RAAD VAN STATE
afdeling Wetgeving

advies 62.525/3
van 22 december 2017

over

een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest
‘houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan’

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Op 21 november 2017 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Vlaamse minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding verzocht binnen een termijn van dertig dagen een advies te verstrekken over een voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest ‘houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan’.

Het voorontwerp is, wat de bevoegdheid betreft, door de derde kamer onderzocht op 12 december 2017. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Jan VELAERS en Bruno PEETERS, assessoren, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het voorontwerp is voor het overige door de derde kamer onderzocht op 18 december 2017. De kamer was samengesteld uit Jo BAERT, kamervoorzitter, Jeroen VAN NIEUWENHOVE en Koen MUYLLE, staatsraden, Bruno PEETERS, assessor, en Astrid TRUYENS, griffier.

Het verslag is uitgebracht door Pierrot T’KINDT, auditeur.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 22 december 2017.

*

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

1. Met toepassing van artikel 84, § 3, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, heeft de afdeling Wetgeving zich toegespitst op het onderzoek van de bevoegdheid van de steller van de handeling, van de rechtsgrond[1], alsmede van de vraag of aan de te vervullen vormvereisten is voldaan.

*

STREKKING VAN HET ONTWERP

2. Het voor advies voorgelegde voorontwerp van decreet van het Vlaamse Gewest voorziet in een regeling van de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan.

Titel 1 van het ontwerp (artikelen 1 tot 4) bevat algemene bepalingen, die van toepassing zijn op de verhuring van elk goed dat bestemd is voor bewoning. Zo wordt de suppletieve werking van het gemene huurrecht ten opzichte van de ontworpen regeling bevestigd (artikel 3) en wordt de bekendmaking geregeld van de huurprijs en van de kosten en lasten in elke officiële of publieke mededeling (artikel 4).

De bepalingen van titel 2 van het ontwerp (artikelen 5 tot 53) voorzien in een regeling voor de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen. Daarbij worden een aantal bepalingen van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: de Woninghuurwet) al dan niet ongewijzigd overgenomen. Naast een aantal algemene bepalingen (artikelen 5 tot 7), wordt de aanvang van de huur geregeld (artikelen 8 tot 13), evenals de duur van de overeenkomst (artikelen 15 tot 24), de staat van de woning die wordt verhuurd (artikelen 25 tot 30), de overdracht van de huur en de onderhuur (artikelen 31 en 32), de financiële aspecten van de huurovereenkomst (artikelen 33 tot 38) en de overdracht van het gehuurde goed (artikel 39). Tevens wordt in een regeling voorzien voor het einde van de huur (artikelen 40 tot 43) en voor de geschillen over huurovereenkomsten (artikelen 44 tot 51). Er zijn eveneens specifieke bepalingen voor de medehuur (artikelen 52 en 53).

In titel 3 van het ontwerp wordt voorzien in specifieke regels voor huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten (artikelen 54 tot 66).

Titel 4 van het ontwerp bevat wijzigingsbepalingen van, enerzijds, het decreet van 15 juli 1997 ‘houdende de Vlaamse Wooncode’ (hierna: de Vlaamse Wooncode) (artikelen 67 tot 74) en, anderzijds, het decreet van 28 maart 2014 ‘betreffende de landinrichting’ (artikelen 75 en 76).

In titel 5 van het ontwerp wordt de Woninghuurwet opgeheven (artikel 77) en wordt het toepassingsgebied in de tijd geregeld van de regeling (artikelen 78 en 79). Het aan te nemen decreet treedt in werking op 1 september 2018, met uitzondering van twee bepalingen die in werking treden op de datum die de Vlaamse Regering bepaalt (artikel 80).

[1] Aangezien het om een voorontwerp van decreet gaat, wordt onder “rechtsgrond” de overeenstemming met de hogere rechtsnormen verstaan.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

BEVOEGDHEID

3.1. Sinds de zesde staatshervorming wordt in artikel 6, § 1, IV, 1° en 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 'tot hervorming der instellingen' bepaald dat de gewesten wat de huisvesting betreft bevoegd zijn voor "de huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en de gezondheid" (1°) en voor "de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan" (2°).

Er kan worden aangenomen dat de ontworpen regeling, onder voorbehoud van hetgeen hierna wordt opgemerkt, ingepast kan worden in die aangelegenheden en derhalve tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest behoort.[2]

3.2. Dat geldt ook voor artikel 39, eerste lid, van het ontwerp, naar luid waarvan de verhuurder vóór het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van een zakelijk recht, de kandidaat-houder van het zakelijk recht op de hoogte brengt van het feit dat het goed verhuurd is en van het type van huurovereenkomst.

Hiermee wordt niet zozeer de overdracht van een zakelijk recht op verhuurde goederen geregeld, maar wordt een verplichting opgelegd aan de verhuurder die een overeenkomst tot overdracht van een dergelijk recht afsluit. De ontworpen regeling geldt niet voor de houder van een dergelijk recht die niet eveneens verhuurder is, ook al gaat het om de overdracht van een zakelijk recht op een goed dat verhuurd is.[3]

Bovendien kan die regeling niet los worden gezien van artikel 39, tweede lid, van het ontwerp, waarin wordt bepaald dat bij de overdracht van het zakelijk recht over een gehuurd goed, de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder treedt, "los van de vraag of de huurovereenkomst vaste dagtekening had", zoals in de memorie van toelichting wordt gepreciseerd. De informatieplicht waarin het eerste lid van die bepaling voorziet, komt derhalve tot stand met het oog op de verhouding tussen de huurder en de verkrijger, die in de rechten treedt van de verhuurder.

Uit de memorie van toelichting blijkt bovendien dat de niet-naleving van die informatieverplichting enkel aanleiding kan geven tot de aansprakelijkheid van de verhuurder. De geldigheid van de overdracht van het zakelijk recht wordt daarentegen niet aangetast.

3.3. Ook de ontworpen regeling van de renteloze huurwaarborglening waarin artikel 79*bis* van de Vlaamse Wooncode voorziet (artikel 72 van het ontwerp), behoort tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake de huisvesting. Deze maatregel houdt in wezen in dat het Vlaamse Gewest financiële middelen ter beschikking stelt om huurders in staat te stellen hun huurwaarborg samen te stellen, en zodoende een woning te kunnen huren. Het Vlaamse

[2] Voor de ontworpen bepalingen die betrekking hebben op de woninghuurprijzen (zie de artikelen 33 tot 37, 61 en 62 van het ontwerp), kan tevens een beroep worden gedaan op de bevoegdheid van de gewesten om de prijzen te regelen in de aangelegenheden die tot hun bevoegdheid behoren (artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 3°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980).

[3] Bv. de houder van de blote eigendom. In dat geval zal immers de houder van het vruchtgebruik optreden als verhuurder. De verkrijger van het zakelijk recht (de blote eigendom) zal dan niet in de rechten en verplichtingen van de verhuurder treden, zodat het ook niet nodig is om hem ervan op de hoogte te brengen dat het goed verhuurd is.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Gewest vermag op grond van zijn bevoegdheid inzake huisvesting een dergelijke maatregel te nemen teneinde de toegankelijkheid tot de private huurmarkt te bevorderen. Overigens verplicht artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet de decreetgever om het recht op een behoorlijke huisvesting te waarborgen.

Het gegeven dat ook het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (hierna: OCMW) het bedrag van een op een geblokkeerde rekening te stellen huurwaarborg kan voorschieten als vorm van maatschappelijke dienstverlening,[4] doet hieraan geen afbreuk. De renteloze huurwaarborg waarin de ontworpen regeling voorziet, geldt immers voor "woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden"[5]. Die categorie van personen valt niet noodzakelijkerwijs samen met de categorie van personen die de bijstand van het OCMW genieten.

3.4. Een aantal bepalingen van het ontwerp hebben betrekking op de registratie van de huurovereenkomst en van de erbij te voegen plaatsbeschrijving of op de gevolgen als de verplichting daartoe niet tijdig wordt nageleefd.[6]

De registratierechten waartoe de registratie van de huurovereenkomst aanleiding geeft, zijn geen gewestelijke belastingen in de zin van artikel 3 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 'betreffende de financiering van de Gemeenschappen en de Gewesten', en behoren derhalve tot de bevoegdheid van de federale overheid. In de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 'met betrekking tot de Zesde Staatshervorming' werd evenwel bevestigd dat "de burgerrechtelijke aspecten van de registratie van het contract" tot de bevoegdheid van de gewesten behoren.[7]

De registratieverplichting van de huurovereenkomst waarin het ontwerp voorziet, is opgelegd om er een vaste datum aan te geven en om de huurovereenkomst tegenwerpbaar te maken aan derden. Die datum is van belang voor de berekening van de duur van de huur en van de opzegtermijnen. De registratie van de verplichte plaatsbeschrijving ligt in het verlengde van die van de huurovereenkomst.

Met de bepaling dat de kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie volledig ten laste van de verhuurder zijn (artikel 11, § 1, eerste lid, van het ontwerp), wordt niet zozeer beoogd te regelen wie de registratierechten moet betalen; veeleer wordt verhinderd dat de verhuurder die tot de betaling van de registratierechten is gehouden,[8] die kosten afwentelt op de huurder,[9] behoudens wanneer de huurder een rechtspersoon zou zijn die zijn verplichting tot

[4] Deze mogelijkheid moet worden onderscheiden van de bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling: zie dienaangaande opmerking 4.2.

[5] Ontworpen artikel 79*bis*, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode.

[6] Zie de artikelen 8, tweede lid, 9, § 1, eerste lid, *in fine*, 11, § 1, 20, § 1, derde lid, en 21, § 2, derde lid, van het ontwerp.

[7] *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 84.

[8] Zie artikel 35, eerste lid, 7°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten.

[9] Het gaat om een maatregel ter bescherming van de huurder, waardoor de ontworpen regeling moet worden gekwalificeerd als een bepaling van dwingend recht (vgl. Cass. 23 oktober 2009, C.08.0193 F, *Arr.Cass.*, 2009, p. 2475, nr. 613).

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

identificatie met het ondernemingsnummer niet nakomt, in welk geval hij de gevolgen moet dragen van het gebrek aan registratie van de huurovereenkomst (artikel 8, tweede lid, van het ontwerp).

Gelet op het voorgaande kan worden aangenomen dat de voormelde bepalingen de burgerrechtelijke aspecten van de registratie van de huurovereenkomst en van de plaatsbeschrijving betreffen, en dat ze behoren tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest inzake "de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan".

