

JUSTEL - Geconsolideerde wetgeving

<http://www.ejustice.just.fgov.be/el/ordonnantie/2003/07/17/2013A31614/justel>

Dossiernummer : 2003-07-17/90

Titel

17 JULI 2003. - Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode (versie 2013 - tekst vervangen door erratum gepubliceerd in p. 47151-47212 van B.St. van 26-07-2013)

Situatie : De van kracht zijnde wijzigingen, gepubliceerd tot en met 12-01-2024, zijn verwerkt.

Nota's : concordantietabel tussen versie 2003 en 2013 in Bijlage

art.200ter gewijzigd in de toekomst door ORD 2022-06-09/10, art. 11, 014; Inwerkingtreding : 20-03-2023

art. 224/1 ; 240 ; 241 gewijzigd met ingang op een onbepaalde datum bij ORD 2021-10-28/22, art. 8 tot 13, 012; Inwerkingtreding : onbepaald

art. 191,\$1,L1,L2,\$2,\$5 gewijzigd met ingang op een onbepaalde datum bij ORD 2019-03-06/02, art. 2, 016; Inwerkingtreding : onbepaald

Bron : BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Publicatie : Belgisch Staatsblad van 18-07-2013 bladzijde : 45239

Inwerkingtreding : 28-07-2013

Inhoudstafel

[TITEL I.](#) - ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 1-2

[TITEL II.](#) - HET RECHT OP HUISVESTING

Art. 3

[TITEL III.](#) - DE INSTRUMENTEN VAN HET HUISVESTINGSBELEID

[HOOFDSTUK I.](#) - Verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen

Art. 4-14

[HOOFDSTUK II.](#) [¹ - Bestrijding van leegstaande woningen]¹

[Afdeling 1.](#) [¹ Gewestelijke instrumenten]¹

Art. 14/1

[Afdeling 2.](#) [¹ Het openbaar beheersrecht van woningen]¹

Art. 15-19

[HOOFDSTUK III.](#)

[Afdeling 3.](#) [¹ Overtreding in geval van leegstaande woningen]¹

Art. 19/1, 19/2, 19/3, 20-22

[Afdeling 4.](#) [¹ Vordering tot staking]¹

Art. 23

[Afdeling 5.](#) [¹ Gegevensverwerking en communicatie]¹

Art. 23/1, 23/2, 23/3, 23/4

[HOOFDSTUK IV.](#) - De regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld

Art. 24-28, 28bis, 29-33

[TITEL IV.](#) - DE INSTELLINGEN BEVOEGD INZAKE HUISVESTING

[HOOFDSTUK I.](#) - De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (bghm)

[Afdeling 1.](#) - Statuut en vorm

Art. 34

[Afdeling 2.](#) - Werking

Art. 35-40

[Afdeling 3.](#) - Opdrachten

Art. 41-42, 42/1

[Afdeling 4.](#) - Beheersovereenkomst

Art. 43-46

[Afdeling 5.](#) - Beheersovereenkomst en reglemen van toepassing op de OVM's

Art. 47-48

[Afdeling 6.](#) - Actiemiddelen

Art. 49-50

[Afdeling 7.](#) - Financieringsregels

Art. 51-53

[HOOFDSTUK II.](#) - De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM'S)

[Afdeling 1.](#) - Statuut en vorm

Art. 54-56

[Afdeling 2.](#) - Werking van de OVM's

Art. 57-59

[Afdeling 3.](#) - De sociaal afgevaardigde

Art. 60-66

[Afdeling 4.](#) - Opdrachten

Art. 67

[Afdeling 5.](#) - Actiemiddelen

Art. 68-69

[Afdeling 6.](#) - Financieringsregels

Art. 70-75

[Afdeling 7.](#) - Administratieve beroepen en sancties

Art. 76-79

[Afdeling 8.](#) - De strafbepalingen

Art. 80

[Afdeling 9.](#) - De adviesraden van de huurders

Art. 81-89

[HOOFDSTUK III.](#) - De Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

[Afdeling 1.](#) - Statuut en samenstelling

Art. 90-96

[Afdeling 2.](#) - Opdrachten

Art. 97-101

[Afdeling 3.](#) - Werking

Art. 102-107

[HOOFDSTUK III/1.](#) [¹ - De paritaire huurcommissie]¹

Art. 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6

[HOOFDSTUK IV.](#) - Het Observatiecentrum voor de Huisvesting

Art. 108

[HOOFDSTUK V.](#) - Het Informatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Art. 109-110

[HOOFDSTUK VI.](#) - Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

[Afdeling 1.](#) - Statuut en vorm

Art. 111

[Afdeling 2.](#) - Opdrachten

Art. 112

[Afdeling 3.](#) - De beheersovereenkomst

Art. 113-115

[Afdeling 4.](#) - De financiering

Art. 116-117

[Afdeling 5.](#) - De controle

Art. 118-119

[HOOFDSTUK VII.](#) - De sociale verhuurkantoren

Art. 120-128, 128bis

[HOOFDSTUK VIII.](#) - De instellingen voor sociaal krediet

Art. 129-132

[HOOFDSTUK IX.](#) - De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Art. 133

[HOOFDSTUK X.](#) - De verenigingen

Art. 134

[HOOFDSTUK XI.](#) [¹ - De Gewestelijke Grondallianties (CLT)]¹

Art. 134/1, 134/2, 134/3

[TITEL V.](#) - TOEZICHT EN CONTROLE

Art. 135-137

[TITEL VI.](#) - [¹ Sociale, bescheiden en middelgrote woningen die door de BGHM en de OVM's worden verhuurd]¹

Art. 138-144

[TITEL VII.](#) - MIDDELGROTE WONINGEN

[Afdeling 1.](#) - Omschrijving

Art. 145

[Afdeling 2.](#) - Wijze van tussenkomst

Art. 146-147

[Afdeling 3.](#) - Begunstigden

Art. 148

[Afdeling 4.](#) - Procedure

[Onderafdeling 1.](#) - Voorwaarden opgelegd aan natuurlijke personen

Art. 149-151

[Onderafdeling 2.-.](#) Voorwaarden opgelegd aan vastgoedpromotoren

Art. 152-155

[Afdeling 5.](#) - Sancties

Art. 156-159

[TITEL VIII.](#) - ACTIEMIDDELEN

[HOOFDSTUK I.](#) - Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen

[Afdeling 1.](#) - Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring

Art. 160-165, 165/1, 166, 166/1, 166/2, 166bis, 166bis/1, 167

[Afdeling 2.](#) - Vormen van tegemoetkomingen

Art. 168

[Afdeling 3.](#) - Toekenings- en berekeningsregels voor de tegemoetkomingen

Art. 169-170

[HOOFDSTUK II.](#) - Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

[Afdeling 1.](#) - Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen en woningen

[Onderafdeling 1.](#) - Tegemoetkomingen voor uitrusting

Art. 171-172

[Onderafdeling 2.](#) - Toekenningsvoorwaarden en berekening van de tegemoetkomingen

Art. 173-183

[Afdeling 2.](#) - Tegemoetkomingen ten gunste van sociale verhuurkantoren en door de Regering erkende verenigingen

Art. 184-186

[Afdeling 3.](#) - Subsidies ten gunste van verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting

Art. 187

[Afdeling 4.](#) - Subsidies voor solidair wonen en intergenerationeel wonen

Art. 188

[Afdeling 5.](#) - Subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan

Art. 189

[HOOFDSTUK III.](#) - De sancties

Art. 190

[TITEL IX.](#) - MOBIELE WONINGEN

Art. 191

[TITEL X.](#) - GELIJKE BEHANDELING [¹ en de bestrijding van discriminatie]¹

[HOOFDSTUK I.](#) - Algemene bepalingen

Art. 192

[HOOFDSTUK II.](#) - Definities

Art. 193

[HOOFDSTUK III.](#) - Beginsel van gelijke behandeling en rechtvaardiging van onderscheid

Art. 194-195, 195/1, 196-199

[HOOFDSTUK IV.](#) - Toepassingsgebied

Art. 200

[HOOFDSTUK IV/I.](#) [¹ - Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigingen]¹

Art. 200bis, 200ter

Art. 200ter_TOEKOMSTIG_RECHT

Art. 200quater, 200quinquies

[HOOFDSTUK V.](#) - Rechtsbescherming

Art. 201-204

[HOOFDSTUK VI.](#) - Strafrechtelijke bepalingen

Art. 205-209

[HOOFDSTUK VII.](#) - Bewijslast

Art. 210-211

[HOOFDSTUK VIII.](#) - Bevoegde instanties

Art. 212-213

[HOOFDSTUK IX.](#) - Bevordering van de gelijke behandeling

Art. 214

[HOOFDSTUK X.](#) [¹ Discriminatietesten]¹

Art. 214bis, 214ter, 214quater, 214quinquies, 214sexies, 214septies, 214octies

[TITEL XI.](#) [¹ - Woninghuurovereenkomsten]¹

[HOOFDSTUK I.](#) [¹ - Algemene bepalingen]¹

Art. 215-216

[HOOFDSTUK II.](#) [¹ - Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten]¹

[Afdeling 1.](#) [¹ - Precontractuele informatie en vorm van de woninghuurovereenkomst]¹

Art. 217-218

[Afdeling 2.](#) [¹ - Staat van het verhuurde goed]¹

Art. 219-220

[Afdeling 3.](#) [¹ - Werken, renovatiehuurovereenkomst, herstellingen en onderhoud]¹

Art. 221-223

[Afdeling 4.](#) [¹ - Huurprijs, indexatie en lasten]¹

Art. 224, 224/1, 224/2, 225

[Afdeling 5.](#) [¹ - Onroerende voorheffing en kosten van de huurovereenkomst]¹

Art. 226-228

[Afdeling 6.](#) [¹ - Vervreemding van het verhuurde goed]¹

Art. 229

[Afdeling 7.](#) [¹ - Overdracht van huur en onderverhuring]¹

Art. 230

[Afdeling 8.](#) [¹ - Opzeggingen]¹

Art. 231, 231/1

[Afdeling 9.](#) [¹ - Niet-uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen]¹

Art. 232-233

[HOOFDSTUK III.](#) [¹ - Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder]¹

[Afdeling 1.](#) [¹ - Toepassingsgebied]¹

Art. 234-236

[Afdeling 2.](#) [¹ - Duur van de huurovereenkomst]¹

Art. 237-238, 238/1, 239

[Afdeling 3.](#) [¹ - Herziening van de huurprijs en de lasten]¹

Art. 240

Art. 240_TOEKOMSTIG_RECHT

Art. 241

Art. 241_TOEKOMSTIG_RECHT

[Afdeling 4.](#) [¹ - Recht op informatie van de huurder in geval van overdracht van het gehuurde goed]¹

Art. 242-247

[Afdeling 4bis.](#) [¹ Voorkeurrecht van de huurder bij verkoop van het gehuurde goed]¹

Art. 247/1, 247/2, 247/3, 247/4

[Afdeling 5.](#) [¹ - Waarborg]¹

Art. 248-249

[Afdeling 6.](#) [¹ - Verlenging wegens buitengewone omstandigheden]¹

Art. 250-252

[HOOFDSTUK IV.](#) [¹ - Regels eigen aan de studentenwoninghuurovereenkomst]¹

Art. 253-256, 256/1

[HOOFDSTUK V.](#) [¹ - Regels eigen aan de medehuur]¹

Art. 257-261

[HOOFDSTUK VI.](#) [¹ - Intergenerationele en solidaire woning]¹

Art. 262

[HOOFDSTUK VII.](#) [¹ - Glijdende huurovereenkomst]¹

Art. 263-266

[BIJLAGE.](#)

Art. N, N2

Tekst

[TITEL I.](#) - ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Deze ordonnantie, hierna " Brusselse Huisvestingscode " genoemd, regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 2.§ 1. Voor de toepassing van deze ordonnantie wordt verstaan onder :

1° Code : de Brusselse Huisvestingscode;

2° de Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering;

3° Woning : het gebouw of gebouwgedeelte dat gebruikt of bestemd is om bewoond te worden door één of verscheidene gezinnen;

4° openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, een O.C.M.W., een autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), een openbare vastgoedmaatschappij (OVM), het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB);

5° verhuurder : de persoon die, ten welke titel ook, een woning te huur stelt;

6° gezin : de persoon die alleen woont of de al dan niet verwante personen die onder hetzelfde dak plegen te wonen en hun huishoudelijke aangelegenheden hoofdzakelijk gemeenschappelijk regelen;

7° conformiteitscontroleattest : het attest dat aan de verhuurder wordt uitgereikt om vast te stellen dat de woning die in overtreding van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting te huur werd gesteld en waarvoor opdracht werd gegeven tot het uitvoeren van regularisatiewerken, voortaan wel aan deze verplichtingen beantwoordt;

8° [⁶ openbaar beheersrecht : het recht van een openbaar beheerder om een woning zoals bedoeld in artikel 15, te beheren en te verhuren, in plaats van de houder(s) van een zakelijk recht op die woning, tijdens een minimale duur van negen jaar ;]⁶

9° de instellingen bevoegd inzake huisvesting : de entiteiten bedoeld in Titel IV van deze Code;

10° de OVM : de Openbare Vastgoedmaatschappij;

11° de BGHM : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;

12° het Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

13° het SVK : het sociaal verhuurkantoor;

14° de GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

15° [⁹ maatschappelijke baten van de OVM's : het batig saldo tussen de jaarlijkse globale basishuurprijs en de jaarlijkse reële huurprijs van de OVM's]⁹

16° [⁹ Sociaal tekort van de OVM's : het negatieve saldo tussen de jaarlijkse globale basishuurprijs en de jaarlijkse reële huurprijs van de OVM's]⁹

17° vastgoedpromotor : de persoon die promotie voert voor de bouw of de renovatie van gebouwen met het oog op de verkoop of de overdracht van een zakelijk hoofdrecht of een persoonlijk recht, voor eigen rekening, alleen of in associatie;

18° verkaveling : een goed verdelen in een of meerdere kavels teneinde ten minste een van deze kavels te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar, een erfpacht of een opstalrecht over te dragen of een van deze overdrachtsvormen aan te bieden voor woningbouw of voor het opstellen van vaste en verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt;

19° de [⁸ federaties]⁸ van OVM's : de verenigingen van openbare vastgoedmaatschappijen die de Regering als zodanig erkend heeft;

20° sociale woning : de woning die door de BGHM en de OVM's te huur wordt gesteld aan personen met een bescheiden inkomen en waarvan de regels voor de berekening van de huurprijs door de Regering vastgesteld wordt;

21° middelgrote woning : de woning die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, overgedragen of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld;

22° transitwoning : de woning bestemd voor een specifieke doelgroep die sociale begeleiding krijgt en voor een maximumduur die bepaald wordt in deze ordonnantie;

23° GST : de gewestelijke solidariteitstoelage, zoals bepaald in artikel 41, 5°, van deze Code;

24° Mobiele woning : woning op wielen, gekenmerkt door de verplaatsbaarheid ervan en die op permanente en niet-recreatieve wijze een nomadisch of seminomadisch gezin huisvest;

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

26° Intergenerationele woning : gebouw met minstens twee woningen, waarvan er één wordt betrokken door een persoon ouder dan vijfenzeftig jaar en waarbij de gezinnen wederzijdse diensten verlenen die zijn opgenomen in een schriftelijke verbintenis, een overeenkomst, een huishoudelijk reglement of een ander soortgelijk instrument;

27° [⁵ CLT : Community Land Trust (gebruikelijke benaming van de Gewestelijke Grondallianties)]⁵;

28° Groep Collectief Sparen : groep van sociaal zwakkere personen die worden begeleid door een te dien einde door de Regering erkende vereniging en die een bijdrage betalen, waardoor het voor elk lid mogelijk wordt om op

zijn beurt een aanbetaling te doen bij de verkrijging van een zakelijk recht op een woning;

29° Bovenmatige woning : sociale woning met minstens twee slaapkamers te veel;

[2] 30° Woninghuurovereenkomst : een huurovereenkomst betreffende een woning met uitsluiting van toeristische logies in de zin van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 8 mei 2014.

31° Studentenwoninghuurovereenkomst : een woninghuurovereenkomst gesloten, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, door of voor een student in het kader van de voltooiing van zijn studies, voor zover deze student het bewijs levert, in de vormen en binnen de termijnen vastgelegd door artikel 253, § 2, van zijn inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs, of die hoger onderwijs organiseert, of van zijn regelmatige inschrijving in een centrale examencommissie.

32° Renovatiehuurovereenkomst : de woninghuur- overeenkomst gesloten volgens de in artikel 222, voorziene voorwaarden volgens welke de huurder zich ertoe verbindt werkzaamheden van verbetering of renovatie te verrichten waarvoor de verantwoordelijkheid in principe niet bij hem ligt, in ruil voor voordelen toegestaan door de verhuurder gedurende de hele of een deel van de duur van de huurovereenkomst.

33° Glijdende huurovereenkomst : huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten, met uitdrukkelijk of stilzwijgend akkoord van de hoofdverhuurder, door één van de rechtspersonen gedefinieerd door de Regering om tegelijkertijd het gehuurde goed onder te verhuren aan een persoon die het recht heeft om, na het verstrijken van zijn sociale begeleiding en voor zover de doelstellingen hiervan zijn bereikt, zich de hoofdhuurovereenkomst automatisch te laten overdragen waarbij hij vervolgens de rechtstreekse huurder wordt.

34° Medehuur : de huur van een zelfde woning door meerdere huurders die, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, voor de toepassing van de regeling eigen aan medehuur, ervoor kiezen om een medehuurpact te ondertekenen zoals voorzien in artikel 261, formeel vastgesteld door het sluiten van één contract tussen de huurders en de verhuurder.

35° Medehuurpact : een pact ondertekend door alle medehuurders van een huurovereenkomst waardoor zij kiezen voor de regeling van medehuur zoals voorzien in artikel 261, dat hun respectievelijke verplichtingen bepaalt en dat minstens de volgende gegevens bevat : de verdeelsleutel van de huur, de indeling van de huurschade en de aanrekening ervan op de huurwaarborg in geval van schade veroorzaakt door één of meerdere medehuurders die te onderscheiden zijn van de hele groep die zij vormen, het onderhoud en de herstellingen, de verdeling van de lasten, een inventaris van de meubelen en hun herkomst, kwesties in verband met de huurwaarborg en het betalen van de verzekeringen waaronder de brandverzekering, en de aankomst-, vertrek- en vervangingsvoorwaarden van een medehuurder;]²

[4] 36° Indicatief rooster van de huurprijzen : het indicatief rooster van referentiehuurprijzen ingevoerd door artikel 225 van deze Code.

37° Referentiehuurprijs : de in het indicatief rooster van de huurprijzen opgenomen mediane huurprijs voor het bedoelde goed, ingesteld bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 oktober 2017 " tot invoering van een rooster van indicatieve huurprijzen ".]⁴

[7] 38° AVG : Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, ook " Algemene Verordening Gegevensbescherming " genoemd ;

39° houder van een zakelijk recht : eigenaar, mede-eigenaar,]¹¹ naakte eigenaar]¹¹ vruchtgebruiker, opstalhouder en erfpachter ;

40° Openbare beheerder : de gemeenten, het OCMW, de autonome gemeentelijke regies, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.]⁷

[8 - 41° Brussel Huisvesting: het bestuur bevoegd voor huisvesting binnen de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel;

- 42° Huurbesluit: het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en door de openbare vastgoedmaatschappijen;

- 43° Gewestelijke gegevensbank: de verzameling van alle registers van kandidaat-huurders in de zin van artikel 4, § 3, van het Huurbesluit, beheerd door de BGHM;

- 44° Kandidaat-huurder: de persoon bedoeld in artikel 2, 8A, van het Huurbesluit;

- 45° PSC: project voor sociale cohesie."

§ 2. In artikel 2, § 1, 39°, als toegevoegd door artikel 4 van de ordonnantie van 31 maart 2022 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode betreffende het openbaar beheersrecht en leegstaande woningen wordt het woord "naakte eigenaar" ingevoegd tussen de woorden "mede-eigenaar" en "vruchtgebruiker".]⁸

§ 2. Het gewestelijk beleid voor de terbeschikkingstelling van woningen omvat :

1° sociale huurwoningen, te weten de woningen die door [¹⁰ de BGHM of]¹⁰ een openbare vastgoedmaatschappij te huur wordt gesteld, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 54 en volgende van deze Code;

2° bescheiden huurwoningen, te weten :

- de door het Woningfonds te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 111 en volgende van deze Code;

- de door een sociaal verhuurkantoor te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 120 en volgende van deze Code;

- de door [¹⁰ de BGHM of]¹⁰ een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9° van deze Code;

- de door een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn te huur gestelde woningen,

overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de vernieuwing of de sloop gevolgd door de heropbouw van gebouwen van de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;

- de door een gemeente te huur gestelde woning, overeenkomstig de op de aankoop door de gemeenten van verlaten gebouwen van toepassing zijnde bepalingen;

- de door kopers-investeerders te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke

Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- de met de sociale woningen gelijkgestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten ter uitvoering van [¹ de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering]¹;

3° middelgrote huurwoningen, te weten :

- de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woningen, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code;

- de door een openbare vastgoedmaatschappij te huur gestelde woningen, overeenkomstig artikel 67, 9° van deze Code;

- de conventionele woningen, overeenkomstig de bepalingen waartoe werd besloten ter uitvoering van de ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering;

4° sociale koopwoningen, te weten :

- de woning die wordt aangekocht in het kader van een Groep Collectief Sparen;

- de woning waarop een gezin een zakelijk recht heeft verkregen in het kader van een Gewestelijke

Grondalliantie (Community Land Trust);

5° bescheiden koopwoningen, te weten de met behulp van een door het Woningfonds toegekend hypothecair krediet aangekochte woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 112 en volgende van deze Code;

6° middelgrote koopwoningen, te weten :

- de van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangekochte woningen (of de woningen die worden tot stand gebracht door derden waarmee de GOMB overeenkomsten heeft gesloten krachtens artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), overeenkomstig de bepalingen die van toepassing zijn op de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarbij de inkomens niet hoger mogen liggen dan een door de Regering vastgesteld plafond;

- de door een publiekrechtelijk persoon te huur gestelde woning, overeenkomstig de bepalingen van de artikelen 146 en volgende van deze Code.

Deze regels zijn van toepassing bij iedere nieuwe toewijzing van een woning.

Voor de in het 1°, 2°, 3° en 4° bedoelde woningen, legt de Regering de inkomensvoorwaarden en [¹⁰ ...]¹⁰ huurprijzen in een besluit vast.

§ 3. Alle openbare vastgoedoperators, de derden waarmee de GOMB in het kader van haar stadsvernieuwingsopdracht overeenkomsten sluit, overeenkomstig artikel 21 van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de sociale verhuurkantoren, die woningen beheren, te huur stellen of financieren, handelen in het kader van het door het Gewest ontwikkelde sociaal huisvestingsbeleid en, voor de in § 2 bedoelde woningen, voor zover zij, in voorkomend geval, de door de Regering bepaalde voorwaarden inzake inkomen, huurprijs en maximumverkoopprijs naleven.

(1)<ORD 2016-10-06/04, art. 74, 003; Inwerkingtreding : 16-12-2016 (BESL 2016-11-24/06, art. 52)>

(2)<ORD 2017-07-27/15, art. 3, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

(3)<ORD 2019-04-04/50, art. 2, 008; Inwerkingtreding : 01-06-2019>

(4)<ORD 2021-10-28/22, art. 3, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

(5)<ORD 2022-02-10/17, art. 2, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

(6)<ORD 2022-03-31/12, art. 3, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

(7)<ORD 2022-03-31/12, art. 4, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

(8)<ORD 2023-12-22/30, art. 2, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(9)<ORD 2023-12-22/30, art. 3, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(10)<ORD 2023-12-22/30, art. 7, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

TITEL II. - HET RECHT OP HUISVESTING

Art. 3. Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrustingen en in de buurt ligt van andere voorzieningen van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de omstandigheden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken.

TITEL III. - DE INSTRUMENTEN VAN HET HUISVESTINGSBELEID

HOOFDSTUK I. - Verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen

[Art. 4.](#) § 1. ^[1] De ^[1] woningen voldoen aan de onderstaande verplichtingen :

1° de verplichte elementaire veiligheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de stabiliteit van het gebouw, de elektriciteit, het gas en de verwarming;

2° de verplichte elementaire gezondheid, die minimale normen omvat met betrekking tot de vochtigheid, de giftigheid van de materialen, de parasieten, de verlichting, de verluchting, de riolering, alsook de vorm van het gebouw inzake minimale oppervlakte, hoogte van de vertrekken en toegang tot de woning;

3° de verplichte elementaire uitrusting, die minimale normen omvat met betrekking tot het koud water, het warm water, de sanitaire installaties, de elektrische installatie, de verwarming, alsook de vereiste vooruitrusting waarop uitrustingen aangesloten kunnen worden om te koken.

Onverminderd artikel 135, § 2, van de nieuwe gemeentewet, stelt de Regering de inhoud van deze verschillende verplichtingen vast.

§ 2. De Regering kan aanvullende of specifieke verplichtingen vaststellen voor sommige categorieën van woningen ^[1] ... ^[1].

§ 3. In het jaar dat volgt op de volledige vernieuwing van het Parlement, legt de Regering het Parlement een rapport voor met de evaluatie van de verplichtingen die ze heeft opgelegd en van de toepassing van de artikelen 4 tot 14.

^[1] § 4. Dit artikel laat onverlet elke andere wetgeving van toepassing op een woning of op een onroerend goed zoals met name de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening tot uitvoering van de artikelen 88 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, de normen inzake beveiliging tegen brand en de geluidsnormen, zonder dat deze regelgeving evenwel deel uitmaakt van de minimumnormen bedoeld in paragraaf 1. ^[1]

(1)<ORD 2017-07-27/15, art. 4, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 5.](#)

<Opgeheven bij ORD 2017-07-27/15, art. 5, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 6.](#) De Gewestelijke Inspectiedienst ^[1] van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel ^[1] heeft als taak te controleren of de criteria inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de in artikel 4 bedoelde woningen worden nageleefd en de in artikel 9 bedoelde conformiteitscontroleattesten af te leveren.

(1)<ORD 2018-12-21/73, art. 2, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

[Art. 7.](#) § 1. Onverminderd artikel 135 van de nieuwe gemeentewet, mogen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de woning bezoeken tussen 8 en 20 uur om vast te stellen of te controleren of deze beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Dit bezoek mag slechts plaatsvinden nadat de huurder en verhuurder hiervan minstens een week voorafgaand aan de effectieve datum van het bezoek ter plaatse bij aangetekend schrijven op de hoogte zijn gesteld.

Van dit onderzoek wordt een proces-verbaal opgemaakt, dat aan het dossier wordt toegevoegd.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de huurder hier niet mee heeft ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst de woning slechts kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank en na indiening van de adequate verantwoordingsstukken en motiveringen.

Als de woning niet kon worden bezocht omdat de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Inspectiedienst ter plaatse geen toegang hebben gekregen ten gevolge van het gedrag van de verhuurder en als het een initiatiefbezoek, na waarschuwing, betreft, dan wordt verondersteld dat de woning niet voldoet aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting. In die hypothese, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder in kennis van het in artikel 8 bedoelde verbod.

§ 2. Het in § 1 bedoelde onderzoek wordt uitgevoerd :

1° hetzij omdat door de verhuurder een aanvraag voor een conformiteitscontroleattest is ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, overeenkomstig artikel 9;

2° hetzij ten gevolge van een klacht ingediend bij de Gewestelijke Inspectiedienst, van een huurder, van een openbaar vastgoedbeheerder of van door de Regering aangewezen verenigingen of van een derde die een belang kan verantwoorden en dit zelfs indien het onroerend goed op het moment van het bezoek nog niet of niet meer wordt bewoond;

3° hetzij op initiatief van de Gewestelijke Inspectiedienst; indien er ernstige en sluitende aanwijzingen zijn die in een proces-verbaal werden vastgesteld, kan er worden afgeweken van het tweede lid van § 1;

4° hetzij op grond van een waarschuwing over de non-conformiteit met de in artikel 4 voorziene normen die wordt verstuurd door de afgevaardigde van de administratie die belast is met de bezoeken waarin wordt voorzien door de reglementering inzake de in artikel 165 voorziene verhuis- en installatietoelage en de bijdrage in het huurgeld.

De verhuurder en de huurder zijn verplicht om alle nuttige informatie te verstrekken om het onderzoek in de best mogelijke omstandigheden te laten verlopen.

§ 3. Als het onderzoek uitwijst dat het goed niet of niet langer beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, dan wordt de verhuurder binnen een termijn van zestig dagen na het onderzoek door de verbaliserende overheden bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld om de toestand in overeenstemming te brengen met de criteria opgesomd in artikel 4, onverminderd artikel 1722 van

het Burgerlijk Wetboek.

Er wordt een kopie van de aanmaning gestuurd aan de klager, de huurder en de burgemeester van de gemeente waar de woning zich bevindt.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de werken en verbouwingen die hiervoor vereist zijn, alsook de termijn waarbinnen deze dienen te gebeuren. De verhuurder wordt tevens verzocht, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vormen en termijnen, zijn eventuele opmerkingen op te sturen.

