doen op de rechter, in de veronderstelling dat na het overlijden van de huurder en voor zover er geen bewoning is door zijn gezinsleden, de huur gedurende meer dan twee maanden onbetaald blijft.

De wetgever wil zo een antwoord bieden op en tegemoet komen aan een groot probleem in de praktijk. Het komt immers voor dat de verhuurders er niet in slagen om hun huur te recupereren en dat ze, vóór de aanstelling van een curator voor de vacante nalatenschap, de woning niet kunnen laten leegmaken.

Arbitrage

De clausules in een huurovereenkomst met betrekking tot de arbitrage worden beschouwd als niet geschreven. Het staat de partijen evenwel verder vrij om een beroep op arbitrage te doen wanneer het geschil optreedt. Het komt immers vaak voor dat de huurovereenkomsten arbitrageclausules bevatten zonder dat de partijen evenwel alle implicaties en gevolgen kennen, met name op praktisch en financieel vlak.

2. SPECIFIEKE REGELS VOOR DE HOOFDHUUROVEREENKOMST

Duur van de overeenkomst

Negen jaar

De principes inzake de duur van de huurovereenkomst zijn algemeen die welke golden onder de toepassing van de wet van 20 februari 1991.

De huurovereenkomst wordt in principe gesloten voor een duur van negen jaar en verstrijkt op het einde van deze periode, door middel van een opzegging die ten minste zes maanden vóór de vervaldatum wordt betekend. Bij gebrek daaraan wordt de huurovereenkomst volgens dezelfde voorwaarden verlengd voor een periode van drie jaar. De redenen voor verbreking worden ook vermeld.

Het Wetboek geeft echter twee preciseringen.

1. Als de verhuurder de huurovereenkomst wenst te beëindigen om het goed persoonlijk te betrekken, wordt uitdrukkelijk gesteld dat het goed binnen een jaar na de teruggave van de huurder, moet worden betrokken.
2. Het Wetboek aligneert zich op het Hof van Cassatie dat recent oordeelde dat de tegenopzegging door de huurder niet aan de oorsprong ligt van het einde van de huurovereenkomst en enkel tot gevolg heeft dat de door de verhuurder gegeven opzeggingstermijn wordt verkort. Onder deze voorwaarden is deze laatste gebonden door de voorwaarden en modaliteiten van zijn opzegging.

Huurovereenkomst van korte duur

Wij noteren drie nieuwigheden:

1. De huurovereenkomst van korte duur kan één of meerdere keren worden verlengd (en niet één enkele keer zoals voorheen bepaald door de wet), volgens dezelfde voorwaarden, zolang de opeenvolgende overeenkomsten geen totale duur hebben van meer dan drie jaar.
2. De overeenkomst met een duur van minder dan zes maanden eindigt bij het verstrijken van de overeengekomen duur. De overeenkomst met een duur gelijk of langer dan zes maanden eindigt mits de verhuurder ten minste drie maanden voor het verstrijken van de duur van de lopende huur een opzegging betekend.
3. Om een einde te stellen aan de controverses rond de bepalingen die het mogelijk maakten een huurovereenkomst van korte duur te verbreken, kan deze huurovereenkomst te allen tijde door de huurder worden verbroken, voor zover die een duur van zes maanden of meer heeft, mits een opzegging van drie maanden en de betaling van een maand huur. Als de

verhuurder dat doet, moet hij of een familielid het goed persoonlijk betrekken en dit kan pas na afloop van het eerste jaar.

Opeenvolgende huurovereenkomsten

Wanneer eenzelfde goed het voorwerp is van opeenvolgende huurovereenkomsten die gesloten worden met verschillende huurders voor een periode korter dan of gelijk aan 3 jaar en die zijn beëindigd door een opzegging door de verhuurder, mag de basishuurprijs gedurende negen opeenvolgende jaren niet hoger zijn dan de huurprijs in het begin van die periode, op evenredige wijze aangepast aan de kosten van het levensonderhoud.