3.5. Artikel 29, § 1, tweede lid, en § 2, van het ontwerp verplicht de huurder en de verhuurder om hun aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst. De verzekeringen in kwestie moeten worden gesloten "bij een verzekeraar die daarvoor een toelating heeft of van toelating is vrijgesteld conform de wet van 13 maart 2016 op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen" (artikel 29, § 3, van het ontwerp).

Het verzekeringsrecht behoort tot de bevoegdheid van de federale overheid.[10] Dat verhindert evenwel niet dat de gewesten, op grond van hun bevoegdheid voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen de huurder of verhuurder van dergelijke goederen mogen verplichten hun aansprakelijkheid voor brand te verzekeren. Uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 blijkt immers dat tot die specifieke regels behoren de regels inzake "de aansprakelijkheid voor brand (met dien verstaande dat de bevoegdheid voor het verzekeringswezen en voor de algemene regels inzake burgerrechtelijke aansprakelijkheid federaal blijven)".[11]

Met artikel 29 van het ontwerp wordt niet beoogd de verzekeringen zelf te regelen. Dat geldt ook voor de derde paragraaf van dat artikel, naar luid waarvan de voormelde verzekeringen moeten zijn gesloten bij een verzekeraar die daarvoor toelating heeft of van toelating is vrijgesteld, conform de wet van 13 maart 2016 'op het statuut van en het toezicht op de verzekerings- of herverzekeringsondernemingen'. De vereiste een toelating te hebben en de regels inzake de vrijstelling, worden immers in die wet geregeld en vloeien niet voort uit de ontworpen regeling.

3.6. In artikel 32 van het ontwerp wordt de onderhuur geregeld van het als hoofdverblijfplaats bestemde goed. In artikel 60 van het ontwerp wordt mede de onderhuur geregeld van een goed dat voor de huisvesting van een student bestemd is.

De bevoegdheid van de gewesten is beperkt tot de huur van voor *bewoning* bestemde goederen. Dat geldt ook voor de onderhuur van dergelijke goederen. De gewesten zijn derhalve niet bevoegd om de onderhuur te regelen van goederen die niet bestemd zijn voor bewoning.

[10] Zie artikel 6, § 1, VI, vijfde lid, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

[11] *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Artikel 32 van het ontwerp heeft een algemene draagwijdte. Weliswaar wordt in een aantal specifieke regels voorzien wanneer het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats,[12] maar het toepassingsgebied van die bepaling is niet beperkt tot dat geval. Ze geldt ook wanneer het onderverhuurde goed *niet* bestemd wordt voor bewoning, een aangelegenheid waarvoor – zoals vermeld – de gewesten in beginsel niet bevoegd zijn.

Hetzelfde geldt voor artikel 60 van het ontwerp: in het tweede lid van die bepaling wordt de onderverhuring aan een student geregeld, wat inhoudt dat het goed blijvend voor bewoning bestemd is, maar het eerste lid van die bepaling heeft een algemene draagwijdte.

Om binnen de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest te blijven, moet worden verduidelijkt dat de voormelde bepalingen enkel van toepassing zijn indien (het deel van) het goed dat wordt onderverhuurd, voor bewoning is bestemd.

4.1. Een aantal bepalingen van het ontwerp lijken op het eerste gezicht aangelegenheden te regelen die tot de bevoegdheid van de federale overheid of van de gemeenschappen behoren.

4.2. Uit artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp vloeit voort dat de huurwaarborg de vorm kan aannemen van "een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling". Als de huurder kiest voor die bankwaarborg "is het dat OCMW dat daarom verzoekt bij de financiële instelling die de waarborg ten gunste van de verhuurder toestaat" (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp).

In tegenstelling tot de federale overheid, die overeenkomstig artikel 5, § 1, II, 2°, b), van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 – inzonderheid in zoverre deze bepaling verwijst naar artikel 1 en naar hoofdstuk IV van de organieke wet van 8 juli 1976 'betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn' – bevoegd is om taken van de OCMW's te regelen,[13] en de gemeenschappen die bevoegd zijn inzake maatschappelijk welzijn,[14] zijn de gewesten in beginsel niet bevoegd om opdrachten te geven aan het OCMW.

Artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp is bestaanbaar met die bevoegdheidsverdeling voor zover de bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling louter een van de vormen is die de huurwaarborg kan aannemen, zonder enige verplichting voor de OCMW's om een dergelijk contract aan te gaan. Indien daarentegen artikel 38, § 1, tweede lid, van het ontwerp zo moet worden begrepen dat de OCMW's verplicht zijn om een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling, wordt een aangelegenheid geregeld die niet tot de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest behoort.

[12] Zie artikel 32, § 1, tweede lid, en § 2, tweede zin, van het ontwerp.

[13] Adv.RvS 26.042/2 van 5 mei 1997 over een voorontwerp dat heeft geleid tot de wet van 30 november 1998 'tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting', *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/001, 12, opmerking 5.

[14] Zie artikel 5, § 1, II, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Door te bepalen dat, wanneer een huurder kiest voor een huurwaarborg in de vorm van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, het dat OCMW is dat daarom verzoekt bij de financiële instelling (artikel 38, § 1, vierde lid, van het ontwerp), wordt alleszins een opdracht gegeven aan het OCMW en derhalve een aangelegenheid geregeld die tot de bevoegdheid van de gemeenschappen inzake maatschappelijk welzijn behoort.

Hetzelfde geldt voor de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp, waarin wordt bepaald dat het OCMW dat in kennis wordt gesteld van een vonnis tot uithuiszetting, "op de meest aangewezen wijze en binnen zijn wettelijke opdracht" hulp aanbiedt.

Om die bepalingen te kunnen aannemen, moet de decreetgever een beroep kunnen doen op de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 bedoelde impliciete bevoegdheden. Daartoe is vereist dat die bepalingen als noodzakelijk kunnen worden beschouwd voor de uitoefening van een eigen bevoegdheid van het Vlaamse Gewest, dat de aangelegenheden waarop zij betrekking hebben zich lenen tot een gedifferentieerde regeling en dat de weerslag ervan op die aangelegenheden slechts marginaal is.

Vermits de artikelen 47, § 3, en 51, tweede lid, van het ontwerp ertoe beperkt zijn de wettelijke opdracht van de OCMW's in herinnering te brengen, kan er alvast worden aangenomen dat er slechts een marginale weerslag is op de gemeenschapsaangelegenheid, al rijst de vraag naar de noodzakelijkheid van die regeling. Ook de opdracht om bij de financiële instelling te verzoeken om een bankwaarborg lijkt een eerder marginale impact te hebben.

Dat is echter minder vanzelfsprekend indien het OCMW verplicht zou zijn een standaardcontract te sluiten met een financiële instelling ten gevolge waarvan een bankwaarborg wordt toegekend. Een dergelijke verplichting kan immers financiële gevolgen hebben voor de OCMW's in kwestie, indien de huurder zijn verplichtingen niet nakomt.

Het staat aan de steller van het ontwerp om aan te tonen dat desalniettemin de voorwaarden zijn vervuld om een beroep te kunnen doen op artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980.

Indien dat niet kan worden aangetoond, zal voor de voormelde bepalingen alsnog een beroep moeten worden gedaan op de bevoegdheid van de Vlaamse Gemeenschap inzake maatschappelijk welzijn,[15] in de wetenschap dat ze in dat geval niet van toepassing zullen zijn op de OCMW's van de gemeenten van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, die immers bicommunautaire instellingen zijn waarvoor de Vlaamse Gemeenschap niet bevoegd is.

[15] En moet artikel 1 van het ontwerp in die zin worden aangepast.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

4.3. In hoofdstuk 5 van titel 2 van het ontwerp wordt de rechtspleging bij geschillen over huurovereenkomsten met betrekking tot de als hoofdverblijfplaats gehuurde goederen geregeld.[16] Ook andere artikelen van het ontwerp bevatten procesrechtelijke bepalingen.[17]

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande aangevoerd dat "kan (…) worden aangenomen dat de bevoegdheid om regels inzake procesrecht aan te nemen als accessorium werd overgedragen naar de gewesten", zodat de Vlaamse decreetgever "ook bevoegd [is] om de rechtspleging bij geschillen over huurovereenkomsten met betrekking tot voor bewoning bestemde goederen te regelen, terwijl de federale overheid bevoegd blijft voor het regelen van de procesregels voor huur in het algemeen".

Hiermee kan niet worden ingestemd. Volgens de vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof behoren de omschrijving van de bevoegdheden van de rechtscolleges en het vaststellen van procedureregels voor de rechtscolleges tot de principiële bevoegdheid van de federale wetgever.[18] Het Grondwettelijk Hof heeft weliswaar aanvaard dat de gewesten een bijkomende categorie van tussenkomende partijen kunnen aanwijzen die verband houdt met een aan de decreetgever toegewezen aangelegenheid,[19] maar hieruit kan niet worden afgeleid dat de gewesten in het algemeen op grond van hun materiële bevoegdheid vermogen om ook de procedureregels voor de hoven en rechtbanken te bepalen,[20] of de bevoegdheid van die hoven en rechtbanken te regelen.

Ook de regeling van de mogelijkheid om een arbitrageovereenkomst te sluiten,[21] behoort tot de bevoegdheid van de federale overheid.[22]

Zodoende wordt in het ontwerp een aangelegenheid geregeld waarvoor de federale overheid bevoegd is, wat slechts mogelijk is met toepassing van de in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 vervatte voorwaarden. Voor zover dat al niet is gebeurd,[23] moet in de memorie van toelichting bij het ontwerp worden aangetoond dat aan die voorwaarden is voldaan om een beroep te kunnen doen op die bepaling.

---

[16] Die bepalingen, met uitzondering van de artikelen 47 en 51 ervan, zijn van overeenkomstige toepassing op de huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten: zie artikel 66 van het ontwerp.

[17] Zie de artikelen 9, § 1, tweede lid, en § 2, tweede lid, 38, § 3, eerste lid, 40, § 2, tweede lid, 43, § 2, derde tot zesde lid, en 63, § 3, eerste lid, van het ontwerp.

[18] Zie onder meer: GwH 14 juli 1997, nr. 46/97, B.3-B.5; GwH 16 december 1998, nr. 139/98, nr. 3; GwH 1 maart 2001, nr. 27/2001, B.4-B.5; GwH 28 oktober 2004, nr. 168/2004, B.3.3-B.4.2; GwH 24 februari 2011, nr. 29/2011, B.4.4-B.5.2.