Deze werken moeten van start gaan en eindigen binnen de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde termijnen die vanaf de ingebrekestelling ten hoogste twaalf maanden bedragen, nadat de eventueel ontvangen opmerkingen beoordeeld zijn.

Deze termijn kan worden verlengd met een maximale periode van twaalf maanden in navolging van een verzoek dat dienaangaande door de verhuurder werd ingediend vóór het verstrijken van de initiële termijn, voor zover de door de Gewestelijke Inspectiedienst vastgestelde vertraging in de uitvoering van de werken wordt gerechtvaardigd door omstandigheden onafhankelijk van de wil van de verhuurder.

Worden de werken uitgevoerd binnen de gestelde termijn, stelt de Gewestelijke Inspectiedienst de verhuurder vrij van de betaling van de opgeschorte boete.

Worden de werken niet uitgevoerd binnen de gestelde termijn, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst, in functie van het aantal, de aard en de ernst van de voortbestaande gebreken :

- hetzij het verbod om de woning nog verder te huur te stellen, zoals bedoeld in artikel 8, ter kennis brengen van de verhuurder, nadat, in voorkomend geval, de eventuele opschorting van de in artikel 10, § 2, derde lid, voorziene boete werd opgeheven;

- hetzij, indien de door de onderzoeker opgemerkte tekortkomingen van gering belang zijn en slechts verholpen kunnen worden met de uitvoering van werken die niet in verhouding staan tot de te bereiken doelstelling, oordelen dat de woning in overeenstemming is met de in artikel 4 vastgestelde verplichtingen. De Regering zal, binnen de bestaande criteria inzake de veiligheid, gezondheid en uitrusting, de criteria vaststellen die, in geval van een niet-naleving, geen aanleiding zouden kunnen geven tot een dergelijke beslissing en verplicht een verhuurverbod met zich mee te brengen.

§ 4. - Tegen de beslissing waarbij het verbod, bedoeld in artikel 8, wordt opgelegd, kan de verhuurder beroep instellen bij de Regering of bij de door haar daartoe gemachtigde ambtenaar, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vormen en termijnen.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Zij kunnen een nieuw onderzoek gelasten, in welk geval deze termijn met dertig dagen wordt verlengd. In dit geval, wordt het onderzoek uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de verhuurder meegedeeld.

Is binnen de bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot verbod ongeldig verklaard.

De huurder mag eveneens bij de Regering of bij de door haar gemachtigde ambtenaar beroep instellen tegen de beslissing die het onderzoek afsluit, zoals bedoeld in § 2.

§ 5. Indien de aard van de vastgestelde overtredingen met betrekking tot het niet-naleven van de verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting bedoeld in artikel 4, de veiligheid of de gezondheid van de bewoners in gevaar brengen, kan de Gewestelijke Inspectiedienst het in artikel 8 vastgestelde verbod onmiddellijk aan de verhuurder ter kennis brengen.

De verhuurder kan tegen het onmiddellijk verbod beroep instellen bij de Regering of bij haar gemachtigde ambtenaar. De rechtspleging in beroep verloopt overeenkomstig de bepalingen van § 4.

§ 6. Als de verhuurder de verplichting tot regularisatie niet naleeft en pas als de in dit artikel omschreven beroepsmogelijkheden zijn uitgeput, kan het openbaar beheersrecht, waarin wordt voorzien door de artikelen 15 en volgende van de Code, uitgeoefend worden.

Art. 8. Het verbod om de woning nog verder te huur aan te bieden, te verhuren of te laten bewonen, dat wordt opgelegd in de gevallen bedoeld in artikel 7, § 1, vijfde lid, § 3, zevende lid en § 5 wordt ter kennis gebracht van de klager, de verhuurder, de eventuele huurder, alsook het O.C.M.W. en de burgemeester van de gemeente waar het goed is gelegen.

De burgemeester ziet toe op de naleving van het verbod. Hij ziet eveneens toe op het voorkomen van elke nieuwe bewoning van het bedoelde goed, met name door verzegeling.

Een woning die het voorwerp uitmaakt van het verbod bedoeld in het eerste lid en waarvan de redenen verband houden met de staat van de woning of de staat van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw waarin de woning zich bevindt, kan pas opnieuw te huur gesteld of verhuurd worden nadat de verhuurder een conformiteitscontroleattest heeft verkregen. In dat geval, brengt de Gewestelijke Inspectiedienst de burgemeester hiervan op de hoogte, waarna deze laatste, in voorkomend geval, wordt uitgenodigd om over te gaan tot ontzegeling.

In de openbaarmaking betreffende de verkoop of de verhuur voor meer dan negen jaar van een gebouw of betreffende de vestiging van een huurpacht of opstal, moet de notaris of om het even welke andere persoon, die voor eigen rekening of als tussenpersoon een gebouw te koop stelt, te huur, in huurpacht of in opstal aanbiedt, ondubbelzinnig melding maken van het mogelijke verhuurverbod.

Art. 9. § 1. Het conformiteitscontroleattest wordt afgegeven volgens de door de Regering vastgestelde vormen.

§ 2. Nadat de Gewestelijke Inspectiedienst ontvangst van de aanvraag heeft bevestigd, voert hij een onderzoek uit waaruit moet blijken of de desbetreffende woning beantwoordt aan de in artikel 4 bedoelde criteria inzake

veiligheid, gezondheid en uitrusting.

Na afloop van dit onderzoek, doet de Gewestelijke Inspectiedienst uitspraak binnen een termijn vastgesteld door de Regering en wordt het aangevraagde conformiteitscontroleattest door de Dienst afgegeven of geweigerd. Bij weigering, dient de beslissing behoorlijk met redenen te worden omkleed.

§ 3. Bij weigering, kan de aanvrager bij de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar beroep aantekenen overeenkomstig de door de Regering vastgestelde vormen en termijnen. De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doen uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. De Regering of de gemachtigde ambtenaar kan een nieuw onderzoek gelasten. In dat geval, wordt de termijn met dertig dagen verlengd. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door een andere ambtenaar-inspecteur van de Gewestelijke Inspectiedienst. Het resultaat van het onderzoek wordt door de Gewestelijke Inspectiedienst aan de gemachtigde ambtenaar en aan de aanvrager meegedeeld. Is binnen de in § 2 bedoelde termijnen geen beslissing genomen, dan wordt de beslissing tot weigering ongeldig verklaard.

[Art. 10.](#) § 1. Onverminderd de bepalingen met betrekking tot het openbaar beheer vermeld in de artikelen 15 en volgende, kan de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst een administratieve boete opleggen :

- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 5, een woning te huur heeft gesteld, als dit behoorlijk werd vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van artikel 7, § 2;
- aan de verhuurder die, in strijd met de bepalingen van artikel 8, een woning blijft verhuren of te huur stellen of een te huur gestelde woning laat bewonen.

In afwijking van het vorige lid, is de boete verplicht indien het vastgestelde gebrek betrekking heeft op een van de criteria bepaald overeenkomstig artikel 7, § 3, zevende lid, tweede streepje.

§ 2. De administratieve boete, bedoeld in het eerste lid, bedraagt van 2.000 tot 25.000 euro per verhuurde woning, afhankelijk van het aantal vastgestelde overtredingen en hun ernst voor dezelfde verhuurder. De Regering kan deze bedragen jaarlijks indexeren. In geval van herhaling door dezelfde verhuurder binnen vijf jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

Vóór de administratieve boete wordt opgelegd, wordt de in de zaak betrokken verhuurder gehoord door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst of door de ambtenaar die hiertoe gemachtigd wordt.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na dit verhoor beslissen om de boete te annuleren, te handhaven of te verlagen en, in afwachting van de uitvoering van de opgedragen werken, de heft van de boete op te schorten.

§ 3. De verhuurder kan bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar schorsend beroep aantekenen binnen vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan vervalt de administratieve boete.

§ 4. De boete krijgt een uitvoerbaar karakter, hetzij na ontvangst van een brief van de Gewestelijke Inspectiedienst waarin wordt vastgesteld dat er geen beroep, zoals bedoeld in § 3, werd aangetekend bij de Regering of bij de hiertoe gemachtigde ambtenaar, hetzij na kennisgeving van de beslissing van de Regering of de gemachtigde ambtenaar waarbij de boete na onderzoek van het beroep wordt herzien.

Deze brieven bevatten met name het bedrag van de boete, het bankrekeningnummer waarop de boete moet worden gestort en de betalingstermijn, die ten hoogste drie maanden mag bedragen, behalve in geval van een akkoord van de Gewestelijke Inspectiedienst inzake een afbetalingsplan in maandelijkse schijven, dat moet worden ingediend vóór het verstrijken van de initieel vastgestelde termijn en waarvan de totale duur ten hoogste vijf jaar mag bedragen.

Bij het ontbreken van een storting van de volledige boete binnen de initieel vastgestelde termijn, het niet indienen van een afbetalingsplan dat voldoet aan de in het vorige lid vastgestelde voorwaarden of het onderbreken van de stortingen in het kader van het overeengekomen afbetalingsplan, zijn de verschuldigd blijvende bedragen onmiddellijk opeisbaar en worden zij verhoogd met de wettelijke intresten op de vervaldatum. Deze dossiers worden door de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst overgemaakt aan de door de Regering met de invordering van deze bedragen belaste ambtenaar. Deze ambtenaar kan een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.

[Art. 11.](#) § 1. Er wordt een Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit opgericht, bestemd om binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden aan personen die als gevolg van de toepassing van artikel 8 een woning verlaten een bedrag te waarborgen voor de tussenkomst in de nieuwe huurprijs en de verhuis- of installatiekosten.

§ 2. De opbrengst van de boetes, opgelegd met toepassing van artikel 10, en de administratieve kosten worden toegewezen aan het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit.

[Art. 12.](#) Behoudens wanneer de leidinggevende ambtenaar na het horen van de huurder verklaart dat tekortkomingen aan de in artikel 4 bedoelde verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting duidelijk aan de huurder kunnen worden toegeschreven, heeft de huurder, die zich verplicht ziet een woning te verlaten die niet of niet langer aan deze verplichtingen voldoet, een prioritair toegangsrecht tot de woningen in beheer van de overheid. De Regering vaardigt hiervoor de regels uit.

Aan huurders wier woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een verhuurverbod dat ten uitvoer werd gelegd door de burgemeester, dient een herhuisvestingsvoorstel te worden overgemaakt en dit ten laatste op het moment van de uithuiszetting, naargelang de beschikbaarheid en volgens de volgende procedure. Allereerst,

controleert de burgemeester of er op het grondgebied van zijn gemeente een woning beschikbaar is onder de huurwoningen van de verschillende openbare vastgoedoperatoren. Bij gebrek aan beschikbaarheid, gaat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij over tot dezelfde oefening, maar dit op gewestelijke schaal.

In het in artikel 7, § 5 bedoelde geval, dient het in het vorige lid bedoelde voorstel te worden geformuleerd in de maand van de uithuiszetting.

[Art. 13.](#) Met inachtneming van de wet van 8 december 1992 tot bescherming van de persoonlijke levenssfeer ten opzichte van de verwerking van persoonsgegevens, maakt de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar jaarlijks een gedetailleerd activiteitenverslag over aan de Adviesraad voor Huisvesting en aan iedere andere instelling die door de Regering wordt aangewezen.

[Art. 14.](#) De Regering stelt het maximumbedrag vast voor de administratieve kosten die gevraagd kunnen worden voor de afgifte van het conformiteitscontroleattest.

De Regering bepaalt eveneens de maximumbedragen en de personen die de administratieve kosten verschuldigd zijn ingevolge de indiening van een klacht overeenkomstig artikel 7.

[HOOFDSTUK II.](#) [¹ - Bestrijding van leegstaande woningen]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 5, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Afdeling 1.](#) [¹ Gewestelijke instrumenten]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 6, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 14/1.](#) [¹ § 1er. Binnen de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de volgende opdrachten :

1° centraliseren van de identificatie van vermoedelijk leegstaande woningen via een databank met als doel deze te controleren en het invoeren van een gewestelijke inventaris van leegstaande woningen ;

2° toezien op de naleving van de bij of krachtens dit hoofdstuk bepaalde regels en op de uitvoering van de bepalingen van dit hoofdstuk, met inbegrip van het openbaar beheersrecht en de vordering tot staking ;

3° de openbare beheerders ondersteunen bij hun acties ter bestrijding van leegstaande woningen, met name het openbaar beheersrecht, het onteigeningsrecht en de vordering tot staking.

§ 2. De in paragraaf 1 beoogde gewestelijke inventaris van leegstaande woningen wordt ingesteld om de openbare beheerders te informeren over de goederen waarvoor een actie tegen leegstand kan worden ondernomen. Deze wordt jaarlijks samengesteld en bevat volgende gegevens :

1° de adressen van de onroerende goederen die als woningen gekadastriseerd en leegstaand verklaard zijn, en het aantal woningen dat per adres is aangegeven ;

2° de namen, voornamen en rijksregisternummers van de houders van een zakelijk recht op deze woningen.

De inventaris kan worden aangevuld op aangeven van de gemeenten of erkende verenigingen.

De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen geeft gemeenten toegang tot de lijst van leegstaande woningen op hun respectieve grondgebieden die in de inventaris zijn opgenomen, waarvoor een actie tegen leegstand kan worden in gang gezet.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 7, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Afdeling 2.](#) [¹ Het openbaar beheersrecht van woningen]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 8, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 15.](#) [¹ Toepassingsgebied

Iedere openbare beheerder beschikt over een openbaar beheersrecht van volgende woningen :

1° de leegstaande woningen, zoals gedefinieerd in artikel 19/2 ;

2° de woningen die het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8 ;

3° de onbewoonbaar verklaarde woningen, in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe

Gemeentewet.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 9, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 16.](#) [¹ Voorstel tot overname van het beheer

§ 1. Bezoek aan de woning

De openbare beheerder die een woning zoals bedoeld in artikel 15 in beheer wil nemen, kan aan de houder van een zakelijk recht op de woning per aangetekende brief vragen om de woning te bezoeken binnen de maand, tussen 8 uur en 20 uur.

Teneinde te bepalen welke werkzaamheden eventueel noodzakelijk zijn, vindt dit bezoek plaats in aanwezigheid

van ambtenaren van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel die bevoegd zijn inzake huisvesting.

Wanneer het bezoek niet kon plaatsvinden doordat er geen toestemming van een houder van een zakelijk recht werd verkregen, kunnen de ambtenaren, vergezeld van vertegenwoordigers van de openbare beheerder, de woning ambtshalve binnendringen met toestemming van de politierechtbank.

§ 2. Voorstel van een beheersovereenkomst

De openbare beheerder die wil overgaan tot openbaar beheer, stelt aan de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning per aangetekend schrijven voor om zijn goed te beheren om het te huur te stellen en, in voorkomend geval, de noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren.

Dit voorstel bevat de modelovereenkomst zoals bepaald door de Regering.

De houder van een zakelijk recht beschikt over een termijn van twee maanden om per aangetekend schrijven kennis te geven van zijn antwoord.

§ 3. Sluiten van een beheersovereenkomst

Als het antwoord positief is, sluit de openbare beheerder met de houder van een zakelijk recht een beheersovereenkomst waarvan de modaliteiten worden vastgesteld door de Regering.¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 10, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 17.](#)¹ Weigering van het voorstel tot overname van het beheer

§ 1. Ingebrekestelling

Indien de houder van een zakelijk recht op de betrokken woning zonder legitieme reden weigert of niet antwoordt binnen de in artikel 16, § 2, vastgelegde termijn, stelt de openbare beheerder hem per aangetekend schrijven in gebreke de woning te verhuren, nadat hij, in voorkomend geval, de werkzaamheden heeft uitgevoerd.

De ingebrekestelling vermeldt uitdrukkelijk de intentie van de openbare beheerder om zijn openbaar beheersrecht uit te oefenen na het verstrijken van de vastgestelde termijn, die minimaal twee maanden bedraagt.

De bepalingen van deze afdeling worden integraal opgenomen in de ingebrekestelling.

§ 2. Kennisgeving

Bij het verstrijken van de in de ingebrekestelling vastgestelde termijn stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht per aangetekend schrijven in kennis van de uitvoering van het openbaar beheersrecht. Hij brengt er ook de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen van op de hoogte.¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 11, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 18.](#)¹ Uitvoering van het openbaar beheersrecht

§ 1. Gevolgen van het openbaar beheersrecht

Vanaf de kennisgeving van de uitvoering van het openbaar beheersrecht is de openbare beheerder bevoegd voor het voorlopige beheer van de woning, met inbegrip van de mogelijkheid om er de vereiste werkzaamheden met het oog op de verhuring uit te voeren en om ze gedurende negen jaar te verhuren onder de voorwaarden voor de toegang tot de sociale huisvesting vastgesteld door de Regering met toepassing van Titel VI van deze Code.

De betaling van de onroerende voorheffing is ten laste van de houder van het zakelijk recht op de belastbare woning op 1 januari van het betrokken aanslagjaar.

De periode van negen jaar kan worden verlengd met het aantal maanden dat nodig is om de huurgelden, de volledige kosten van de overname van beheer en deze verbonden met het beheer te dekken. Deze kosten worden gedefinieerd door de Regering.

² De huurovereenkomsten die openbare beheerder sluit, zijn van rechtswege tegenwerpelijk aan de houder van een zakelijk recht en tegen elke nieuwe houder van een zakelijk recht op de woning. De openbare beheerder moet het openbaar beheer laten overschrijven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid. Ook bij de beëindiging van het openbaar beheer moet dezelfde formaliteit worden vervuld.²

Hij is ook verplicht om de stedenbouwkundige dienst van de gemeente waar de woning is gelegen op de hoogte te brengen.

De woningen in openbaar beheer worden bij voorrang aangeboden aan de in artikel 12 van de Code bedoelde huurders die voldoen aan de voorwaarden voor toegang tot sociale huisvesting. Daartoe brengt de beheerder van de betrokken woning de Gewestelijke Inspectiedienst op de hoogte van de beschikbaarheid van dergelijke woningen.

Het Gewest en de openbare beheerders beschikken over een voorkeepsrecht op het goed dat onder openbaar beheer stond. Ze oefenen dit recht uit volgens de door de Regering vastgelegde modaliteiten.

§ 2. Inning van de huur

Zodra de woning is verhuurd, ontvangt de houder van een zakelijk recht de huurprijs, berekend volgens criteria die door de Regering zijn bepaald, na aftrek van alle kosten van de overname van beheer en deze verbonden met het openbaar beheer.

§ 3. Informatieverstrekking aan de houder van een zakelijk recht

In de loop van het openbaar beheer, informeert de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht van de essentiële handelingen van dit beheer. De Regering bepaalt de wijze, de inhoud en de minimale verstrekking van deze informatie.¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 12, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 8, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 19.](#)^[1] Einde van het openbaar beheer

§ 1. Overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht

De houder van een zakelijk recht kan vragen om het beheer van zijn woning opnieuw over te nemen zodra die een eerste keer is bewoond als gevolg van het sluiten van een huurovereenkomst.

Deze vraag wordt per aangetekend schrijven toegezonden aan de openbare beheerder.

Binnen een maand na de ontvangst van de vraag stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht in kennis van de nog terug te betalen kosten van de overname van beheer en deze verbonden aan het openbaar beheer.

De overname van het beheer van de woning door de houder van een zakelijk recht vindt plaats binnen twee maanden te rekenen vanaf de in het vorige lid bedoelde terugbetaling. Binnen tien dagen na de ontvangst van de terugbetaling stelt de openbare beheerder de houder van een zakelijk recht in kennis van de precieze datum van deze overname van beheer.

Vanaf de datum van de overname van het beheer van de woning zoals bedoeld in het vorige lid, wordt de houder van een zakelijk recht van rechtswege in de rechten en plichten gesteld van de openbare beheerder wat de contractuele band met de huurder betreft.

2. Regelgeving inzake de huurprijzen

De woning kan alleen worden verhuurd met toepassing van een huurprijs berekend op basis van door de overheid vastgestelde criteria en dit gedurende een periode van minimaal negen jaar vanaf het verhuren van de woning door de openbare beheerder.

§ 3. Straffen in geval van niet-naleving van de regelgeving inzake de huurprijzen

Bij de niet-naleving van de verplichting bedoeld in paragraaf 2 moet de houder van een zakelijk recht aan de huurder retroactief het verschil terugbetalen tussen de betaalde huurprijs en de huurprijs vermeld in het rooster.

Daarenboven zal de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de houder van het zakelijke recht een administratieve boete opleggen die overeenstemt met twee maanden de huurprijs gevraagd aan de huurder. De regering zal daarvan de procedure bepalen.

§ 4. Invordering van de boete

De gezamenlijke houders van een zakelijk recht op de woning zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boete.

De boete wordt geïnd en gevorderd overeenkomstig de bepalingen van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2006 betreffende de financiële actoren.

Indien de geldboete niet binnen de vooropgestelde termijnen wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangestelde ambtenaar een dwangbevel uit. Het dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïssueerd en uitvoerbaar verklaard.

De opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het " Fonds openbaar beheersrecht ", zoals bedoeld in artikel 22, § 2.^[1]

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 13, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[HOOFDSTUK III.](#)

<Opgeheven bij ORD 2022-03-31/12, art. 14, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Afdeling 3.](#) ^[1] Overtreding in geval van leegstaande woningen^[1]

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 15, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 19/1.](#) ^[1] Administratieve overtreding

Het feit dat de houder van een zakelijk recht een woning laat leegstaan in de zin van artikel 19/2 zonder de leegstand te rechtvaardigen door legitieme redenen, door een geval van overmacht of door het plannen of uitvoeren van werkzaamheden, vormt een administratieve overtreding die beboetbaar is.

Indien het gebouw het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht, zoals bepaald in de artikelen 15 en volgende, kan dezelfde overtreding worden begaan door de openbare beheerder.^[1]

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 16, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 19/2.](#) ^[1] Definitie van een leegstaande woning

Is een leegstaande woning : het gebouw of het deel van het gebouw dat sinds meer dan twaalf opeenvolgende maanden niet is ingenomen in overeenstemming met zijn bestemming als huisvesting.^[1]

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 17, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 19/3.](#) ^[1] Criteria voor het vermoeden van leegstand

Tot bewijs van het tegendeel worden woningen met name als leegstaand beschouwd :

- 1° als er zich op hun adres niemand voor zijn hoofdverblijfplaats heeft ingeschreven in de bevolkingsregisters ;
- 2° als er op hun adres geen enkele woninghuurovereenkomst is geregistreerd ;
- 3° als ze niet zijn ingericht met de huisraad die vereist is voor hun bestemming ;
- 4° waarvoor het waterverbruik lager is dan vijf kubieke meter per jaar of waarvoor het elektriciteitsverbruik lager is dan honderd kilowattuur per jaar ;
- 5° als ze sinds meer dan twaalf maanden het voorwerp uitmaken van het verbod tot verhuur bedoeld in artikel 8 ;
- 6° als ze sinds meer dan twaalf maanden onbewoonbaar zijn verklaard in overeenstemming met artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet ;
- 7° waarvoor een proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding werd opgesteld wegens ongeoorloofde bestemmingswijziging.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 18, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 20.](#)¹ Administratieve procedure

§ 1. Vaststelling van vermoeden van overtreding

Onverminderd artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet zijn de ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd om de in artikel 19/1 bedoelde vermoedelijke overtredingen op te sporen en vast te stellen door middel van een proces-verbaal dat geldig is tot bewijs van het tegendeel, hetzij op eigen initiatief, hetzij na een klacht van een vereniging zoals bedoeld in artikel 134 van deze Code of van een gemeente volgens de in paragraaf 2 beschreven modaliteiten.

De ambtenaren-inspecteurs van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen kunnen de leegstaande woningen bezoeken tussen 8 en 20 uur nadat minstens één week voor de datum van het plaatsbezoek een voorafgaande waarschuwing per aangetekende brief aan de vermoedelijke overtreeders werd verstuurd.

Indien het bezoek niet kon plaatsvinden omdat de vermoedelijke overtreeders er niet mee hebben ingestemd, zullen de ambtenaren-inspecteurs de woning slechts ambtshalve kunnen binnendringen met de voorafgaande instemming van de politierechtbank.

Het proces-verbaal dat uitgaat van beëdigde gemeentelijke inspecteurs, is eveneens rechtsgeldig in de zin van dit artikel.

§ 2. Klacht van een gemeente

Wanneer de in paragraaf 1 bedoelde klacht afkomstig is van een gemeente, verstrekt die laatste aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de informatie in haar bezit met betrekking tot de geoorloofde stedenbouwkundige bestemming van het goed alsook alle informatie die nuttig is voor de uitoefening van de opdracht van deze dienst.

§ 3. Waarschuwing

Wanneer de vermoedelijke overtreding wordt vastgesteld met een proces-verbaal, betekent de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen een waarschuwing aan de vermoedelijke overtreder, per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, met de volgende informatie :

- a) het proces-verbaal dat de vermoedelijke overtreding vaststelt ;
- b) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling ;
- c) de termijn van drie maanden om de verdedigingsmiddelen aan te voeren om het vermoeden van overtreding te weerleggen ;
- d) de verplichting om een einde te maken aan de leegstand, in voorkomend geval na op voorhand een conformiteitscontroleattest zoals bedoeld in artikel 8 van deze Code te hebben verkregen ;
- e) de door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen verrichte controle tot aan de bewoning van de woning, zoals bedoeld in paragraaf 6 ;
- f) de opgelopen administratieve boete indien de overtreding wordt vastgesteld ;
- g) de gegevens en een korte beschrijving van de rol van het Informatiecentrum voor de Huisvesting ;
- h) een bondige uitleg over de regelingen van het openbaar beheersrecht en het in beheer nemen door een sociaal verhuurkantoor, zoals bepaald door deze Code.

§ 4. Verdedigingsmiddelen

Om het vermoeden van een overtreding te weerleggen, moet de vermoedelijke overtreder zich binnen drie maanden na de toezending van de in paragraaf 3 bedoelde waarschuwing met alle verdedigingsmiddelen verdedigen bij de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen.

Het louter aanvoeren van feiten volstaat niet ; de realiteit van de feiten moet voldoende worden vastgesteld om de administratieve overheid in staat te stellen de aangevoerde argumenten met kennis van zaken te beoordelen.

De vermoedelijke overtreder moet voor de betwiste periode aantonen :

- ofwel dat het goed geen leegstaande woning in de zin van artikel 19/2 was ;
- ofwel dat de leegstand gerechtvaardigd was door het bestaan van legitieme redenen buiten zijn wil of door een geval van overmacht ;
- ofwel dat de leegstand gerechtvaardigd was door de planning of de uitvoering van werkzaamheden.

Indien de rechtvaardiging betrekking heeft op de uitvoering van werkzaamheden, moet de vermoedelijke overtreder het bewijs leveren dat de werkzaamheden op daadwerkelijke, ononderbroken en ijverige wijze worden verricht met het oog op het beëindigen van de leegstand.

Indien de rechtvaardiging betrekking heeft op de planning van werkzaamheden, moet de vermoedelijke overtreder het bewijs leveren dat hij op daadwerkelijke, ononderbroken en ijverige wijze stappen heeft

ondernomen met het oog op het verwezenlijken van de werkzaamheden en het beëindigen van de leegstand. Bovendien moet hij aantonen dat de planning van de werkzaamheden elke bewoning van het goed onmogelijk maakte, ook een tijdelijke en/of gedeeltelijke bewoning indien het goed bestaat uit verschillende wooneenheden.

§ 5. Opleggen van de boete

Na het verstrijken van de in paragraaf 4 bedoelde termijn van drie maanden wordt, indien het vermoeden van overtreding niet is weerlegd, de in artikel 19/1 bedoelde overtreding vastgesteld en legt de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen een administratieve boete op.

De administratieve boete bedraagt 500 euro per strekkende meter van de langste gevel, vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen van de woning, de niet-ingerichte kelder verdieping en zolder verdieping niet meegerekend.

In geval van een gedeeltelijk leegstaand gebouw wordt de boete zo berekend dat de boete die verschuldigd zou zijn voor het hele gebouw gedeeld wordt door het aantal verdiepingen, zonder rekening te houden met de niet-ingerichte kelder verdieping en zolder verdieping, en het verkregen resultaat wordt vermenigvuldigd met het aantal verdiepingen die leegstaan.

Elk jaar kan de regering de bovengenoemde bedragen indexeren op basis van de consumptieprijsindex.