Dit verbod is echter niet toepasselijk als de verhuurder kan bewijzen dat de normale huurwaarde van het goed geleid heeft tot een stijging van de huurwaarde met minstens 20 % wegens nieuwe omstandigheden of wanneer werkzaamheden in het verhuurde goed hebben geleid tot een stijging van de waarde met minstens 10 %.

De rechter kan de huurprijs verminderen tot het bedrag opeisbaar krachtens de vorige huurovereenkomst op evenredige wijze aangepast aan de kosten van het levensonderhoud.

Herziening van de huurprijs

De principes van de herziening van de huurprijs bleven behouden zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek. Toch maakt artikel 240 het voor de verhuurder voortaan mogelijk een verhoging van de huur te verkrijgen wanneer hij werken heeft uitgevoerd als gevolg waarvan de huurwaarde met ten minste 10 % stijgt in vergelijking met de opeisbare huur op het ogenblik waarop het verzoek wordt ingediend.

Voornemen om te verkopen

Artikel 242 voert een informatierecht in voor de huurder in geval van verkoop uit de hand van de woning. De verhuurder moet de huurder vóór iedere publieke mededeling van verkoop in kennis stellen van zijn voornemen om de woning te verkopen. Deze regel geldt ook bij de verkoop van een deel van het verhuurde goed.

Huurwaarborg

Het Wetboek neemt alle beschikkingen over van de wet van 20 februari 1991 aangaande de waarborg die de huurder kan leveren en de mogelijke vormen.

De waarborgen kan naar keuze van de huurder 3 vormen aannemen:

1. een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling
2. een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen

3. een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling

In de eerste hypothese is de enige wijziging, indien de verhuurder de waarborg niet op een geïndividualiseerde rekening zet, dat de intresten berekend worden volgens de wettelijke rentevoet (in plaats van de rentevoet van de financiële markt, die momenteel bijzonder laag is).

Bovendien heeft de regering onlangs een nieuw besluit goedgekeurd¹⁰ teneinde kansarmen te helpen en de OCMW's te ontlasten, voor wie deze opdracht een aanzienlijke kost met zich meebrengt.

Er werden 2 wijzigingen doorgevoerd:

1. Ten eerste werd het systeem van krediet zonder intresten verbeterd (toegangsdrempel, duur van de terugbetaling, uitbreiding tot medehuur, ...)
2. Ten tweede wordt er een gewestelijk fonds voor hulp bij de samenstelling van een huurwaarborg (BRUHWA) opgericht. Dat fonds kan een raamovereenkomst afsluiten met de OCMW's om de algemene interventiemodaliteiten van de OCMW's te bepalen wanneer het fonds bijstand toekent aan iemand die OCMW-bijstand geniet.

Concreet betaalt het BRUHWA de huurwaarborg vooruit. Als tegenprestatie verbindt de huurder zich ertoe om een maandelijks bijdrage te betalen waarvan het bedrag vastgesteld wordt in functie van zijn inkomen (5 tot max. 30 euro) of zonder bijdrage maar met de borg van een OCMW. De gestorte bijdragen worden volledig aan de begunstigde terugbetaald aan het einde van de huurovereenkomst, met aftrek van de eventueel aan het BRUHWA-fonds verschuldigde bedragen. Bij verhuizing biedt het BRUHWA-fonds een bijkomend voordeel aan de huurder, nl. de mogelijkheid om een tweede huurwaarborg te kunnen vragen vóór de terugbetaling van de eerste.