[19] Zie: GwH 28 maart 2002, nr. 57/2002, B.8.3; GwH 9 oktober 2002, nr. 139/2002, B.5.3; GwH 15 oktober 2002, nr. 152/2002, B.8.3; GwH 19 maart 2008, nr. 59/2008, B.4.1. Die rechtspraak wordt aangehaald in de bijdrage van J. VANPRAET ("De bevoegdheden van de gemeenschappen en de gewesten inzake rechtsbescherming", *TBP* 2010, 618, vn. 77) waar in de memorie van toelichting (vn. 14) naar wordt verwezen.

[20] In de voormelde arresten stelt het Grondwettelijk Hof overigens vast dat het decreet niet de procedureregels inzake vrijwillige tussenkomst wijzigt.

[21] Zie artikel 45 van het ontwerp.

[22] Zie dienaangaande artikel 1676 van het Gerechtelijk Wetboek.

[23] De memorie van toelichting lijkt een dergelijke verantwoording te bevatten bij de bespreking van de bepalingen van hoofdstuk 5 van titel 2 van het ontwerp. Anders is het voor de procesrechtelijke elementen in andere bepalingen van het ontwerp (zie voetnoot 17).

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

In dit verband kan worden opgemerkt dat het gegeven dat sommige bepalingen enkel herhalen wat reeds uit de federale regelgeving voortvloeit,[24] in dit geval[25] niet inhoudt dat ze niet noodzakelijk zouden zijn voor de uitoefening van de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest, gelet op de doelstelling van de stellers van het ontwerp om "zo veel mogelijk bepalingen met betrekking tot woninghuur bij elkaar [te zetten]. Hierdoor worden de verschillende bepalingen van het woninghuurrecht, die (...) verspreid staan over de Woninghuurwet, het Burgerlijk Wetboek en het Gerechtelijk Wetboek, op een gestructureerde wijze in één tekst samen gebracht".

Wel zal moeten worden aangetoond dat de bepalingen in kwestie als noodzakelijk kunnen worden beschouwd voor de uitoefening van een *eigen* bevoegdheid van het Vlaamse Gewest. Er mag derhalve geen beroep worden gedaan op motieven zoals "de proceseconomie",[26] vermits daarmee veeleer de bevoegdheid van de federale overheid inzake rechterlijke organisatie wordt geviseerd.

In zoverre de federale overheid voor huurgeschillen reeds in specifieke regels voorziet, lijkt de aangelegenheid zich alvast te lenen tot een gedifferentieerde regeling. Vermits de ontworpen bepalingen enkel gelden voor geschillen over de huurovereenkomsten van goederen die voor de hoofdverblijfplaats of voor de huisvesting van studenten bestemd zijn, zou ook kunnen worden aangenomen dat de weerslag op de aangelegenheid marginaal is. Dat is zeker het geval voor de voormelde bepalingen die herhalen wat reeds uit de federale regelgeving voortvloeit.

4.4. De vorige opmerking geldt niet voor de artikelen 49 en 50 van het ontwerp, waarin de uitvoering van de uithuiszetting wordt geregeld. Uit de parlementaire voorbereiding van de bijzondere wet van 6 januari 2014 blijkt dat onder meer de regeling van "de uithuiszetting" en "de schadeloosstelling bij uithuiszetting" wordt gezien als een onderdeel van de specifieke regels inzake de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan die tot de bevoegdheid van de gewesten behoren.[27] Het Grondwettelijk Hof heeft overigens aanvaard dat de gemeenschappen en gewesten bevoegd zijn om specifieke regels uit te vaardigen inzake de uitvoering van rechterlijke beslissingen.[28]

[24] Zie de artikelen 44, § 1, en 46, § 1, eerste lid, van het ontwerp, waarin wordt bepaald dat de vrederechter, ongeacht het bedrag van de vordering, kennis neemt van geschillen over de huurovereenkomsten vermeld in titel 2 en dat elke vordering inzake de huur van goederen wordt ingeleid bij verzoekschrift, hetgeen reeds uit de artikelen 591, 1°, en 1344*bis*, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek voortvloeit.

[25] Vgl. adv.RvS 60.380/3 van 3 januari 2017 over voorontwerp dat heeft geleid tot de ordonnantie van 27 juli 2017 'houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst', *Parl.St.* Br.H.Parl. 2016-17, A-488/1, 115, opmerking 3.3.

[26] Zie de toelichting bij artikel 46 van het ontwerp.

[27] Zie *Parl.St.* Senaat 2012-13, nr. 5-2232/1, 83.

[28] GwH 19 januari 2005, nr. 14/2005, B.32.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

ALGEMENE OPMERKINGEN

A. Het *standstill*-beginsel (artikel 23 van de Grondwet)

5.1. Naar luid van artikel 38, § 1, eerste lid, van het ontwerp mag de huurwaarborg "niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan drie maanden huur". Zodoende wordt het bedrag van de huurwaarborg op drie maanden huur gebracht en dat, ongeacht de vorm die de waarborg aanneemt.

Uit artikel 10, § 1, tweede tot vierde lid, van de Woninghuurwet vloeit daarentegen voort dat, wanneer de huurwaarborg de vorm aanneemt van een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling, de huurwaarborg niet meer mag bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur. Wanneer daarentegen de huurwaarborg de vorm aanneemt van een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen, of van een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur.

5.2. Artikel 23, derde lid, 3°, van de Grondwet, dat het recht op een behoorlijke huisvesting waarborgt, impliceert een *standstill*-verplichting, die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde wetgeving in aanzienlijke mate vermindert, zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang.[29]

5.3. De verhoging van het maximale bedrag van de huurwaarborg in de vorm van een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder van twee naar drie maanden huur kan, op zich genomen, als een vermindering van het bestaande beschermingsniveau worden beschouwd. In de memorie van toelichting wordt erkend dat "bepaalde huurders financiële drempels [ondervinden] bij het aangaan van een huurovereenkomst" en dat "de huurwaarborg (...) als een belangrijke drempel tot de private huurmarkt [wordt] gezien". Door het maximale bedrag van de huurwaarborg te verhogen wordt de toegang tot de private huurmarkt voor de huurders die een beroep doen op die vorm van een huurwaarborg, onmiskenbaar bemoeilijkt.

Zonder uitspraak te moeten doen over de vraag of er ook gewag kan worden gemaakt van een *aanzienlijke* vermindering van het bestaande beschermingsniveau,[30] moet worden vastgesteld dat die maatregel niet los kan worden gezien van de huurwaarborglening waarin het ontworpen artikel 79*bis* van de Vlaamse Wooncode (artikel 72 van het ontwerp) voorziet. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

> "Om de wens van de verhuurder naar een voldoende hoge huurwaarborg te verzoenen met de in bepaalde gevallen uitsluitende werking van een voldoende huurwaarborg, zal een huurwaarborglening worden uitgewerkt. Dit onderwerp voorziet

[29] Zie o.m.: GwH 21 mei 2015, nr. 67/2015, B.8; GwH 17 maart 2016, nr. 42/2016, B.13.1; GwH 28 april 2016, nr. 62/2016, B.6.2.

[30] Waarbij rekening moet worden gehouden met het gegeven dat ook het OCMW het bedrag van een op een geïndividualiseerde rekening te stellen huurwaarborg kan voorschieten als vorm van maatschappelijke dienstverlening.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

daarvoor in een bepaling die een decretale basis voor de huurwaarborglening inschrijft in de Vlaamse Wooncode. Op die manier kan de huurder zijn huurwaarborg storten op een geblokkeerde rekening zonder dat de verhuurder de afkomst van de gelden kent. Anderzijds kan dan om tegemoet te komen aan de vraag van verhuurders de maximale huurwaarborg opnieuw worden verhoogd naar drie maanden."

De vermindering van het bestaande beschermingsniveau die voortvloeit uit de verhoging van het maximale bedrag van de huurwaarborg in de vorm van een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder van twee naar drie maanden huur, zou inderdaad kunnen worden gecompenseerd door de ontworpen regeling van de huurwaarborglening.

Het ontwerp bevat evenwel niet de voorwaarden waaraan moet worden voldaan om die huurwaarborglening te genieten. Uit het ontworpen artikel 79*bis*, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode (artikel 72 van het ontwerp) vloeit enkel voort dat "woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden" aanspraak kunnen maken op die lening. Voor het overige wordt de Vlaamse Regering gemachtigd om die voorwaarden vast te stellen. Daarbij zal de Vlaamse Regering erop moeten toezien dat die voorwaarden van die aard zijn dat de regeling van de huurwaarborglening voldoende toegankelijk is, inzonderheid voor de kandidaat-huurders die wel in staat zouden zijn om een huurwaarborg van twee maanden – maar niet één van drie maanden huur – op een geïndividualiseerde rekening te storten.

B. Het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie (artikelen 10 en 11 van de Grondwet)

6.1. Het ontwerp bevat een aantal verschillen in behandeling tussen de huurders en de verhuurders. Zo kan de verhuurder een huurovereenkomst van negen jaar enkel bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode zonder motivering beëindigen (artikel 19, § 1, eerste lid, van het ontwerp), terwijl de huurder dat op ieder tijdstip kan (artikel 20, § 1). Bovendien moet de verhuurder in dat geval een opzeggingstermijn van zes maanden in acht nemen en moet hij een vergoeding van negen of zes maanden betalen, terwijl de huurder slechts een opzeggingstermijn van drie maanden in acht moet nemen en een vergoeding van drie, twee of één maand huur moet betalen. Ook kan enkel de huurder om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden verzoeken (artikel 24 van het ontwerp).

Die verschillen in behandelen lijken verantwoord door de doelstelling van het ontwerp om de woonzekerheid met betrekking tot de gezinswoning te bevorderen.