De boete wordt vermenigvuldigd met het aantal jaren dat volgt op de eerste vaststelling, waarbij er echter geen rekening wordt gehouden met de jaren waarvoor een eventuele onderbreking van de leegstand gedurende ten minste drie maanden kan worden aangetoond.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen betekent de beslissing tot oplegging van een boete aan de vermoedelijke overtreder per aangetekend schrijven met ontvangstbevestiging, met de volgende gegevens :

- a) het ten laste gelegde feit en de overtreden wetsbepaling ;
- b) de gedetailleerde berekening van de opgelegde boete ;
- c) de verplichting om een einde te stellen aan de overtreding ;
- d) de modaliteiten om het in artikel 21 bedoelde administratief beroep in te dienen ;
- e) de opgelopen administratieve boete indien de overtreding blijft aanhouden ;
- f) de door de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen verrichte controle tot aan de bewoning van de woning ;
- g) het risico op een openbare verkoop van de woning in geval van niet-betaling van de opgelegde boeten.

§ 6. Toezicht

De Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen oefent toezicht uit op de situatie van de woning tot ze bewoond wordt.¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 20, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 21.](#)¹ Administratief beroep

De overtreder beschikt over een termijn van dertig dagen na de kennisgeving van de beslissing die hem een administratieve boete oplegt om per aangetekend schrijven schorsend beroep aan te tekenen bij de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar.

De Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar doet uitspraak binnen dertig dagen na ontvangst van het beroep. Is binnen deze termijn geen beslissing genomen, dan wordt het opleggen van de administratieve boete ongeldig verklaard.¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 20, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 22.](#)¹ Invordering en opbrengst van de geldboeten

§ 1. Invordering van de boete

De gezamenlijke houders van een zakelijk recht op de woning zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de boete.

De boete wordt geïnd en gevorderd overeenkomstig de bepalingen van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 19 februari 2006 betreffende de financiële actoren.

Indien de geldboete niet binnen de vooropgestelde termijnen wordt betaald, vaardigt de door de Regering aangestelde ambtenaar een dwangbevel uit. Het dwangbevel wordt door voornoemde ambtenaar geïssueerd en uitvoerbaar verklaard.

Bij gebrek aan een waarborg bij de Deposito- en Consignatiekas wordt de betaling van de administratieve geldboete gewaarborgd met een wettelijke hypotheek die ten gunste van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel wordt gevestigd op de woning waar de overtreding werd vastgesteld. Die waarborg geldt ook voor de schuldvordering die ontstaat door het voorschieten van de kosten voor de hypothecaire formaliteiten. De inschrijving, hernieuwing, vermindering en volledige of gedeeltelijke doorhaling worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de hypotheekwetgeving.

Wanneer de overtreder de boete niet uit eigen beweging betaalt, wordt de woning waar de overtreding is vastgesteld openbaar verkocht, met voorrang op andere middelen tot gedwongen tenuitvoerlegging. De Regering wijst de hiertoe bevoegde ambtenaar aan.

§ 2. Opbrengst van de geldboeten

Vijfennegentig procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt gestort in het " Fonds openbaar beheersrecht " dat opgericht werd bij de ordonnantie van 20 juli 2006 houdende wijziging van de ordonnantie van 12 december 1991 houdende oprichting van begrotingsfondsen.

Vijf procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt toegewezen aan de algemene middelen van de

middelenbegroting.

Vijfentwintig procent van de bovengenoemde vijftien procent van de totale opbrengst van de geldboeten wordt terugbetaald aan de gemeente waar de leegstaande woning zich bevindt, voor zover ze uitdrukkelijk de leegstaande woningen geweerd heeft uit het toepassingsgebied van haar belastingreglement betreffende de verlaten, onbewoonde of onafgewerkte woningen. De gemeente wendt de opbrengst aan voor haar huisvestingsbeleid.

Zeventig procent van de bovengenoemde vijftien procent van de totale opbrengst van de geldboeten blijft in het bovengenoemde Fonds, om desgevallend te worden aangewend voor uitgaven waarin voor het Fonds is voorzien.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 21, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Afdeling 4.](#) [¹ Vordering tot staking]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 22, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 23.](#) [¹ Gerechtelijke procedure

De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg doet uitspraak als in kort geding en kan, op verzoek van de administratieve overheden of van een vereniging zoals bedoeld in artikel 134 van deze Code, bevelen dat de houder van een zakelijk recht of, in het geval een woning het voorwerp heeft uitgemaakt van een openbaar beheersrecht in de zin van de artikelen 15 en volgende van deze Code, de betrokken openbare beheerder gepaste maatregelen neemt om ervoor te zorgen dat de woning binnen een redelijke termijn wordt bewoond.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 23, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Afdeling 5.](#) [¹ Gegevensverwerking en communicatie]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 24, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 23/1.](#) [¹ Verwerking van persoonsgegevens

§ 1. Verantwoordelijkheid, doeleinden en rechtmatigheid van de verwerking

De Gewestelijke Overheidsdienst Brussel is, overeenkomstig artikel 4, 7) van de GDPR, de persoon die verantwoordelijk is voor de verwerking van persoonsgegevens voor :

1° de identificatie van de vermoedelijk leegstaande woningen met het oog op :

a) het uitvoeren van de gegevensbank van vermoedelijk leegstaande woningen zoals bedoeld in artikel 14/1, § 1 ;

b) het invoeren van de in artikel 14/1, § 2 bedoelde gewestelijke inventaris van leegstaande woningen ;

c) het uitoefenen van het in artikel 15 bedoelde openbaar beheersrecht ;

d) het vaststellen van de vermoedelijke overtredingen, overeenkomstig artikel 20 ;

2° de in artikel 14/1, 3° bedoelde ondersteuning van de openbare beheerders ;

3° het opleggen van een administratieve boete in toepassing van artikelen 19, § 3 en 20, § 5 ;

4° het toezicht op de situatie van de woning tot de bewoning ervan, in toepassing van artikel 20, § 6 ;

5° de invordering van onbetaalde boeten, in toepassing van artikel 22, § 1 ;

6° de uitvoering van de vordering tot staking in toepassing van artikel 23.

§ 2. Bewaringstermijnen :

In het kader van het in § 1, 1° a, nagestreefde doel, worden deze gegevens bewaard gedurende de hele periode waarin de overeenkomstige vermoedelijk leegstaande woningen voldoen aan de criteria die hun controle rechtvaardigen om de leegstand te verifiëren.

In het kader van het in § 1, 1°, b nagestreefde doel, worden deze gegevens bewaard gedurende de hele periode waarin de overeenkomstige leegstaande woningen voldoen aan de criteria die hun opname in de gewestelijke inventaris rechtvaardigen.

In het kader van het in § 1, 1°, c nagestreefde doel, worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de tenuitvoerlegging van het openbaar beheersrecht en, overeenkomstig artikel 19, § 2, gedurende tien jaar na de verhuring van de woning door de openbare beheerder.

In het kader van de in § 1, 1°, d en 4° nagestreefde doeleinden worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de overeenkomstige controle en gedurende een jaar vanaf de bewoning van de woning.

In het kader van de in § 1, 2°, 3° en 5° nagestreefde doelstellingen worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is om de betreffende doelstelling te realiseren tot aan de verjaringstermijn van het gemeen recht, of langer in het geval van vervolgingen die vóór het einde van deze verjaringstermijn werden ingesteld.

In het kader van de in § 1, 6° nagestreefde doelstelling worden deze gegevens bewaard gedurende de periode die nodig is voor de instelling en de verwerking van deze stakingsvordering en voor de tenuitvoerlegging van eventuele daaropvolgende rechterlijke beslissingen.

§ 3. Toegang tot de gegevens

In het kader van het doel bedoeld in § 1, 1° a) en b) van dit artikel heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de informatie uit het Rijksregister die hij nodig heeft, dit overeenkomstig artikel 5, § 1, 1°

van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

In het kader van de in § 1, 1° tot 4° van dit artikel bedoelde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot het informaticaplatform van de lokale en gewestelijke administraties dat bestemd is voor het beheer van de dossiers betreffende stedenbouwkundige vergunningen, verkavelings- en milieuvergunningen, stedenbouwkundige overtredingen en aanvragen om stedenbouwkundige inlichtingen.

In het kader van de in § 1, 1°, 3°, 4° en 6° van dit artikel bedoelde doeleinden verstrekken de gemeenten aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen op verzoek alle inlichtingen die nodig zijn voor de uitvoering van zijn opdracht op grond van dit hoofdstuk. In het bijzonder moeten de volgende gegevens worden verstrekt :

- 1° de gegevens met betrekking tot de historiek van de domicilies ;
- 2° de stedenbouwkundige gegevens, met inbegrip van de gegevens met betrekking tot de vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding ;
- 3° de administratieve gegevens betreffende de woning ;
- 4° de gegevens betreffende de lokale onroerendgoedbelasting.

In het kader van de in § 1, 1° tot 4° van de in dit artikel bedoelde doeleinden, bezorgen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering en distributienetbeheerder die werd aangewezen in toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, ten minste eenmaal per jaar aan de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen de lijst van de woningen waarbij het waterverbruik lager ligt dan vijf kubieke meter per jaar of waarbij het elektriciteitsverbruik minder dan honderd kilowattuur per jaar bedraagt. Voor elk van die woningen, vermeldt de lijst het adres, het verbruik over twaalf maanden bepaald op basis van het opgenomen of geraamde gebruik alsook, op voorwaarde dat die gegevens in het bezit zijn van de personen bedoeld in het huidige lid in het kader van het beheer van hun activiteiten, de naam en voornaam en het adres van de persoon op wiens naam het leveringscontract voor deze woning staat.

Teneinde de voormelde lijst op te stellen, baseert de krachtens artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aangewezen distributienetbeheerder zich uitsluitend op de informatie uit het in artikel 9bis van voormelde ordonnantie bedoelde toegangsregister.

Als de persoon op wiens naam de meter geregistreerd staat, domicilie houdt in de woning met de meter en houder is van zakelijke rechten op die woning, worden zijn naam, voornaam en geboortedatum niet vermeld in de meegedeelde lijst.

In het kader van het in § 1, 1° a) en b) van dit artikel bedoelde doeleinde en om het aantal bestaande woningen op een adres te bepalen, bezorgen de Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering en de distributienetbeheerder die is aangewezen in toepassing van artikel 6 van de ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op verzoek van de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen eenmaal per jaar de lijst van de adressen waar ten minste één meter aanwezig is, en ook het aantal meters die aanwezig zijn op dit adres dat zich bevindt op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Voor de in § 1, 1° a), b), beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de adressen van de onroerende goederen die als woning zijn gekadastreerd en het aantal woningen dat per adres is aangegeven.

Voor de in § 1, 1° c), bij 6°, beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de woningen die onder deze doeleinden vallen en ook tot de gegevens met betrekking tot de houders van een zakelijk recht op deze woningen.

Voor de in § 1, 1°, 3° en 4°, beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de gegevens van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën met betrekking tot de adressen van onroerend goed waarvoor een huur werd geregistreerd, en ook tot het aantal huren per adres.

Voor de in § 1, 1° tot 4°, beoogde doeleinden heeft de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen toegang tot de volgende gegevens :

- de adressen van de onroerende goederen die zijn toegewezen aan de activiteit van toeristische accommodatie, bijgehouden door Brussel Economie en Werkgelegenheid ;
- de adressen van de maatschappelijke zetel van een entiteit die is ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen en van de verschillende vestigingen in België.

§ 4. Rijksregisternummers

In het kader van zijn opdrachten is de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen gemachtigd om de rijksregisternummers op te vragen en te gebruiken, overeenkomstig artikel 8, § 1, lid 3 van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen.

§ 5. Doorgifte /communicatie van de gegevens

De gegevens in de gewestelijke inventaris van leegstaande woningen bedoeld in artikel 14/1, § 2, kunnen worden medegedeeld aan :

- 1° Brussel Economie en Werkgelegenheid van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de ordonnantie betreffende het toeristische logies ;
- 2° de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw & Erfgoed voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor de toepassing van de reglementering inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening ;
- 3° de gemeenten voor zover deze gegevens noodzakelijk zijn voor hun opdracht om leegstaande woningen opnieuw op de markt te brengen en voor de uitoefening van hun fiscale bevoegdheden.

De gegevens die voor de in paragraaf 1 van dit artikel genoemde andere doeleinden worden verzameld, kunnen aan de betrokken openbare beheerders worden meegedeeld als, en voor zover dat, deze gegevens noodzakelijk zijn voor de uitvoering van hun taken van algemeen belang inzake het huisvestingsbeleid.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 25, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 23/2.](#) ¹ Verslag van de gemeenten

Vóór 1 juli van elk jaar publiceren de gemeenten een verslag over hun beleid ter bestrijding van leegstaande woningen, en van dat van hun OCMW. Het verslag bevat in elk geval een lijst van de op hun grondgebied gelegen woningen waarvan de leegstand is vastgesteld, een becijferde evaluatie van de effecten van het beroep op het recht van openbaar beheer, van de in artikel 23 bedoelde vordering tot staking, en van de in artikel 20, §§ 1 en 2, bedoelde klacht van de gemeente.

Dit verslag wordt doorgestuurd naar de Gewestelijke Dienst Leegstaande Woningen en bevat :

1° een inventaris van de goederen die een woonbestemming hebben en leegstaand blijken te zijn, met vermelding van :

- het adres van het betrokken goed ;
- de exacte identificatie van de leegstaande verdiepingen ;
- de vermoedelijke duur van de leegstand en de datum van de eerste vaststelling van leegstand ;
- het feit of deze vaststelling het voorwerp van een proces-verbaal heeft uitgemaakt, opgemaakt door een gemeentelijke ambtenaar ;
- de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning en de datum hiervan ;
- het feit of het goed al het voorwerp uitmaakte van een verhuurverbod ;
- het feit of het goed het voorwerp uitmaakt van een onbewoonbaarverklaring ;
- in voorkomend geval : de woningen waarvoor de gemeente tijdens het voorbije aanslagjaar een taks heeft opgelegd omdat het verlaten is of leeg staat ;

2° een gekwantificeerde beoordeling van de gevolgen van het beroep doen op het openbaar beheersrecht, de stakingsvordering en de in artikel 20, § 1 en § 2, uitgewerkte klacht, en ook het toezicht op het beleid dat de gemeente op dit gebied voert en het gebruik van de daaraan gebonden gewestelijke financiële steun.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 26, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 23/3.](#) ¹ Evaluatie

Om de vijf jaar, en voor het eerst in januari 2027 wordt een evaluatie van de uitoefening van het openbaar beheersrecht uitgevoerd door het bestuur dat bevoegd is voor het huisvestingsbeleid. Deze evaluatie wordt aan de Regering meegedeeld.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 26, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

[Art. 23/4.](#) ¹ Equivalenten voor aangetekende zendingen

In de bepalingen van dit hoofdstuk kan elke aangetekende zending ook geldig worden verricht op elke wijze waarbij aan de zending een bepaalde datum wordt toegekend.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-03-31/12, art. 27, 016; Inwerkingtreding : 23-12-2022>

HOOFDSTUK IV. - De regels die van toepassing zijn op woningen die door openbare vastgoedoperatoren te huur worden gesteld

[Art. 24.](#) De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en hun woningen (met uitzondering van de OVM's), ook wanneer het beheer en de tehuurstelling worden toevertrouwd aan een derde (die geen sociaal verhuurkantoor is).

¹ De bepalingen uit onderhavig hoofdstuk zijn eveneens van toepassing op de rechtspersonen, ongeacht hun vorm en aard, van wie de maatschappelijke doelstelling het beheer en de verhuur van een of meerdere woningen bepaalt en waar een of meerdere openbare vastgoedbeheerders en/of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks een overheersende invloed op uitoefenen uit hoofde van eigendom, financiële deelneming of de op de betrokken rechtspersoon van toepassing zijnde voorschriften.

De overheersende invloed wordt verondersteld wanneer een of meerdere openbare vastgoedbeheerders en/of het Brussels Hoofdstedelijk Gewest rechtstreeks of onrechtstreeks, ten opzichte van de rechtspersoon, een of meerdere van de volgende voorwaarden vervullen :

- 1° de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten;
- 2° over de meerderheid van de stemmen beschikken die aan de door de rechtspersoon uitgebrachte aandelen verbonden zijn;
- 3° meer dan de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur of van de raad van toezicht van de rechtspersoon kunnen aanduiden.

Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de woningen die binnen erkende rusthuizen en opvangcentra verhuurd worden.]¹

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 3, 006; Inwerkingtreding : 10-05-2018>

[Art. 25.](#) Vóór 1 juli van elk jaar, bezorgt elke openbare vastgoedoperator de Regering de op 31 december van het vorige jaar vastgestelde inventaris van alle woningen waarvoor hij houder van een zakelijk hoofdrecht is en/of die te huur worden gesteld, met vermelding van de ligging, de aard, de bewoonbare oppervlakte, het aantal kamers, de huurprijs en de naam van de huurder.

[Art. 26.](#) Elke openbare vastgoedoperator die als houder van een zakelijk hoofdrecht woningen te huur aanbiedt, moet een toewijzingsreglement uitvaardigen, hierna genoemd " het Toewijzingsreglement ", waarin de criteria en de procedure voor de toewijzing worden bepaald, alsook de wijze van beroep bedoeld in artikel 32, § 2, met inbegrip van de wijzigingsbevoegdheid van de beroepsinstantie.

In dat reglement, moeten de verplichtingen vermeld in de artikelen 27 tot 32 worden opgenomen. Het reglement is van toepassing op alle soorten woningen, met uitzondering van de transitwoningen.

Het moet ook gemakkelijk raadpleegbaar zijn voor het publiek en, net zoals latere wijzigingen, onverwijld aan de Regering worden bezorgd.

[Art. 27.](#) § 1. Elke openbare vastgoedoperator die woningen te huur aanbiedt, moet een register bijhouden - hierna genoemd " het Register " - met, in chronologische volgorde van indiening van de aanvragen, de geanonimiseerde lijst van de aanvragers voor de toewijzing van een van die woningen.

De operator vermeldt in het Register, naast de aanvrager aan wie een woning is toegewezen, de ligging van die woning en de datum van de toewijzingsbeslissing.

De aanvraag tot inschrijving in het register kan niet worden geweigerd om redenen die verband houden met de ligging van de woonplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen.

§ 2. Het Register kan worden geraadpleegd door op zijn minst de aanvragers, de gemeenteraadsleden, de leden van de raden van de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de leden van het Parlement en de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

[Art. 28.](#) Zonder afbreuk te doen aan artikel 31 betreffende de afwijkingen, moet de begunstigde een van de aanvragers in het Register zijn.

[Art. 28bis.](#)¹ *De woning die aan de gemeenten toebehoort, wordt op eensluidend advies van een onafhankelijke Commissie toegewezen. De gemeenteraad stelt de samenstelling en werkwijze van deze Commissie vast.*

De woning die aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn toebehoort, wordt op eensluidend advies van een onafhankelijke Commissie toegewezen. De raad voor maatschappelijk welzijn bepaalt er de samenstelling en de werking van.

Eén Commissie per gemeente en één Commissie per OCMW wordt opgericht. Bij afwijking, met de instemming van de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn, kan er één enkele Commissie opgericht worden om een eensluidend advies te verstrekken voor de toewijzing van zowel woningen die tot een gemeente als woningen die tot een OCMW behoren.]¹

(NOTA : bij arrest nr. 16/2015 van 12-02-2015 (2015-02-12/07, B.St. 24-03-2015, p. 18722), heeft het Grondwettelijk Hof dit artikel vernietigd, in de mate aangegeven in B.62.4 bij het arrest)

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 4, 006; Inwerkingtreding : 10-05-2018>

[Art. 29.](#) De beslissing om woningen toe te wijzen volgt de chronologische volgorde van de aanvragen in het Register die overeenstemmen met het aantal kamers van de woning die te huur aangeboden wordt, overeenkomstig de reglementering betreffende de in artikel 165 van deze Code bedoelde tegemoetkoming.

Toch kunnen andere criteria uit het Toewijzingsreglement in overweging genomen worden om de chronologische volgorde te bepalen, voor zover zij in overeenstemming zijn met de bepalingen van Titel X van deze Code.

Die criteria moeten objectief en meetbaar zijn en mogen geen betrekking hebben op de ligging van de verblijfplaats van de kandidaat of het minimumbedrag van zijn inkomen. Hun gewicht voor de toewijzing moet in het Toewijzingsreglement beschreven worden. De chronologische volgorde is bepalend voor de gezinnen wier aanvraag evenveel punten heeft gekregen.

Het Reglement dient eveneens te vermelden of men voor de betrokken woning aanspraak kan maken op een huurtoelage.

Bij de toewijzing van de woning, houdt de operator, voor de toepassing van het eerste lid, rekening met het kind dat in aanmerking komt/de kinderen die in aanmerking komen voor huisvesting bij het ene of andere lid van het gezin, geacteerd in een gerechtelijke beslissing.

De Regering legt een standaardreglement per soort operator vast, waarin de voornoemde verplichtingen zijn opgenomen.

[Art. 30.](#) § 1. Telkens als de openbare vastgoedoperator een van zijn woningen moet verhuren, neemt hij, bij

aangetekende brief of met ieder ander middel waarmee bewezen kan worden dat de brief ontvangen is, contact op met de aanvragers uit het Register wier aanvraag overeenstemt met de beschikbare woning en die het hoogst gerangschikt staan krachtens artikel 29.

In die brief, deelt hij ze mee dat de woning beschikbaar is en preciseert hij op zijn minst de huurprijs die gevraagd zal worden, het bedrag van de eventuele vaste huurkosten, de regels voor het bezoek aan het goed, alsook de regels, met inbegrip van de termijn, die de aanvragers moeten respecteren om hun akkoord te geven voor het huren van de woning.

De regels voor het bezoek en de mededeling van een akkoord moeten dezelfde zijn voor alle categorieën aanvragers en zo opgevat zijn dat bepaalde categorieën van normaal zorgvuldige aanvragers niet zonder aanvaardbare reden uitgesloten worden.

Die brief preciseert voorts de regels en de criteria voor de toekenning van de woning en bevat het volledige Toewijzingsreglement.

§ 2. De woning wordt, onder de aanvragers die positief hebben gereageerd, toegewezen aan diegene die voldoet aan alle criteria en het best gerangschikt is krachtens artikel 29.

§ 3. Iedere beslissing tot toewijzing van een woning die in het kader van dit hoofdstuk genomen wordt, moet formeel met redenen worden omkleed en voldoen aan de voorschriften van de wet van 20 februari 1991 houdende wijziging van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake huishuur.

[Art. 31.](#) De openbare vastgoedoperator mag niet van het Toewijzingsreglement afwijken, tenzij een aanvrager zich in uiterste nood bevindt. Die afwijking moet formeel met redenen worden omkleed en vermeld op de kant van het Register. *Het aandeel van de op grond van dit artikel toegewezen woningen mag geenszins hoger liggen dan 40 % van het totale aantal woningen dat tijdens het voorgaande jaar werd toegewezen.*

(NOTA : bij arrest nr. 16/2015 van 12-02-2015 (2015-02-12/07, B.St. 24-03-2015, p. 18722), heeft het Grondwettelijk Hof het deel in cursief van dit artikel vernietigd)

[Art. 32.](#) § 1. - De huurovereenkomst treedt slechts in werking na het verlopen van de in § 2 bedoelde beroepstermijn.

§ 2. Iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door een gemeente of O.C.M.W. benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, tegen deze beslissing in beroep gaan bij het College van burgemeesters en schepenen, indien de openbare vastgoedoperator afhangt van de gemeente, of bij het Vast Bureau, indien het een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn betreft.

Iedere kandidaat die zich door een beslissing tot toewijzing van een woning door een andere vastgoedoperator benadeeld voelt, kan binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de kennisgeving van de toewijzingsbeslissing, tegen deze beslissing in beroep gaan bij de Regering of de daartoe gemachtigde ambtenaar.

Het beroep en de termijn voor het instellen van het beroep schorten de betwiste beslissing op.

Er dient een uitspraak over het beroep te worden gedaan binnen een termijn van één maand.

De kandidaat-huurder die gelijk heeft gekregen als gevolg van het beroep dat hij heeft ingesteld tegen een beslissing over de toewijzing van een woning, heeft een absoluut recht op de toewijzing van de eerste aangepaste woning die vrijkomt.

Het instellen van een dergelijk beroep verhindert niet dat gewoon beroep kan worden ingesteld.

§ 3. De openbare vastgoedoperator bezorgt jaarlijks een verslag over zijn beslissingen tot toewijzing aan het orgaan dat het in artikel 27 bedoelde Toewijzingsreglement heeft uitgevaardigd. Dat verslag vermeldt de namen van de aanvragers die gekozen werden overeenkomstig artikel 30, § 1, voor elke toegewezen woning, de berekening die een rangschikking van de aanvragers mogelijk heeft gemaakt of, in voorkomend geval, de redenen die de toepassing van artikel 31 gerechtvaardigd hebben, de uiteindelijk gekozen aanvrager en de kenmerken van zijn gezin en van de woning.

[Art. 33.](#)^[1] Tenzij de regering ermee akkoord gaat mag de openbare vastgoedbeheerder het aantal vierkante meter bewoonbare oppervlakte van zijn huurwoningenbestand, zoals vastgesteld op 1 juli van het voorgaande jaar, niet verminderen.^[1]

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 9, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[TITEL IV.](#) - DE INSTELLINGEN BEVOEGD INZAKE HUISVESTING

[HOOFDSTUK I.](#) - De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (bghm)

[Afdeling 1.](#) - Statuut en vorm

[Art. 34.](#) § 1. De BGHM is een publiekrechtelijk rechtspersoon, onderworpen aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

§ 2. De BGHM is opgericht als een naamloze vennootschap en is onderworpen aan het ^[1] Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen^[1], onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

§ 3. Het minimumkapitaal van de BGHM wordt vastgesteld door de Regering. Het door het Gewest onderschreven kapitaal bedraagt minstens 75 %. De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het

Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

§ 4. De zetel van de BGHM is gevestigd in een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

§ 5. De statuten van de BGHM zijn onderworpen aan de goedkeuring van de Regering.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Afdeling 2. - Werking

Art. 35. De algemene vergadering bestaat uit de aandeelhouders, de bestuurders, de voorzitter, de ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder en de commissarissen. Enkel de aandeelhouders nemen deel aan de stemming.

Art. 36. § 1. De BGHM wordt bestuurd door een raad bestaande uit vijftien leden.

Zij worden door de algemene vergadering verkozen op voordracht van hun respectieve taalgroep. Tien leden worden voorgedragen door de taalgroep die het grootst in aantal is en de overige vijf door de andere taalgroep.

§ 2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering dient te bevestigen tot welke taalgroep de leden behoren.

§ 3. De Regering draagt aan de raad een voorzitter en een ondervoorzitter-afgevaardigd bestuurder voor die uit de leden van de raad verkozen worden. Zij behoren tot verschillende taalgroepen. Dat is eveneens het geval voor de directeur-generaal en voor de adjunct-directeur-generaal. In elk geval, behoren de voorzitter en de directeur-generaal tot een verschillende taalrol.

§ 4. Alle beslissingen van de beheers- en bestuursorganen, zowel interne als externe, moeten opgetekend worden en vereisen de handtekening van een verantwoordelijke van elke taalgroep.

Art. 37. Het mandaat van de bestuurders is hernieuwbaar. Het kan op elk ogenblik herroepen worden.

Art. 38. Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de volgende hoedanigheden :

1° lid van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering of Staatssecretaris toegevoegd aan een van haar leden;

2° bestuurder, manager of personeelslid van een onderneming voor openbare werken of van een bedrijf voor de promotie en de bouw van vastgoed, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;

3° [¹ sociaal afgevaardigde, commissaris of bijzondere commissaris bij een OVM;]¹

4° lid van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;

5° bestuurder of personeelslid van een OVM;

6° personeelslid van de BGHM;

7° bestuurder of personeelslid van een door de BGHM gesubsidieerde vzw, die niet door het Gewest werd opgericht om uitsluitend alle of een gedeelte van de opdrachten van de BGHM uit te voeren.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 11, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Art. 39. De Regering stelt, bij besluit, twee commissarissen aan die tot een verschillende taalgroep behoren. Zij dienen hun taak uit te oefenen overeenkomstig artikelen 9 en 10 van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut.

Art. 40. De Regering stelt het administratief en geldelijk personeelsstatuut van de BGHM vast.

Afdeling 3. - Opdrachten

Art. 41. In het raam van haar toezichthoudende opdracht, is de BGHM belast met de volgende taken :

1° de sociale huisvesting in elk van de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevorderen en de OVM's bijstaan;

2° de OVM's erkennen op grond van de voorwaarden vastgesteld in artikel 54 en ze adviseren en controleren;

3° met het oog op de organisatie van haar controletaken, technische richtlijnen opstellen voor de OVM's;

4° controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM's en meer bepaald erop toezien dat de wettelijke en verordenende normen die op de OVM's van toepassing zijn en de activiteiten van deze maatschappijen conform zijn, de rechtsgeldigheid controleren van de samenstelling en de werking van de organen van de OVM's, [³ erop toezien dat de OVM's het algemeen belang, hun statuten en alle administratieve, boekhoudkundige, financiële voorschriften en de regels inzake sociaal beheer naleven]³ die van toepassing zijn op hun werking [³, de vaststelling van de bezoldigingen en voordelen van de directeurs-zaakvoerders en de afdelingsdirecteurs,]³ en hun activiteiten (hiertoe informeren de OVM's de BGHM over de aan hun bestuurders en directeuren toegekende vergoedingen) [³, met inbegrip van de bezoldigingen en voordelen van de directeurs-zaakvoerders en de afdelingsdirecteurs]³, erop toezien dat de OVM's de bepalingen naleven die van toepassing zijn op de investeringsprogramma's en die in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking bedoeld worden en toezien op de effectieve toewijzing van de woningen aan de personen die voorkeurrechten genieten, zoals bedoeld in deze Code of in iedere andere verordenende beschikking.