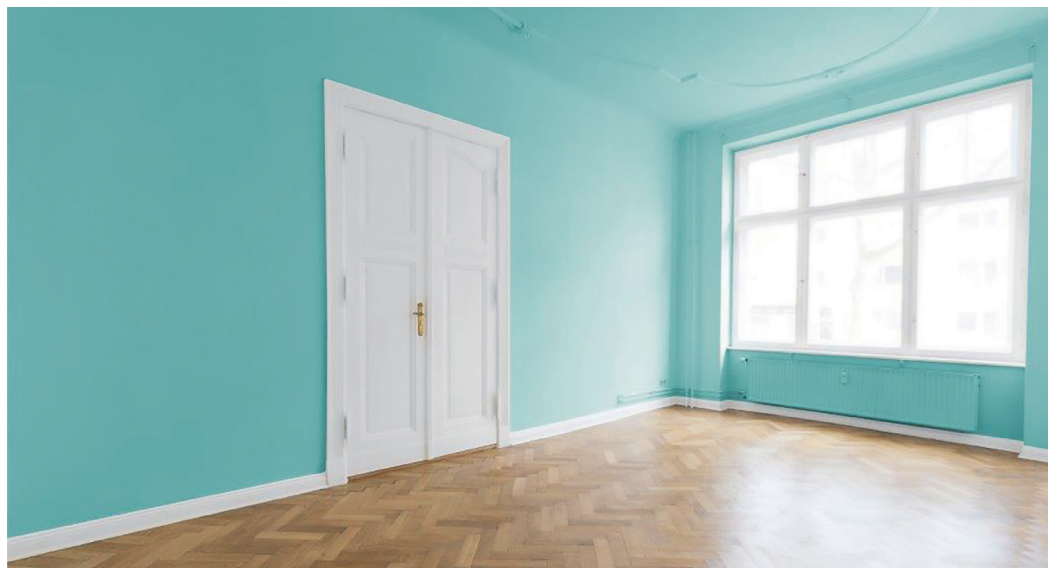
3. SPECIFIEKE REGELS VOOR STUDENTENKAMERS

Het juridische stelsel voor de huur van studentenwoningen is van toepassing op iedere huurder die in staat is zijn hoedanigheid van student te bewijzen, ongeacht het type van instelling waar de huurder ingeschreven is. Het kan gecombineerd worden met de regels die van toepassing zijn op de huurovereenkomst van de hoofdverblijfplaats, volgens de in het Wetboek vastgelegde modaliteiten. De regering kan een specifiek label creëren.

Deze huurovereenkomsten kunnen afgesloten worden door de student zelf of voor diens rekening (bv. door de ouders).

Behoudens andersluidende clausule die een kortere duur vastlegt, wordt een studentenhuurcontract geacht te zijn aangegaan voor een periode van twaalf maanden. De verhuurder kan een einde stellen aan een huurovereenkomst door zijn

10. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting (BS 4 oktober 2017).



opzegging ten minste drie maanden voor het einde van de lopende huur ter kennis te brengen.

De huurder kan de huurovereenkomst op elk ogenblik verbreken, met de betekening van een opzeggingstermijn van twee maanden. Die opzegging hoeft niet als de huurovereenkomst afloopt.

Bovendien kan de huurder de overeenkomst vroegtijdig opzeggen tot één maand voor zijn ingentotreding in het goed, voor zover hij gegronde redenen opwerpt. In dat geval betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan één maand huur.

4. SPECIFIEKE REGELS BIJ MEDEHUUR

De hervorming voert een grote nieuwigheid in door een eigen stelsel te creëren voor medehuur. Die was tot nog toe onderworpen aan het gemeen recht. Deze regels vullen het algemeen stelsel aan dat van toepassing is op de huurovereenkomsten en in voorkomend geval de specifieke regels voor de huur van de hoofdverblijfplaats.

Volgens het Wetboek is medehuur de huur van eenzelfde woning door meerdere huurders, door het sluiten van één contract tussen de huurders en de verhuurder.

De medehuurders zijn verplicht hoofdelijk verbonden ten aanzien van de verhuurder, maar deze hoofdelijkheid geldt enkel voor de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst¹¹. De uniciteit van de schuld impliceert dat de verhuurder de totaliteit van het huurgeld kan eisen van elke medehuurder. De totale betaling van het huurgeld bevrijdt automatisch de andere medeschuldenaars. In het kader van de bijdrage tot de schuld verdwijnt de hoofdelijkheid en de medehuurder die de totaliteit van het huurgeld heeft betaald, kan zich richten tot de anderen. Hij zal van iedereen slechts zijn deel van het huurgeld kunnen eisen.