6.2. Evenwel moeten een aantal van die verschillen in behandeling nader worden onderzocht.

6.3. Uit artikel 21, § 2, van het ontwerp vloeit voort dat enkel de huurder een huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig kan beëindigen. Zodoende ontstaat een verschil in behandeling tussen de huurder en de verhuurder dat redelijk moet kunnen worden verantwoord. Dat is des te meer het geval nu elke vroegtijdige opzegging door de verhuurder wordt uitgesloten, ook voor persoonlijk gebruik of voor grondige renovatiewerken, en de vergoeding die de huurder in dat geval verschuldigd is, slechts de helft bedraagt van wat de huurder moet betalen die een

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

huurovereenkomst van negen jaar tijdens de eerste periode van drie jaar opzegt.[31] Gevraagd om een dergelijke verantwoording, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "De mogelijkheid voor de huurder om voortaan ook huurovereenkomsten van korte duur op te zeggen is in het voordeel van zowel de huurder als de verhuurder. Momenteel bestaat er onduidelijkheid of een contractueel beding in een huurovereenkomst van korte duur op basis waarvan de huurder de huurovereenkomst vervroegd kan beëindigen geldig is. Door decretaal de mogelijkheid voor opzegging te voorzien wordt in de eerste plaats duidelijkheid geschapen, die voor beide partijen voordelen heeft.
>
> De opzeggingsmogelijkheid is uiteraard in het voordeel van de huurder: die kan daardoor steeds rechtsgeldig de huurovereenkomst vervroegd beëindigen. De opzeggingsmogelijkheid is evenwel ook in het voordeel van de verhuurder: doordat de opzeggingsmogelijkheid duidelijk is geregeld, worden discussies vermeden. Tegelijk wordt vermeden dat de huurder verplicht wordt tegen zijn zin in de huurwoning te verblijven, hetgeen risico's genereert op het vlak van betaling van de huurprijs en correct onderhoud van de woning. Bovendien wordt geregeld dat de verhuurder een opzeggingsvergoeding krijgt. Deze opzeggingsvergoeding is inderdaad gehalveerd tegenover de opzeggingsvergoeding die geldt bij huurovereenkomsten van lange duur die worden opgezegd gedurende de eerste drie jaar. Zoals de memorie van toelichting stelt is dat omdat het vertrouwen dat de verhuurder had dat de woning gedurende een bepaalde termijn verhuurd zal zijn – en het is de aantasting van dat vertrouwen dat door de opzeggingsvergoeding wordt gecompenseerd – minder groot is dan wanneer een huurovereenkomst van lange duur werd afgesloten. De verhuurder vroeg immers zelf of ging akkoord met de afsluiting van een huurovereenkomst van korte duur en wist daardoor dat hij op kortere termijn op zoek ging moeten gaan naar een andere huurder.
>
> Dat de verhuurder geen opzeggingsmogelijkheid heeft tijdens een huurovereenkomst van korte duur is gerechtvaardigd om de woonzekerheid van de huurder toch minimaal te garanderen. (Er moet trouwens opgemerkt worden dat bij huurovereenkomsten van lange duur de verhuurder gedurende de eerste drie jaar de huurovereenkomst evenmin kan opzeggen voor verbouwingswerken of zonder motief en voor eigen gebruik enkel wanneer de verhuurder zelf het goed zal betrekken en niet wanneer nauwe verwanten dat zullen doen)."

In het licht hiervan kan inderdaad worden aangenomen dat het voormelde verschil in behandeling redelijk is verantwoord.

6.4. Naar luid van artikel 41, eerste lid, van het ontwerp wordt de huurovereenkomst onder meer ontbonden als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. In het tweede lid van die bepaling wordt evenwel enkel voor het geval van ontbinding van de huur door de schuld van de *huurder* in een schadevergoeding voorzien, namelijk "de huurprijs gedurende de tijd die voor de wederverhuring nodig is, onverminderd de vergoeding van de schade die door het wangebruik werd veroorzaakt". Er wordt niet in een dergelijke regeling voorzien ten laste van de verhuurder die zijn verplichtingen niet nakomt, waardoor een verschil in behandeling lijkt te ontstaan tussen de huurders en de verhuurders.

[31] Vgl. de artikelen 20, § 1, tweede lid, en 21, § 2, tweede lid, van het ontwerp.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Gevraagd of in het licht hiervan ook in een schadevergoedingsregeling ten laste van de verhuurder moet worden voorzien, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "Artikel 41, tweede lid van het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet neemt artikel 1760 B.W. ongewijzigd over. Artikel 41 van het voorontwerp regelt de situatie waarin de ontbinding van de huurovereenkomst wordt gevorderd door één van de contractspartijen omwille van een beweerde contractuele wanprestatie door de andere contractspartij (enerzijds de contractuele wanprestatie die leidde tot het tenietgaan van het verhuurder goed, anderzijds alle andere mogelijke contractuele wanprestaties). Op deze situatie is het algemeen verbintenissenrecht van toepassing. Zoals eerder gesteld bij de beantwoording van de vraag met betrekking tot artikel 28 beoordeelt de rechter bij een vordering tot ontbinding van een (huur)overeenkomst ook of een schadevergoeding verschuldigd is door de schuldige contractspartij (in zoverre de eisende partij dit gevorderd heeft). De mogelijkheid de ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen staat zowel voor de huurder als voor de verhuurder open en bijgevolg ook de mogelijkheid om daarbij schadevergoeding te vorderen (zoals gesteld in de memorie van toelichting bij artikel 42).
>
> Artikel 41, tweede lid van het voorontwerp regelt een specifiek deelaspect van de schadevergoeding die de verhuurder kan vorderen (m.n. de wederverhuringsvergoeding) en bepaalt daarbij voor de duidelijkheid dat de verhuurder ook voor andere schade een vergoeding kan vorderen. Dit doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de huurder om schadevergoeding te vorderen wanneer de huurovereenkomst wordt ontbonden omwille van de wanprestatie van de verhuurder."

Het verdient aanbeveling om die verduidelijking op te nemen in de toelichting bij artikel 41 van het ontwerp.

ONDERZOEK VAN DE TEKST

Opschriften bij de artikelen

7. Volgens de memorie van toelichting wordt er voor gekozen "om elk artikel een titel te geven" teneinde "de kenbaarheid van het woninghuurrecht" te bevorderen.

De Raad van State, afdeling Wetgeving, kan dergelijke maatregelen die ertoe strekken de verstaanbaarheid van regelgeving te verbeteren, enkel toejuichen. Er moet evenwel worden op toegezien dat dan ook alle artikelen een opschrift krijgen, hetgeen thans niet het geval is voor artikel 39 van het ontwerp.

Tevens stemt het opschrift bij een artikel niet altijd overeen met de inhoud ervan. Zo wordt in het opschrift van artikel 4 van het ontwerp gewag gemaakt van "gemeenschappelijke lasten" terwijl het artikel zelf het heeft over "de kosten en lasten".[32] In het opschrift van artikel 12 van het ontwerp moeten de woorden "bij aanvang" worden weggelaten vermits de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit waaraan het gehuurde goed volgens het

[32] Uit de memorie van toelichting blijkt bovendien dat, in vergelijking met hetgeen in artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek wordt bepaald, de verplichte vermelding van de gemeenschappelijke lasten met opzet wordt vervangen door de verplichte vermelding van de kosten en lasten.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

tweede lid van paragraaf 1 van die bepaling moet beantwoorden, volgens de memorie van toelichting “gedurende de ganse duur van de huurovereenkomst gerespecteerd moeten worden”.

Artikel 2

8. Volgens artikel 2 van het ontwerp moet het aan te nemen decreet worden aangehaald als “Vlaams huurdecreet”. Vermits, zoals uit het (volledige) opschrift ervan blijkt, in het aan te nemen decreet enkel de huur van voor bewoning bestemde goederen, of delen ervan, wordt geregeld, is het raadzaam dat dit ook in het citeeropschrift tot uiting komt door te schrijven “Vlaams *Woning*huurdecreet”.

De verwijzingen naar het Vlaams huurdecreet in de artikelen 68, 73, 75 en 76 van het ontwerp moeten hieraan worden aangepast.

Artikel 3

9. In artikel 3 van het ontwerp wordt bepaald dat voor de aspecten die niet in het aan te nemen decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan worden geregeld, het gemene huurrecht geldt “als ze niet afwijken van voormelde regelingen of niet in strijd zijn met de geest ervan”.

Vermits evenwel het geval wordt geviseerd dat een aangelegenheid *niet* wordt geregeld in het aan te nemen decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan, valt niet in te zien hoe die bepalingen van het gemene huurrecht zouden kunnen afwijken van de in dat decreet of in de uitvoeringsbesluiten ervan voorziene regelingen.

De bepaling dat het gemene huurrecht geldt als het niet in strijd is met de geest van het aan te nemen decreet of de uitvoeringsbesluiten ervan, is alleszins niet toelaatbaar. Een dergelijke vage bepaling maakt het voor de rechtsonderhorige immers onmogelijk om op rechtszekere wijze na te gaan welke bepalingen van het gemene huurrecht al dan niet van toepassing zijn op de huur van voor bewoning bestemde goederen.

Artikel 4

10. Aangenomen dat de verhuurder instaat voor de naleving van de verplichting tot bekendmaking van de huurprijs en van de kosten en lasten waarin artikel 4, eerste lid, van het ontwerp voorziet, ook als hij een beroep doet op een gevolmachtigde, moet het tweede lid van die bepaling als volgt luiden:

“Als de verhuurder of zijn gevolmachtigde de verplichting vermeld in het eerste lid niet naleeft, kan de gemeente de verhuurder een administratieve geldboete opleggen van 50 tot 350 euro.”

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Artikel 5

11.1. Naar luid van artikel 5, § 1, eerste lid, van het ontwerp is titel 2 ervan van toepassing op huurovereenkomsten voor een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Bijgevolg is minstens de stilzwijgende toestemming van de verhuurder vereist.

Het tweede lid van die bepaling lijkt hiermee niet bestaanbaar vermits uit die bepaling voortvloeit dat titel 2 van het aan te nemen decreet in bepaalde omstandigheden toch van toepassing kan zijn op een huurovereenkomst dat een beding bevat volgens hetwelk het gehuurde goed *niet* tot hoofdverblijfplaats van de huurder mag dienen. Een dergelijk beding impliceert onmiskenbaar dat de verhuurder niet zijn toestemming heeft gegeven om de woning in kwestie tot de hoofdverblijfplaats van de huurder te bestemmen. Bijgevolg is het mogelijk dat een woning tot de hoofdverblijfplaats van de huurder wordt bestemd zonder toestemming van de verhuurder.

In artikel 5, § 1, eerste lid, van het ontwerp lijkt derhalve in een uitzondering te moeten worden voorzien op de vereiste toestemming van de verhuurder voor het in het tweede lid van die bepaling geviseerde geval.

11.2. Naar luid van artikel 5, § 1, derde lid, van het ontwerp neemt, wanneer in de loop van de huurovereenkomst met toestemming van de verhuurder een woning tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, “de huurovereenkomst een aanvang de dag waarop die toestemming is verleend”.

Vermits evenwel de woning “in de loop van de huurovereenkomst” tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd, is die overeenkomst reeds aangevangen en kan derhalve niet worden bepaald dat ze een aanvang neemt de dag waarop die toestemming is verleend.