Onverminderd de sancties bedoeld in de artikelen 78 en 80 van deze Code, kan de BGHM zich na twee opeenvolgende, bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs toegezonden waarschuwingen en nadat zij de OVM heeft gehoord, in haar plaats stellen wanneer deze de verplichtingen niet naleeft waartoe zij krachtens deze Code gehouden is;

5° binnen de perken van de begrotingskredieten, de OVM's de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking van hun doel en inzonderheid een solidariteitstoelage toekennen aan de OVM's die verlies lijden omdat huurders een te laag of geen inkomen hebben. Deze gewestelijke solidariteitstoelage dekt 75 % van het eventuele sociale tekort dat elke OVM voor het vorige jaar heeft opgelopen. [⁴ Wat vastgoedinvesteringen betreft, legt de Regering de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels vast]⁴;

6° in geval van bouw, telkens als het mogelijk is, ervoor te zorgen dat een beduidend aantal - minstens 30 % - van de woningen binnen eenzelfde nieuw woningcomplex drie kamers of meer heeft;

7° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief, voorstellen doen met betrekking tot de boekhouding en het financieel beheer van de OVM's;

8° op verzoek van de Regering of op eigen initiatief, adviezen geven over de werking van de OVM's;

9° jaarlijks, een verslag opstellen over de werking en de activiteiten van de OVM's van het Gewest. Dit verslag wordt voorgelegd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement;

10° alle klachten onderzoeken in verband met de werking en de activiteiten van de OVM's overeenkomstig artikel 76;

11° binnen de OVM's de uitbouw van sociale relaties tussen de huurders en de maatschappij bevorderen. Daartoe bevordert zij onder meer de organisatie van een sociale dienst voor steun, aanmoediging en advies aan de huurders. In die context, stelt zij algemene regels op om de huurders te informeren en om de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid van de huurders te bevorderen, inzonderheid de participatie, de sociale begeleiding, het betamelijke gebruik van de woning en de preventie van brand en koolstofmonoxidevergiftiging en de terbeschikkingstelling van de nodige infrastructuur;

12° de samenwerking tussen de OVM's organiseren of bevorderen [¹]; deze kan met name de vorm aannemen van mutualisering, samenwerkingen of gezamenlijke overheidsopdrachten. Binnen de perken van de beschikbare begrotingen, kent de BGHM subsidies toe om die samenwerkingen aan te moedigen;]¹

[² 12°bis gecentraliseerde middelen en diensten ter beschikking stellen van de OVM's, welke aan die laatste kunnen worden opgelegd indien de BGHM hiertoe beslist, om ze deskundige ondersteuning te bieden bij de verwezenlijking van de specifieke opdrachten of om schaalvoordelen te bereiken door de harmonisering van de sectorale middelen en praktijken;]²

13° een cel voor de ontwikkeling en de bescherming van het cultuurpatrimonium van de OVM's oprichten die, onder de voorwaarden die de Regering bepaalt, belast wordt met het beheer van de gewestelijke investeringen met het oog op de ontwikkeling en de instandhouding van het cultuurpatrimonium van de OVM's;

14° overleg organiseren met de afgevaardigde ambtenaren van de Dienst Stedenbouw, met de afgevaardigde ambtenaren van de Dienst voor Monumenten en Landschappen en met de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen wanneer voor de werken die bij de OVM's moeten uitgevoerd worden het advies van de Commissie vereist is;

15° overleg organiseren met de OVM's binnen een beperkt comité voorgezeten door de voorzitter van zijn raad van bestuur en samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM, van de minister en van de OVM's, die worden aangewezen door de federaties bedoeld in [⁵ 2, ¶ 1, 19°]⁵. De Regering stelt de praktische regels vast voor dat overleg, in de beheersovereenkomst bedoeld in artikel 43;

16° het toestaan en begeleiden van preciaire terbeschikkingstellingen van woningen, waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor die geen deel uitmaakt van de OVM;

17° de geldigheid vaststellen of controleren van de statistische gegevens die worden verzameld in het technisch en energiekadaster van het patrimonium, volgens de door de beheersovereenkomst vastgestelde regels, en verzekeren dat deze gegevens worden meegedeeld aan de Regering.

[⁶ 18° de Projecten voor Sociale Cohesie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omkaderen die worden gesubsidieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest binnen de grenzen van de bedragen die zijn opgenomen in de algemene uitgavenbegroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze PSC's vloeien voort uit een samenwerkingsverband tussen OVM's, vzw's en eventueel gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest teneinde acties op te zetten op woningsites die door de OVM's worden beheerd, om met name de participatieve dynamiek en de sociale cohesie te bevorderen tussen de huurders van deze woningen en tussen de bewoners van de wijken die onder het toepassingsgebied van de PSC's vallen, alsook tussen de huurders en de OVM.]⁶

(1)<ORD 2013-07-26/02, art. 2; Inwerkingtreding : 09-09-2013>

(2)<ORD 2013-07-26/02, art. 3; Inwerkingtreding : 09-09-2013>

(3)<ORD 2018-04-19/08, art. 5, 006; Inwerkingtreding : 10-05-2018>

(4)<ORD 2022-02-10/17, art. 3, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

(5)<ORD 2023-12-22/30, art. 12, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(6)<ORD 2023-12-22/30, art. 13, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Art. 42. In het raam van haar bijdrage aan het huisvestingsbeleid, is de BGHM belast met de volgende taken :

1° sociale woningen en gebouwen of gedeelten van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn binnen een geheel van sociale woningen, oprichten of renoveren, voor zover de OVM's hun programma niet uitvoeren. De BGHM vertrouwt het beheer van deze woningen of gebouwen of delen van gebouwen toe aan de OVM's of draagt dat beheer aan hen over. Ze kan evenwel het beheer zelf uitoefenen zolang de akte van het mandaat of de overdracht aan de genoemde OVM's niet is opgemaakt;

2° onroerende aankopen, erop bouwen, ze inrichten, renoveren, beheren, verkopen, gesplitste

zakelijke rechten afstaan, ze verhuren en bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten. De BGHM moet erop toezien dat criteria inzake architectuur en ruimtelijke ordening worden uitgewerkt die een harmonieus samenleven kunnen waarborgen in en rond de woningen. De aankoop-, bouw- en renovatieprogramma's worden ter goedkeuring aan de Regering voorgelegd;

3° tegemoetkomingen toestaan voor de noodzakelijke roerende uitrusting van de gebouwen die zij zelf of de OVM's hebben gebouwd;

4° elk zakelijk hoofdrecht afstaan aan derden of aan de OVM's met het oog op de bouw van woningen of gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten en ze te bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten;

5° [2 ...]²

6° elk onderzoek voeren dat noodzakelijk is voor de voortzetting van haar opdrachten en jaarlijks een activiteitenverslag opstellen ter attentie van de Regering en het Parlement, met een staat van de toestand in de sociale huisvesting. De inhoud van dit verslag wordt bepaald door de Regering. Dit verslag beschrijft ten minste volgende elementen : de toestand van de sociale huisvesting in Brussel, wat betreft het eigen vermogen, de huurprijzen, de normale huurwaarde, de toestand van de kandidaat-huurders, de toestand van de huurders, de boekhoudkundige resultaten en de financiële toestand van elk van de openbare vastgoedmaatschappijen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn. Ze voegt bij dit verslag de statistieken over de vraag naar woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en over de toewijzingen en de schrappingen van elke OVM;

7° een documentatie- en voorlichtingscentrum oprichten en de publicatie verzorgen of aanmoedigen van alle documenten, studies en tijdschriften die betrekking hebben op de sociale huisvesting en hiertoe gebruikmaken van de passende verspreidingsmiddelen. In dit kader, zal de BGHM de OVM's ondersteunen met behulp van opleidingen, inlichtingen en uitwisselingen van ervaringen;

8° advies uitbrengen over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering;

9° met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening, overeenkomsten sluiten met derden, de uitwerking en de uitvoering van projecten bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken;

10° met de voorafgaande goedkeuring van de Regering, alle andere handelingen verrichten die samenhangen met deze die in de Code worden opgesomd;

11° handelen in de hoedanigheid van bouwheer in het kader van bouw- of renovatieprojecten van het vastgoedpark;

12° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij om het voor de Regering mogelijk te maken haar gewestelijk huisvestingsbeleid te voeren;

[1] 13° binnen de grenzen van de begrotingskredieten, aan de gemeenten en OCMW's de financiële middelen ter beschikking stellen die nodig zijn voor de aankoop van onroerende goederen. De Regering legt de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels vast ;

14° opdrachten uitvoeren die haar per ordonnantie of besluit van de Regering zijn toegewezen, met het oog op het bijdragen aan het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, onder andere het aankopen van onroerende goederen op de concurrentiële markt voor haar eigen rekening of voor rekening van de OVM's, of het verwerven van participaties in vastgoedmaatschappijen.]¹

(1)<ORD 2022-02-10/17, art. 4, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 14, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 42/1.](#) [1] Bij de uitvoering van de gedelegeerde opdrachten zoals bedoeld in het artikel 42, 14° voert de Raad van Bestuur van de BGHM de per ordonnantie of besluit van de Regering toegewezen opdrachten nauwgezet en trouw uit, in overeenstemming met de door de Regering vastgelegde voorwaarden. De door de BGHM in het kader van deze opdrachten uitgevoerde verrichtingen worden op afzonderlijke wijze in de rekeningen opgenomen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-02-10/17, art. 5, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

[Afdeling 4.](#) - Beheersovereenkomst

[Art. 43.](#) De BGHM oefent haar taken uit volgens de prioriteiten en de oriënteringen vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering heeft gesloten. De beheersovereenkomst wordt gesloten voor vijf jaar en kan met opeenvolgende periodes van vijf jaar hernieuwd worden. Tijdens de uitvoering, kan ze in onderlinge overeenstemming worden aangepast. Na het derde jaar, wordt een gemeenschappelijke evaluatie gemaakt, die aanleiding kan geven tot aanpassingen.

De beheersovereenkomst wordt, na ondertekening door de partijen, aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement meegedeeld. Ze wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

[Art. 44.](#) De beheersovereenkomst regelt :

1° de doelstellingen die aan partijen zijn opgelegd : deze doelstellingen geven het economisch, stedenbouwkundig, sociaal en financieel kader van de sociale-huisvestingssector weer, het beleid inzake de vrijmaking van patrimonium, de begrotingsarbitrages tussen de aflossing en de schuld uit het verleden, het verlies geleden door bepaalde OVM's als gevolg van het feit dat hun huurders een laag of geen inkomen hebben,

nieuwe investeringen en de regels van het financieel beleid van de BGHM;
2° de evaluatiecriteria voor het beleid in de sociale huisvesting waaraan de BGHM meewerkt;
3° de prestaties die moeten geleverd worden ten opzichte van de OVM's;
4° de voorwaarden van de overeenkomst die de BGHM bindt aan andere rechtspersonen of betreft bij andere openbare tussenkomsten in het huisvestingsbeleid;
5° de sancties als een partij haar verbintenissen niet of slecht nakomt;
6° de voorwaarden voor de herziening van de overeenkomst;
7° de specifieke middelen die door de Regering aan de BGHM toegekend worden om haar activiteiten uit te voeren;
8° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen.

[Art. 45.](#) Een jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door de BGHM en door de toezichthoudende Minister voorgelegd aan de Regering, na advies van de in artikel [\[1 39\]](#)¹ van deze Code bedoelde commissaris(sen).

Het jaarverslag wordt aan de Regering voorgelegd uiterlijk op 31 augustus van het jaar na het dienstjaar waarop het betrekking heeft en wordt tijdens de daaropvolgende maand bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 15, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 46.](#) De Regering kan, voor de duur van een begrotingsjaar, een beheersbeleid vaststellen, alsook de uitvoeringsmiddelen waartoe de BGHM verplicht is wanneer de overeenkomst door verzuim van deze laatste niet kan worden gesloten. De Regering mag dit recht uitoefenen als de BGHM twee maanden nadat ze in gebreke werd gesteld nog steeds niet heeft gereageerd.

[Afdeling 5.](#) - Beheersovereenkomst en reglemen van toepassing op de OVM's

[Art. 47.](#) § 1. De BGHM kan met de OVM's een beheersovereenkomst sluiten teneinde de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest heeft onderschreven om te zetten. [\[2](#) Deze beheersovereenkomst]² wordt uitgevaardigd overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM bindt aan het Gewest. Het reglement regelt de volgende aangelegenheden :

1° de investeringsautonomie van de OVM;
2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;
3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;
6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren;
10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst;
[\[1](#) 13° de regels ter omkadering van de bezoldigingen en voordelen van de directeurs, zaakvoerders van een OVM.]¹

§ 2. De beheersovereenkomst wordt gesloten voor een periode van vijf jaar en kan met diezelfde periode worden verlengd. Zij voorziet in de evaluatieperiodes van haar uitvoering.

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 6, 006; Inwerkingtreding : 10-05-2018>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 16, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 48.](#) De BGHM stelt een reglement op dat geldt voor de OVM's die geen beheersovereenkomst hebben gesloten met de BGHM. Dit reglement wordt uitgevaardigd overeenkomstig de bestaande ordonnantiën en besluiten en de beheersovereenkomst die de BGHM bindt aan het Gewest. Het reglement regelt de volgende aangelegenheden :

1° de investeringsautonomie van de OVM;
2° het vaststellen van de huurprijzen van sociale woningen;
3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit en de modaliteiten van de bestemming van de maandelijkse solidariteitsbijdrage die bij haar wordt geïnd;
6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare

dienst behoren;

7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer van alle elementen die een verslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;

8° de evaluatiecriteria voor de uitvoering van de verplichtingen van de OVM;

9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren;

10° de sancties indien een partij het voormelde reglement niet of slecht uitvoert;

[¹ 11° de regels ter omkadering van de bezoldigingen en voordelen van de directeurs, zaakvoerders van een OVM.]¹

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 7, 006; Inwerkingtreding : 10-05-2018>

[Afdeling 6.](#) - Actiemiddelen

[Art. 49.](#) Met het oog op de verwezenlijking van haar doel, kan de BGHM, bij besluit van de Regering, gemachtigd worden een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van openbaar nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

[Art. 50.](#) De BGHM wordt gemachtigd bij te dragen tot de uitwerking van projecten, vennoot te worden en deel te nemen in het kapitaal van de maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een overwegend deel bestemd zijn voor sociale woningen. In dit geval dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

[Afdeling 7.](#) - Financieringsregels

[Art. 51.](#) De BGHM kan leningen enkel sluiten na daartoe door de Regering gemachtigd te zijn. De maatschappij houdt de Regering op de hoogte van het afronden van de uitgifte van haar leningen, alsook van de uitvoering van de bepalingen hiervan.

[Art. 52.](#) Het is de Regering toegestaan aan derden de terugbetaling van de hoofdsom, interesten en kosten van de door de BGHM gesloten leningen te waarborgen onder de voorwaarden die zij zelf bepaalt en binnen de perken gesteld door de begroting.

[Art. 53.](#) § 1. De Regering kent aan de BGHM de bedragen toe die noodzakelijk zijn om haar maatschappelijk doel te verwezenlijken en haar taken uit te voeren. [¹ De Regering legt de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels vast.]¹

§ 2. De Regering kan de BGHM toestaan een beroep te doen op andere financieringswijzen met het oog op de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel en de uitvoering van haar taken.

(1)<ORD 2022-02-10/17, art. 6, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

[HOOFDSTUK II.](#) - De openbare vastgoedmaatschappijen (OVM'S)

[Afdeling 1.](#) - Statuut en vorm

[Art. 54.](#) § 1. [⁵ Het doel van de OVM's, waarvan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aandeelhouder is, is voornamelijk sociale woningen bouwen en ter beschikking stellen.]⁵ Zij nemen de rechtsvorm aan van een naamloze of een coöperatieve vennootschap. Ze zijn onderworpen aan het [⁴ Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen]⁴, onder voorbehoud van de bepalingen gesteld door deze Code.

[¹ Zij worden door de BGHM erkend. Onverminderd § 2bis, stelt de Regering de erkenningsprocedure en -criteria vast.

Na afloop van de in §§ 2bis en 2ter bedoelde procedure, worden de in § 2bis, twaalfde lid van dit artikel bedoelde criteria vaste erkenningscriteria. De procedureregels voor de toekenning van de erkenningen worden de in § 2ter bedoelde procedureregels. Dit lid vormt geen belemmering voor de toepassing van § 2quater.

De erkenning kan door de Regering worden ingetrokken indien de bepalingen van deze Code worden geschonden. De procedure voor de intrekking van de erkenning wordt vastgesteld door de Regering, met inbegrip van de beroepsprocedure.

De erkenning kan worden geweigerd overeenkomstig de door de Regering vastgestelde regels.]¹

§ 2. [² Onverminderd § 2bis,]² de OVM's die reeds bestaan bij de inwerkingtreding van deze Code zijn van ambtswege erkend.

[³ § 2bis. Indien op de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf, meer dan zestien OVM's erkend zijn, stelt de Regering alle OVM's binnen een termijn van 15 dagen ervan in kennis dat er zal worden overgegaan tot de toekenning van maximaal zestien erkenningen, overeenkomstig het in deze paragraaf vastgestelde tijdsschema.

De OVM's die op de in het eerste lid bedoelde datum erkend zijn, zullen hun erkenning voorlopig behouden

totdat zij individueel of in het kader van een fusie of overname een nieuwe erkenning hebben verkregen en uiterlijk tot op de in het elfde lid van deze paragraaf bedoelde datum van kennisgeving.

Binnen een termijn van drie maanden na de inwerkingtreding van deze paragraaf, dienen de OVM's die dit wensen een erkenningsaanvraag in. De BGHM peilt bij alle op het moment van de inwerkingtreding van deze paragraaf bestaande OVM's naar hun intenties betreffende de hernieuwing van hun erkenning.

Binnen een termijn van zes maanden na de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf, gaat de BGHM, op advies van de Regering, over tot een eerste toekenning van erkenningen.

De OVM's die, overeenkomstig het derde lid van deze paragraaf, een aanvraag hebben ingediend en die geen erkenning hebben verkregen, bevestigen, binnen een termijn van vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing tot niet-toekenning, of zij hun ingediende aanvraag handhaven of intrekken. Het gebrek aan respons vanwege de OVM's binnen die termijn wordt beschouwd als een intrekking van hun aanvraag.

Binnen een termijn van negen maanden na de inwerkingtreding van deze paragraaf, dienen de OVM's die dit wensen een erkenningsaanvraag in. De BGHM peilt bij alle op het moment van de inwerkingtreding van deze paragraaf bestaande OVM's die hun erkenning nog niet hebben hernieuwd naar hun intenties betreffende die hernieuwing.

Binnen een termijn van twaalf maanden na de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf, gaat de BGHM, op advies van de Regering, over tot een tweede toekenning van erkenningen, rekening houdend met de erkenningen die, overeenkomstig het vierde lid van deze paragraaf, reeds werden toegekend.

De OVM's die, overeenkomstig het vijfde lid van deze paragraaf, hun aanvraag hebben gehandhaafd of, overeenkomstig het zesde lid, een aanvraag hebben ingediend en die geen erkenning hebben verkregen, bevestigen, binnen een termijn van vijftien dagen na de kennisgeving van de beslissing tot niet-toekenning, of zij hun ingediende aanvraag handhaven of intrekken. Het gebrek aan respons vanwege de OVM's binnen die termijn wordt beschouwd als een intrekking van hun aanvraag.

Binnen een termijn van vijftien maanden na de inwerkingtreding van deze paragraaf, dienen de OVM's die dit wensen, een erkenningsaanvraag in. De BGHM peilt bij alle op het moment van de inwerkingtreding van deze paragraaf bestaande OVM's die hun erkenning nog niet hebben hernieuwd naar hun intenties betreffende die hernieuwing.

Binnen een termijn van achttien maanden na de datum van inwerkingtreding van deze paragraaf, gaat de BGHM, op advies van de Regering, met het oog op het bereiken van een maximumaantal van zestien erkende OVM's, over tot de toekenning van de nog beschikbare erkenningen, rekening houdend met de erkenningen die, overeenkomstig het vierde lid en het zevende lid van deze paragraaf, reeds werden toegekend. Met het oog op het bereiken van de doelstellingen die haar in deze paragraaf worden toegewezen, kan de BGHM aan elke OVM een fusie of overname voorstellen.

De OVM's die, overeenkomstig het tweede lid van deze paragraaf, nog over een voorlopige erkenning beschikken en geen hernieuwing hebben verkregen, worden in kennis gesteld van een beslissing tot definitieve intrekking van hun erkenning.

Volgende criteria zullen in overweging worden genomen voor de toekenning van de nieuwe erkenningen :

- De bijdrage tot het behoud en de ontwikkeling van een zo groot mogelijk aantal sociale woningen op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de lokale situaties.

- De homogene verdeling van de sociale woningen op het volledige grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

- De kwaliteit van het beheers- en ontwikkelingsproject van de aanvrager van de erkenning inzonderheid de bijdrage van die projecten tot de doelstelling die erin bestaat de globale efficiëntie van de sector en de coherentie van de voorgestelde beheersstructuur, die met name wordt vastgesteld in het in § 2 bedoelde strategisch plan, te verbeteren.

- Het vermogen van de aanvrager van de erkenning om zijn opdrachten van algemeen belang en de uit deze Code voortvloeiende verplichtingen duurzaam uit te voeren, inzonderheid rekening houdend met de omvang van het patrimonium waarvan hij eigenaar is, die inzonderheid wordt vastgesteld in het in § 2ter bedoelde strategisch plan.

- Het waarborgen van het behoud van een adequate buurtdienst.

De BGHM stelt een verslag op over de evolutie van de erkenningsprocedure en zulks respectievelijk binnen een termijn van twee maanden, acht maanden en vijftien maanden na de inwerkingtreding van deze paragraaf. Tijdens de opstelling van die verslagen en voor de toekenning van de erkenningen, waakt zij over de naleving van de beoogde doelstellingen, die erin bestaan maximaal zestien erkenningen toe te kennen, een globaal aanbod van sociale woningen op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met een zo hoog mogelijke kwaliteit en complementariteit te bereiken en de algemene efficiëntie van de sector te versterken. Daartoe verduidelijkt zij in elk verslag de wijze waarop zij de in het vorige lid bedoelde erkenningscriteria individueel of in het algemeen heeft toegepast of wil toepassen. Die verslagen worden openbaar gemaakt.

§§ 3 en volgende zijn van toepassing op de OVM's die hun erkenning hebben verloren na afloop van de in de vorige leden vastgestelde procedure.

§ 2ter. De erkenningsaanvraag wordt ingediend op basis van een formulier dat door de BGHM wordt opgesteld. Dat formulier is beschikbaar op de website van de BGHM of wordt op eerste verzoek bezorgd. Het erkenningsaanvraagdossier bevat het naar behoren ingevuld formulier en de geïnventariseerde bijlagen.

Onverminderd de aanvullende bijlagen die zouden moeten worden bezorgd overeenkomstig het in het vorige lid bedoelde formulier, bevat het dossier met bijlagen met name :

- Een afschrift van de statuten, de ontwerpstatuten en/of het ontwerp van statutenwijziging van de aanvrager van de erkenning.

- Een exacte beschrijving van het aantal sociale woningen waarover de aanvrager van de erkenning beschikt, alsook van de staat ervan, op het moment van de indiening van zijn aanvraag, alsook de desbetreffende bewijsstukken.

- Op basis van het model dat door de BGHM is opgemaakt, een strategisch plan op middellange termijn dat voor een prospectieve periode van 10 jaar minstens de volgende elementen omvat : een financieel plan, een investeringsplan, een onderhoudsplan, een huurbeheerplan, een plan van de sociale acties en een intern beheersplan.

- Een organigram met de taken en functies waarover de aanvrager van de erkenning beschikt of wil beschikken.

Het formulier voorziet er minstens in dat de aanvrager van de erkenning de wijze aantoonst waarop hij, met het oog op de in § 2bis, twaalfde lid bedoelde erkenningscriteria, wil voldoen aan de volgende strategische doelstellingen :

1. De programmering en de patrimoniumbehoeften van de OVM's goed op elkaar afstemmen.
2. De uitvoering van de investeringsprogramma's op die basis vaststellen en waarborgen, om het patrimonium conform de Brusselse Huisvestingscode en andere reglementeringen te maken en bijdragen tot de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen dankzij de verbetering van de energieprestaties van de gebouwen.
3. De programmering en verwezenlijking verzekeren van het onderhoud dat nodig is voor het in stand houden van het patrimonium.
4. Instaan voor een huurbeheer van de woningen om zodoende het recht op een behoorlijke en veilige woning voor iedereen te waarborgen en leegstand te vermijden.
5. Bijdragen tot de verwezenlijking van de gewestelijke doelstellingen en plannen inzake het aanbod aan woningen [6 ...]6 met sociaal oogmerk, onder meer op het vlak van de uitbreiding van dat woningenbestand.
6. Een " gebruikersgerichte " aanpak van de openbare dienstverlening ontwikkelen.
7. Het sectoraal socialeactiebeleid behouden, ontwikkelen en toepassen en participatieprocessen aanmoedigen.
8. Instaan voor een transparant financieel beheer, het structurele financiële evenwicht van de maatschappij verzekeren en bijdragen tot het financiële evenwicht van de sector.
9. De beheersvermogens van de OVM versterken en steunen en een human resources management-strategie ontwikkelen die is afgestemd op de strategische doelstellingen.

De indiening van de erkenningsaanvraagdossiers gebeurt bij aangetekende brief aan de BGHM of door afgifte tegen ontvangstbewijs aan de gemachtigde ambtenaar.

De briefwisseling tussen de BGHM en de aanvragers van een erkenning gebeurt altijd bij aangetekende brief.

§ 2quater. De Regering kan bijkomende erkenningscriteria en procedureregels vaststellen.]2

§ 3. Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, dan is de betrokken OVM verplicht de tegemoetkomingen en subsidies die haar zijn toegekend door het Gewest, de instellingen van openbaar nut die ervan afhankelijk zijn of de instellingen die erop zijn gevolgd terug te betalen, alsook de marktwaarde of de geactualiseerde handelswaarde, op de dag van de intrekking of de opzegging, van de onroerende goederen die zij heeft kunnen aankopen of bouwen dankzij deze tegemoetkomingen en subsidies. De rekeningen van de OVM's moeten in een afzonderlijke rubriek, uitgedrukt in euro, melding maken van de subsidies vanwege de Staat, het Gewest of de BGHM.

De Regering stelt de regels voor deze terugbetaling vast.

§ 4. Als de erkenning wordt ingetrokken of als de OVM deze opzegt, moeten de huurovereenkomsten gesloten met toepassing van titel VII van deze Code tot aan de vervaldag uitgevoerd worden volgens de regels waaraan zij onderworpen zijn. De overeenkomsten waarin geen termijn vermeld staat, worden geacht te zijn gesloten voor een periode van negen jaar, ingaand vanaf de bekendmaking van de beslissing om de openbare dienst te verlaten overeenkomstig § 6.

§ 5. De kandidaat-huurders die naar behoren zijn ingeschreven om een sociale woning toegewezen te krijgen bij een OVM waarvan de erkenning werd ingetrokken of die de openbare dienst wenst te verlaten, behouden de voorrechten die hen volgens de geldende reglementering toegang verlenen tot een sociale woning en dit voor de woningen die worden toegewezen tijdens de opzeggingstermijn aangezegd met toepassing van § 6.

§ 6. De beslissing om de erkenning in te trekken of op te zeggen, zet een opzeggingstermijn in waarna de maatschappij de openbare dienst effectief verlaat. Deze periode wordt vastgesteld op :

1° één jaar als het aantal sociale woningen dat door de OVM ter beschikking wordt gesteld kleiner of gelijk is aan honderd;

2° twee jaar als dit aantal groter is dan honderd en kleiner of gelijk aan vijfhonderd;

3° drie jaar als dit aantal groter is dan vijfhonderd en kleiner of gelijk aan duizend;

4° vier jaar als dit aantal groter is dan duizend en kleiner of gelijk aan tweeduizend;

5° vijf jaar als het aantal groter is dan tweeduizend.

Tijdens de opzeggingstermijn, blijft de OVM onderworpen aan de bepalingen inzake sociale huisvesting, uitgezonderd de toewijzing van de woningen.

§ 7. De beslissing om de erkenning op te zeggen, kan slechts rechtsgeldig worden genomen door het orgaan van de OVM dat bevoegd is om haar maatschappelijk doel te wijzigen en neemt de vorm aan van een wijziging van de statuten waarmee wordt verzaakt aan de taken omschreven in artikel 57.