De medehuurders stellen een medehuurpact op, teneinde de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische modaliteiten van deze woonwijze te formaliseren. Het pact bevat minstens de volgende gegevens: de verdeelsleutel van de huur, de indeling van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in geval van schade veroorzaakt door één of meerdere medehuurders, het onderhoud en de herstellingen, de verdeling van de lasten, een inventaris van de meubelen en hun herkomst, kwesties in verband met de huurwaarborg en het betalen van de verzekeringen (o.a. brandverzekering), en de modaliteiten inzake aankomst, vertrek en vervanging van een medehuurder.

Op initiatief van de medehuurders kunnen ook andere aspecten van het samenwonen gereguleerd worden.

Er kan zich echter een hachelijke hypothese voordoen indien één van de medehuurders een vervangingsinkomen heeft, voor zover de medehuurovereenkomst de cijfers voor het samenwonen kan beïnvloeden. In dit geval, en in alle gevallen waarin de woning als een solidaire woning gelabeld is, zien de medehuurders erop toe om een overeenkomst op te stellen zodat de individuele benadering van de sociale rechten van die medehuurder gevrijwaard blijft.

Specifieke regels maken het vroegtijdig vertrek mogelijk van een medehuurder, mits naleving van een opzeggingstermijn van twee maanden die op elk moment betekend kan worden.

De medehuurder die de huurovereenkomst beëindigt, dient een plaatsvervangende medehuurder te vinden. De verhuurder en de niet uittredende medehuurders kunnen de door de uittredende medehuurder voorgestelde medehuurder weigeren wegens gegronde en redelijke redenen. Indien alle partijen de identiteit van de nieuwe medehuurder goedkeuren, moet hij een bijvoegsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst

11. Dat is een afwijking op het Burgerlijk Wetboek, dat stipuleert dat de hoofdelijkheid niet geldt. Opdat het van toepassing zou zijn, moet het uitdrukkelijk gestipuleerd worden (art. 1202 Burgerlijk Wetboek). Dit mechanisme wordt dus omgedraaid voor medehuur.

ondertekenen. De ondertekening van het bijvoegsel door de nieuwe medehuurder heeft zijn automatische toetreding tot gevolg onder de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact.

De uittredende medehuurder wordt voor de toekomst van zijn verplichtingen ontslagen op de vervaldatum van zijn opzeggingstermijn en voor zover een nieuwe medehuurder het bijvoegsel heeft ondertekend of voor zover de uittredende medehuurder kan aantonen dat hij een actieve en voldoende zoektocht naar een nieuwe medehuurder heeft uitgevoerd. Bij ontstentenis daarvan doven de verplichtingen van de uittredende medehuurder en de hoofdelijkheid met de andere medehuurders automatisch uit ten laatste bij het verstrijken van een termijn van 6 maanden na het verstrijken van de opzeggingstermijn.

Wanneer de helft van de medehuurders die de huurovereenkomst ondertekenden, hun opzegging geven, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen door hen 6 maanden op voorhand een opzegging te betekenen.

5. INTERGENERATIONELE EN SOLIDAIRE WONING

De onroerende goederen bestemd voor intergenerationale en solidaire samenwoning¹² kunnen een specifiek label toegekend krijgen. De regering stelt de eisen vast waaraan deze goederen moeten beantwoorden teneinde dit label toegekend te krijgen.

De regering kan, voor de woningen die dit label genieten, afwijkingen bepalen, met name wat betreft de op de huurovereenkomst toepasselijke regelgeving, haar duur, de voorwaarden van haar opzegging en de voorwaarden van bewoning van het goed.

6. GLIJDENDE HUUROVEREENKOMST

Voor de glijdende huurovereenkomst bestaat thans een specifieke reglementering.