Ofwel wordt bedoeld dat niet de huurovereenkomst, maar de toepassing van titel 2 van het aan te nemen decreet aanvangt op de dag waarop de verhuurder zijn schriftelijke toestemming verleent. Ofwel wordt bedoeld dat door de schriftelijke toestemming van de huurder een *nieuwe* huurovereenkomst tot stand komt die aanvangt op de dag waarop die toestemming is verleend. Dit moet worden verduidelijkt.

Artikel 8

12.1. In artikel 8, eerste lid, 1°, b), 3), van het ontwerp moet worden verwezen naar “de Kruispuntbank van Ondernemingen, vermeld in artikel I.2, 1°, van het Wetboek van Economisch Recht” (niet: “artikel I.2, 1° 5 van boek I, titel 2, hoofdstuk 2 van het Wetboek van Economisch Recht”).

12.2. In artikel 8, tweede lid, van het ontwerp moet worden verwezen naar “het ondernemingsnummer vermeld in het eerste lid, 1°, b), 3),” (niet: “het ondernemingsnummer als vermeld in het eerste lid, 1°, b), 2),”).

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

12.3. In artikel 8, derde lid, van het ontwerp schrijve men, mede gelet op opmerking 18.3, “een ingebrekestelling die gedaan wordt met een aangetekende brief of bij gerechtsdeurwaardersexploot”.

Artikel 9

13. In artikel 9, § 1, van het ontwerp wordt voorzien in de registratie van de plaatsbeschrijving.

Er wordt niet in een gelijkaardige registratieverplichting voorzien ten aanzien van het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving, dat krachtens artikel 9, § 2, eerste lid, van het ontwerp kan worden opgemaakt als in de gehuurde plaatsen belangrijke wijzigingen zijn aangebracht nadat de plaatsbeschrijving is opgemaakt.

Vermits in dat geval het bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving dezelfde functie vervult als de oorspronkelijke plaatsbeschrijving, lijkt het raadzaam dat ook in de registratie ervan moet worden voorzien.

Artikel 10

14. In artikel 10, tweede lid, van ontwerp schrijve men:

- aan het einde van 3°, “de regeling van de kosten van de registratie” (niet: “de kosteloosheid van de registratie”);[33]

- aan het einde van 6°, “de kosten en de lasten” (niet: “de lasten”);[34]

- als 9°, “de verplichting van een brandverzekering” (niet: “het belang van een brandverzekering”).[35]

Artikel 11

15. Naar luid van artikel 11, § 1, eerste lid, van het ontwerp rust de verplichting van de registratie van de huurovereenkomst op de verhuurder.

Het ontwerp voorziet evenwel ook in de registratie van de plaatsbeschrijving (artikel 9, § 1, van het ontwerp). De vraag rijst of de in artikel 11, § 1, eerste lid, van het ontwerp bedoelde verplichting ook geldt voor die registratie.

[33] In artikel 11, § 1, van het ontwerp wordt immers bepaald dat de kosten die verbonden zijn aan een eventuele laattijdige registratie, volledig ten laste van de verhuurder zijn. De registratie is derhalve niet in alle gevallen kosteloos.

[34] Zie de artikelen 4, eerste lid, 8, eerste lid, 6°, 33, 35, § 2, derde lid, en 37, §§ 1, eerste lid, 2 en 3, eerste lid, van het ontwerp, waar systematisch gewag worden gemaakt van “kosten en lasten”.

[35] In artikel 29, §§ 1 en 2, van het ontwerp worden de huurder en de verhuurder immers verplicht hun aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Er zou weliswaar kunnen worden aangevoerd dat, vermits de plaatsbeschrijving bij de huurovereenkomst moet worden gevoegd,[36] in artikel 11, § 1, eerste lid, van het ontwerp met "huurovereenkomst" ook de plaatsbeschrijving wordt bedoeld. Dat is evenwel niet vanzelfsprekend wanneer de plaatsbeschrijving wordt opgesteld nadat de huurovereenkomst reeds werd geregistreerd.

Er moet bijgevolg worden verduidelijkt of de verplichting waarin artikel 11, § 1, van het ontwerp voorziet, ook geldt ten aanzien van de registratie van de plaatsbeschrijving.

Artikel 12

16. Naar luid van artikel 12, § 2, eerste lid, van het ontwerp is een huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten vermeld in paragraaf 1, nietig.

Uit die (algemene) verwijzing naar paragraaf 1 vloeit voort dat de huurovereenkomst niet alleen nietig zou zijn wanneer het gehuurde goed niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode (tweede lid van die bepaling), maar ook wanneer de verhuurder zijn verplichting niet nakomt om het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren (eerste lid van die bepaling).

In het tweede geval zou die nietigheidssanctie evenwel niet evenredig zijn met de door de verhuurder begane tekortkomingen.

Het is allicht niet de bedoeling van de stellers van het ontwerp om ook in dat geval in de nietigheid van de huurovereenkomst te voorzien. In de memorie van toelichting wordt immers uiteengezet dat "[e]en woning die niet aan de gewestelijke kwaliteitsnormen voldoet, (...) niet geldig het voorwerp [kan uitmaken] van een huurovereenkomst" en dat zodra de rechter "vaststelt dat een woning bij de aanvang van de huurovereenkomst niet aan de gewestelijke kwaliteitsnormen voldeed, (...) hij deze huurovereenkomst nietig [moet] verklaren".

Bijgevolg moet het toepassingsgebied van de nietigheidssanctie bepaald in artikel 12, § 2, eerste lid, van het ontwerp worden beperkt tot "[e]en huurovereenkomst die wordt gesloten voor een goed dat niet voldoet aan de vereisten, vermeld in paragraaf 1, *tweede lid*".

Artikel 13

17.1. In artikel 13, tweede lid, 3°, van het ontwerp wordt ter wille van de rechtszekerheid beter een nauwkeuriger tijdstip voorgeschreven dan "een redelijk tijdstip" voor de aanvang van de werkzaamheden die kunnen verantwoorden dat wordt afgeweken van de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit.

17.2. Naar luid van artikel 13, derde lid, van het ontwerp mag de huurder het gehuurde goed niet bewonen "[z]olang er in het gehuurde goed veiligheids- en gezondheidsrisico's zijn".

[36] Zie artikel 9, § 1, eerste lid, van het ontwerp.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Deze bepaling is te ruim geformuleerd, vermits het niet mogelijk is om in een gehuurd goed – zoals in alle woningen trouwens – elk veiligheids- of gezondsheidsrisico uit te sluiten.

Bovendien rijst de vraag hoe deze bepaling zich verhoudt tot de mogelijkheid waarin artikel 13, tweede lid, van het ontwerp voorziet om af te wijken van de elementaire vereisten van *veiligheid*, *gezondheid* en woningkwaliteit. Dit moet worden verduidelijkt.

17.3. In artikel 13, vierde lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de verhuurder zich er als tegenprestatie onder meer toe kan verbinden "af te zien van het recht om de huurovereenkomst te *beëindigen*".

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

> "Wanneer de verhuurder er zich als tegenprestatie toe verbindt af te zien van het recht om de huurovereenkomst te beëindigen, heeft dit betrekking op de vervroegde opzeggingsgronden, hetgeen uiteraard een vordering tot ontbinding wegens wanprestatie niet verhindert."

Vermits artikel 41 van het ontwerp, waarin de ontbinding wegens wanprestatie wordt geregeld, volgens het opschrift ervan de *beëindiging* van de huurovereenkomst door ontbinding betreft, terwijl de vroegtijdige opzegging door de verhuurder in de artikelen 17 tot 19 van het ontwerp wordt geregeld, strekt het tot aanbeveling om in artikel 13, vierde lid, van het ontwerp te bepalen dat de verhuurder zich ertoe kan verbinden om af te zien van het recht om de huurovereenkomst (vroegtijdig) op te zeggen.

Artikel 15

18.1. In artikel 15 van het ontwerp wordt bepaald dat in alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden betekend, de opzeggingstermijn een aanvang neemt de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt betekend.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende opgemerkt:

> "Dit artikel neemt artikel 3, § 9 van de Woninghuurwet over en heeft betrekking op de aanvang van de opzeggingstermijn.
>
> De tekst wordt aangepast op het vlak van de terminologie: er wordt bepaald dat door de verhuurder een opzegging moet worden 'betekend' in plaats van 'gedaan'. Deze terminologie zal doorheen het volledige ontwerp worden gehanteerd. Dit houdt in dat een opzegging moet gebeuren via een aangetekende brief, via afgifte tegen ontvangstbewijs of via gerechtsdeurwaardersexploot. Alleen op die manier is er zekerheid dat de opzegging effectief is gebeurd en op welk ogenblik."

18.2. Uit het loutere gegeven dat het woord "betekend" in plaats van "gedaan" wordt gebruikt, kan evenwel niet worden afgeleid dat de opzegging enkel op de drie in de memorie van toelichting vermelde wijzen kan gebeuren. Dat moet uitdrukkelijk in het ontwerp worden bepaald.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

18.3. Voorts moet worden vastgesteld dat het begrip “betekening” in sommige bepalingen van het ontwerp[37] wordt gebruikt in de specifieke betekenis die het heeft in het gerechtelijk recht,[38] terwijl het in andere bepalingen – zoals hier – een meer algemene draagwijdte lijkt te hebben. Dit moet worden vermeden. Bijgevolg kan in artikel 15 het woord “betekend” beter telkens worden vervangen door het woord “gedaan”.

Dit geldt ook voor de artikelen 16, tweede en derde lid, 20, § 1, derde lid, 21, § 1, vierde lid, en § 2, derde lid, 22, § 1, tweede en derde lid, en 65, § 1, derde lid, van het ontwerp.[39]

18.4. Gelet op wat voorafgaat, zou artikel 15 van het ontwerp als volgt kunnen luiden:

> “In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging wordt gedaan.
>
> Voor de toepassing van dit decreet wordt een opzegging geldig gedaan bij aangetekende brief, afgifte tegen ontvangstbewijs of gerechtsdeurwaardersexploot.”

Artikel 16

19. Naar luid van artikel 16, eerste lid, van het ontwerp wordt elke huurovereenkomst “vermeld in deze titel” – zijnde titel 2 van het ontwerp – geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

In artikel 5, §§ 3 en 4, van het ontwerp, dat deel uitmaakt van die titel 2, worden evenwel (huur)overeenkomsten vermeld waarop de bepalingen van titel 2 van het ontwerp niet (meer) van toepassing zijn.

