
ADVIES

Voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting

Aanvrager	Staatssecretaris Nawal Ben Hamou
Aanvraag ontvangen op	5 oktober 2023
Aanvraag behandeld door	Commissie Huisvesting dringende aanhangigmaking
Advies aangenomen door de Raad van Bestuur op	20 oktober 2023
Advies bekrachtigd door de Plenaire vergadering op	16 november 2023

Vooraf

Brupartners wordt bij hoogdringendheid geraadpleegd over het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode (hierna de Code) met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting. De motivering voor de hoogdringendheid in het schrijven van aanhangigmaking luidt als volgt: *“De hoogdringendheid wordt gemotiveerd door de termijnen voor de aanneming van de maatregel die nog voor het einde van de legislatuur het voorwerp van twee lezingen door de Regering en van besprekingen en een stemming in het Parlement moet uitmaken”*.

Het doel van de wijziging van de Code is ervoor te zorgen dat de wetgeving, die van toepassing is in het Brussels gewest, het recht op huisvesting beschermt en doeltreffend maakt, meer bepaald voor de meest kwetsbare personen in de samenleving.

De wijzigingen, die in dit voorontwerp van ordonnantie worden voorgesteld, hebben betrekking op de volgende 3 belangrijke luiken:

- Het garanderen van **behoorlijke** huisvesting;
- Het garanderen van **betaalbare** huisvesting;
- Het garanderen van **huurzekerheid**.

Om te verhelpen aan de juridische obstakels die de toegang tot behoorlijke huisvesting verhinderen, wordt voorgesteld om:

- De bevoegdheid van de DGHI uit te breiden tot woningen die te huur worden aangeboden, waarvan de huurovereenkomst is afgelopen of die zonder een schriftelijke huurovereenkomst aan bewoners ter beschikking worden gesteld;
- Het conformiteitsattest voor leegstaande woningen opnieuw in te voeren;
- De mogelijkheid in te voeren om het onderzoek van de DGHI te lanceren op basis van een vonnis dat de huurovereenkomst ontbindt omwille van onbewoonbaarheid.

Om ervoor te zorgen dat de huurprijzen redelijk zijn, is het de bedoeling om:

- Een gewestelijke sanctie in te voeren voor het niet naleven van de algemene verplichting om precontractuele informatie te verstrekken;
- Het bedrag van de huurwaarborg niet langer te laten afhangen van de draagkracht van de huurder;
- De vorm en het bedrag van de huurwaarborg beperken;

Om huurders een zekere stabiliteit in de gehuurde woning te garanderen, wordt ten slotte het aantal verlengingen van huurovereenkomsten van korte duur beperkt.

Advies

1. Algemene beschouwingen

1.1 Aanhangigmaking bij Brupartners en belang van de raadpleging van de sociale gesprekspartners

Brupartners betreurt eerst en vooral dat hij op dringende wijze wordt geraadpleegd over zo'n belangrijke centrale kwestie als het recht op behoorlijke en betaalbare huisvesting. Gezien de toestand

op de Brusselse huurmarkt, waar het aanbod niet voldoet aan de vraag, is het belangrijk dat de sociale gesprekspartners over een redelijke termijn beschikken om hun expertise op het terrein in te brengen en om hun argumenten en standpunten naar voren te brengen over thema's met onmiskenbare sociaaleconomische gevolgen.

Verder is **Brupartners** van mening dat de in dit geval gestelde hoogdringende aanhangigmaking niet gerechtvaardigd is. De urgentie kan niet worden gerechtvaardigd door het feit dat het kabinet niet heeft geanticipeerd op de verschillende fasen van het proces voor de aanneming van een ontwerp van ordonnantie, waaronder het overleg met de sociale partners. Over het algemeen maken alle voorontwerpen van ordonnantie het voorwerp uit van verschillende lezingen door de Regering en doorlopen deze vervolgens hun wetgevend proces in het Parlement tot aan de definitieve bekendmaking van de tekst in het Belgisch Staatsblad. In dit geval had het wetgevend proces beter moeten worden georganiseerd om de raadpleging van de sociale gesprekspartners via Brupartners onder normale voorwaarden te laten verlopen (d.w.z. 30 werkdagen voor het uitbrengen van een advies na aanhangigmaking), zoals voorzien in [de ordonnantie van 2 december 2021 betreffende Brupartners](#). Bovendien, gelet op het nakende einde van de legislatuur, mag de wens om belangrijke teksten voor het einde ervan te laten goedkeuren, niet ten koste gaan van de raadpleging van de Brusselse adviesorganen, waaronder Brupartners.