§ 8. Het Gewest en de BGHM beschikken in geval van verkoop van vermogen, tijdens de opzeggingstermijn, over een voorkooprecht dat ze kunnen uitoefenen op de wijze die door de Regering wordt vastgesteld.

§ 9. Op verzoek van een OVM, mag het Gewest intekenen op het volledige kapitaal van de maatschappij of op een deel hiervan.

(1)<ORD 2013-07-26/02, art. 4; Inwerkingtreding : 09-09-2013>

- (2)<ORD 2013-07-26/02, art. 5; Inwerkingtreding : 09-09-2013>
(3)<ORD 2013-07-26/02, art. 6; Inwerkingtreding : 09-09-2013>
(4)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>
(5)<ORD 2023-12-22/30, art. 17, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>
(6)<ORD 2023-12-22/30, art. 18, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Art. 55. Op advies van de BGHM [¹] of op voorstel van een aantal OVM's, na advies van de BGHM, [¹] kan de Regering voorstellen meerdere OVM's tot één nieuwe maatschappij samen te voegen of één van de maatschappijen door een andere te laten overnemen of diensten van verschillende OVM's die gelijkaardige taken vervullen, samen te voegen.

Met uitzondering van de fusie van ambtswege bedoeld in artikel 78, § 2, mag de fusie of overname enkel worden doorgevoerd als de algemene vergadering van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De samenvoeging van diensten mag enkel worden doorgevoerd als de raad van bestuur van elke betrokken OVM een gunstig advies heeft uitgebracht bij de in de statuten vereiste meerderheid.

De vennoten die binnen drie maanden na de fusie of overname hun verzet tegen deelneming hieraan bekendgemaakt hebben, krijgen hun rechten van deelneming of aandelen uitbetaald tegen de waarde die zou zijn vastgesteld in geval van ontbinding, bij toepassing van de statuten.

- (1)<ORD 2013-07-26/02, art. 7; Inwerkingtreding : 09-09-2013>

Art. 56. Als het Gewest, de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van een OVM, dan moeten de afgevaardigden van deze categorieën aandeelhouders de meerderheid uitmaken van de raad van bestuur.

[¹ Wanneer gemeenten en hun openbare centra voor maatschappelijk welzijn, door de maatschappelijke aandelen waarop ze hebben ingetekend, samen de meerderheid in de raad van bestuur van een OVM krijgen en minstens één van de betrokken gemeenten in de raad van bestuur geen bestuurder heeft die behoort tot de fracties in de gemeenteraad die niet vertegenwoordigd zijn in het college van burgemeester en schepenen, worden die fracties, voor alle gemeenten samen, vertegenwoordigd in de raad van bestuur door twee leden met raadgevende stem. Ze hebben geen beslissende stem, maar wel alle andere rechten en plichten van de bestuurders.

Indien slechts een van de betrokken gemeenten zich bevindt in de in het tweede lid bedoelde situatie, worden de leden van de raad van bestuur met raadgevende stem door de algemene vergadering gekozen op een lijst van vier kandidaten die op voordracht van de in het tweede lid bedoelde fracties is vastgesteld door de gemeenteraad.

Indien twee van de betrokken gemeenten zich bevinden in de in het tweede lid bedoelde situatie, worden de leden van de raad van bestuur met raadgevende stem door de algemene vergadering gekozen op lijsten van twee kandidaten die op voordracht van de in het tweede lid bedoelde fracties zijn vastgesteld door de twee gemeenteraden.

Indien meer dan twee van de betrokken gemeenten zich bevinden in de in het tweede lid bedoelde situatie, is het vierde lid van toepassing op de lijsten van twee kandidaten die zijn voorgedragen door de twee gemeenten die op de dag van de laatste gemeenteraadsverkiezingen, eventueel samen met hun openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, hadden ingetekend op het grootste aantal maatschappelijke aandelen.][¹

[² Bij de aanstelling, in toepassing van dit artikel, van de leden van de raad van bestuur met raadgevende stem, wordt de voorkeur gegeven aan de in het tweede lid bedoelde fracties die in geen enkel college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten vertegenwoordigd zijn, met uitzondering van de fracties bedoeld in artikel 15ter, § 1, eerste lid, van de wet van 4 juli 1989 betreffende de beperking en de controle van de verkiezingsuitgaven voor de verkiezingen van de Kamer van volksvertegenwoordigers, de financiering en de open boekhouding van de politieke partijen.][²

De Regering kan een vertegenwoordiger met raadgevende stem aanstellen in de raad van bestuur van de OVM's.

- (1)<ORD 2014-05-08/49, art. 2, 002; Inwerkingtreding : 27-06-2014>
(2)<ORD 2018-04-19/08, art. 8, 006; Inwerkingtreding : 10-05-2018>

Afdeling 2. - Werking van de OVM's

Art. 57. Elke vennoot beschikt in de algemene vergadering over een stemrecht bepaald door het aantal rechten van deelneming dat hij bezit, onverminderd specifieke regels voor de uitoefening van het stemrecht gesteld in de statuten van de OVM met toepassing [¹ van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen][¹.

De rechten verbonden aan de aandelen in het bezit van het Gewest worden uitgeoefend door de Regering.

- (1)<ORD 2023-12-22/30, art. 19, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Art. 58. Elke OVM moet beschikken over een intern controlesysteem.

Dit is een organisatie- en proceduresysteem voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en maatschappelijke gegevens, de verbetering van de prestaties en van de sociale

doeltreffendheid en de naleving van de richtlijnen.

Op voorstel van de BGHM, kan de Regering de voorwaarden bepalen waaraan de interne controle moet voldoen.

[Art. 59.](#) Elke openbare vastgoedmaatschappij stelt een [² commissaris aan onder de bedrijfsrevisoren die lid zijn]² van het Instituut van Bedrijfsrevisoren om bij de OVM zijn opdracht te vervullen zoals bepaald door het [¹ Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen]¹ en de maatschappelijke statuten. Elke [² commissaris]² is bovendien verplicht bij de BGHM minstens tweemaal per jaar verslag uit te brengen over zijn opdrachten. De BGHM draagt de kosten voor het verslag en zij dient de [² commissaris]² alle gegevens ter beschikking te stellen die het volbrengen van diens taak ten goede kunnen komen.

De Regering, de BGHM en de OVM's kunnen de bedrijfsrevisor met bijkomende opdrachten belasten. In dat geval, worden de kosten voor de bijkomende opdrachten gedragen door de instelling die hierom verzoekt. Deze laatste taak van de OVM hiervan op de hoogte.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 20, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Afdeling 3.](#) - De sociaal afgevaardigde

[Art. 60.](#) De BGHM stelt bij elke OVM een sociaal afgevaardigde aan die zij bezoldigt. De sociaal afgevaardigde mag zijn opdracht bij dezelfde openbare vastgoedmaatschappij niet langer dan drie opeenvolgende jaren uitoefenen.

[Art. 61.](#) De sociaal afgevaardigde wordt verkozen op een openbare lijst met kandidaat-sociaal-afgevaardigden die is opgesteld door de BGHM. Op deze lijst, mogen enkel kandidaten voorkomen die beantwoorden aan de bekwaamheidscriteria vastgesteld door de BGHM.

[Art. 62.](#) De volgende personen mogen de functie van sociaal afgevaardigde niet uitoefenen :

1° personen met een door al dan niet rechtstreekse verkiezing verkregen mandaat;

2° personen die de hoedanigheid hebben van bestuurder of zaakvoerder van een onderneming voor openbare werken of van een bouw-of vastgoedmaatschappij, evenmin als personen die deze activiteiten in eigen naam uitoefenen;

3° alle huurders of kandidaat-huurders van een OVM;

4° bestuurders en personeelsleden van een OVM.

[Art. 63.](#) Het is de taak van de sociaal afgevaardigde na te gaan of elke OVM, waarbij hij werd aangesteld, de reglementaire en contractuele bepalingen naleeft, zoals met name de inschrijvingsvoorwaarden voor kandidaat-huurders, de bepalingen in verband met de berekening van de normale huurprijzen, de standaardhuurovereenkomst, de standaard-huurovereenkomst bij renovatie, de bijzondere voorkeurrechten voor sommige kandidaten met een bescheiden inkomen, het huurstelsel van de sector, de percentages en toekenningsvoorwaarden voor huurverminderingen en de werking van de adviesraden van de huurders.

Onverminderd de andere opdrachten waarmee de BGHM de sociaal afgevaardigde belast, ziet deze erop toe dat de OVM's de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer naleven die hun werking [¹ , de vaststelling van de bezoldigingen en voordelen van de directeurs-zaakvoerders en afdelingsdirecteurs en hun]¹ activiteiten regelen.

De sociaal afgevaardigde ziet erop toe dat de OVM de beheersovereenkomst of het reglement naar behoren uitvoert en schakelt de BGHM in wanneer de openbare vastgoedmaatschappij deze beheersovereenkomst of dit reglement niet naleeft. De BGHM kan naar aanleiding hiervan alle beslissingen nemen die de naleving van het wettelijk karakter en van het algemeen belang waarborgen.

De sociaal afgevaardigde kan, voor de uitvoering van zijn opdracht, verzoeken om de bijstand van de [² commissaris]², nadat hij de OVM hiervan op de hoogte heeft gesteld.

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 9, 006; Inwerkingtreding : 10-05-2018>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 21, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 64.](#) De sociaal afgevaardigde bezorgt aan de Regering, aan de BGHM en aan de betrokken OVM :

1° een gedetailleerd halfjaarlijks verslag over zijn activiteiten en met name over de aangelegenheden waarover bij hem een [¹ klacht]¹ aanhangig werd gemaakt en het gevolg dat hij hieraan heeft gegeven. Hij voegt aan dit verslag de gegevens toe over de toewijzing van de woningen : de datum waarop de aanvraag werd ingeschreven, het inschrijvingsnummer in het register van de kandidaturen, het aantal voorkeurrechten en, in voorkomend geval, de datum waarop de woning is toegewezen of waarop de aanvraag van de lijsten is geschrapt. Dit verslag, dat wordt opgesteld volgens het model vastgesteld door de BGHM, bevat eveneens statistieken over het beheer van de toewijzingen, met name de omvang en de samenstelling van de aanvraag, het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders en het percentage meervoudige inschrijvingen, het gemiddeld inkomen van de gezinnen die een woning hebben verkregen met toepassing van het algemeen principe inzake toewijzingen of van de afwijkingsbepalingen;

2° een jaarlijks verslag met een beknopte weergave van zijn opmerkingen over de naleving van de administratieve regels en de voorschriften voor het sociaal beheer in de sector, door de OVM waarbij hij werd aangesteld.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 22, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 65.](#) De sociaal afgevaardigde woont de vergaderingen bij van de bestuurs- en beheersorganen van de openbare vastgoedmaatschappij waarbij hij is aangesteld. Hij kan de leden van deze organen verplichten om problemen te behandelen met betrekking tot zijn opdrachten.

Als de leden van die organen weigeren uitspraak te doen of een beslissing nemen die haaks staat op de opdrachten van de OVM of op het algemeen belang, dan beschikt de sociaal afgevaardigde, zodra hij hiervan op de hoogte werd gesteld, over een termijn van vier werkdagen om beroep aan te tekenen bij de BGHM en deze een met redenen omklede beslissing voor te stellen. Het beroep is opschortend. De partijen dienen gehoord te worden. De BGHM heeft twintig werkdagen om een beslissing te nemen.

Bij stilzwijgen van de BGHM na het verstrijken van deze termijn, wordt de betwiste beslissing bevestigd.

Als het orgaan van de OVM heeft geweigerd uitspraak te doen over het verzoek van de sociaal afgevaardigde en bij stilzwijgen van de BGHM bij het verstrijken van de termijn van twintig dagen, is de beslissing die de sociaal afgevaardigde voorstelt uitvoerbaar.

De sociaal afgevaardigde stelt de BGHM op de hoogte van de uitvoering van deze beslissing.

[Art. 66.](#) Als de sociaal afgevaardigde één van zijn taken helemaal niet of slechts gedeeltelijk uitvoert, kan de BGHM hem al naar gelang van de ernst van de feiten die hem ten laste worden gelegd de volgende sancties opleggen :

1° een terechtwijzing;

2° een blaam;

3° een schorsing;

4° een afzetting.

De BGHM stelt het tuchtreglement op dat voorziet in een mogelijkheid tot beroep bij de Regering.

[Afdeling 4.](#) - Opdrachten

[Art. 67.](#) De OVM's voeren opdrachten uit van openbaardienstverlening en inzonderheid :

1° personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door deze Code en door de Regering;

2° onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren of onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale huisvesting, waarbij ze er inzonderheid op toe dienen te zien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard;

3° bevorderen dat rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee de huurders kampen, inzonderheid via partnerschap, en een huurbeheer voeren dat rekening houdt met de behoeften van de huurders;

4° de opdrachten uitvoeren die haar werden toevertrouwd binnen de beheersovereenkomst bedoeld in afdeling 5 van het eerste hoofdstuk of, bij gebrek hieraan, door het reglement dat door de BGHM is opgesteld;

5° jaarlijks een werkings- en activiteitenverslag opstellen dat bij de BGHM wordt ingediend;

6° met voorafgaande instemming van de BGHM, alle operaties uitvoeren die verband houden met deze welke in deze Code worden opgesomd;

7° [¹ ...]¹

8° het afsluiten, middels het akkoord van de BGHM, van overeenkomsten voor preciaire bewoning van woningen waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding die wordt gewaarborgd door een actor die geen deel uitmaakt van de OVM;

9° het, middels het akkoord van de BGHM, te huur stellen van bescheiden en middelgrote woningen (in de zin van artikel 2, § 2 van deze Code) in het kader van bouw- en renovatieprojecten van groepen van woningen (die leiden tot een uitbreiding van het aantal woningen).

Het aantal bescheiden en middelgrote woningen mag niet hoger liggen dan een dubbele grens : 20 % van de gebouwde woningen (of, bij renovatie, het aantal bijkomende woningen ten opzichte van de vroegere situatie) en 10 % van het geheel van woningen dat door de OVM wordt beheerd. In geval van met redenen omklede omstandigheden, kan de Regering de eerste grens verhogen (tot 40 %).

Binnen de aldus toegestane percentages, kan de OVM woningen die buiten het nieuwe geheel zijn gelegen bestemmen voor middelgrote of bescheiden huisvesting.

De Regering kan bijkomende voorwaarden vaststellen die verband houden met de omvang van het vastgoedpark van de OVM of het percentage aan sociale woningen die reeds aanwezig zijn binnen de gemeente;

10° het ontwikkelen van een grondstrategie voor de Maatschappij.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 23, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Afdeling 5.](#) - Actiemiddelen

[Art. 68.](#) Na gunstig advies van de BGHM, kunnen de OVM's van de Regering de toelating krijgen met het oog op de verwezenlijking van hun doel een onteigeningsprocedure in te zetten om redenen van algemeen nut voor al dan niet bebouwde onroerende goederen, zelfs per gebied.

[Art. 69.](#) De OVM's mogen bijdragen tot de uitwerking van projecten, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om hun vastgoedreserves te activeren in het raam van vastgoedoperaties die voor een betekenisvol deel bestemd zijn voor sociale woningen.

In dit geval, dient de opbrengst van het vrijgemaakte vastgoed volledig bestemd te worden voor het investeringsbeleid van de sociale huisvestingssector. De toestemming wordt verleend door de Regering of krachtens de beheersovereenkomst.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie betreffende de vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

[Afdeling 6.](#) - Financieringsregels

[Art. 70.](#) Zonder toestemming van de BGHM, mogen de OVM's geen leningen aangaan bij derden, noch onroerende goederen hypothekeken, noch eigen hypothecaire waarborgen aan derden afstaan of enige andere handeling verrichten die hun financiële toestand kan bezwaren.

De BGHM beslist binnen negentig dagen na ontvangst van de aanvraag. Bij het verstrijken van deze termijn, geldt haar stilzwijgen als weigering.

Binnen tien werkdagen na het verstrijken van de termijn of na de bekendmaking van de weigering, kan bij de Regering beroep worden ingesteld.

De Regering doet uitspraak binnen dertig dagen.

Bij het verstrijken van deze termijn, wordt de beslissing van de BGHM bevestigd. Bij stilzwijgen van zowel de BGHM als de Regering, wordt de toelating geweigerd.

[Art. 71.](#) De BGHM kan aan de toekenning van een investeringskrediet of van een subsidie aan een OVM de voorwaarde verbinden dat een deel hiervan bestemd moet worden voor :

- 1° de aankoop van gronden;
- 2° de aankoop van gebouwde onroerende goederen;
- 3° de bouw van onroerende goederen;
- 4° de renovatie van huizen of appartementen;
- 5° de betaling van de uitrustingskost voor de wegenis, de riolering, de openbare verlichting, de watervoorziening, alsook de kosten voor de aanleg van de gemeenschappelijke omgeving rond de woningen, met inbegrip van de stoepen;
- 6° het aanbrengen van gemeenschapsinfrastructuur;
- 7° [¹ ...]¹
- 8° de verbetering, de versterking van de organisatie en/of de interne beheersdiensten van de OVM's met het oog op een efficiëntere aanpak van de taken die hun werden toevertrouwd;
- 9° de mobilisatie van de interne bronnen, met naleving van het financieel evenwicht op lange termijn van de OVM's.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 24, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 72.](#) De OVM's mogen schenkingen en legaten ontvangen en de goederen, zelfs onroerende, verwerven die noodzakelijk zijn voor hun bestuur.

[Art. 73.](#) De OVM's kunnen, na goedkeuring en met eventueel financiële steun van de BGHM, gebouwen aankopen die al dan niet voor huisvesting bestemd zijn of houder worden van andere zakelijke hoofdrechten op onroerende goederen, om ze te slopen, te saneren, te verbeteren of aan te passen.

[Art. 74.](#) Na voorafgaande instemming van de BGHM, mogen de OVM's hun onroerende goederen en alle daarop gevestigde zakelijke hoofdrechten vervreemden als zij hierbij de doelstellingen van de sector en van het door de Regering omschreven grondbeleid naleven.

Een OVM mag evenwel geen onderdeel van haar onroerend vermogen vervreemden tegen een prijs die lager is dan de verkoopwaarde, en dat enkel wanneer aan één van de volgende voorwaarden voldaan is :

- 1° als dit deel van het vermogen niet dienstig is voor de uitvoering van haar taak als openbare dienst;
- 2° als de vervreemding van dit deel van het vermogen haar in staat stelt de verplichtingen na te komen waaraan zij onderworpen is krachtens het reglement of de beheersovereenkomst;
- 3° als dit deel van het vermogen bij een ruiloperatie vervangen wordt door een vermogensdeel waarvan de waarde, de oppervlakte of de ligging de maatschappij in staat stelt één van de doelstellingen te verwezenlijken die bepaald zijn door het reglement of de beheersovereenkomst.

De opbrengst van de vervreemding moet volledig bestemd worden voor haar investeringsbeleid met naleving van de doelstellingen van de sociale huisvestingssector en van het in de beheersovereenkomst vastgestelde begrotingsbeleid.

De bekendmakingsregels bedoeld in artikel 4 van de ordonnantie van 12 november 1992 betreffende de

vervreemding van domeingoederen zijn op deze operaties van toepassing.

[Art. 75.](#) De OVM's mogen, met de goedkeuring en de financiële tegemoetkoming van de BGHM en met het oog op het saneren, verbeteren of aanpassen van woongebouwen, woningen verhuren overeenkomstig de standaardhuurovereenkomst bij renovatie, voor een periode van meer dan negen jaar, of er andere rechten dan eigendom op te verwerven.

[Afdeling 7.](#) - Administratieve beroepen en sancties

[Art. 76.](#) § 1. Elke betrokkene kan bij een OVM een klacht indienen die betrekking heeft op haar opdrachten. Op straffe van nietigheid, moet de klacht bij ter post aangetekend schrijven worden opgestuurd naar of tegen ontvangstbewijs worden afgegeven op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij. De OVM bezorgt de klacht aan de sociaal afgevaardigde binnen acht dagen na de ontvangst ervan.

De sociaal afgevaardigde hoort, voorafgaand aan enige beslissing, de partijen in het geding. Indien de klager dit wenst, kan hij vergezeld worden door een mandataris van een erkende vzw die ijvert voor de integratie via de huisvesting, erkend overeenkomstig artikel 187, of door om het even welke mandataris. In voorkomend geval, moet de OVM op voorhand op de hoogte gebracht worden van het feit dat de klager door een mandataris vergezeld wordt.

Binnen dertig dagen nadat zij de klacht heeft ontvangen, deelt de OVM aan de indiener van de klacht mee of deze ontvankelijk is. Bij gebrek aan antwoord binnen deze termijn, wordt de klacht als ontvankelijk beschouwd.

Is de klacht ontvankelijk verklaard, dan beslist de raad van bestuur van de OVM binnen negentig dagen na ontvangst. Hij deelt de indiener van de klacht binnen deze termijn zijn beslissing mee. Indien wordt besloten tot een vrijwillige bemiddeling, zal de voornoemde termijn worden opgeschort tot het einde van deze procedure, zonder dat de opschorting een periode van 6 maanden mag overschrijden. Als de raad van bestuur van de OVM binnen deze termijn geen uitspraak doet, wordt de klacht als [¹ zijnde]¹ gegrond beschouwd.

§ 2. De indiener van de klacht kan bij ter post aangetekend schrijven of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de maatschappelijke of administratieve zetel van de maatschappij een beroep instellen bij de BGHM :

1° als de klacht onontvankelijk of ongegrond wordt verklaard;

2° als hij meent geen voldoening gekregen te hebben;

3° als de termijnen waarover de OVM beschikt om te beslissen, zijn verstreken. De termijn om het beroep in te stellen, bedraagt dertig dagen vanaf de bekendmaking van de gewraakte beslissing of na het verstrijken van de termijn bedoeld in het derde of het vierde lid.

De BGHM brengt de OVM ervan op de hoogte dat er beroep ingesteld is binnen acht dagen na ontvangst ervan en verzoekt de OVM om binnen dertig dagen haar standpunt mee te delen. Na het verstrijken van deze termijn, bezorgt de BGHM elke partij het verslag dat aan haar raad van bestuur voorgelegd zal worden. Op dat verslag kan gereageerd worden binnen vijf kalenderdagen te rekenen vanaf de dag van ontvangst ervan.

De BGHM stelt de verzoekende partij binnen zestig dagen na ontvangst van het beroep op de hoogte van haar beslissing. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn, wordt het beroep als gegrond beschouwd.

De OVM wordt belast met de uitvoering van de beslissing van de BGHM, die de maatschappij ervan op de hoogte stelt.

[² ndien de betwisting betrekking heeft op het einde van de huurovereenkomst voor bepaalde duur, bedragen de in het eerste, derde en vierde lid van § 1 bedoelde termijnen respectievelijk vier, vijftien en vijfenvestig dagen, die in het eerste en het derde lid van § 2 vijftien en dertig dagen, terwijl die in het tweede lid van § 2 respectievelijk vier, vijftien en drie dagen bedragen.]²

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 25, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 26, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 77.](#) Met het oog op het herstel van de financiële toestand van een OVM waarvan de BGHM acht dat haar solvabiliteit of liquiditeit onvoldoende is, kan deze eisen dat de OVM haar een herstelplan voorlegt waarvan de Regering de inhoud en de wijze van bekendmaking vaststelt.

[Art. 78.](#) § 1. Als de BGHM vaststelt dat een OVM niet handelt volgens haar statutaire doelstellingen of dat ze verplichtingen die haar worden opgelegd door deze Code of de uitvoeringsbesluiten hiervan, alsook het [¹ Wetboek van Venootschappen en Verenigingen]¹ niet naleeft, dan gelast zij de betrokken OVM bij met redenen omklede beslissing de toestand te regulariseren binnen een door de BGHM vastgestelde termijn.

Deze termijn gaat in vanaf de kennisgeving van de beslissing.

§ 2. Als de OVM na het verstrijken van deze termijn de opgelegde regularisering niet heeft doorgevoerd, dan zal de BGHM naargelang de ernst en de aard van de inbreuk :

1° ofwel aan de Regering voorstellen een bijzondere commissaris aan te stekken;

2° ofwel aan de Regering voorstellen de betrokken OVM of bepaalde diensten van ambtswege te laten fuseren of overnemen;

3° ofwel de uitoefening van de bevoegdheden van de [² bestuurs-, beheers- of representatieve organen van de OVM]² opschorten en zich in hun plaats stellen tijdens de periode vereist door de regularisering, uitgezonderd het recht van de OVM om in beroep te gaan overeenkomstig § 3.

§ 3. - De betrokken OVM beschikt na de bekendmaking van de beslissing van de BGHM over vijftien dagen om bij de Regering beroep aan te tekenen tegen de beslissingen die werden getroffen overeenkomstig § 2, 3°, van

dit artikel.

Het beroep is niet opschortend.

De Regering neemt een beslissing binnen dertig dagen na het opstarten van de beroepsprocedure. Bij stilzwijgen na het verstrijken van deze termijn, wordt de beslissing van de BGHM als bevestigd beschouwd.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 27, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 79.](#) De Regering bepaalt de benoemingsregels voor de bijzondere commissaris, zijn bevoegdheden en zijn machten.

De bijzondere commissaris is verplicht een algemene of specifieke schriftelijke volmacht te verlenen voor alle handelingen en beslissingen van alle organen van de OVM en voor alle handelingen en beslissingen van de aangestelden die het recht hebben beslissingen te treffen die de OVM binden. De BGHM kan evenwel het aantal verrichtingen beperken waarvoor een volmacht vereist is.

De bijzondere commissaris kan elk voorstel dat hij gepast acht ter beraadslaging voorleggen aan alle organen van de OVM.

De bezoldiging van de bijzondere commissaris wordt vastgesteld door de Regering en gedragen door de OVM.

[Afdeling 8.](#) - De strafbepalingen

[Art. 80.](#) De volgende personen worden bestraft, naargelang de ernst van de feiten, met een opsluiting van vijf tot tien jaar : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die bewust een valse of onvolledige verklaring hebben afgelegd om een subsidie van het Gewest te verkrijgen of te behouden.

Onverminderd de toepassing van strengere straffen bepaald in het Strafwetboek, worden de volgende personen bestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en een geldboete van duizend tot tienduizend euro of met een van beide sancties afzonderlijk : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM, alsook de sociaal afgevaardigde die bewust de administratieve, financiële en boekhoudkundige bepalingen van deze ordonnantie of van de uitvoeringsbesluiten ervan overtreden.

De volgende personen worden bestraft met dezelfde sancties : de bestuurders, mandaathouders en aangestelden van een OVM die valse verklaringen afleggen aan de BGHM, [¹ aan de commissaris of aan de bijzondere commissaris aangesteld door de Regering]¹ of aan de sociaal afgevaardigde aangesteld door de BGHM of die weigeren de inlichtingen te verstrekken die gevraagd worden met toepassing van deze Code of van de uitvoeringsbesluiten ervan.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 28, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Afdeling 9.](#) - De adviesraden van de huurders

[Art. 81.](#) In deze afdeling moet onder " huurder " worden verstaan : de persoon die de huurovereenkomst onderschrijft en de personen die ouder zijn dan 16 jaar en officieel onder zijn dak leven.

[Art. 82.](#) In elke OVM, wordt een Adviesraad van de Huurders opgericht.

[Art. 83.](#) Elke Adviesraad van de Huurders is samengesteld uit 5 tot 15 vertegenwoordigers van de huurders. Hij bestaat uit vaste leden en plaatsvervangers, die om de vier jaar door de huurders worden gekozen volgens een door de Regering vastgestelde procedure.

[¹ De Regering kan in uitzonderlijke omstandigheden afwijken van deze periode van vier jaar.]¹

De datum van de verkiezingen wordt door de Regering bepaald. Indien de Raad om uitzonderlijke redenen niet meer het vereiste minimum aantal leden telt, kan de Regering, na advies van de Raad, de OVM en de BGHM, de handhaving van de Raad toestaan. Het aantal leden mag echter nooit minder dan drie bedragen.

De samenstelling en de werking van de Adviesraden van de Huurders worden door de Regering vastgesteld, na advies van de BGHM. Bij de samenstelling, wordt rekening gehouden met het aantal woningen, het aantal en het soort vestigingen en het aantal huurders. Om verkiesbaar te zijn, moeten de kandidaten op de datum van de verkiezing minstens twaalf maanden huurder van de OVM zijn.

De huurders die veroordeeld zijn bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan omdat ze hun verplichtingen tegenover de OVM niet nagekomen zijn, kunnen niet verkozen worden en evenmin zitting hebben. Als de veroordeling betrekking heeft op huurschulden, kan de huurder toch verkozen worden als die ten minste zes maanden vóór de datum die is vastgesteld voor het indienen van de kandidaturen worden betaald en voor zover hij op die datum bij de OVM geen schulden heeft.

De verkiezing wordt pas geldig verklaard als minstens vijf procent van de huurders aan de stemming deelneemt. Als de verkiezing ongeldig wordt verklaard, wordt een nieuwe verkiezing gehouden binnen een termijn van twaalf maanden.