Bijgevolg schrijve men in artikel 16, eerste lid, van het ontwerp beter “elke huurovereenkomst waarop deze titel van toepassing is”.

Hetzelfde geldt voor de artikelen 44, § 1, eerste lid, 46, §§ 1, eerste lid, en 2, 47, § 1, eerste lid, en 53, § 3, eerste lid, van het ontwerp.

Artikel 17

20. De opsomming in artikel 17, § 1, tweede lid, van het ontwerp van de (categorieën van) personen ten voordele waarvan de opzegging voor persoonlijk gebruik kan worden gegeven, is verwarrend omdat de vermelding van 1) de afstammelingen, aangenomen kinderen of verwanten van de verhuurder, 2) de echtgenoot of de wettelijk samenwonende partner van de

[37] Zie de artikelen 49, eerste lid, 50 en 51, eerste lid, van het ontwerp.

[38] In artikel 32, 1°, van het Gerechtelijk Wetboek, wordt het begrip “betekening” als volgt gedefinieerd: “de afgifte van een origineel of een afschrift van de akte; zij geschiedt bij gerechtsdeurwaardersexploot of, in de gevallen die de wet bepaalt, in de vormen die deze voorschrijft”.

[39] In artikel 21, § 1, vijfde lid, van het ontwerp schrijve men “tijdige opzegging” in plaats van “tijdig betekende opzegging” en in artikel 32, § 2, vierde lid, schrijve men dat de huurder uiterlijk de vijftiende dag na ontvangst van de opzegging een afschrift daarvan aan de onderhuurder “bezorgt” (niet: “moet (...) betekenen”).

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCVT‡

verhuurder en 3) de afstammelingen, aangenomen kinderen of verwanten van de echtgenoot of van de wettelijk samenwonende partner van de verhuurder, door elkaar worden gehaald. Die bepaling zou beter als volgt luiden:

> "Als de opzegging wordt gegeven om de echtgenoot of wettelijk samenwonende partner van de verhuurder of de afstammelingen, aangenomen kinderen, bloedverwanten in de opgaande lijn of bloedverwanten in de zijlijn tot in de derde graad van de verhuurder of van zijn echtgenoot of wettelijk samenwonende partner het goed persoonlijk en werkelijk te laten betrekken, (…)."

Artikel 18

21. In artikel 18, § 1, eerste lid, 1°, van het ontwerp schrijve men "de decretale en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening" (niet: "de wets- en verordeningsbepalingen over de ruimtelijke ordening").

Artikel 20

22. In artikel 20, § 1, derde lid, van het ontwerp zijn de woorden "die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging werd betekend" overbodig. Vermits het gaat om een geval waarin de opzegging te allen tijde kan worden gedaan, vloeit die regel reeds voort uit hetgeen in artikel 15 van het ontwerp wordt bepaald.

Hetzelfde geldt voor artikel 21, § 2, derde lid, van het ontwerp.

Artikel 22

23. Aan het begin van artikel 22, § 2, van het ontwerp schrijve men dat de huurovereenkomst wordt "gesloten" (niet: "afgesloten").

Artikel 23

24. Naar luid van artikel 23 van het ontwerp kan *de huurder* een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven. Een overeenkomst veronderstelt evenwel een wilsovereenstemming tussen twee partijen, in dit geval de huurder en de verhuurder. De eerste zin van artikel 23 van het ontwerp moet dan ook als volgt luiden:

> "In afwijking van artikel 16 kunnen de partijen een schriftelijke huurovereenkomst sluiten voor het leven."

Artikel 24

25. In artikel 24, tweede lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de verlenging wegens buitengewone omstandigheden op straffe van nietigheid aan de verhuurder wordt gevraagd met een aangetekende brief.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Er valt niet goed in te zien waarom de huurder aan de verhuurder slechts om een verlenging van de huurovereenkomst zou kunnen vragen "met een aangetekende brief" en niet door afgifte tegen ontvangstbewijs of betekening van een gerechtsdeurwaardersexploot, zoals mogelijk is bij opzegging.[40]

Indien de stellers van het ontwerp dit niet kunnen verantwoorden, moet alsnog in die mogelijkheid worden voorzien.

Artikel 26

26.1. Naar luid van artikel 26, eerste lid, van het ontwerp is de huurder onder meer verantwoordelijk voor de herstellingen die nodig zijn "door een gebrek aan *onderhoud* als een goede huisvader".

In artikel 25, eerste lid, van het ontwerp wordt evenwel bepaald dat de verhuurder verplicht is het goed zo te *onderhouden* dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is. De huurder is, daarentegen, gehouden het gehuurde goed te *gebruiken* als een goede huisvader en volgens de bestemming die bij de huurovereenkomst daaraan is gegeven (artikel 28, § 1, eerste lid, van het ontwerp).

Bijgevolg schrijve men in artikel 26, eerste lid, van het ontwerp beter dat de huurder verantwoordelijk is voor "de herstellingen die nodig zijn door een gebruik in strijd met de bestemming of met een gebruik als een goede huisvader".

Voorts wordt daar wellicht het best aan toegevoegd dat de huurder ook moet instaan voor de herstellingen die nodig zijn door een tekortkoming aan zijn meldingsplicht bedoeld in artikel 28, § 2, van het ontwerp, tenzij hij aantoont dat de verhuurder zonder melding tijdig kennis had van de nodige herstellingen.

26.2. Naar luid van artikel 26, tweede lid, van het ontwerp stelt de Vlaamse Regering een lijst vast van kleine herstellingen die als richtinggevend moet worden beschouwd. In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

> "Het is niet de bedoeling dat de Vlaamse Regering een exhaustieve lijst vaststelt aangezien nooit volledig alle mogelijke huurstellingen zullen kunnen worden opgelijst, met leemtes en rechtsonzekerheid tot gevolg. De lijst van kleine herstellingen, vast te stellen door de Vlaamse Regering, moet als verduidelijkend voor het algemeen principe (...) worden beschouwd. Daarom wordt bepaald dat deze lijst als richtinggevend moeten worden beschouwd."

Het woord "richtinggevend" is evenwel verwarrend, vermits het zo kan worden begrepen dat de door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst niet bindend is. Dat is, zoals uit wat voorafgaat blijkt, nochtans niet de bedoeling van de stellers van het ontwerp.

[40] Zie daarover opmerking 18.2.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Bijgevolg is het raadzaam in artikel 26, tweede lid, van het ontwerp te schrijven dat de Vlaamse Regering de lijst vaststelt van de herstellingen die *in elk geval* als kleine herstellingen moeten worden beschouwd.

Artikel 27

27. In artikel 27, tweede lid, van het ontwerp schrijve men “naar evenredigheid van de tijd waarvoor en van het gedeelte van het goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven” (niet: “naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan de huurder het genot heeft moeten derven”).

Artikel 28

28.1. In artikel 28, § 1, tweede lid, van het ontwerp kan beter worden geschreven “Als de huurder het goed niet gebruikt conform de bestemming vermeld in het eerste lid of” (niet: “Als de huurder het gehuurde goed een andere bestemming geeft dan bedoeld is, of”).

28.2. Gevraagd wat in diezelfde bepaling de precieze draagwijdte is van de woorden “naargelang van de omstandigheden” en of die woorden kunnen betekenen dat de rechter de ontbinding van de huurovereenkomst zou kunnen weigeren, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> “Artikel 28, § 1, tweede lid van het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet is de overname van huidig artikel 1729 B.W., waar de zinsnede ‘naargelang van de omstandigheden’ eveneens voorkomt. De zinsnede verwijst volgens de stellers van het voorontwerp naar het feit dat het uitspreken van de ontbinding van een overeenkomst door de rechter nooit een automatisme kan zijn, maar een beoordeling op basis van de concrete elementen van het dossier. De rechter moet immers beoordelen (i) of de tekortkoming van de tegenpartij ernstig genoeg is[41], (ii) of het contract dadelijk moet ontbonden worden dan wel of hij een respijttermijn toestaat[42] en (iii) of een schadevergoeding verschuldigd is door de schuldige contractspartij[43]. Het toekennen van een respijttermijn houdt *in casu* in dat aan de verhuurder een termijn wordt verleend om het goed opnieuw de bestemming van hoofdverblijfplaats te geven.”

Dit zou desgevallend in de memorie van toelichting kunnen worden verduidelijkt.

[41] *Voetnoot 1 van het aangehaalde citaat*: S. STIJNS, K. VANDERSCHOT en F. VERMANDER, "Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS, *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, Die Keure, 2006, p. 557 e.v., nr. 1308 e.v.

[42] *Voetnoot 2 van het aangehaalde citaat*: P. VAN OMMESLAGHE, *Traité de droit civil belge, Les obligations*, Tome II/1, Brussel, Bruylant, 2013, p. 910, nr. 589.

[43] *Voetnoot 3 van het aangehaalde citaat*: R. DEKKERS en A. VERBEKE, *Handboek burgerlijk recht, deel III, Verbintenissen, Bewijsleer, Gebruikelijke contracten*, Antwerpen, Intersentia, 2007, p. 105, nr. 202.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Artikel 29

29.1. Naar luid van artikel 29, § 1, tweede lid, eerste zin, van het ontwerp is de huurder verplicht zijn aansprakelijkheid voor brand en waterschade te verzekeren door een verzekering waarvan de werking niet is geschorst. De tweede zin van die bepaling luidt:

"De verplichting tot het sluiten van de verzekering rust op de huurder."

Gevraagd naar het nut van die bepaling vermits die verplichting reeds uit de eerste zin van artikel 29, § 1, tweede lid, van het ontwerp voortvloeit, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "De tweede zin van artikel 29, § 1, tweede lid van het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet wou extra benadrukken dat de huurder verplicht is de genoemde risico's te verzekeren en dat hij daaruit het keuzerecht ontleent om te bepalen hoe hij dat doet (via een eigen verzekering of via vergoeding aan de verhuurder die een brandverzekering met afstand van verhaal afsluit). Bij nader inzien heeft deze tweede zin inderdaad geen meerwaarde ten opzichte van de eerste zin en kan hij best geschrapt worden."

Hiermee kan worden ingestemd.

29.2. In de derde zin van artikel 29, § 1, tweede lid, van het ontwerp schrijve men dat de huurder een eigen verzekering kan "sluiten" (niet: "afsluiten").

Hetzelfde geldt voor de eerste zin van artikel 39, eerste lid, van het ontwerp.