Brupartners betreurt het dat de sociale gesprekspartners niet voldoende tijd hebben gekregen om dit dossier grondig te bestuderen. Bepaalde kwesties die nochtans essentieel zijn, en belangrijke besprekingen tussen de sociale gesprekspartners verdienen, zullen wegens tijdsgebrek niet in dit advies worden behandeld (zoals de kwestie van het in aanmerking nemen van het EPB). **Brupartners** behoudt zich dan ook het recht voor om in de komende maanden een vollediger initiatiefadvies uit te brengen, in de hoop dat hiermee rekening zal worden gehouden.

Bovendien, gelet op de vaststelling dat Brupartners tijdens deze legislatuur¹ meermaals niet geraadpleegd werd over strategische wetteksten met betrekking tot huisvesting, wenst **Brupartners** erop te wijzen dat de ordonnantie van 2 december 2021 wel degelijk de adviesbevoegdheid van Brupartners bevestigt, meer bepaald artikel 16, §2 van deze ordonnantie dat bepaalt dat "*De Brusselse Hoofdstedelijke Regering moet het advies van Brupartners inwinnen voor voorontwerpen van ordonnanties betreffende de in § 1, 1^{o2} en 2^{o3} bedoelde materies en voor de ontwerpen van besluiten die van strategisch belang zijn*".

De bepaling voorziet dus dat Brupartners zowel over voorontwerpen van ordonnantie als over ontwerpbesluiten van strategisch belang moet worden geraadpleegd. Terwijl voorontwerpen van ordonnantie de grote lijnen van een ingesteld beleid aangeven, worden vele toelichtingen naar de

¹ Enkele voorbeelden van niet-aanhangigmaking bij Brupartners:

- Het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode inzake het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen;
- Het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de gelijke behandeling van vrouwen en mannen en discriminatiebestrijding;
- Het ontwerpbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot invoering van een huurtoelage;
- Het voorontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek van registratie, hypotheek- en griffierechten met het oog op de organisatie van **de gewestelijke registratie van de huurovereenkomsten**.

² 1^o materies waarvoor het Gewest bevoegd is en met een impact op het economisch en sociaal leven in het Gewest.

³ 2^o materies waarvoor de federale Staat bevoegd is en waarvoor er met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een procedure van associatie, overleg of advies is voorzien.

uitvoeringsbesluiten verwezen. Voor **Brupartners** zijn deze elementen net zo belangrijk en doorslaggevend voor een algemene visie op de wetgeving zoals deze uiteindelijk zal worden toegepast.

Bovendien staat overleg met de Adviesraad voor Huisvesting de raadpleging van Brupartners niet in de weg, en dat mag ook niet. Sterker nog, hoewel er een Raad voor het Leefmilieu is, worden de meeste teksten, die aan de Raad voor het Leefmilieu worden voorgelegd, ook onderworpen aan specifiek overleg met Brupartners. Ter herinnering: de gewestelijke adviesraden en Brupartners hebben elk hun eigen opdrachten en samenstelling.