Het gaat om een mechanisme van invoeging via huisvesting, waarbij een rechtspersoon een huurcontract afsluit met de bedoeling dit pand onder te verhuren aan een persoon die zich in een precare situatie bevindt, en die de rechtstreekse huurder zou worden op het einde van zijn sociale begeleiding, door een overdracht van het huurcontract naar die persoon.

7. GELIJKE BEHANDELING EN STRIJD TEGEN DISCRIMINATIE

Met het oog op coherentie wordt de anti-discriminatie wetgeving en -reglementering op het vlak van toegang tot huisvesting (Titel X) verruimd tot de verhuurders van de privéhuurmarkt¹³.

Bovendien somt de Huisvestingscode de algemene gegevens op die de verhuurder kan inwinnen in het kader van de selectie van de kandidaat-huurder. Geen enkel ander gegeven met betrekking tot de huurder mag door de verhuurder in de precontractuele of contractuele fase ingewonnen worden, tenzij de aanvraag een rechtmatig doel nastreeft en gerechtvaardigd is door ernstige redenen, evenredig met het beoogde doel in naleving van de wet van 8 december 1992 betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens.

Deze regel is onverminderd van toepassing voor de openbare vastgoedoperators en de sociale verhuurkantoren om bij de uitvoering van hun wettelijke opdrachten de noodzakelijke informatie te vorderen.

Om coherent te zijn met andere wet- en regelgeving introduceert deze bepaling een zogenaamde bewarende clausule die een algemeen motief vormt om een verschillende behandeling te motiveren.

8. INWERKINGSTREDING EN OVERGANGSSTELSEL

De nieuwe Titels X en XI van de Huisvestingscode treden in werking op de door de regering vastgestelde datum, rekening houdend met de volgende overgangsstelsels:

- De algemene bepalingen, de gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten en de specifieke regels voor de overeenkomsten voor hoofdverblijfplaats zijn van toepassing op de lopende contracten. Toch zijn de regels betreffende de precontractuele informatie, de vorm van de overeenkomst (behalve voor de mondelinge overeenkomst) en in geval van verval en absolute nietigheid niet van toepassing zijn op de huurovereenkomsten die afgesloten of verlengd zijn na de inwerkingtreding van Titel XI.
- De specifieke bepalingen van studentenhuur, medehuur, intergeneratieel en solidair wonen of glijdende overeenkomsten zijn enkel van toepassing op de overeenkomsten die afgesloten of verlengd worden na de inwerkingtreding van de betrokken hoofdstukken.
- De nieuwe bepalingen betreffende de overdracht van huur en onderverhuur zijn enkel van toepassing op de verrichtingen uitgevoerd vanaf de inwerkingtreding van Titel XI.
- De bepalingen betreffende gelijke behandeling zijn enkel van toepassing op de overeenkomsten afgesloten of verlengd na de inwerkingtreding van Titel X.

12. Art. 2, 25° en 26° van de Brussels Huisvestingscode:
 " 25° Solidaire woning : woning die berust op een solidair levensproject dat al dan niet wordt geïnitieerd door een instelling, maar dat is opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument, waarin verscheidene gezinnen verblijven (waarvan minstens één voldoet aan de inkomensvoorwaarden, zoals vastgelegd in §2, 1° van dit artikel) die er elk beschikken over één of meerdere exclusief door hen gebruikte privéruimten en minstens één gemeenschappelijke levensruimte. De opvangtehuizen, gemeenschapshuizen, nachtsielen, opvangtehuizen van het gezinstype en elke andere collectieve woning die wordt geregeld door een bijzondere wetgeving, worden buiten beschouwing gelaten; 26° Intergenerationele woning : gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijftig jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument; "

13. Vroeger was het toepassingsgebied van Titel X beperkt tot de openbare organismen van de sector van de openbare huisvesting opgesomd bij art. 200, §2, en de personen van de openbare sector die zich op welk niveau ook toeleggen op de toegang tot huisvesting bedoeld bij art. 200, §3.