Artikel 30

30. In artikel 30 van het ontwerp schrijve men, naar het voorbeeld van hetgeen wordt bepaald in artikel 31, tweede lid, van het ontwerp dat de huurder aansprakelijk is *ten aanzien van de verhuurder* voor de beschadigingen en de verliezen die ontstaan door toedoen van zijn huisgenoten of zijn onderhuurders.

Artikel 31

31. Artikel 31 van het ontwerp strekt tot overname van artikel 4, §§ 1 en 3, van de Woninghuurwet. In tegenstelling tot het laatst vermelde artikel, wordt artikel 31 van het ontwerp niet in paragrafen onderverdeeld en bestaat het slechts uit twee leden. Bijgevolg kan in het tweede lid van die bepaling worden geschreven "de niet-naleving van het eerste lid" (in plaats van "de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel").

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Artikel 32

32.1. In artikel 32, § 2, derde lid, van het ontwerp schrijve men duidelijkheidshalve dat de huurder de onderhuurder vooraf op de hoogte brengt “van diens hoedanigheid en van de omvang van diens rechten” of nog dat hij hem op de hoogte brengt van de hoedanigheid en de omvang van de rechten “als onderhuurder”.

32.2. Uit het zesde lid van artikel 32, § 2, van het ontwerp, waarbij in de gevallen vermeld in het vierde en vijfde lid van die bepaling de toepassing wordt uitgesloten van artikel 24, volgt dat een onderhuurder niet kan vragen om een verlenging van de onderhuur wegens buitengewone omstandigheden. Op de vraag naar een verantwoording daarvoor heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> “Het gaat hier inderdaad over het geval waarin de hoofdhuurder een deel van de woning heeft onderverhuurd aan een onderhuurder die het deel van die woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Het gaat hier over de overname van dezelfde bepaling uit artikel 4 van de Woninghuurwet. Het uitgangspunt daarbij wordt vermeld in paragraaf 2, tweede lid: de duur van de onderverhuring mag de resterende looptijd van de hoofdhuurovereenkomst niet overtreffen. Om die reden zal bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst (zowel door de verhuurder – vierde lid als door de huurder – vijfde lid) de onderhuurovereenkomst eindigen uiterlijk op het ogenblik dat de hoofdhuurovereenkomst eindigt. De onderhuurovereenkomst kan daarom niet verlengd worden door het vragen van verlenging wegens buitengewone omstandigheden, aangezien de onderhuurovereenkomst in dat geval langer zou lopen dan de hoofdhuurovereenkomst. De onderhuurder moet daarover bij het aangaan van de onderhuurovereenkomst door de hoofdhuurder geïnformeerd worden (zie het ontworpen artikel 32, §2, derde lid).”
>
> De Raad van State kan zich hierbij aansluiten.

Artikel 34

33. In de eerste zin van artikel 34, eerste lid, van het ontwerp schrijve men “opeenvolgende huurovereenkomsten met dezelfde huurder” (niet: “een opeenvolgende huurovereenkomst met dezelfde huurder”).

Artikel 35

34. Naar luid van artikel 35, § 1, eerste lid, van het ontwerp wordt de huurprijs eenmaal per huurjaar aan de kosten van levensonderhoud aangepast op de verjaardag van *de inwerkingtreding* van de huurovereenkomst.

In het licht hiervan wordt in artikel 35, § 2, vijfde lid, van het ontwerp als aanvangsindexcijfer beter verwezen naar het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand “tijdens welke de huurovereenkomst of de huurprijsherziening is in werking getreden”, in plaats van “de maand die voorafgaat aan de maand tijdens welke de overeenkomst is afgesloten of de huurprijsherziening werd overeengekomen of vastgesteld”. Die twee vallen niet noodzakelijkerwijs samen. Integendeel, in het merendeel van de gevallen zal een

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

huurovereenkomst worden gesloten in de maand voor de inwerkingtreding ervan.[44] Overigens wordt in artikel 35, § 2, vierde lid, van het ontwerp het nieuwe indexcijfer omschreven als het gezondheidsindexcijfer van de maand voorafgaand aan die van "de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst".

Artikel 36

35. In artikel 36, § 2, vijfde lid, van het ontwerp schrijve men dat de herziene huurprijs geldt vanaf de maand nadat de in het eerste lid vermelde investeringen volledig "zijn uitgevoerd".

Artikel 37

36.1. In de memorie van toelichting wordt voorgehouden dat artikel 37, § 3, van het ontwerp een overname is van artikel 7, § 2, van de Woninghuurwet zonder inhoudelijke wijziging.

In artikel 7, § 2, tweede lid, van de Woninghuurwet wordt bepaald dat de rechter "inzonderheid" uitspraak doet op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven. Het woord "inzonderheid" komt echter niet voor in artikel 37, § 3, tweede lid, van het ontwerp.

Door de weglating van het woord "inzonderheid" lijkt de rechter, in tegenstelling tot hetgeen thans het geval is, nog enkel rekening te kunnen houden met de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven bij de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten. Daardoor lijkt er toch een inhoudelijke wijziging te zijn ten opzichte van hetgeen in artikel 7, § 2, van de Woninghuurwet wordt bepaald.

Zo dat de bedoeling is van de stellers van het ontwerp, strekt het tot aanbeveling die wijziging in de memorie van toelichting nader te verklaren. Indien dat niet het geval zou zijn, lijkt het raadzaam het weggelaten woord "inzonderheid" te behouden, of om te bepalen welke andere grond(en) de rechter voor zijn beslissing in aanmerking kan nemen.

36.2. In artikel 37, § 3, derde lid, van het ontwerp schrijve men dat de rechter tot de omzetting beslist als "die" (niet: "dat") mogelijk is.

36.3. In artikel 37, § 3, van het ontwerp zou ter wille van de rechtszekerheid beter worden verduidelijkt wanneer een rechterlijke herzienings- of omzettingsbeslissing uitwerking krijgt.[45]

[44] Bv. de huurovereenkomst wordt gesloten eind december 2017 om in werking te treden op 1 januari 2018.

[45] Vgl. artikel 36, §§ 1, zesde lid, en 2, vijfde lid, van het ontwerp.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

Artikel 38

37. In artikel 38, § 3, van het ontwerp schrijve men dat niet enkel niet mag worden beschikt over de bankrekening en over de bankwaarborg, maar ook niet over de zakelijke zekerheidstelling.

Artikel 39

38. Naar luid van artikel 39, tweede lid, van het ontwerp treedt, indien het zakelijk recht over het gehuurde goed wordt overgedragen, de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van het verlijden van de authentieke akte, zelfs als de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

In de ontworpen bepaling wordt evenwel geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat het zakelijk recht waarvan een verhuurder de houder is (zoals de volle eigendom) door hem slechts gedeeltelijk kan worden overgedragen. De overnemer van het zakelijk recht zal in een dergelijk geval niet "in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder" kunnen treden. Dat is bijvoorbeeld het geval bij vestiging van een conventionele erfdienstbaarheid.

De overdracht van een zakelijk recht krijgt niet noodzakelijkerwijs uitwerking ten aanzien van de verkrijger "op de datum van het verlijden van de authentieke akte".[46] Bovendien vloeit uit artikel 1 van de Hypotheekwet voort dat men zich ten aanzien van derden die zonder bedrog gecontracteerd hebben, niet kan beroepen op akten tot overdracht van onroerende zakelijke rechten zolang ze niet zijn overgeschreven in het daartoe bestemde register op het kantoor van bewaring der hypotheken van het arrondissement waar de goederen zijn gelegen.

Om aan die bezwaren tegemoet te komen, zou artikel 39, tweede lid, van het ontwerp als volgt kunnen luiden:

> "Bij overdracht van het zakelijk recht op het gehuurde goed treedt de verkrijger in alle rechten en verplichtingen van de verhuurder die aan dat zakelijk recht zijn verbonden zodra de overdracht uitwerking heeft en geldig is tegenover derden."

Artikel 40

39.1. In artikel 40, § 3, eerste lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de huurder het gehuurde goed moet teruggeven zoals hij het volgens de plaatsbeschrijving heeft ontvangen, "met uitzondering van hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd".

In artikel 26, eerste lid, van het ontwerp wordt inderdaad bepaald dat herstellingen die alleen nodig zijn door ouderdom of overmacht, ten laste van de verhuurder zijn. Het is dan

[46] Zo kan een uitgestelde eigendomsoverdracht bedongen zijn.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

ook logisch dat de huurder bij de teruggave van het gehuurde goed niet moet instaan voor hetgeen door ouderdom of overmacht is tenietgegaan of beschadigd.

Uit artikel 25, tweede lid, van het ontwerp vloeit evenwel voort dat er nog andere herstellingen ten laste van de verhuurder zijn dan de herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht. Uit het oogpunt van consistentie lijkt het dan ook raadzaam de uitzondering op de verplichting van de huurder om het goed terug te geven in de staat waarin hij het volgens de plaatsbeschrijving heeft ontvangen, te verruimen tot "hetgeen herstellingen behoeft die ten laste zijn van de verhuurder".

39.2. In het tweede lid van artikel 40, § 3, van het ontwerp schrijve men dat als bij de aanvang van de huur geen omstandige plaatsbeschrijving is opgemaakt en behoudens tegenbewijs, wordt vermoed dat de huurder het goed heeft ontvangen "in de staat waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst" (niet: "in dezelfde staat als waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst").

Artikel 41

40. In artikel 41, eerste lid, van het ontwerp schrijve men "of als de verhuurder of de huurder zijn verplichtingen niet nakomt" (niet: "en als de verhuurder of de huurder hun verplichtingen niet nakomen").

Artikel 44

41.1. In artikel 44, § 2, eerste lid, van het ontwerp wordt bepaald dat de vrederechter in afwijking van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek uitspraak doet in (lees: "over") de geschillen, vermeld in paragraaf 1,[47] die hij spoedeisend acht.

In de memorie van toelichting wordt dienaangaande het volgende uiteengezet:

> "Daarnaast wordt een specifieke procedure voorzien voor geschillen die dringend zijn en waarvoor de gewone procedure voor de vrederechter niet volstaat. De vrederechter wordt voortaan bevoegd om in kort geding uitspraak te doen over huurgeschillen die onder het toepassingsgebied van titel II vallen. Door de vrederechter bevoegd te maken voor de huurgeschillen in kort geding, is de vrederechter bevoegd voor alle huurgeschillen en zit het huurcontentieux dus verzameld bij één instantie."

Ook uit artikel 49, eerste lid, 4°, van het ontwerp blijkt dat de vrederechter op grond van artikel 44, § 2, van het ontwerp uitspraak doet "in kort geding".