1.2 Belang om te beschikken over cijfergegevens om het weerhouden beleid te objectiveren

Zoals **Brupartners** al in verschillende adviezen heeft vermeld⁴: *"Om in het Brussels gewest een doeltreffend huisvestingsbeleid te voeren, moet men beter de toestand van zijn woningenpark kennen, evenals de toegepaste huurprijzen. Hiertoe wijst **Brupartners** op de noodzaak om - bovenop de werkzaamheden van het Observatorium van de huurprijzen - over degelijke gewestelijke gegevensbanken te beschikken. Hiertoe nodigt **Brupartners** het Gewest uit om de bijkomende informatie (prijs, plaatsbeschrijving, EPB...) in te winnen die na de inwerkingtreding van de nieuwe ordonnantie aan de huurovereenkomst moet worden toegevoegd. Deze gegevens zullen op termijn toelaten om de statistische instrumenten te verbeteren op basis waarvan een visie van het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet worden uitgewerkt.*

De situatie van het woningengebrek moet zonder uitstel worden geobjectiveerd teneinde enerzijds de publieke en private productie af te stemmen op de segmenten die als dusdanig zijn geïdentificeerd, en anderzijds om de omvang te objectiveren van de problemen van bepaalde gezinnen (in functie van hun gezinssamenstelling, oorsprong, inkomsten, handicap) om een woning of nieuwe woning (indien hun woning te klein of van slechte kwaliteit is) te vinden.

Bij de objectivering van het gebrek aan woningen moet met name rekening worden gehouden met de kwaliteit, het comfortniveau en de grootte van de woning, evenals met de kenmerken van de Brusselse huishoudens. Deze noties moeten met elkaar worden gecombineerd teneinde de soorten van woningen te bepalen die moeten worden gerenoveerd of geproduceerd. Zo kunnen zij voldoen aan de geïdentificeerde noden van verschillende lagen van de Brusselse bevolking".

Voor **Brupartners** is het dus niet alleen belangrijk om het woningtekort te kunnen objectiveren, maar ook om over cijfergegevens te beschikken om de impact van de voorgestelde maatregelen te beoordelen, zoals in dit voorontwerp van ordonnantie.

Brupartners stelt sindsdien vast dat het tekort aan behoorlijke woningen de neiging vertoont om zich uit te breiden, ook naar het middensegment.

Bovendien stelt **Brupartners** sinds dit laatste advies met spijt vast dat er sinds 2018 geen regelmatige publicaties van huurobservatoria meer zijn geweest.

1.3 Impact van de maatregelen voor de DGHI

De Inspectie van Financiën heeft een ongunstig advies uitgebracht over het voorontwerp van ordonnantie want zij is niet overtuigd door de beknopte analyse van de indirecte gevolgen van het

⁴ Bijvoorbeeld in zijn advies [A-2018-054-ESR](#), Bijdrage inzake armoede en slechte huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

voorstel voor de personeelskosten. **Brupartners** is het eens met deze analyse en is van mening, ook al werden de teams van de DGHI tijdens deze legislatuur versterkt, dat de volgende maatregelen mogelijk gevolgen hebben voor de werklast van het personeel van de DGHI:

- De tussenkomst van de DGHI na een vonnis dat de ontbinding van de huurovereenkomst uitspreekt;
- De opheffing van het verbod op initiatief vanwege de DGHI;
- Het facultatieve stelsel van het conformiteitsattest;
- De gewestelijke administratieve boete voor elke overtreding betreffende de verplichting inzake contractuele informatie van de verhuurder;
- De uitbreiding van de bevoegdheid van de DGHI tot goederen die voor verhuur worden aangeboden.

Daarom vraagt **Brupartners** om een meer gedetailleerde analyse van de indirecte gevolgen teneinde de reële noodzaak van de aanwerving van extra personeel vast te stellen opdat de DGHI binnen redelijke termijnen een kwaliteitsvolle service zou kunnen verlenen.

1.4 Meetcode

Brupartners betreurt dat van deze wijziging van de Brusselse Huisvestingscode geen gebruik is gemaakt om het concept van een meetcode in te voeren, dat Brupartners de afgelopen jaren meermaals in zijn adviezen heeft vermeld.