Wanneer er nog steeds geen adviesraad bestaat als gevolg van een onvoldoende grote deelname of bij gebrek aan kandidaten, wordt binnen zes maanden na de vorige verkiezing een verkiezing gehouden als tien procent van de huurders daarom verzoekt.

De Regering richt een beroepscommissie op, benoemt haar voorzitter en leden en stelt, na advies van de BGHM, haar werkwijze vast. Ze heeft haar zetel bij de BGHM, die haar de werkingsmiddelen verschaft.

De beroepscommissie doet uitspraak over de beroepen inzake verkiezingsgeschillen.

(1)<ORD 2021-07-15/10, art. 2, 011; Inwerkingtreding : 27-07-2021>

Art. 84. De OVM bezorgt de Adviesraad van de Huurders de gegevens nodig om zijn bevoegdheden uit te oefenen. In voorkomend geval, kan de Adviesraad een lid van de raad van bestuur als vertegenwoordiger uitnodigen.

Twee vertegenwoordigers, die minstens 18 jaar oud zijn en die worden gekozen uit de leden van de Adviesraad van de Huurders, zijn lid van de raad van bestuur van de OVM en nemen deel aan de vergaderingen, met uitzondering van de besprekingen over agendapunten inzake het personeel van de maatschappij, de toewijzing van de woningen en alle andere persoonsgebonden dossiers.

Voor het deel van de raad van bestuur waarop zij aanwezig zijn, heeft elke vertegenwoordiger dezelfde rechten en plichten als de bestuurders, met name stemrecht. De OVM stelt de Adviesraad van de Huurders de nodige lokalen ter beschikking om te vergaderen.

De adviesraad van de huurders organiseert minstens vier maal per jaar een vergadering waarop alle huurders uitgenodigd worden. Tijdens deze vergadering, brengt de Adviesraad van de Huurders verslag uit over zijn activiteiten, de toestand en de projecten van de OVM. De Adviesraad deelt alle noodzakelijke informatie mee, met inbegrip van geschriften, met inachtneming van de discretie die vereist is door de taken die verband houden met de functie van zijn leden. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijk spreiding hiervan, georganiseerd worden per woongeheel.

Iedere huurder kan de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen en zijn leden interpellieren in het kader van de bevoegdheden van de Raad.

Wanneer geen Adviesraad wordt geïnstalleerd, is de OVM verplicht om alle huurders tweemaal per jaar uit te nodigen voor een vergadering waarop de geplande renovatie- en onderhoudswerken, het activiteiten- en animatieprogramma voor de verschillende vestigingen van sociale woningen, de wijzigingen in de wetgeving die gevolgen hebben voor de huurders, de wijzigingen in het huishoudelijk reglement en elk punt dat vijf procent van de huurders op de agenda wil plaatsen, worden besproken. Die vergaderingen kunnen, naargelang het aantal woningen en de ruimtelijke spreiding ervan, georganiseerd worden per woongeheel.

(0)<ORD 2021-07-15/10, Enkel in de Franstalige versie >

Art. 85. § 1. De Adviesraad van de Huurders brengt, op eigen initiatief of op verzoek van de OVM, adviezen uit over alle aangelegenheden die niet individueel van aard zijn en die betrekking hebben op diens bevoegdheden.

§ 2. Behalve in dringende gevallen, verantwoord door uitzonderlijke of onvoorziene omstandigheden, is voorafgaand advies van de Adviesraad van de Huurders vereist voor :

1° de nog niet definitief goedgekeurde onderhouds-, renovatie- en inrichtingsprogramma's voor de gebouwen en hun direct en omliggende omgeving, voor een bedrag van meer dan 62.000 euro, exclusief btw, jaarlijks aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, ongeacht de financieringswijze door de OVM;

2° de methode(s) die de OVM vaststelt om de huurlasten te berekenen, de jaarlijkse afrekening van de huurlasten te maken, opgesplitst volgens hun aard, de wijze waarop ze worden gespreid en het bedrag van de provisies die hierop betrekking hebben;

3° de goedkeuring of de wijziging van het huishoudelijk reglement, tenzij het aangepast wordt aan een wijziging in de wetgeving. In dat geval, wordt de wijziging ter informatie meegedeeld;

4° de goedkeuring of wijziging van elk programma met betrekking tot de collectieve uitrustingen van de OVM, met inbegrip van de programma's waarbij zij zich heeft aangesloten;

5° elk programma waarmee de OVM zich tot de huurders wenst te richten voor culturele of sociaal-informatieve animatie.

§ 3. De Adviesraad van de Huurders kan alleen dan een advies uitbrengen als de helft van zijn leden aanwezig is. Is dat quorum niet bereikt, dan dient hij een tweede vergadering bijeen te roepen tijdens welke het advies geldig uitgebracht kan worden, zelfs wanneer de helft van de leden niet aanwezig is.

In de oproep voor die tweede vergadering, moet het gebruik van deze mogelijkheid uitdrukkelijk vermeld worden.

De Adviesraad van de Huurders brengt het in de vorige paragraaf bedoelde advies uit binnen een maand na de adviesaanvraag. Indien de Raad, vóór het verstrijken van deze termijn, om een verlenging van de termijn verzoekt en hieraan een met redenen omklede rechtvaardiging toevoegt, kan de termijn met een nieuwe periode van 30 dagen worden verlengd. Na het verstrijken van deze laatste termijn, wordt het advies geacht te zijn uitgebracht.

§ 4. De adviezen van de Adviesraad van de Huurders vermelden de minderheidsstandpunten die door ten minste veertig procent van de aanwezige leden zijn geformuleerd.

De OVM deelt aan de Adviesraad op regelmatige tijdstippen en ten minste één maal om de drie maanden mee welk gevolg er aan diens adviezen is gegeven.

Als de OVM het advies van de Adviesraad van de huurders niet volgt, dient zij haar beslissing schriftelijk met redenen te omkleden, waarbij zij de redenen vermeldt die haar ertoe hebben gedreven afstand te nemen van het advies van de Raad.

§ 5. De Adviesraad van de Huurders kan, op eigen initiatief of op verzoek van de OVM, in de socialewoongehelen animatie organiseren of hieraan meewerken.

(0)<ORD 2023-12-22/, Enkel in de Franstalige versie >

[Art. 86.](#) De BGHM controleert, volgens de door de Regering vastgestelde regels, de werking van de Adviesraden van de Huurders en het goede verloop van hun betrekkingen met hun respectieve OVM.

De BGHM vernietigt, in voorkomend geval en volgens de door de Regering vastgestelde procedure, de beslissingen van de OVM's over de aangelegenheden bedoeld in artikel 85, § 2, waarover geen advies ingewonnen werd.

[Art. 87.](#) De BGHM organiseert de informatie aan de huurders van de OVM's omtrent de taak van de Adviesraad en zijn werkwijze. Ze zorgt voor de permanente vorming van de personen die verkozen zijn tot lid van de Adviesraad die bij de OVM werd opgericht.

[Art. 88.](#) De Regering trekt jaarlijks op haar begroting het bedrag uit dat nodig is voor de werking van de Adviesraden van de Huurders, met inbegrip van de subsidies om de uitgaven van de OVM's ter zake te dekken. Zij stelt de toekenningsregels hiervoor vast.

[Art. 89.](#) De verschillende Adviesraden van de huurders kunnen zich hergroeperen in een representatieve federatie, die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering volgens de door haar vastgestelde regels.

[HOOFDSTUK III.](#) - De Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing

[Afdeling 1.](#) - Statuut en samenstelling

[Art. 90.](#) In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, wordt een adviesorgaan opgericht met de naam " Adviesraad voor Huisvesting en Stadsvernieuwing " van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna " de Adviesraad " genoemd.

[Art. 91.](#) § 1. De Adviesraad is samengesteld uit vijftientig leden, te weten :

- 1° een afgevaardigde van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij;
- 2° een afgevaardigde van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 3° een afgevaardigde van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 4° een vertegenwoordiger van de Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad;
- 5° een afgevaardigde van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars;
- 6° een landmeter-expert, voorgedragen door de Unie van Landmeters-experten van Brussel, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 7° twee afgevaardigden van de openbare vastgoedmaatschappijen, voorgedragen door hun verbondsorganen;
- 8° zes afgevaardigden van verenigingen met reeds minstens één jaar rechtspersoonlijkheid, waarvan de activiteiten bijdragen tot de verdediging en de verwezenlijking van het recht op wonen of tot de bescherming en de bevordering van het wonen, met ten minste één vertegenwoordiger van het netwerk " Habitat ", zoals gedefinieerd door de regelgeving betreffende de toekenning van toelagen aan verenigingen of groeperingen van verenigingen die een programma uitvoeren op het vlak van geïntegreerde stadsrenovatie;
- 9° een afgevaardigde van de sociale verhuurkantoren;
- 10° twee afgevaardigden van de Vereniging van de Stad en de Gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan één van de afdeling " Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn ";
- 11° een afgevaardigde van de representatieve werknemersorganisaties en een afgevaardigde van de representatieve werkgevers- of middenstandsorganisaties, beiden voorgedragen door de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 12° een afgevaardigde van de representatieve eigenaarsverenigingen uit de particuliere huisvestingssector met minstens één jaar rechtspersoonlijkheid;
- 13° een notaris, hetzij voorgedragen door de Kamer der Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 14° een architect, hetzij voorgedragen door de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Waals-Brabant of de Raad van de Orde van Architecten van de Provincie Vlaams-Brabant, hetzij bij spontane kandidatuur;
- 15° twee deskundigen met een nuttige beroepservaring van minstens vijf jaar op het vlak van huisvesting. Tijdens de uitoefening van hun mandaat in de Adviesraad voor Huisvesting, mag hun geen dienstopdracht worden opgedragen zoals die door dit orgaan worden toegekend;
- 16° één vertegenwoordiger van de sector van de vastgoedpromotoren, aangewezen door de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS).

§ 2. Drie afgevaardigden aangesteld door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wonen de vergaderingen van de Adviesraad bij. Ze worden aangesteld op voordracht van, respectievelijk, de Minister bevoegd voor Huisvesting, de Minister bevoegd voor Stadsvernieuwing en de Secretaris-Generaal [¹ van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel]¹.

Hun mandaat is herroepbaar. Het wordt hernieuwd binnen zes maanden na elke gewestverkiezing.

Het Regeringslid dat een voorontwerp van ordonnantie of van verordenend besluit heeft voorgesteld dat door de Adviesraad krachtens diens opdracht bedoeld in artikel 97 wordt onderzocht, mag deelnemen aan of zich laten vertegenwoordigen voor de besprekingen over dit voorontwerp.

(1) <ORD 2018-12-21/73, art. 2, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

[Art. 92.](#) Voor elk lid, wordt een plaatsvervanger aangesteld. De plaatsvervangers mogen de vergaderingen van de Adviesraad bijwonen.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van de Adviesraad of als dit de hoedanigheid verliest uit hoofde waarvan het werd aangesteld, voltooit diens plaatsvervanger het mandaat.

Elk lid dat verhinderd is, mag zich laten vervangen door zijn plaatsvervanger.

[Art. 93.](#) Elk geslacht moet voor minstens een derde vertegenwoordigd zijn in de Adviesraad.

[Art. 94.](#) § 1. De leden van de Adviesraad en hun plaatsvervangers worden door de Regering aangesteld op grond van de kandidaturen die haar bij dubbeltallen worden voorgelegd door de organisaties en instellingen bedoeld in artikel 91, met uitzondering van de spontane kandidaturen bedoeld in het 6°, 13° en 14° van dat artikel en van de leden bedoeld in het 15°.

Aan elke aanstelling gaat een oproep tot de kandidaten vooraf die in het Belgisch Staatsblad wordt bekendgemaakt.

De Regering bepaalt op welke wijze de oproep tot de kandidaten en de aanstelling van de leden van de Adviesraad moeten gebeuren.

§ 2. De duur van het mandaat van de leden bedraagt vijf jaar en kan hernieuwd worden. De helft van de leden wordt om de dertig maanden hernieuwd.

Bij afwijking van het eerste lid, bepaalt het lot, bij de eerste aanstelling van de leden van de Adviesraad, voor de helft van de leden een mandaatduur van dertig maanden.

§ 3. Op verzoek van een vast of een plaatsvervangend lid, kan de Regering in de loop van het mandaat een andere persoon aanstellen om het te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt.

§ 4. De Regering mag, op verzoek van de meerderheid van de leden van de Raad, een lid ontslaan dat in de loop van eenzelfde jaar zonder verantwoording afwezig is gebleven van meer dan drie gewone en regelmatig bijeengeroepen vergaderingen van de Raad en een andere persoon aanstellen om het mandaat te voltooien, voor zover deze vervanging de bestaande wettelijke evenwichten niet wijzigt. Het ontslag kan slechts aan de Regering worden voorgesteld nadat het ingeschreven werd op de agenda van een plenaire vergadering van de Raad, waarop het lid werd uitgenodigd om zich te verantwoorden.

[Art. 95.](#) Zolang de in artikel 94 vastgestelde hernieuwing niet heeft plaatsgevonden, blijven de houders van de te hernieuwen mandaten deze verder uitoefenen.

[Art. 96.](#) § 1. Een lid van de Adviesraad mag niet tegelijk een parlementair mandaat uitoefenen of lid zijn van een ministerieel kabinet.

§ 2. Het mandaat wordt kosteloos uitgeoefend. De Regering kan de Adviesraad toestaan in zijn begroting een vergoeding te voorzien voor zijn leden.

[Afdeling 2.](#) - Opdrachten

[Art. 97.](#) § 1. De Regering verzoekt de Adviesraad om advies over elk voorontwerp van ordonnantie en elk verordenend besluit die in hoofdzaak betrekking hebben op de huisvesting, met inbegrip van de huisvesting bij stadsvernieuwing.

§ 2. Het Parlement stelt de Adviesraad in kennis van de inoverwegingneming van elk voorstel van ordonnantie of resolutie, dat in hoofdzaak de huisvesting of stadvernieuwing betreft.

§ 3. De Adviesraad brengt tevens adviezen uit over het huisvestingsbeleid, met inbegrip van het beleid op het vlak van de stadsvernieuwing, op verzoek van de Regering, van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement of op eigen initiatief als één derde van zijn leden hierom verzoekt.

Hij kan, op eigen initiatief, studies en analyses uitvoeren en voorstellen voorleggen aan de Regering.

[Art. 98.](#) § 1. Elk jaar, ten laatste eind juli, stuurt de Regering de Adviesraad een verslag toe over haar acties op het vlak van huisvesting.

§ 2. Elk jaar, ten laatste eind oktober, deelt de Adviesraad zijn activiteitenverslag mee aan de Regering. De Regering stuurt dit verslag naar het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

[Art. 99.](#) § 1. De adviezen en voorstellen worden slechts rechtsgeldig aangenomen op voorwaarde dat meer dan de helft van de leden van de Adviesraad aanwezig of vertegenwoordigd is.

Om het in het eerste lid bedoelde quorum te bereiken, kunnen er maximaal twee leden van de Raad worden vertegenwoordigd.

§ 2. Als er binnen de Adviesraad verschillende meningen zijn, dan worden die in het advies of het voorstel van de Adviesraad vermeld. In dat geval, wordt voor elk standpunt aangegeven door hoeveel leden het gesteund wordt.

§ 3. Wanneer de Adviesraad een advies geeft met toepassing van artikel 97 en daarin een standpunt uiteenzet dat gesteund wordt door ten minste de helft van de leden, dient de Regering de redenen te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt.

[Art. 100.](#) De adviezen waarom de Regering verzoekt krachtens artikel 97, § 1 en de op eigen initiatief

uitgewerkte teksten worden opgesteld in het Frans en het Nederlands.

De adviezen worden in beide talen medegedeeld binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van het verzoek. Na het verstrijken van die termijn mag aan de adviesverplichting worden voorbijgegaan.

Op verzoek van de Adviesraad, kan de Regering deze termijn verlengen.

De termijn wordt opgeschort tijdens de schoolvakanties.

In geval van met redenen omklede dringende noodzaak, mag de Regering de termijn voor adviesverlening inkorten tot zeven dagen.

[Art. 101.](#) Om zijn opdracht uit te voeren, kan de Adviesraad een beroep doen op deskundigen, gespecialiseerde commissies oprichten en tijdelijke werkgroepen samenstellen. Het huishoudelijk reglement bepaalt daartoe de nadere regels.

[Afdeling 3.](#) - Werking

[Art. 102.](#) § 1. De Adviesraad stelt onder zijn leden een voorzitter, een vicevoorzitter, een secretaris en een schatbewaarder aan. Zij vormen samen het Bureau van de Adviesraad. Hun mandaat loopt af bij elke hernieuwing van de helft van de leden van de Adviesraad. Het kan één keer hernieuwd worden.

Bij overlijden, afwezigheid of ontslag van een lid van het Bureau of als het lid niet langer de hoedanigheid heeft op grond waarvan het werd aangesteld als lid van de Adviesraad, wordt dit lid van het Bureau vervangen door een lid van de Raad, benoemd door en uit de Raad.

§ 2. Stelt de Adviesraad de in § 1 bedoelde personen niet aan binnen drie maanden na de installatie of, nadien, binnen een termijn van drie maanden na elke hernieuwing van de helft van de leden, dan gaat de Regering over tot aanstelling.

De voorzitter en de vicevoorzitter behoren elk tot een verschillende taalrol.

[Art. 103.](#) § 1. De Adviesraad vergadert minstens viermaal per jaar en wordt samengeroepen door de voorzitter of de persoon die hem vervangt.

§ 2. De voorzitter of de persoon die hem vervangt, roept de Adviesraad samen als de Regering, één van de afgevaardigden bedoeld in artikel 91 of een derde van de leden van de Adviesraad hierom verzoekt.

[Art. 104.](#) Het Bureau staat in voor het dagelijks beheer van de Adviesraad, bereidt elke vergadering voor en stelt de agenda op.

Het stelt de begrotingen en jaarrekeningen op en legt ze aan de Regering voor na goedkeuring door de Adviesraad.

[Art. 105.](#) De Adviesraad stelt een huishoudelijk reglement op dat ter goedkeuring aan de Regering wordt voorgelegd.

De Regering stelt de minimaal vereiste inhoud van het huishoudelijk reglement vast.

[Art. 106.](#) De Regering mag één of meerdere ambtenaren [¹ van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel]¹ of van een instelling van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aanstellen om het Bureau bij te staan in de uitvoering van zijn taak.

(1)<ORD 2018-12-21/73, art. 2, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

[Art. 107.](#) De werkingskosten van de Adviesraad worden aangerekend op de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

[HOOFDSTUK III/1.](#) [¹ - De paritaire huurcommissie]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

[Art. 107/1.](#) [¹ Er wordt bij de Adviesraad voor de Huisvesting een paritaire huurcommissie ingesteld die bevoegd is om advies te geven over de redelijkheid van de huurprijs voor elke woonhuurovereenkomst in het Brussels Gewest die voldoet aan de twee volgende cumulatieve voorwaarden :

1° niet gesloten zijn door een openbare vastgoedoperator zoals omschreven in artikel 2, § 1er, 4° van de Code of door een sociaal verhuurkantoor

2° de huurprijs is niet omkaderd bij een ordonnantie of een besluit van de Regering.

De paritaire huurcommissie brengt binnen twee maanden na de indiening van de aanvraag advies uit. Dat advies omvat, in voorkomend geval, een voorstel van herziene huurprijs.

Wanneer door een van de partijen bij de huurovereenkomst of door een door hem of haar gemachtigd persoon een beroep wordt gedaan op de paritaire huurcommissie en zij een advies uitbrengt tot herziening van het huurprijsbedrag, stelt ze de partijen een tot het bedrag van de huurprijs beperkte bemiddeling voor.

Tenzij de partijen anders overeenkomen, wordt de als gevolg van een door de paritaire huurcommissie voorgestelde bemiddeling herziene huurprijs van kracht met ingang van de eerste dag van de maand die volgt op de datum van de aanhangigmaking bij deze commissie.

De gemotiveerde adviezen van de paritaire huurcommissie hebben een niet-bindend karakter.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

[Art. 107/2.](#) [¹ De paritaire huurcommissie kan worden benaderd door iedere belanghebbende en door de rechter bij wie het verzoek aanhangig is gemaakt voor een advies over de regelmatigheid van de huurprijs overeenkomstig de artikelen 224/1, 240 en 241 van de Code.

De verhuurder of een door hem gemachtigd persoon kan de paritaire huurcommissie ook om advies vragen over de regelmatigheid van de gevraagde huurprijs na de eerste drie jaar van de huurovereenkomst, wanneer blijkt dat de huurprijs die op het tijdstip van de aanvraag moet worden betaald, 30 % lager ligt dan de referentiehuurprijs, zonder dat dit verschil kan worden gerechtvaardigd door substantiële en aanzienlijke kwaliteits-gebreken van het onroerend goed die niet aan de huurder kunnen worden toegeschreven, of door de omgeving.

De Regering bepaalt een lijst van de aanzienlijke kwaliteitsgebreken.

Het beroep op de paritaire huurcommissie is kosteloos.][¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

[Art. 107/3.](#) [¹ De paritaire huurcommissie zal met eenparigheid van stemmen, na een summier onderzoek, uitspraak doen over elk verzoek door een van de partijen van de huurovereenkomst of door een door deze partij gemachtigd persoon dat kennelijk ongegrond of onredelijk is, gezien de substantiële elementen van comfort, de substantiële kwaliteitsgebreken van het goed of de omgeving ervan.][¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

[Art. 107/4.](#) [¹ De paritaire huurcommissie bestaat uit een even aantal leden, waarvan de helft bestaat uit vertegenwoordigers van de verhuurders en de helft uit vertegenwoordigers van de huurders.

De paritaire huurcommissie beraadslaagt op collegiale wijze en stelt haar eigen huishoudelijk reglement vast.

De Regering bepaalt de modaliteiten van de samenstelling, de organisatie en de werking van de paritaire huurcommissie en de bezoldiging van haar leden.][¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

[Art. 107/5.](#) [¹ De door de paritaire huurcommissie uitgebrachte adviezen worden openbaar gemaakt, op zijn minst door publicatie op haar website. De Regering bepaalt de modaliteiten van deze bekendmaking.][¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

[Art. 107/6.](#) [¹ De werking van en het mechanisme voor aanhangigmaking bij de paritaire huurcommissie worden jaarlijks geëvalueerd aan de hand van een verslag. Dit verslag wordt toegezonden aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

De Regering bepaalt de modaliteiten voor deze evaluatie.][¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

[HOOFDSTUK IV.](#) - Het Observatiecentrum voor de Huisvesting

[Art. 108.](#) § 1. Er wordt een Observatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opgericht dat, binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, de volgende opdracht vervult :

1° statistische gegevens over het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verzamelen en verwerken;

2° op eigen initiatief of op verzoek van de Regering, studies uitvoeren met betrekking tot het wonen;

3° denkoefeningen opzetten over de toekomst van het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

4° gegevens verzamelen en verwerken op grond waarvan de evolutie van de wetgeving, de verwezenlijkingen van de operatoren en de openbare maatregelen inzake het wonen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest onderzocht kunnen worden;

5° alle andere taken die het Observatiecentrum door de Regering worden toevertrouwd.

§ 2. Het Observatiecentrum voor de Huisvesting legt het Brussels Hoofdstedelijk Parlement jaarlijks een verslag voor.

§ 3. De Regering schrijft jaarlijks in haar begroting het bedrag in dat noodzakelijk is voor de werking van het Observatiecentrum voor de Huisvesting. Zij stelt de regels voor de toewijzing ervan vast.

[HOOFDSTUK V.](#) - Het Informatiecentrum voor de Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

[Art. 109.](#) Er wordt een Informatiecentrum voor de Huisvesting opgericht met als opdrachten :

- 1° alle gegevens centraliseren die betrekking hebben op de wetgeving, de regelgeving, de instellingen met een rechtstreekse of onrechtstreekse band met huisvesting en die gelden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 2° eerstelijnsinformatie verstrekken aan iedereen die het aanbelangt;
- 3° doorverwijzen naar de diensten die bevoegd zijn.

[Art. 110.](#) De Regering bepaalt de werkingsregels van dit Informatiecentrum voor de Huisvesting.

[HOOFDSTUK VI.](#) - Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

[Afdeling 1.](#) - Statuut en vorm

[Art. 111.](#) Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna het Fonds genoemd, is opgericht als coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.

De zetel van het Fonds is gevestigd in één van de gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

[Afdeling 2.](#) - Opdrachten

[Art. 112.](#) § 1. Het Fonds verricht taken van openbaar nut en inzonderheid :

- 1° [¹ door de toekenning van kredieten (waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld) :
 - a) aan natuurlijke personen met een middelgroot of laag inkomen de middelen verschaffen om een zakelijk of persoonlijk recht te verwerven op een woning of om een woning te renoveren, herstructureren, aan te passen, te bouwen, de energieprestatie ervan te verbeteren, aan te passen aan een handicap en het verlies van de fysieke zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners of om een woning die in hoofdzaak bestemd is voor persoonlijk gebruik in stand te houden ;
 - b) aan rechtspersonen de middelen verschaffen om bouw- of renovatiewerken uit te voeren met het oog op de naleving van de vereisten inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen zoals bedoeld in Hoofdstuk 1, Titel III van deze Code en met het oog op de verbetering van het gebouw op het vlak van energiebesparing of aangepastheid aan een handicap en het verlies van de fysieke zelfstandigheid en onafhankelijkheid van de bewoners ;
 - c) aan eigenaars-verhuurders de middelen verschaffen om een gebouw te renoveren, aan te passen of de energieprestaties ervan te verbeteren]¹;
 - 2° personen met een middelgroot of klein inkomen een gratis verzekering gewaarborgd wonen aanbieden waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld;
 - 3° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden. Na advies van het Fonds, kan de Regering een standaardhuurovereenkomst goedkeuren, die indien nodig kan afwijken van de dwingende bepalingen van het Burgerlijk Wetboek om de doorstroming (in het licht van artikel 140, 7°) te bevorderen van een gezin, waarvan de woning aan werken toe is of niet meer aangepast is [² ...]², naar een andere door het Fonds te huur gestelde woning;
 - 4° [³ verwerven of ruilen van een zakelijk of persoonlijk hoofdrecht van gebouwen, en deze saneren, verbouwen, verbeteren, of er uitrustingen in aan brengen, om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of laag inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning ;]³
- De overeenkomst waarmee een woning door het Fonds in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht wordt overgedragen bevat restrictieve clausules inzake de vrije terbeschikkingstelling van het overgedragen recht die tot doel hebben te waarborgen dat de genoemde woning uitsluitend voor sociale doeleinden wordt gebruikt; op voorstel van het Fonds, stelt de Regering de grenzen vast waarbinnen het Fonds deze restricties oplegt;
- 5° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden. Deze hulp kan [⁴ onder meer]⁴ de vorm aannemen van een renteloze [⁴ krediet]⁴, borgstelling of mutualistisch fonds;
- 6° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

§ 2. Afhankelijk van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting, dekt de voormelde verzekering gewaarborgd wonen in ieder geval :

1° het risico van de werknemer die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing van een enige woning een lening sluit en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid;

2° het risico van de zelfstandige die voor de renovatie van een enige woning, de bouw, de koop of de koop met renovatie, verbetering, of aanpassing van een enige woning een lening sluit en die zijn contractuele verplichtingen niet kan nakomen ten gevolge van arbeidsongeschiktheid.

De lening waarvoor het risico gedekt wordt door de verzekering gewaarborgd wonen moet betrekking hebben op een woning die de lener zelf bewoont of zal bewonen en waarvan de verkoopwaarde niet hoger ligt dan het bedrag dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalt. De lener mag bovendien geen andere woning in volle eigendom bezitten.

[⁵ ...]⁵

-
- (1)<ORD 2022-02-10/17, art. 7, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>
 - (2)<ORD 2022-02-10/17, art. 8, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>
 - (3)<ORD 2022-02-10/17, art. 9, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>
 - (4)<ORD 2022-02-10/17, art. 10, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>
 - (5)<ORD 2022-02-10/17, art. 11, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

Afdeling 3. - De beheersovereenkomst

Art. 113. Het Fonds vervult zijn taken volgens de prioriteiten en oriënteringen omschreven in de beheersovereenkomst die het telkens voor een duur van vijf jaar sluit met de Regering. Bij gebrek aan beheersovereenkomst en na raadpleging van het Fonds, stelt de Regering de bijzondere voorwaarden vast voor de uitvoering van artikel 114 voor de duur van een begrotingsjaar.

Voor ze in werking treedt, deelt de Regering de beheersovereenkomst mee aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Art. 114. In het raam van de ordonnanties en besluiten waaraan de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn onderworpen, regelt de beheersovereenkomst :

- 1° de doelstellingen die aan de partijen worden opgelegd;
- 2° de termijnen voor de verwezenlijking van deze doelstellingen;
- 3° de middelen die aangewend moeten worden om ze te verwezenlijken;
- 4° de evaluatiecriteria;
- 5° de herzieningsvoorwaarden;
- 6° de sancties als doelstellingen of termijnen niet worden nageleefd.
- 7° de doelstellingen inzake de toegankelijkheid en aanpasbaarheid van gebouwen en woningen voor gehandicapte personen.