41.2. Naast het spoedeisende karakter ervan, wordt de vordering in kort geding mede erdoor gekenmerkt dat de rechter slechts uitspraak doet bij voorraad. Dat kenmerk wordt, samen

[47] Dat zijn de geschillen over de huurovereenkomsten waarop titel 2 van het ontwerp van toepassing is (niet "vermeld in"; zie opmerking 19), dus over huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen. Met toepassing van artikel 66 van het ontwerp geldt die bepaling ook voor huurovereenkomsten gesloten op basis van titel 3, namelijk huurovereenkomsten voor de huisvesting van studenten.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

met het spoedeisende karakter van de vordering, uitdrukkelijk vermeld in artikel 584, eerste lid, van het Gerechtelijk Wetboek.

In artikel 44, § 2, eerste lid, van het ontwerp wordt wel bepaald dat de vrederechter uitspraak doet in de geschillen die hij spoedeisend acht, maar niet dat hij uitspraak doet bij voorraad, en dit terwijl die bepaling geldt "[i]n afwijking van artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek". Daardoor zou de indruk kunnen ontstaan dat de vereiste dat de rechter uitspraak doet bij voorraad, niet van toepassing is op de vordering waarin die bepaling voorziet.

In artikel 44, § 2, tweede lid, van het ontwerp wordt evenwel bepaald dat "[a]rtikel 1035 tot en met [lees: tot] 1041 van het Gerechtelijk Wetboek (...) van toepassing [zijn]". Tot die bepalingen behoort artikel 1039 van het Gerechtelijk Wetboek, naar luid waarvan de beschikkingen in kort geding geen nadeel toebrengen aan de zaak zelf, hetgeen een uitdrukking is van het gegeven dat de rechter uitspraak doet bij voorraad.[48] Die verwijzing lijkt erop te wijzen dat het vereiste van een uitspraak bij voorraad ook geldt voor de procedure waarin artikel 44, § 2, van het ontwerp voorziet. Het strekt evenwel tot aanbeveling om dat duidelijkheidshalve uitdrukkelijk te vermelden in artikel 44, § 2, eerste lid, door te bepalen dat de vrederechter "bij voorraad" uitspraak doet over de door hem spoedeisend geachte geschillen.

41.3. Zoals vermeld wordt in artikel 44, § 2, tweede lid, van het ontwerp bepaald dat de artikelen 1035 tot 1041 van het Gerechtelijk Wetboek van toepassing zijn op de vordering in kort geding voor de vrederechter waarin het eerste lid van die bepaling voorziet.

Uit de artikelen 1035 en 1036 van het Gerechtelijk Wetboek vloeit evenwel voort dat de vordering in kort geding door middel van een dagvaarding aanhangig wordt gemaakt, terwijl in artikel 46, § 1, eerste lid, van het ontwerp wordt bepaald dat elke vordering over de huurovereenkomsten, en derhalve ook de vorderingen in kort geding, kan worden ingeleid bij een verzoekschrift.

Bijgevolg moet in artikel 44, § 2, tweede lid, van het ontwerp worden bepaald dat de voormelde artikelen van het Gerechtelijk Wetboek slechts van toepassing zijn "onder voorbehoud van" minstens hetgeen in artikel 46, § 1, eerste lid, van het ontwerp wordt bepaald.[49]

Artikel 45

42. Naar luid van artikel 45 van het ontwerp is iedere arbitrageovereenkomst die gesloten is voor het ontstaan van een geschil, waarvan de rechter kennis neemt met toepassing van artikel 44 (lees: waarvoor de rechter bevoegd is op grond van artikel 44), van rechtswege nietig.

[48] Zie Cass. 11 mei 1990, AR 7089: "Dat krachtens artikel 584 van het Gerechtelijk Wetboek de voorzitter in kort geding uitspraak doet bij voorraad; dat, krachtens artikel 1039 van het Gerechtelijk Wetboek, de beschikkingen in kort geding geen nadeel toebrengen aan de zaak zelf; dat zulks betekent dat de voorzitter geen kennis neemt van de zaak zelf".

[49] De stellers van het ontwerp dienen uit te maken in hoeverre dat voorbehoud ook moet worden uitgebreid tot artikel 46, § 1, tweede en derde lid, en § 2, van het ontwerp. Artikel 46, § 1, vierde lid, van het ontwerp is uit zijn aard onverenigbaar met de vordering in kort geding.

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

In de memorie van toelichting wordt over die bepaling het volgende uiteengezet:

> "Tijdens de evaluatie van het woninghuurrecht bestond onder de actoren eensgezindheid om de mogelijkheid tot arbitrage uit te sluiten voor huurgeschillen, net zoals reeds het geval is voor geschillen waarvoor de arbeidsrechtbank bevoegd is (artikel 1676, § 5 Ger.W.)."

In zoverre het de bedoeling zou zijn van de stellers van het ontwerp om elke arbitrageovereenkomst uit te sluiten, moet worden vastgesteld dat de tekst van artikel 45 van het ontwerp niet strookt met dat opzet. Uit die bepaling vloeit immers voort dat arbitrageovereenkomsten wel degelijk kunnen worden gesloten, enkel moet dat gebeuren na het ontstaan van het geschil.

De stellers van het ontwerp moeten derhalve nagaan of de ontworpen bepaling overeenstemt met hun opzet.

Artikel 47

43.1. Naar luid van artikel 47, § 1, van het ontwerp is dat artikel van toepassing op de vordering tot uithuiszetting "uit een goed dat volgens de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, tot verblijfplaats dient".

Vermits de uithuiszetting wordt gevorderd van een natuurlijke persoon die een huurovereenkomst heeft gesloten als vermeld in titel 2 (lees: waarop titel 2 van toepassing is), betreft die vordering een woning die dient tot zijn hoofdverblijfplaats. Gevraagd waarom dan in artikel 47, § 1, van het ontwerp gewag wordt gemaakt van "een goed dat volgens de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebrek aan woonplaats, tot verblijfplaats dient", zijnde een goed dat niet noodzakelijk een hoofdverblijfplaats is, heeft de gemachtigde het volgende geantwoord:

> "Artikel 47, § 1 van het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet werd overgenomen van artikel 1344*ter*, § 1 Ger.W. Dat artikel heeft inderdaad een ruimer toepassingsgebied dan hetgeen met artikel 47 van het voorontwerp wordt bedoeld. De zinsnede '*uit een goed dat volgens de inleidende akte de huurder tot woonplaats of, bij gebrek aan een woonplaats, tot verblijfplaats dient*' is inderdaad niet correct en dient daarom geschrapt te worden. Op die manier is duidelijk dat het toepassingsgebied van artikel 47 beperkt is tot huurovereenkomsten die onder titel [2 vallen]."

Hiermee kan worden ingestemd.

43.2. In artikel 47, § 2, van het ontwerp wordt bepaald dat de griffier en de gerechtsdeurwaarder een afschrift van, respectievelijk, het verzoekschrift en de dagvaarding zendt naar het OCMW "via enige vorm van telecommunicatie, te bevestigen met een gewone brief". In dat verband moet advies 26.042/2 van 5 mei 1997 in herinnering worden gebracht waarin de Raad van State omtrent het ontwerp dat onder meer heeft geleid tot artikel 1344*ter* van het Gerechtelijk Wetboek het volgende heeft opgemerkt:

> "De mededeling, aan het centrum voor maatschappelijk welzijn, van een afschrift van de vordering tot uithuiszetting dient te geschieden bij ter post aangetekende brief met ontvangbewijs, teneinde iedere onzekerheid omtrent de ontvangst van dat stuk door het

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡

openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn weg te nemen en teneinde het centrum aldus in de gelegenheid te stellen als tussenkomende partij op te treden in het geding.”[50]

Artikel 48

44. Het eerste lid van artikel 48 van het ontwerp is overbodig en moet worden weggelaten. Dat alle (procesrechtelijke) bepalingen van hoofdstuk 5 van titel 2 van het ontwerp van toepassing zijn op alle vorderingen betreffende de huurovereenkomsten waarop die titel van toepassing is, blijkt uit dat hoofdstuk.

Artikel 49

45.1. In artikel 49, eerste lid, 3°, van het ontwerp schrijve men: “de rechter verlengt de termijn of kort die in” (niet: “de rechter verlengt of kort de termijn in”).

45.2. Ter wille van de rechtszekerheid moet in artikel 49, tweede lid, van het ontwerp worden bepaald op welke wijze de gerechtsdeurwaarder de huurder of de bewoners van het goed op de hoogte brengt van de werkelijke datum van uithuiszetting.

Ook moet worden verduidelijkt wat valt te verstaan onder “werkdagen”,[51] door aan te geven welke dagen geen werkdagen zijn en dus niet in aanmerking komen voor de berekening van de termijn.

Artikel 50

46. In artikel 50, tweede lid, van het ontwerp schrijve men dat de gerechtsdeurwaarder de in het eerste lid vermelde mededeling opneemt (niet “bevestigt”) in het exploot van betekening.

Artikel 53

47. In artikel 53, § 3, eerste lid, van het ontwerp moet worden verwezen naar de artikelen 20, § 1, tweede lid, en 21, § 2 (niet: “artikel 20, § 2, en 21, § 1”).

[50] *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/001, 12, opmerking 6.

[51] *Beginselen van de wetgevingstechniek – Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten*, Raad van State, 2008, nr. 95, a), te raadplegen op de internetsite van de Raad van State (www.raadvst-consetat.be).

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCVT‡

Artikel 67

48. In de inleidende zin van artikel 67, 1°, van het ontwerp moet worden verwezen naar “paragraaf 1, eerste lid”. In de inleidende zin van 2° van diezelfde bepaling moet worden verwezen naar “paragraaf 3, eerste lid”.

Artikel 72

49. Volgens het ontworpen artikel 79*bis*, derde lid, van de Vlaamse Wooncode gelden voor de aspecten van de huurwaarborglening die niet geregeld zijn in dit artikel of in de besluiten genomen ter uitvoering ervan, de bepalingen van boek VII, titel 4, hoofdstukken 1 en 4, en titel 5 van het Wetboek van Economisch Recht, “voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan”.

In dit verband kan worden verwezen naar hetgeen in opmerking 9 omtrent artikel 3 van het ontwerp is uiteengezet.

Artikel 80

50. In artikel 80 van het ontwerp moet worden verwezen naar artikel *77*, tweede lid (in plaats van naar “artikel 76, tweede lid”).

DE GRIFFIER DE VOORZITTER

Astrid TRUYENS Jo BAERT

‡LW-CCMRQFAEG-GCFCFVT‡