Voor **Brupartners** is het belangrijk dat de beschrijving van een goed, dat het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst (artikelen 217 en 218 van de Code), de oppervlakte van het goed en de manier waarop deze wordt berekend, vermeldt. Zoals aangegeven in zijn initiatiefadvies van 2018 over het indicatief rooster van de referentiehuurprijzen ([A-2018-040-ESR](#)), herinnert **Brupartners** eraan dat "de berekeningswijze van dit aantal m² essentieel is. Immers, verschillen wat betreft de manier om het aantal m² op te meten kunnen gevolgen hebben voor het bedrag van de huurprijs. Vandaag bestaan er verschillende noties van "oppervlakte" en dit zowel in reglementaire teksten (Huisvestingscode, besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende bepaling van de elementaire eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrustingen van woningen...) als in codes van bepaalde federaties. Dat is de reden waarom de Raad erop aandringt dat men snel een objectieve, makkelijk controleerbare en door alle betrokken partijen (vastgoedmakelaars, promotoren, A-2018-040-ESR Pagina 5/9 notarissen, verhuurders, huurders...) gedeelde meetcode zou aannemen teneinde de situatie te verduidelijken, en die voor iedereen coherent zou zijn".

Het dient vastgesteld dat deze meetcode 5 jaar later nog steeds niet bestaat, vandaar de aandrang van **Brupartners** om te vermijden dat het ontbreken van deze code zou leiden tot een aantal conflicten en mogelijke rechtszaken, aangezien iedereen de in aanmerking te nemen oppervlakte en de manier waarop deze wordt berekend op zijn eigen manier interpreteert.

1.5 Bescherming van de huurders in geval van een klacht bij de DGHI of bij aanhangigmaking bij de PHC

Gelet op de machtsverhoudingen tussen verhuurders en huurders, is de bescherming van de zwakste contracterende partij essentieel in de strijd tegen onbewoonbaarheid. **Brupartners** betreurt dat de Regering deze wijziging van de Brusselse Huisvestingscode niet heeft aangegrepen om garanties in te

voeren voor de bescherming tegen eventuele represailles tegen huurders die een klacht hebben ingediend bij de DGHI.

Bovendien sluit dit aspect ook aan bij een van de onderdelen van dit ontwerp, namelijk het "garanderen van **huurzekerheid**". In dit verband heeft **Brupartners** al benadrukt dat in het geval van een aanhangigmaking bij de PHC aan elke aanvrager bescherming moet worden geboden:

*« **Brupartners** is van oordeel dat de huurder moet worden beschermd tegen het verbreken van de huurovereenkomst bij wijze van vergelding voor een aanhangigmaking bij de Commissie. Gebeurt dit niet, dan mag men zich eraan verwachten dat er in vele gevallen geen beroep wordt ingesteld.*

***Brupartners** vraagt aan de Regering om een echt doeltreffend instrument voor de bescherming van de huurders voor te stellen in het kader van een beroep bij de PHC »⁵.*

De anti-vergeldingsregels voor een individu, dat wegens discriminatie tegen een verhuurder klacht heeft ingediend, zouden in beide gevallen als inspiratie kunnen dienen.

2. Artikelsgewijze beschouwingen⁶

2.1 Eisen van elementaire veiligheid (artikel 4, §1)

Ter illustratie van het belang om over cijfergegevens te beschikken (zie punt 1.2.), hoewel **Brupartners** het belangrijk vindt om veiligheidsvoorzieningen te garanderen, vraagt hij zich af welke impact de toevoeging van minimumnormen voor balustrades in artikel 4 paragraaf 1 van de Code kan hebben. Hij vraagt zich af, gelet op de vastlegging van zulke normen in de uitvoeringsbesluiten van de ontwerpakte, hoeveel woningen getroffen zouden worden door de noodzaak om balustrades te vervangen, gezien het feit dat de aanpassing van dit type element de instemming van de mede-eigendom vereist, wat tot moeilijkheden wat betreft de aanpassing aan de normen zou kunnen leiden.

2.2 Uitbreiding van de bevoegdheden van de DGHI (artikel 5)

Brupartners staat positief tegenover de uitbreiding van de bevoegdheden van de DGHI, zoals bepaald in artikel 5 van de gecoördineerde versie van de Brusselse Huisvestingscode, die een meer efficiënte controle van de veiligheids- en gezondheidsnormen van huurwoningen mogelijk zal maken.