Art. 115. Een jaarlijks evaluatieverslag van de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt opgesteld door het Woningfonds en aan de Regering voorgelegd, na advies van de in artikel 118 van deze Code bedoelde regeringscommissaris(sen).

Het jaarlijks evaluatieverslag over de uitvoering van de beheersovereenkomst wordt ten laatste op 1 juli van het jaar dat volgt op het dienstjaar waarop het betrekking heeft aan de Regering voorgelegd en binnen de eerstvolgende maand bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

Afdeling 4. - De financiering

Art. 116. § 1. De Regering kan het Fonds, binnen de budgettaire perken gesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, machtigen leningen te sluiten die door het Gewest worden gewaarborgd. De waarborg dekt tevens de financiële beheersoperaties die betrekking hebben op deze leningen.

Het bedrag, de voorwaarden en de regels voor het sluiten van de leningen moeten door de Regering worden goedgekeurd.

§ 2. Binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de gewestbegroting en onder voorbehoud van de naleving van artikel 114, subsidieert de Regering de activiteiten van het Fonds, inzonderheid door het verlies op interesten te dekken van de leningen die het sluit en door middel van kapitaaldotaties.

Alleen al door de gewestelijke subsidies te aanvaarden, erkent het Fonds dat het Rekenhof het recht heeft ter plaatse het gebruik van de uitgekeerde geldmiddelen te controleren.

§ 3. Het Gewest kent zijn waarborg voor een goede afloop voor de in de eerste paragraaf bedoelde leningen slechts toe op voorwaarde dat het Fonds zich er vooraf toe heeft verbonden een deel van zijn investeringsprogramma's, zoals vastgesteld in de beheersovereenkomsten, te besteden aan de financiering van de aankoop, de bouw, de sanering, de herstructurering of de aanpassing van woningen bestemd om in volle eigendom of in de vorm van een ander zakelijk hoofdrecht verhuurd of verkocht te worden aan personen die voldoen aan de bijzondere voorwaarden gesteld door de Regering.

Art. 117. § 1. Het Gewest kent aan het Fonds een terugvorderbaar renteloos voorschot toe, bestemd voor de toekenning van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg.

§ 2. - Met behulp van de ter beschikking gestelde bedragen, kent het Fonds leningen of bankborgstellingen toe aan personen die moeilijkheden ondervinden om de door hun verhuurder geëiste huurwaarborg te betalen, zodat zij een behoorlijke woning kunnen betrekken.

§ 3. - De terbeschikkingstelling van de in § 1 van dit artikel bedoelde terugvorderbare voorschotten aan het Fonds wordt geregeld bij overeenkomst tussen het Gewest en het Fonds.

Deze overeenkomst bepaalt inzonderheid dat de aan het Fonds toevertrouwde bedragen in een afzonderlijke boekhouding opgenomen moeten worden en dat de rente die deze bedragen voortbrengen uitsluitend bestemd mag worden voor het toelagenstelsel voor de huurwaarborg.

De overeenkomst wordt ten laatste zestig dagen na ondertekening bezorgd aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.

§ 4. Het Fonds kan, bij door de Regering goedgekeurde overeenkomst, de taken delegeren met betrekking tot de administratieve en sociale follow-up van de dossiers, hetzij aan de gemeente, hetzij aan het O.C.M.W. van een gemeente op het grondgebied van het Gewest, hetzij aan verenigingen die ijveren voor integratie via de

huisvesting en die door de Regering zijn erkend. Deze taken toevertrouwd aan de gemeente, aan het O.C.M.W. of aan verenigingen die ijveren voor integratie via de huisvesting worden kosteloos volbracht.

§ 5. Het Fonds bezorgt de Regering jaarlijks een volledig verslag met betrekking tot het gebruik van het bedrag dat als voorschot werd ontvangen. Binnen dertig dagen na zijn ontvangst, bezorgt de Regering dit verslag aan het Parlement.

§ 6. Wanneer het Gewest een einde maakt aan het bijstandsstelsel voor de samenstelling van een huurwaarborg, wordt het aan het Fonds toegekende voorschot aan het Gewest terugbetaald volgens de regels die door de Regering worden vastgesteld.

§ 7. Bij ontbinding van het Fonds, is dit verplicht alle ontvangen voorschotten aan het Gewest terug te betalen. Deze terugbetaling wordt evenwel beperkt tot de bedragen die werden terugbetaald door de begunstigden van de leningen of van de schuldvorderingen die het Fonds hierop heeft. Voor de inning van de leningen en de schuldvorderingen, treedt het Gewest in de rechten van het Fonds.

§ 8. De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de lening door de begunstigden of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald. De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigden.

Afdeling 5. - De controle

Art. 118. § 1. Het Fonds is onderworpen aan controle door de Regering. Deze controle wordt uitgeoefend door twee door de Regering aangestelde commissarissen die elk tot een verschillende taalrol behoren.

§ 2. De commissarissen nemen met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van de bestuurs- en controleorganen van het Fonds, waarop ze uitgenodigd dienen te worden.

Zij worden ermee belast toe te zien op de toepassing van de ordonnanties en besluiten waardoor de financiering en de activiteiten van het Fonds zijn geregeld, alsook van de achtereenvolgende beheersovereenkomsten.

§ 3. Wanneer het algemeen belang of de naleving van de wet of van reglementen dit vereist, kunnen de Regering of de commissarissen, binnen de termijn die zij vaststellen, het Fonds verzoeken te beraadslagen over elke aangelegenheid die het aanbelangt.

§ 4. Elke commissaris kan verzet aantekenen tegen de beslissingen van het Fonds als hij meent dat deze leiden tot een ongeoorloofde discriminatie van de ene gemeenschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ten opzichte van de andere of dat zij strijdig zijn met de wetgeving, de beheersovereenkomst of het algemeen belang.

Het beroep moet worden ingesteld binnen acht dagen na de vergadering waarop de beslissing werd genomen, voor zover de commissarissen volgens de regels werden uitgenodigd, zo niet vanaf de bekendmaking van de beslissing bij een ter post aangetekend schrijven.

Het beroep wordt ingesteld bij de Regering volgens de voorwaarden en op de wijze die zij bepaalt. Het beroep werkt opschortend.

De Regering spreekt zich uit binnen dertig dagen na de indiening van het beroep. Na het verstrijken van deze termijn, wordt de beslissing geacht te zijn goedgekeurd.

De beslissing tot nietigverklaring wordt aan het Fonds meegedeeld.

§ 5. Jaarlijks, bezorgen de commissarissen een verslag over hun activiteiten aan de Regering.

Art. 119. De bepalingen van de wetten en besluiten die betrekking hebben op het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn van toepassing op het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tenzij er een eigen regelgeving bestaat met betrekking tot deze laatste.

HOOFDSTUK VII. - De sociale verhuurkantoren

Art. 120. § 1. Om zijn doelstellingen, die erin bestaan de toegang tot een huurwoning mogelijk te maken voor personen die hierbij moeilijkheden ondervinden, te verwezenlijken, behoudt het sociaal verhuurkantoor een maximaal aantal woningen uit de privé- en de overheidssector op de huurmarkt, biedt ze opnieuw aan of verwezenlijkt ze. Voor deze laatste, stelt de Regering een maximale proportie vast.

§ 2. Bij het vervullen van deze taak, treedt het sociaal verhuurkantoor als bemiddelaar op tussen de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of, met het akkoord van de verhuurder, de houders van een renovatiehuurovereenkomst of de handelshuurders, enerzijds, en de huurgezinnen anderzijds. Daartoe sluit het met de houders van een zakelijk hoofdrecht, de houders van een recht van openbaar beheer of de handelshuurders beheersovereenkomsten of huurovereenkomsten voor gebouwen of gedeelten ervan. De Regering wordt ertoe gemachtigd de wijze van uitvoering te bepalen.

Het mag ook giften of legaten ontvangen, alsmede erfpacht- of opstalovereenkomsten sluiten die in verhouding staan tot zijn doelstellingen.

Het sociaal verhuurkantoor kan tevens onroerende goederen aankopen die bestemd zijn voor woningen.

[¹] De regering bepaalt de verplichte bepalingen van de beheersovereenkomsten of de huurovereenkomsten die het sociaal verhuurkantoor sluit met de concessiegevers alsook de verplichte bepalingen van de huurovereenkomsten of de onderhuurovereenkomsten die het sociaal verhuurkantoor sluit met de huurders. Hij bepaalt tevens het model van bewoningsovereenkomst die de bewoner van de transitwoning bindt aan het sociaal verhuurkantoor.

Artikel 224/2 is van toepassing op alle beheers- en huurovereenkomsten die het sociaal verhuurkantoor sluit met concessiegevers en huurders.]¹

§ 3. De woningen die door het sociaal verhuurkantoor te huur worden gesteld, moeten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen zijn en voldoen aan de elementaire verplichtingen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting van de woningen, zoals vastgesteld krachtens artikel 4.

§ 4. Het sociaal verhuurkantoor zorgt, in voorkomend geval, voor maatschappelijke begeleiding, specifiek met betrekking tot het huren van een woning. Deze maatschappelijke begeleiding kan geschieden in samenwerking met een O.C.M.W. of een erkende vereniging voor huisvestingshulp of maatschappelijke begeleiding. Een dergelijke samenwerking is verplicht indien er binnen het sociaal verhuurkantoor geen maatschappelijk werker actief is die houder is van een door een universiteit of inrichting voor hoger onderwijs afgeleverd master- of bachelor-diploma (na een studie van minstens drie jaar) of die een andere erkende en gelijkwaardige opleiding heeft gevolgd.

(0)<ORD 2023-12-22/30, Enkel in de Franstalige versie >

[Art. 121.](#) § 1. Het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarvan wordt overwogen om het in beheer te nemen, moet aan het sociaal verhuurkantoor ter beschikking worden gesteld bij beheersmandaat of huurovereenkomst met een duur van minstens :

1° drie jaar als het enkel beheer of huur betreft;

2° of negen jaar als er ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.

§ 2. Wanneer met de houder van een zakelijk hoofdrecht een beheersovereenkomst is gesloten zoals bedoeld in artikel 120, § 2, eerste lid, treedt het sociaal verhuurkantoor in de plaats van de houder van een zakelijk hoofdrecht voor de terugwinning van ieder bedrag dat door het gezin verschuldigd is en om de verbreking van de huurovereenkomst te eisen zoals bepaald door het Burgerlijk Wetboek.

§ 3. Bij de onderhandelingen over de huurprijs met de houder van een zakelijk hoofdrecht, dient het sociaal verhuurkantoor erop toe te zien dat het hoe dan ook een huurprijs verkrijgt die lager ligt dan de huurprijzen op de privémarkt voor goederen met vergelijkbare uitrustingen en vergelijkbare ligging, waarbij het zich met name moet beroepen op de gegevens van het Observatorium van de Huurprijzen, rekening houdende met de waarborgen die het de houder van een zakelijk hoofdrecht biedt.

[Art. 122.](#) Het huurbedrag dat het gezin aan het sociaal verhuurkantoor betaalt, wordt vastgesteld overeenkomstig het reglement inzake de organisatie van de sociale verhuurkantoren, zonder dat dit bedrag hoger mag liggen dan het bedrag dat door het sociaal verhuurkantoor wordt uitbetaald aan de houder van een zakelijk hoofdrecht.

[Art. 123.](#) § 1. Binnen de grenzen van het begrotingskrediet en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden, verleent de Regering aan de erkende sociale verhuurkantoren jaarlijks subsidies om :

1° bij te dragen in de kosten van de renovatiewerken. De Regering bepaalt de aard en de omvang van deze renovatiewerken;

2° inzonderheid bij te dragen in het ten laste nemen van de verliezen die voortkomen uit de tijdelijke leegstand van de woning, huurschade en oninbaar verklaarde schuldvorderingen, overeenkomstig de door de Regering vastgestelde voorwaarden;

3° tegemoet te komen in de werkings- en personeelskosten, met inbegrip van de provisies of fondsen die bestemd zijn voor huurrisico's en -lasten en voor het sociaal passief.

§ 2. Onverminderd § 1, kan de Regering bovendien voor de gezinnen met een inkomen dat niet hoger ligt dan het toegangsincome voor de sociale huisvesting en indien wordt voldaan aan de door de Regering vastgestelde voorwaarden, subsidies verlenen om :

1° bij te dragen in het huurttekort dat ontstaat uit het verschil tussen de aan de verhuurder verschuldigde huurprijs en het bedrag dat het gezin aan zijn huisvesting kan besteden;

2° bij te dragen in de kosten voor de maatschappelijke begeleiding van de huurgezinnen zoals bedoeld in artikel 120, § 4.

[Art. 124.](#) § 1. De Regering kan de sociale verhuurkantoren slechts erkennen indien zij aan de volgende voorwaarden voldoen :

1° het statuut aannemen van vereniging zonder winstoogmerk in de zin van de wet van 27 juni 1921 betreffende [¹ het Wetboek van vennootschappen en verenigingen]¹;

2° als taak hebben, de toegang tot het wonen mogelijk te maken voor mensen die in dat opzicht moeilijkheden ondervinden;

3° [¹ ...]¹

4° eventueel door de inbreng van vennoten of door middel van een overeenkomst met een rechtspersoon of een natuurlijke persoon die geen lid is van de vereniging, een minimumaantal personeelsleden met de uitvoering van die taken belasten, bestaande uit minstens één gediplomeerd beheerder. Indien de maatschappelijke begeleiding wordt gewaarborgd door het sociaal verhuurkantoor zelf, dient het kantoor bovendien te beschikken over een gediplomeerd maatschappelijk werker en, ingeval renovatiewerken worden uitgevoerd, over een bouwkundige;

5° zich ertoe verbinden aan de Regering een jaarlijks activiteitenverslag, een [¹ jaarlijks]¹ financieel verslag en een verslag van de woningtoewijzing voor te leggen en op hun vraag deze documenten te bezorgen aan de in het 3° bedoelde publieke partners;

6° binnen hun beheersorganen te beschikken over een raad van bestuur waarvan ten minste één stemgerechtigde vertegenwoordiger van elke openbare vennoot die hierom heeft gevraagd en, met raadgevende stem, een vertegenwoordiger van de Regering deel uitmaken. De raad van bestuur mag eveneens beschikken over een vertegenwoordiger van de eigenaars en een vertegenwoordiger van de huurders, die beiden raadgevende stem hebben;

7° niet laten zetelen als voorzitter, bestuurder, directeur of gemachtigde : personen die niet in eer en rechten hersteld zijn die, ook niet met uitstel, veroordeeld zijn tot een gevangenisstraf van ten minste één maand voor één van de overtredingen die zijn vastgelegd in het koninklijk besluit nr. 22 van 24 oktober 1934 betreffende het rechterlijk verbod voor bepaalde veroordeelden en gefailleerden om bepaalde ambten, beroepen of werkzaamheden uit te oefenen;

8° zich in overeenstemming brengen met hoofdstuk IV van Titel III, met uitzondering van de artikelen 24, 25, 28bis en 33;

9°[1 ...]1

§ 2. De Regering kan het aantal erkende sociale verhuurkantoren beperken.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 32, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 34, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 32, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 125.](#) § 1. Om in aanmerking te komen voor een woning beheerd door het sociaal verhuurkantoor :

1° mag het gezin geen inkomen hebben dat hoger is dan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 2° vastgestelde inkomen.

Minimaal twee derde van de door het sociaal verhuurkantoor beheerde woningen wordt toegekend aan gezinnen met een inkomen dat lager of gelijk is aan het overeenkomstig artikel 2, § 2, 1° vastgestelde toegangsinkomen;

2° mag geen enkel gezinslid volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker zijn van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of beroepsgebruik.

Het sociaal verhuurkantoor kan, in individuele gevallen en bijzondere omstandigheden, afwijken van deze bepaling op grond van een met redenen omklede beslissing.

Als wordt vastgesteld dat, bij de indiening van de aanvraag voor een woning, een valse verklaring werd afgelegd, wordt aan de huurovereenkomst een einde gesteld met een opzeggingstermijn van zes maanden. De overeenkomst loopt af na het verstrijken van dezelfde termijn als de huurder of één van diens gezinsleden volle eigenaar, erfpachthouder of vruchtgebruiker wordt van een onroerend goed bestemd voor huisvesting of voor beroepsgebruik, behalve wanneer het behoud van de bewoning het voorwerp heeft uitgemaakt van een afwijking, toegestaan overeenkomstig de bepalingen vermeld in het vorige lid.[1 ...]1

§ 2. Mits het beheersorgaan van het sociaal verhuurkantoor hiermee instemt, kan worden afgeweken van de voorwaarden gesteld in § 1 in geval van overmatige schuldenlast, voor zover het maandelijks gezinsinkomen niet hoger ligt dan een door de Regering vastgesteld maximum.

§ 3. In de zin van dit artikel, wordt verstaan onder :

1° inkomsten : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor mindervaliden worden eveneens als inkomsten aanzien;

2° gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste;

3° toegangsinkomen tot de sociale huisvesting : het inkomen dat recht geeft op toegang tot de sociale huisvesting, zoals vastgesteld in functie van artikel 2, § 2, 1°.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 36, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 126.](#) § 1. Indien de voorwaarden gesteld in deze Code niet worden vervuld, moeten de subsidies bedoeld in artikel 123 worden terugbetaald, overeenkomstig artikel 94 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

Indien de terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de Regering te dien einde aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar geïseerd en uitvoerbaar verklaard.

§ 2. De erkenning wordt door de Regering ingetrokken, geschorst of beperkt wanneer zij vaststelt dat het sociaal verhuurkantoor niet meer voldoet aan de voorwaarden van deze Code.

[Art. 127.](#) De woningen die deel uitmaken van het vermogen van de OVM's en van het Woningfonds vallen niet onder de toepassing van dit hoofdstuk.

[Art. 128.](#) De Regering stelt de procedures voor de erkenning en de intrekking van de erkenning vast, met inbegrip van de beroepsprocedures.

[Artikel 128bis.](#) - De verschillende sociale verhuurkantoren kunnen zich verenigen in een representatieve federatie, die het voorwerp kan uitmaken van een erkenning door de Regering, overeenkomstig de door haar vastgestelde regels.

HOOFDSTUK VIII. - De instellingen voor sociaal krediet

Art. 129. § 1. De Regering kan de erkenning van het Gewest verlenen aan elke kredietinstelling die verzoekt om deel te nemen aan de uitvoering van een sociale opdracht die ertoe bijdraagt dat een gezin toegang krijgt tot eigendom of een eerste woning kan behouden.

§ 2. De Regering stelt een algemeen reglement op voor de erkenning van de in § 1 bedoelde kredietinstellingen door het Gewest. De erkenning door het Gewest is meer bepaald onderworpen aan de naleving van de volgende voorwaarden :

1° de instelling voor sociaal krediet heeft als belangrijkste maatschappelijk doel de toekenning van hypothecair krediet aan natuurlijke personen en het beheer van deze kredieten in eigen naam of voor rekening van instellingen voor belegging in schuldvorderingen die in meerderheid in het bezit zijn van de instellingen voor sociaal krediet;

2° het hypothecair krediet wordt toegekend met het oog op de bouw, de aankoop, de renovatie, de herstructurering, de aanpassing of het behoud van een eerste woning bestemd om zelf te bewonen;

3° het hypothecair krediet beantwoordt aan de door de Regering vastgestelde toekenningscriteria;

4° de rentevoet voor het hypothecair krediet is lager dan het marktcijfer voor vergelijkbare operaties, die omschreven worden op grond van criteria die door de Regering worden vastgesteld;

5° op verzoek van de opeenvolgende kapitaalverstrekkers, zet de instelling voor sociaal krediet voor hen aangepaste waarborgen vast en bezorgt zij hun de nodige gegevens met betrekking tot de risico's;

6° de instelling voor sociaal krediet leeft de door de Regering vastgestelde beheersrichtlijnen na;

7° de uitbetaling van het dividend overschrijdt de door de Regering bepaalde perken niet;

8° elke kapitaalswijziging wordt vooraf ter goedkeuring voorgelegd aan de Regering;

9° de instellingen voor sociaal krediet moeten hun inschrijving verkregen hebben bij de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, overeenkomstig de wet van 4 augustus 1992 op het hypothecair krediet en de wet van 27 maart 1995 betreffende de verzekeringsbemiddeling en de distributie van verzekeringen.

§ 3. De Regering kan sancties opleggen die kunnen strekken tot de intrekking van de erkenning voor elke instelling voor sociaal krediet die het algemeen erkenningsreglement niet naleeft.

De opbrengst van de financiële sancties stijft het Gemeenschappelijk Bijstandsfonds bedoeld in artikel 132, § 1.

§ 4. De Regering verleent bovendien haar waarborg aan de leningen aangegaan door de instellingen voor sociaal krediet om ze in staat te stellen de kredieten te financieren die zij toestaan met het oog op de aankoop, de bouw, het behoud en de verbouwing van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Op voordracht van de Minister van Begroting en van de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting, stelt de Regering bij elke instelling voor sociaal krediet een commissaris aan die erop dient toe te zien dat deze de toekenningsvoorwaarden voor de waarborg naleeft onder de door haar bepaalde voorwaarden.

Art. 130. § 1. De instelling voor sociaal krediet is een vennootschap met rechtspersoonlijkheid, die de vorm aanneemt van hetzij een naamloze vennootschap, hetzij een coöperatieve vennootschap.

Het [1 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen]1 is op de instelling van toepassing, voor zover hiervan door deze Code niet wordt afgeweken.

§ 2. De aandelen zijn op naam..

§ 3. Het Gewest, de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen mogen inschrijven op het kapitaal van de instellingen voor sociaal krediet.

§ 4. In de instellingen voor sociaal krediet waarin publiekrechtelijke rechtspersonen voor minder dan 25 % participeren, wordt aan deze laatste voor een duur van drie maanden een recht van voorkoop toegekend bij een verkoop van aandelen in het bezit van privaatrechtelijke rechtspersonen of privépersonen volgens de door de Regering vastgestelde regels en voorwaarden.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Art. 131. § 1. Elke instelling voor sociaal krediet is verplicht een beroep te doen op een revisor die wordt gekozen uit de leden van het Instituut voor Bedrijfsrevisoren.

§ 2. De revisor wordt belast met de controle van de financiële toestand, van de jaarrekeningen en de regelmatigheid van de operaties die uit de jaarrekeningen blijken.

Hij neemt ter plaatse kennis van boeken en boekhoudkundige documenten, briefwisseling, verslagen, periodieke overzichten en alle geschriften in het algemeen.

§ 3. Op grond van een door de Regering opgesteld bestek, bezorgt de revisor deze laatste minstens één keer per jaar een verslag over de activa en passiva en over de exploitatieresultaten wanneer de balans en de winst- en verliesrekening worden opgesteld. Hij stelt haar zonder verwijl op de hoogte van iedere nalatigheid, onregelmatigheid of situatie die de liquiditeit en de solvabiliteit van de instelling voor sociaal krediet kan schaden.

Art. 132. § 1. Er wordt een Gemeenschappelijk Bijstandsfonds opgericht om de belangen van de instellingen voor sociaal krediet te verdedigen. Dit Fonds wordt onder meer gestijfd door de aandelen van de instellingen voor sociaal krediet, waarvan de bedragen door de Regering worden vastgesteld.

De voorwaarden en de regels voor de verdeling van de bezittingen van het Fonds worden door de Regering vastgesteld.

§ 2. Er wordt een Overlegcomité opgericht, waarvan de samenstelling en de werkwijze door de Regering worden vastgesteld. Het is paritair samengesteld uit vertegenwoordigers van het Gewest en van de instellingen voor sociaal krediet.

HOOFDSTUK IX. - De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Art. 133. De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd inzake huisvesting, overeenkomstig de bepalingen van de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de GOMB.

HOOFDSTUK X. - De verenigingen

Art. 134. Verenigingen met rechtspersoonlijkheid, waarvan het maatschappelijk doel erin bestaat op te komen voor het recht op huisvesting, zijn bevoegd om opdrachten uit te voeren zoals vastgesteld in deze Code. Deze verenigingen werden erkend door de Regering, overeenkomstig de bepalingen van deze Code, ijveren voor de integratie via de huisvesting, overeenkomstig artikel 187 van deze Code, zetten zich in voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing, overeenkomstig artikel 189 van deze Code.

HOOFDSTUK XI. [¹ - De Gewestelijke Grondallianties (CLT)]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-02-10/17, art. 12, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

Art. 134/1. [¹ - Vorm en opdrachten

§ 1. De CLT is een vereniging zonder winstoogmerk die tot doel heeft bebouwde of niet-bebouwde onroerende goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan te kopen en te beheren om, onder andere, zowel betaalbare woningen voor gezinnen met een laag inkomen als voorzieningen van collectief belang te creëren.

De CLT betreft de burger bij zijn projecten en werking en bevordert de samenwerking tussen het verenigingsleven, de burgers en de overheid.

De CLT wordt erkend door de Regering, die de voorwaarden hiervoor vaststelt, en handelt binnen het kader van het sociale huisvestingsbeleid van het Gewest, in zoverre hij de door de Regering vastgelegde voorwaarden met betrekking tot maximale inkomens, huurprijzen en verkoopprijzen naleeft.

§ 2. De erkende CLT voert zijn opdrachten uit volgens de doelstellingen bepaald in een tussen de CLT en de Regering gesloten beheersovereenkomst.

§ 3. De Regering bepaalt de opdrachten en de werkingsregels van de erkende CLT's.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-02-10/17, art. 13, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

Art. 134/2. [¹ - Werking

§ 1. De CLT berust op een originele benadering van vastgoedeigendom, waarbij de eigendom van de grond wordt losgekoppeld van die van het gebouw.

De CLT blijft eigenaar van de gronden, maar draagt de eigendom van de gebouwen over aan de kopende gezinnen via gesplitste zakelijke rechten.

De kopers onderschrijven de door de Regering vastgelegde verplichtingen. Ze aanvaarden met name de voorwaarden inzake het bewonen en onderhouden alsook de bijzondere overdrachtsregels in overeenstemming met de doelstellingen van de CLT.

§ 2. Om aanspraak te kunnen maken op de aankoop van een CLT-woning, moeten kandidaat-kopers voldoen aan een reeks door de Regering vastgelegde voorwaarden.

De kandidaat-kopers worden op grond van hun inkomens ingedeeld in door de Regering bepaalde categorieën. Elke CLT houdt een register bij waarin de kandidaat-kopers in chronologische volgorde van de indiening van de aanvraag worden opgelijst.

De maximale verkoopprijs van een door een CLT overgedragen onroerend goed wordt door de Regering bepaald op basis van de inkomens van de kopers, waardoor het onroerend goed betaalbaar moet blijven voor gezinnen met een laag inkomen, en mag niet hoger zijn dan de kostprijs van de woning, met aftrek van de waarde van de grond.

§ 3. De Regering bepaalt de doorverkoopregels voor de gebouwen, waarbij de inkomensvoorwaarden het mogelijk moeten maken om de gebouwen steeds betaalbaar te houden voor gezinnen met een laag inkomen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-02-10/17, art. 14, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

Art. 134/3. [¹ - Financieringsvoorwaarden

§ 1. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen en volgens de door de Regering vastgelegde voorwaarden, kan die laatste aan de erkende CLT's voor elk van hun projecten een subsidie toekennen voor de gedeeltelijke dekking van de kosten van deze projecten, meer in het bijzonder de verwervingskosten, de bouwkosten en de herstellingskosten van het gebouw.

§ 2. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen en volgens de door de Regering vastgelegde voorwaarden, kan die laatste aan de erkende CLT's een jaarlijkse subsidie toekennen voor het dekken van hun werkingskosten.

§ 3. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen en volgens de door de Regering vastgelegde voorwaarden, kan die laatste op basis van een gemotiveerd verzoek van een erkende CLT een bijkomende subsidie toekennen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-02-10/17, art. 15, 013; Inwerkingtreding : 24-03-2022>

TITEL V. - TOEZICHT EN CONTROLE

Art. 135. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en onverminderd de ordonnantie van 14 mei 1998 houdende regeling van het administratief toezicht op de gemeentelijke overheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de artikelen 108 tot 113 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, zoals gewijzigd bij de ordonnantie van 3 juli 2003, kan de Regering zich, in alle gevallen waarin de gemeenten bevoegd zijn om de bij deze ordonnantie bepaalde maatregelen te treffen of handelingen te stellen, in de plaats stellen voor deze handelingen in geval van verzuim door de gemeentelijke overheid, na twee opeenvolgende waarschuwingen verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, gericht aan de in gebreke blijvende overheid.

Alle kosten die voortvloeien uit de uitoefening van dit vervangingstoezicht vallen ten laste van de in gebreke blijvende overheid.

Art. 136. De instellingen bevoegd inzake huisvesting oefenen hun taak uit volgens de bepalingen van deze Code en onder toezicht van de Regering.