Brupartners trekt de aandacht over de mogelijke gevolgen van deze uitbreiding voor de werking van de DGHI, in termen van extra menselijke en financiële middelen om deze nieuwe taken te vervullen (zie hierboven - punt 1.3.).

2.3 Precontractuele informatie (artikel 217)

Brupartners verwelkomt de invoering van de verplichting voor de verhuurder om de huurder vooraf en ten laatste bij het sluiten van de huurovereenkomst te informeren over het bedrag en de datum van betaling van de laatste huur die werd toegepast op de vorige huurder voor de huurovereenkomsten van korte duur. Deze bepaling moet toelaten om het verbod op een verhoging

⁵ [A-2022-050-BRUPARTNERS](#).

⁶ Brupartners verwijst naar de artikelen van de gecoördineerde versie van de Brusselse Huisvestingscode.

van de huurprijs tussen twee huurovereenkomsten van korte duur voor een periode van negen jaar, dat in artikel 241 van de Brusselse Huisvestingscode is vastgelegd, effectief te maken.

Brupartners stelt eveneens voor dat de oppervlakte en de referentiehurprijs reeds in de precontractuele fase worden vermeld.

2.4 Toestand van het verhuurde goed (artikel 219)

Brupartners merkt op dat het voorontwerp van ordonnantie overweegt om in artikel 219 een paragraaf 6 toe te voegen die bepaalt dat *"in geval van beëindiging van de huurovereenkomst ten nadele van de verhuurder, het vervallen van de huurovereenkomst mits het verhuurverbod te wijten is aan een fout die aan de verhuurder kan worden toegerekend, of nog, het nietig verklaren van de huurovereenkomst op grond van onbewoonbaarheid, de rechter kan eisen dat de verhuurder de kosten draagt voor het herhuisvesten van de huurder"*. Deze kosten kunnen met name *"het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs"* omvatten.

Brupartners deelt de doelstelling van de toevoeging van een dergelijke bepaling. Hij vraagt echter om de verplichting, om dit verschil tussen de oude huur en de nieuwe huur te betalen, in de tijd en wat betreft het bedrag te beperken.

2.5 Werkzaamheden tijdens de huurovereenkomst (artikel 221)

Brupartners zet vraagtekens bij de redenen om de termijn te verlengen tot 90 dagen, wat aanzienlijk is.

In plaats van de kosten van de werkzaamheden zou het volgens **Brupartners** beter zijn om rekening te houden met de kosten die daadwerkelijk door de verhuurder worden gedragen, na aftrek van ontvangen overheidssteun.

Volgens **Brupartners** moet ook worden gespecificeerd dat bij de huurherziening rekening wordt gehouden met het verschil tussen de contractuele huur en de referentiehuur, alsmede met de mogelijkheid om beroep te doen op de diensten van de PHC.

Brupartners stelt voor om in paragraaf 4 van deze bepaling de hypothese op te nemen dat de uitvoering van de werkzaamheden - zonder overschrijding van de termijnen - aanzienlijke hinder en overlast veroorzaakt.

2.6 Buitensporige huurprijzen (artikel 224)

Brupartners wenst hier zijn standpunten te herhalen, zoals deze reeds worden vermeld in zijn initiatiefadvies van 14 juli 2022:

*« **Brupartners** stelt zich vragen bij de beperking tot 4 maanden van de retroactiviteit van de effecten van de beslissing tot herziening van de huurprijs van de rechter die door de ordonnantie is voorzien, met name voor de manifeste gevallen van misbruik die reeds sedert het begin van de huurovereenkomst onbetwistbaar bestaan. Hij vraagt aan de Regering om de gepastheid van het huidige stelsel te onderzoeken in het kader van de opvolging van de ordonnantie die door de voorbereidende werkzaamheden is aangekondigd.*

Brupartners drukt de vrees uit dat de retroactiviteit van de effecten van het vonnis, dat recht doet aan een herziening van de huurprijs, niet wordt opgeëist terwijl de PHC een geval van misbruik heeft vastgesteld »⁷.

In hetzelfde advies dringt **Brupartners** aan "op de noodzaak voor de Regering om ook een lijst van comfortelementen aan te nemen". Welnu, bij gebrek aan een dergelijke bepaling in de ordonnantie beschikt de Regering niet over de nuttige bevoegdheden. Het zou verstandig zijn om zo'n hervorming van de huurovereenkomst aan te grijpen om een dergelijke machtiging in te voeren.

2.7 Lasten (artikel 224/3)

2.7.1. Algemene opmerkingen

Brupartners merkt op dat de recente evoluties van de energieprijzen de spanningen en conflicten tussen huurders en verhuurders hebben verergerd, meer bepaald wanneer de voorwaarden wat betreft de bijdragen van de huurders, die betrekking hebben op hun privéverbruik, forfaitair werden bepaald of verdeeld, of in onvoldoende mate werden overeengekomen.

De verduidelijkingen in het voorontwerp van ordonnantie zijn bedoeld om huurders en verhuurders aan te moedigen om meer gedetailleerde afspraken te maken over de wijze van betaling en de verdeling van de lasten, en om ontijdige wijzigingen tijdens de looptijd van de huurovereenkomst te voorkomen. Op deze manier wordt het algemene beginsel van het respect voor wat is overeengekomen, of de "overeenkomst strekt tot wet", op nuttige wijze versterkt als basisregel.

Het ontwerp schrapt echter alle uitzonderingen op deze basisregel, en met name de mogelijkheid om forfaitair vastgestelde of forfaitair verdeelde lasten om te zetten in werkelijke lasten, hetgeen schadelijk lijkt.

Brupartners is van mening dat het raadzaam zou zijn om de verdeling van de lasten met betrekking tot het privéverbruik op werkelijke basis in plaats van op forfaitaire basis actief te promoten, zonder evenwel deze laatste mogelijkheid te verbieden.

Brupartners herinnert in dit verband, indien nodig, aan de suggesties die hij in zijn initiatiefadvies van 14 juli 2022 heeft geformuleerd met betrekking tot de lijst van substantiële kwaliteitsgebreken⁸, die passen in het kader van de continuïteit en de versterking van een reeks andere bestaande wettelijke bepalingen die precies tot doel hebben om de toerekening van deze lasten op reële basis aan te moedigen, op basis van geïndividualiseerde meetinstrumenten (individuele elektriciteits- en watermeters of, bij gebrek daaraan, meetsystemen binnen het gebouw: doorgangsmeters, calorimeters) die de bewoners van een gebouw in staat stellen de financiële voordelen te genieten van maatregelen om hun verbruik te beheersen of energie te besparen, of deze nu het resultaat zijn van energierenovatiewerken of van veranderingen in uitrusting of gedrag.

Brupartners roept de wetgever dan ook op om de mogelijkheid van dergelijke omzettingen te behouden en tegelijkertijd de omstandigheden vast te leggen waarin de vrederechter hiertoe kan beslissen. Volgens **Brupartners** zou de wetgeving de rechter moeten toelaten om een dergelijk verzoek tot omzetting, ingediend door een huurder of verhuurder, in te willigen op voorwaarde dat er een systeem voor het meten van het privéverbruik wordt ingevoerd door de verhuurder.

⁷ [A-2022-050-BRUPARTNERS](#).

⁸ [A-2022-050-BRUPARTNERS](#).

Er moet ook worden gepreciseerd dat de rechter naar billijkheid oordeelt, rekening houdend met een algemene beoordeling van de oorspronkelijk overeengekomen huurvoorwaarden, en in het bijzonder met de naleving van de bepalingen in toepassing van de artikelen 4 en 224 van de Huisvestingscode. Daartoe kan de rechter, indien nodig, een beroep doen op de expertise van de Paritaire Huurcommissie.

Bovendien beperken de bepalingen van het voorontwerp van ordonnantie de retroactiviteit van de correcties van fouten tot twee jaar, en bijgevolg *de facto* de mogelijke vorderingen tussen huurder en verhuurder. **Brupartners** acht het relevant om de reikwijdte van geschillen over eenvoudige fouten te beperken. Er moet in de ordonnantie aan worden herinnerd dat in gevallen van fraude, rechtsmisbruik, bedrog, enz., die waarschijnlijk zullen leiden tot onbetaalde huur of te hoge betalingen, de verjaringstermijn vijf jaar bedraagt.

2.7.2. Specifieke opmerkingen

Artikel 224/3 (zoals gewijzigd bij artikel 19 van het ontwerp van ordonnantie) bepaalt dat alleen de kosten en lasten verschuldigd zijn die uitdrukkelijk in de huurovereenkomst vermeld staan. Bovendien bepaalt artikel 19 dat de huurder de mogelijkheid moet hebben om bewijsstukken in verband met afrekeningen te consulteren op de maatschappelijke zetel van de syndicus. Daarbij formuleert **Brupartners** uitdrukkelijk voorbehoud. De afrekening van kosten en lasten is een louter contractuele materie tussen de verhuurder en de huurder. De syndicus en de VME zijn op geen enkele wijze betrokken partij. Bijgevolg kan onmogelijk via het woninghuurrecht dergelijke inzagemogelijkheid ingeschreven worden. De syndicus heeft ook niet als taak om afrekeningen tussen huurder en verhuurder op te maken. De syndicus maakt enkel de afrekening op gebouwniveau, omgeslagen naar de kavels. Als er tussen huurder en verhuurder discussie ontstaat over de doorrekening van bepaalde kosten dan moet de bewijslast tussen hen beide bekeken worden.

Brupartners stelt dat de formulering in artikel 224/3 (zoals gewijzigd bij artikel 19 van het ontwerp van ordonnantie) totaal niet werkbaar is en niet overeenstemt met de praktijk. **Brupartners** vraagt de regering met aandrang om de passage inzake het bieden van een inzagemogelijkheid bij de syndicus te schrappen.

2.8 Onroerende voorheffing (artikel 226)

Brupartners vestigt de aandacht op de gevolgen van de verjaringstermijn van vijf jaar voor laattijdig geformuleerde verzoeken. Weinig rechthebbenden dienen het verzoek daadwerkelijk in. Indien de huurovereenkomst reeds meerdere jaren loopt, dan krijgt de verhuurder een vermindering van de onroerende voorheffing voor de voorgaande jaren, tot 5 jaar terug.

2.9 Overdracht en onderverhuur (artikelen 230 en 230/1)

De representatieve organisaties van werkgevers en van middenstand zijn van mening dat artikelen 230 en 230/1 van een verkeerd begrip van het Vlaams Woninghuurdecreet⁹ vertrekken. Dat decreet bepaalt dat huuroverdracht en (volledige) onderverhuur enkel kunnen mits uitdrukkelijke instemming van de verhuurder. Een automatische mogelijkheid van volledige onderverhuur en huuroverdracht is een buitensporige aantasting van het eigendomsrecht.

⁹ [Vlaamse Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan](#) (M.B., 7 december 2018).

De representatieve organisaties van werkgevers en van middenstand vragen bijgevolg om het model uit het Vlaams Woninghuurdecreet correct over te nemen.

De representatieve werknemersorganisaties verwelkomen de wijzigingen aan de artikelen 230 en 230/1 van de Code en zijn van mening dat de Brusselse regelgeving op dit specifieke punt niet moet worden afgestemd op de Vlaamse regelgeving.

2.9.1. De overdracht (artikel 230)

Brupartners is op zijn minst van mening dat de formulering van artikel 230, zoals gewijzigd door de ontwerptekst, moet worden verduidelijkt. Uit deze bepaling blijkt immers niet duidelijk dat de verhuurder de overdracht vooraf in de huurovereenkomst kan weigeren.

Brupartners begrijpt dat de verhuurder binnen de 30 dagen een overdracht kan weigeren (geval per geval) door zijn weigering te motiveren op basis van een reden overeenkomstig Titel X van de Brusselse Huisvestingscode. Bijgevolg zal de last van de motivatie van de weigering van de overdracht op de verhuurder rusten, wat momenteel niet het geval is.

Bovendien merkt **Brupartners** op dat de verhuurder met de invoeging van deze bepaling niet langer de mogelijkheid zou hebben om de solvabiliteit van de kandidaat-huurder te controleren in het kader van een overdracht. Bijgevolg vreest **Brupartners** dat de toepassing van dit nieuwe artikel 230 zou kunnen leiden tot een verschil in de relatie van de huurovereenkomst in verhouding tot de oorspronkelijke relatie.

2.9.2. De onderverhuur (artikel 230/1)

Volgens **de representatieve organisaties van werkgevers en van middenstand** keert het voorontwerp van ordonnantie het mechanisme om en voorziet nu in een automatische toestemming van onderhuur tenzij weigering door de verhuurder in plaats van een principieel verbod tenzij toestemming van de verhuurder.

In overeenstemming met artikel 32 van het Vlaams woninghuurdecreet, stellen **de representatieve organisaties van werkgevers en van middenstand** voor het oorspronkelijke verbod tot onderhuur te behouden, tenzij uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van de verhuurder. Op die manier behoudt de verhuurder het beslissingsrecht over de kandidaat-onderhuurder en kan de huurder een gemotiveerde aanvraag tot toestemming blijven richten aan de verhuurder.

De representatieve werknemersorganisaties van hun kant zijn van mening dat de huurder een onderhuur kan beheren als een goede manager. Volgens **hen** moet een huurder het recht kunnen behouden om een van zijn of haar kennissen te huisvesten door onder te verhuren.

2.10 Verlenging van de huurovereenkomsten van korte duur (artikel 238)

Brupartners verwelkomt de beperking tot één enkele verlenging van huurovereenkomsten van korte duur, die enkel kan worden afgesloten voor een duur van 3 jaar of minder. Deze beperking brengt de regelgeving in overeenstemming met deze die van toepassing zijn in het Waalse en het Vlaamse Gewest.

Brupartners verwelkomt tevens de invoering van de mogelijkheid voor de huurder om de huurovereenkomst op elk moment te beëindigen mits een opzegtermijn van één maand als de verhuurder de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig beëindigt.

De representatieve werknemersorganisaties betreuren evenwel dat de ontwerptekst geen bepaling bevat die de mogelijkheden voor de verhuurder om de huurovereenkomst zonder reden op te zeggen, beperkt.

2.11 Huurwaarborg (artikel 248)

De representatieve organisaties van werkgevers en van middenstand vragen in artikel 248 de toevoeging van de zakelijke zekerheidsstelling als wettelijke waarborgvorm. Dit met dezelfde vereisten als de geïndividualiseerde rekening inzake maximumbedrag (2 maanden huur), vrijgave, etc. De zakelijke zekerheidsstelling is een waarborgvorm die zeer vaak wordt gebruikt, omwille van het digitaal karakter, de gebruiksvriendelijkheid, ... Het is essentieel dat deze vorm van waarborg mogelijk blijft.

De representatieve werknemersorganisaties herinneren van hun kant aan de standpunten die Brupartners aan de vooravond van de regionalisering van de huurovereenkomst heeft geformuleerd met betrekking tot de oprichting van een "echt Brussels huurwaarborgfonds". In zijn advies van 16 juni 2015 had Brupartners zijn visie op dit gewestelijk huurwaarborgfonds uiteengezet, evenals de voorwaarden voor succes die nodig zijn voor de goede werking ervan¹⁰.

Ten einde vraagt **Brupartners** het behoud van de figuur van de persoonlijke borgstelling, als instrument voor kwetsbare huishoudens om hun kandidatuur te versterken en hun kansen tot toegang op de huurmarkt te vergroten. Dit naar hetzelfde model als ouders die zich bijvoorbeeld borg stellen bij het hypothecair krediet van hun kinderen.

*
* *

¹⁰ [A-2015-035-ESR](#).