Onverminderd de sancties bedoeld in deze Code, kan de Regering zich hiertoe na twee opeenvolgende waarschuwingen, verstuurd per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, in de plaats stellen van één van de instellingen bevoegd inzake huisvesting als deze de plichten niet vervult die krachtens deze Code op haar rusten.

Art. 137. Voor de instellingen bevoegd inzake huisvesting waar niet voorzien is in de aanwezigheid van een regeringscommissaris, kan de Regering de uitoefening van het in artikel 136 bedoelde toezicht delegeren aan de BGHM, voor zover het niet gaat om een toezicht op deze maatschappij zelf.

TITEL VI. - [¹ Sociale, bescheiden en middelgrote woningen die door de BGHM en de OVM's worden verhuurd]¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 37, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Art. 138.¹De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de OVM's en op de sociale woningen en woningen voor bescheiden en middeninkomens die zij verhuren krachtens de artikelen 2, § 2, 1° tot 3° van deze Code.]¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 38, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Art. 139.

<Opgeheven bij ORD 2023-12-22/30, art. 39, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Art. 140. Op advies van de BGHM, bepaalt de Regering, in naleving van dit hoofdstuk en indien nodig in afwijking van [¹ Titel XI van deze Code]¹:

1° de methode van berekening van de waarde van de gebouwen;

2° de methode van berekening van de huurprijzen die gelden voor de huurders van de OVM's en, in voorkomend geval, voor de huurders van de BGHM, met inbegrip van de regels voor de afschaffing van het plafond;

3° [² de voorwaarden voor inschrijving van de kandidaat-huurders en de procedure die moet worden gevolgd voor de indiening en de behandeling van de aanvragen tot huisvesting]²;

4° de toegangsvoorwaarden voor de huurders en, hieronder, de bijzondere prioriteiten die [³ bepaalde kandidaat-huurders]³ met een bescheiden inkomen genieten;

5° het percentage en de toekenningsvoorwaarden van huurverminderingen die aan de huurders kunnen worden toegestaan, inzonderheid als zij gezinshoofd zijn van een kroostrijk gezin of in het raam van een renovatie-overeenkomst;

6° de clausules in de huurovereenkomsten met betrekking tot :

a) de duur van de huurovereenkomst en de voorwaarden voor vervroegde opzegging;

b) de aard en de berekeningswijze van heffingen en lasten;

c) de wijze waarop de huurwaarborg wordt samengesteld en vrijgemaakt;

d) de procedure voor de toegang tot en het vetrek uit de plaatsen;

e) de respectieve plichten van de partijen, inzonderheid inzake het onderhoud van het goed en de betaling van de huur;

f) de sancties;

7° de voorwaarden verbonden aan de doorstroming van de huurders tussen de verschillende soorten

woningen in het aanbod.

Een doorstroming is aangewezen wanneer er een kamer te veel is in vergelijking met het in de definitie van een aangepaste woning voorziene aantal kamers. Indien het gezin een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die hem door de huisvestingsmaatschappij kan worden voorgesteld naargelang de beschikbaarheid, kan de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Indien het gezin een te grote woning betreft en de woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem moet voorstellen naargelang de beschikbaarheid, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden (die ingaat op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin kennis werd gegeven van de opzeggingstermijn), voor zover de nieuwe huurprijs niet hoger ligt dan 15 % van de oude huurprijs.

Bij geschillen, zijn de gewone beroepsmiddelen van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zeventig jaar.

Indien de aldus doorgestroomde personen minstens vijfenzestig jaar oud of gehandicapt zijn, beschikken zij over een voorkeurrecht voor de toewijzing van de nieuwe woningen die werden gebouwd binnen hun OVM.

De OVM maakt aan de BGHM een jaarlijks doorstromingsplan over;

8° de voorwaarden verbonden aan de gezondheid, de inspectie, het persoonlijk gebruik van het gebouw of het deel van het gebouw dat te huur gesteld wordt;

9° de voorzorgen die genomen moeten worden tegen speculatie.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 40, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 41, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(3)<ORD 2023-12-22/30, art. 42, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 141.](#)^[1] Op advies van de BGHM stelt de Regering standaardhuurovereenkomsten op.^[1]

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 43, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 142.](#)§ 1.^[1] ...^[1] gelden deze door de Regering vastgestelde standaard-huurovereenkomsten voor een duur van negen jaar voor huurders wier huurovereenkomst in werking treedt op 1 januari 2013 of later.

§ 2. Na acht jaar en onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke regels inzake de uitvoering van overeenkomsten (met name artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek), evalueren de [^[2] OVM's]^[2] de situatie van het gezin en dit zowel wat betreft zijn inkomen als zijn samenstelling :

1° indien het inkomen van het gezin hoger ligt dan 150 % van het toegangsinkomen gedurende de twee laatste jaren, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden; in het tegenovergestelde geval, zal de huurovereenkomst automatisch worden verlengd voor een duur van drie jaar. Indien dit inkomen tijdens de opzeggingstermijn onder dit plafond van 150 % zou komen te liggen ingevolge een beslissing of een al dan niet voorzienbare omstandigheid, die buiten de wil van de huurder heeft plaatsgevonden, kan deze laatste de BGHM bij hoogdringendheid vatten, overeenkomstig de modaliteiten die door de Regering moeten worden vastgesteld;

2° indien het gezin een te grote woning betreft en een woning weigert die is aangepast aan zijn nieuwe samenstelling (met eenzelfde comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer) en die de huisvestingsmaatschappij hem, naargelang de beschikbaarheid, verplicht moet voorstellen, zal de huurovereenkomst worden beëindigd middels een opzeggingstermijn van 6 maanden, voor zover de nieuwe huurprijs niet meer dan 15 % hoger ligt dan de oude huurprijs; in het tegenovergestelde geval, zal de initiële overeenkomst worden beëindigd (middels een opzeggingstermijn van 3 maanden) en zal een nieuwe overeenkomst worden gesloten voor een duur van drie jaar.

Indien, overeenkomstig het vorige lid, de huurovereenkomst werd verlengd of een nieuwe overeenkomst werd gesloten, zal de in ditzelfde lid bedoelde evaluatie plaatsvinden op het einde van het tweede jaar van iedere nieuwe periode van drie jaar.

De Regering wordt ermee belast om, vóór het verlopen van de eerste huurovereenkomsten voor bepaalde duur die vanaf 1 januari 2013 worden gesloten, te voorzien in begeleidingsmaatregelen voor de herhuisvesting van de huurders wier huurovereenkomst werd beëindigd met toepassing van het vorige lid.

§ 3. Gehandicapte personen en personen die de leeftijd van 65 jaar hebben bereikt op het moment van de inwerkingtreding van de initiële huurovereenkomst, blijven onderworpen aan standaardhuurovereenkomsten van onbepaalde duur.

Bovendien zal aan personen die onderworpen zijn aan de huurovereenkomst van negen jaar, maar die op het moment van [^[3] het verlopen van de negenjarige huurovereenkomst of het verstrijken van de termijn van elke verlenging van drie jaar]^[3] ondertussen gehandicapt zijn geworden, een huurovereenkomst voor onbepaalde duur worden voorgesteld.

De huurovereenkomst van onbepaalde duur van personen wier gehandicaptenstatuut is komen te vervallen vanaf 1 januari 2013 en wier huurovereenkomst op deze datum of later in werking is getreden, wordt beëindigd middels een opzeggingstermijn van zes maanden. In ruil, zal hen een huurovereenkomst van bepaalde duur worden voorgesteld. Een gelijkaardig stelsel is van toepassing op niet-gehandicapte gezinsleden indien, nog altijd vanaf 1 januari 2013, de gehandicapte persoon overlijdt of geen deel meer uitmaakt van de door de verhuurder

gekende gezinssamenstelling.

§ 4. Huurders die een nieuwe huurovereenkomst sluiten als gevolg [4 van een verandering van woning]4 blijven eveneens onderworpen aan een standaardhuurovereenkomst voor onbepaalde duur, voor zover hun initiële huurovereenkomst in werking is getreden vóór 1 januari 2013.

Indien de huurders wier initiële huurovereenkomst in werking is getreden op 1 januari 2013 of later, een nieuwe huurovereenkomst sluiten als gevolg [4 van een verandering van woning]4, mag de duur van deze laatste overeenkomst, opgeteld bij de duur van de initiële overeenkomst, niet hoger liggen dan negen jaar of drie jaar, afhankelijk van het geval of de doorstroming al dan niet binnen de initiële huurovereenkomst plaatsvindt.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 44, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 45, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(3)<ORD 2023-12-22/30, art. 46, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(4)<ORD 2023-12-22/30, art. 48, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

Art. 143. § 1. De huurders [1 van een sociale woning]1 met een inkomen hoger dan het toegangsinkomen storten maandelijks een solidariteitsbijdrage. Als deze bijdrageverplichting niet wordt nageleefd, loopt de huurovereenkomst af, mits een opzegging van zes maanden meegedeeld wordt.

§ 2. De huurders bedoeld in de bepalingen van de vorige paragraaf storten een maandelijks solidariteitsbijdrage gelijk aan :

- 1/10 000e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 10 % van het inkomen dat het toegangsinkomen overschrijdt indien het inkomen van de huurders niet meer dan 50 % hoger is dan het toegangsinkomen;

- 1/10 000e van de geactualiseerde waarde van de woning per schijf van 5 % van het inkomen van de huurders indien dit inkomen het toegangsinkomen met meer dan 50 % overschrijdt.

De bijdrage die zo wordt verkregen, wordt jaarlijks herzien in functie van de geactualiseerde waarde van de woning op [1 1 januari van het dienstjaar]1.

§ 3. Het totale bedrag aan huur en bijdrage dat jaarlijks van de huurders gevraagd kan worden, mag niet hoger zijn dan :

1° 10 % van de geactualiseerde waarde van het goed als dit in een gebied voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie gelegen is;

2° 12 % van de geactualiseerde waarde van het goed in de andere gevallen.

Deze percentages worden berekend op grond van de geactualiseerde waarde van het goed, waarbij de in aanmerking genomen waarde niet kleiner mag zijn dan de gemiddelde gewestelijke waarde.

De Regering mag een eenvormig gewestelijk rooster vaststellen voor de berekening van de geactualiseerde waarde in het Gewest op grond van objectieve criteria die gelden voor het hele Gewest en waarin geen rekening gehouden wordt met verkoop- en speculatieve waarden.

De Regering bepaalt de hogervermelde gebieden.

§ 4. Wanneer het netto belastbaar inkomen, geactualiseerd in functie van de parameters voor de berekening van het toegangsinkomen van een huurder, hoger is dan [2 een bedrag op 1 januari 2023 van 77.542,50 euro,]2, dan :

- verlaat de huurder de woning met een opzeggingstermijn van één jaar;

[2 Het in lid 1 bedoelde bedrag is gekoppeld aan de gezondheidsindex. Het bedrag wordt elk jaar op 1 januari aangepast in functie van de stijging of de daling in procenten uitgedrukt van de gezondheidsindex van de maand augustus van het jaar dat voorafgaat aan de herziening ten opzichte van de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar]2

- of stort de huurder een solidariteitsbijdrage gelijk aan tweemaal de hogervermelde bijdrage. In dat geval, zijn de in § 3 vermelde plafonds niet van toepassing.

Deze bepaling wordt echter niet toegepast op personen ouder dan zestig jaar en op minder-validen.

[2 ...]2

§ 5. De OVM's zijn verplicht de opbrengst van de solidariteitsbijdragen aan te wenden voor renovatie- of nieuwbouwoperaties. Wordt de opbrengst van deze bijdragen niet aangewend voor de hogervermelde werken, dan kan de BGHM, op eigen initiatief en op de wijze bepaald door het reglement of door de beheersovereenkomst met de OVM bedoeld in de artikelen 47 en 48, deze opbrengst bestemmen voor de renovatie- of nieuwbouwoperaties die zij bepaalt.

§ 6. De opbrengst van de maatschappelijke baten bij de OVM's, de solidariteitsbijdrage niet meegerekend, moet worden aangewend voor de mechanismen van horizontale solidariteit die rekening houden met de sociale tekorten van de OVM's die personen met een laag inkomen huisvesten.

De toewijzingsregels van deze horizontale solidariteit worden vastgesteld door de Regering, op voorstel van de BGHM.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 50, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 51, 018; Inwerkingtreding : 01-01-2024>

Art. 144. Indien deze hierom verzoekt, wordt elke kandidaat-huurder voor een sociale [1, bescheiden of middelgrote]1 woning door de OVM waar hij zich inschrijft eveneens ingeschreven bij de andere OVM's die aan zijn aanvraag tegemoet kunnen komen.

De Regering stelt [2 inschrijvingsprocedure vast, met inbegrip van de regels]2 voor deze meervoudige

inschrijving.

[3] De inschrijving van de kandidaat-huurder in het register wordt uitgevoerd door de OVM waar hij zijn inschrijvingsformulier indiende. Alle registers van kandidaat-huurders van de OVM's zijn samengebracht in een gewestelijke gegevensbank die wordt beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, teneinde de gegevensuitwisseling tussen de OVM's te vergemakkelijken.

Onder de verwerking van persoonsgegevens in de gewestelijke gegevensbank wordt verstaan het beheer en de controle van inschrijvingsaanvragen en de toewijzing van woningen, evenals de gegevensuitwisseling met openbare instellingen in het kader van het sociale huisvestingsbeleid

Het doel van de verwerking van persoonsgegevens waarin deze Huisvestingscode en haar uitvoeringsbesluiten voorzien, is het recht op behoorlijke huisvesting zoals vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet te waarborgen en het mogelijk te maken om:

- 1° de kandidaat-huurders te identificeren;
- 2° de naleving van de toelatingsvoorwaarden en de voorrangsrechten te controleren;
- 3° de naleving van de andere bepalingen betreffende de inschrijving en de toewijzing van woningen te controleren;
- 4° het beheer en de behandeling van de inschrijvingsaanvragen mogelijk te maken;
- 5° de overdracht van informatie tussen de OVM's die bij een kandidatuur betrokken zijn, mogelijk te maken om meerdere procedures voor kandidaat-huurders en dubbele inschrijvingen te voorkomen;
- 6° het beheer van de toewijzingen mogelijk te maken;
- 7° het inlichten van de betrokkenen over hun rechten en plichten mogelijk te maken;
- 8° het mogelijk te maken om bij te dragen aan het beheer en de controle van de sociale maatregelen in het kader van het sociale huisvestingsbeleid op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 9° anonieme statistieken op te stellen.

De categorieën van persoonsgegevens die alleen worden verwerkt indien noodzakelijk voor de beoogde doeleinden, en de categorieën van betrokken personen zijn de volgende:

- 1° de identiteit en de contactgegevens, de hoofdverblijfplaats van de kandidaat-huurders en de identiteit van de andere personen die in de aanvraag staan vermeld;
- 2° het geslacht, de geboortedatum, de burgerlijke staat van de kandidaat-huurders en van de andere personen die in de aanvraag staan vermeld en de eventuele verwantschap tussen al die personen;
- 3° het rijksregisternummer van de kandidaat-huurders en van de leden die deel uitmaken van de aanvraag en de vermelding van het register waarin ze staan ingeschreven;
- 4° de gezinssamenstelling van de kandidaat-huurders;
- 5° de inkomsten van de kandidaat-huurders en van de leden die deel uitmaken van de aanvraag en die geen kinderen ten laste hebben;
- 6° de inlichtingen betreffende de eventuele onroerende goederen van de kandidaat-huurders en van de leden die deel uitmaken van de aanvraag;
- 7° de inlichtingen betreffende de erkenning van een eventuele handicap van de kandidaat-huurders en van de leden die deel uitmaken van de aanvraag, evenals de inlichtingen die nodig zijn voor de toewijzing van een specifieke woning voor personen met een erkende handicap die een dergelijke woning nodig hebben;
- 8° de inlichtingen betreffende de ontvangen kinderbijslagen voor kinderen die deel uitmaken van het gezin;
- 9° de inlichtingen betreffende een eventueel geschil met kandidaat-huurders die eerder al een door een OVM of door de BGHM beheerde woning huurden;
- 10° de inlichtingen betreffende situaties die recht geven op voorrangsrechten;
- 11° elke andere inlichting die nodig zou blijken op basis van de evolutie van het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om een van de beoogde doeleinden te bereiken en die door de regering zou worden vastgesteld.

Persoonsgegevens van kandidaat-huurders worden door de betrokken OVM's en de BGHM bewaard gedurende de tijd die nodig is om hun aanvraag te onderzoeken en een woning toe te wijzen, en, indien van toepassing, gedurende de tijd die nodig is om eventuele geschillen daarover te behandelen en om eventuele verzoeken om af te zien van uitschrijving te behandelen.

De betrokken OVM's en de BGHM zijn, overeenkomstig artikel 4, 7) van de GDPR, gezamenlijk verantwoordelijk voor de verwerking van de persoonsgegevens van de kandidaat-huurders.

De regering stelt de beheersmodaliteiten vast van de registers van de OVM's en van de gewestelijke gegevensbank, met inbegrip van het geïntegreerde beheer ervan.

De BGHM is gemachtigd om de gegevens uit de gewestelijke gegevensbank door te geven aan openbare instellingen in overeenstemming met de bepalingen betreffende de verwerking van persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor elk doel dat verband houdt met het sociale huisvestingsbeleid op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De regering bepaalt voor elk doel de betrokken openbare instellingen, evenals welke van de gegevenscategorieën die zijn opgenomen in het 6e lid van dit artikel en die noodzakelijk zijn voor het betrokken doel.]³

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 52, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 53, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

(3)<ORD 2023-12-22/30, art. 54, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

TITEL VII. - MIDDELGROTE WONINGEN

Afdeling 1. - Omschrijving

[Art. 145.](#) Overeenkomstig artikel 2, 24°, wordt als middelgrote woning beschouwd, het onroerend goed dat volgens de voorwaarden gesteld door deze Code als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, overgedragen of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld. In de zin van dit artikel, wordt verstaan onder :

1° inkomen : het netto onroerend en roerend inkomen en het netto belastbaar beroepsinkomen vóór iedere aftrek, vermeerderd of verminderd met uitkeringen tot onderhoud al naargelang deze werden ontvangen of gestort. De bedoelde inkomsten worden vastgesteld op grond van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen. Het leefloon en de toelagen voor mindervaliden worden eveneens als inkomsten aanzien;

2° gezinsinkomen : de samengevoegde inkomsten van alle gezinsleden, behoudens deze van de kinderen ten laste.

[Afdeling 2.](#) - Wijze van tussenkomst

[Art. 146.](#) § 1. Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht vestigen voor een grond of voor een woning om dat gezin in staat te stellen zijn hoofdverblijfplaats in deze woning te vestigen voor een duur van minstens tien jaar.

Op grond van een raming door [¹ de ontvanger van het bevoegde kantoor van de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie]¹ of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen, kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder de verkoopprijs of de canon wordt vastgesteld.

§ 2. Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, kan een publiekrechtelijk rechtspersoon eveneens een huurovereenkomst sluiten met een gezin dat aan de toegangsvoorwaarden tot het stelsel van middelgrote woningen voldoet.

Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden en binnen de perken van de kredieten ingeschreven op de begroting, kan het begunstigde gezin een gewestelijke tegemoetkoming ontvangen zoals bedoeld in artikel 162 van deze Code.

§ 3. Opdat het aanbod van de middelgrote woningen geografisch gespreid wordt over de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kan de Regering bijzondere voorwaarden verbinden aan de tegemoetkoming in functie van de gebieden die zij vaststelt en waar zich de onroerende goederen bevinden die onder deze titel worden bedoeld.

(1)<ORD 2018-03-01/09, art. 7, 005; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 147.](#) Binnen de door de Regering gestelde voorwaarden, kan een publiekrechtelijk rechtspersoon met een vastgoedpromotor eveneens een onderhandse verkoop sluiten of een ander zakelijk hoofdrecht vestigen voor één of meerdere eigen woningen die gerenoveerd moeten worden om ten laste van de promotor woningen te bouwen, opnieuw op te bouwen of te renoveren die deze dient over te dragen, te verkopen of te verhuren tegen de voorwaarden van het stelsel voor middelgrote woningen.

Op grond van een raming door [¹ de ontvanger van het bevoegde kantoor van de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie]¹ of door een comité voor de aankoop van onroerende goederen, kan de prijs of canon in verhouding daarmee worden verminderd naar rato van een door de eigenaar vastgesteld percentage.

Het toegestane kortingspercentage wordt per te renoveren gebouw of per terrein vastgesteld en moet hetzelfde zijn voor elke woning van het te renoveren gebouw of voor elke kavel van eenzelfde verkaveling. Het wordt vastgesteld door de overheid die gemachtigd is te beslissen tot verkoop of tot de vestiging van een andere zakelijk hoofdrecht.

De koper dient een verklaring pro fisco af te leggen en in het slot van de verkoopakte de verkoopwaarde aan te duiden waarop hij de registratierechten betaalt.

(1)<ORD 2018-03-01/09, art. 8, 005; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 3.](#) - Begunstigden

[Art. 148.](#) Om in aanmerking te komen voor de bepalingen in deze Titel, moet het gezin aan de volgende voorwaarden voldoen :

1° geen inkomen hebben dat hoger is dan een door de Regering vastgesteld bedrag;

2° bij het verlijden van de akte, geen onroerend goed in volle eigendom hebben.

[Afdeling 4.](#) - Procedure

[Onderafdeling 1.](#) - Voorwaarden opgelegd aan natuurlijke personen

[Art. 149.](#) § 1. Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 1 van deze Code, moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden één enkele woning bestemd voor persoonlijke bewoning te bouwen of te renoveren en, behalve in geval van overmacht :

1° ten laatste zes maanden na aankoop van de grond de aanvraag voor de vereiste stedenbouwkundige vergunning indienen;

2° aanvangen met de werken binnen zes maanden nadat de vereiste stedenbouwkundige vergunning is verkregen;

3° persoonlijk het gebouwde of gerenoveerde goed gedurende tien jaar bewonen en er hun woonplaats vestigen binnen drie maanden na de opening van de energiemeters.

§ 2. - In afwijking hiervan, kan de Regering, in geval van overmacht dat aan haar oordeel wordt overgelaten, toestaan dat het aangekochte goed verhuurd wordt, voor zover :

1° het goed te huur wordt gesteld voor een duur van negen jaar;

2° de huurprijs wordt vastgesteld in overleg met de Regering die de verhuring heeft toegestaan, zonder dat die meer bedraagt dan 7 % van de waarde van het te huur gestelde deel van het goed.

[Art. 150.](#) Om in aanmerking te komen voor de bepalingen bedoeld in artikel 146, § 2 van deze Code, moeten de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden van artikel 148 zich ertoe verbinden het goed niet onder te verhuren en de verhuurder op de hoogte te stellen van iedere wijziging in hun vermogenstoestand die ertoe kan leiden dat niet langer voldaan wordt aan de vereiste voorwaarden om in aanmerking te komen voor het stelsel van de middelgrote woningen.

[Art. 151.](#) De Regering stelt de procedure vast voor de indiening van de aankoop- of de huuraanvragen voor een middelgrote woning.

[Onderafdeling 2.-](#) Voorwaarden opgelegd aan vastgoedpromotoren

[Art. 152.](#) § 1. Om in aanmerking te komen voor de in artikel 147 bedoelde bepalingen, gunt de gemeente een overheidsopdracht voor aanneming van werken, bij wege van een promotie-overeenkomst overeenkomstig artikel 9 van de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De promotoren gaan in op deze promotie-opdracht door een basisdossier op te stellen waarvan de Regering de samenstelling vaststelt en dat inzonderheid een vaste prijsofferte voor de woningen en een tijdsschema voor de verwezenlijkingen moet bevatten.

§ 2. De promotor dient het basisdossier in bij de gemeente en bij de overdragende publiekrechtelijke rechtspersoon als deze niet de gemeente is. De gemeente stuurt het basisdossier aan de Regering toe met een advies over de geschiktheid van het project. Binnen een termijn van drie maanden hierna, die bij met redenen omkleed besluit één keer hernieuwbaar is, spreekt de Regering zich uit over het basisdossier.

Als de eventueel hernieuwde termijn overschreden wordt, dan wordt de Regering geacht in beginsel haar goedkeuring te hebben gegeven.

[Art. 153.](#) Na het verkrijgen van het in artikel 152 bedoelde akkoord, kan de overdragende publiekrechtelijke rechtspersoon beslissen over te gaan tot het sluiten van de overeenkomst, waarvan de Regering de inhoud vaststelt en die ten minste de volgende elementen vermeldt :

1° de verplichting voor de promotor om enkel onroerende goederen, waarvoor middelgrote woonprojecten kunnen worden ontwikkeld in de zin van deze Code, te bouwen, te laten bouwen, te renoveren of te laten renoveren;

2° de verplichting voor de promotor om het door de Regering goedgekeurde tijdsschema van de verwezenlijkingen na te leven;

3° de verplichting voor de promotor om tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs de woning of woningen uitsluitend te verkopen aan de gezinnen die voldoen aan de voorwaarden gesteld door of krachtens deze titel;

4° de verplichting voor de promotor om enkel aan gezinnen die voldoen aan de door of krachtens deze titel vastgestelde voorwaarden, de woning(en) te verkopen of een ander zakelijk hoofdrecht te verkrijgen tegen de door de Regering toegestane verkoopprijs.

[Art. 154.](#) De verkoopovereenkomst of de overeenkomst voor de vestiging van een ander zakelijk hoofdrecht moet gesloten worden op de opschortende voorwaarde dat de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en, in voorkomend geval, de verkavelingsvergunning verkregen worden.

[Art. 155.](#) De Regering treft de nodige uitvoeringsmaatregelen om de controle op de naleving van de voorwaarden gesteld door of krachtens deze titel te waarborgen.

[Afdeling 5.](#) - Sancties

[Art. 156.](#) Als de in artikel 148 bedoelde bepalingen niet worden nageleefd, maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en het begunstigde gezin, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de akte [¹ op het bevoegde kantoor van de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie]¹.

(1)<ORD 2018-03-01/09, art. 13, 005; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 157.](#) § 1. Tenzij de door het begunstigde gezin gesloten verhuring, schenking, verkoop, herverkoop,

vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht zijn aangegaan met een overheid of een persoon die zelf aan de in artikelen 148 en 149 gestelde voorwaarden voldoet, maken zij het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 148, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van de [1] akte op het bevoegde kantoor van de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie[1] indien het een schenking, verkoop, herverkoop, vestiging van vruchtgebruik, van opstal of van erfpacht of de vervreemding van erfpacht betreft, en binnen zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van deze akte en uiterlijk binnen zes maanden na de registratie van de niet-overgeschreven [1] overeenkomst op het bevoegde kantoor van de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie[1] indien het een verhuur betreft.

Bij niet-naleving van de voorwaarden bedoeld in artikel 149, moet de bevoegde overheid de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen binnen zes maanden na het moment dat één van deze voorwaarden niet werd nageleefd.

§ 2. Het Gewest beschikt, onder de door de Regering vastgestelde voorwaarden, over een voorkooprecht op de door gezinnen of vastgoedpromotoren verkochte middelgrote woningen, ongeacht het moment waarop deze verkoop zich voordoet.

(1)<ORD 2018-03-01/09, art. 14, 005; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 158.](#) Als de in artikel 153, 1° en 2° vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan maakt de verkoop of de vervreemding in erfpacht, gesloten tussen de publiekrechtelijke rechtspersoon en de promotor, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

Als de in artikel 153, 3° en 4°, vermelde verplichtingen niet worden nageleefd, dan maakt de verkoop, gesloten tussen de promotor en de begunstigde natuurlijke persoon, het voorwerp uit van een vordering tot nietigheid of schadeloosstelling.

De bevoegde overheid moet de vordering tot nietigheid of schadeloosstelling instellen :

- binnen zes maanden na de ingebrekestelling waarvan door de bevoegde overheid kennis wordt gegeven indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 1° niet wordt nageleefd;
- binnen de zes maanden na het moment waarop het tijdschema niet wordt nageleefd indien de voorwaarde bedoeld in artikel 153, 2° niet wordt nageleefd;
- binnen de zes maanden nadat zij kennis heeft genomen van de akte die niet voldoet aan de voorwaarden en uiterlijk binnen zes maanden na de overschrijving van deze akte [1] op het bevoegde kantoor van de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie[1] indien de voorwaarden bedoeld in artikel 153, 3° en 4° niet worden nageleefd.

(1)<ORD 2018-03-01/09, art. 15, 005; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 159.](#) § 1. Als de bepalingen vermeld in artikel 146 van deze ordonnantie niet worden nageleefd, dan kan het Gewest de terugbetaling eisen van de tegemoetkomingen toegekend door of krachtens deze Code, met inbegrip van inzonderheid de in de artikelen 146, § 1, tweede lid, en 147, tweede lid, van deze Code bedoelde prijsvermindering. De Regering stelt vast hoe deze tegemoetkomingen terugbetaald moeten worden. Indien deze terugbetaling niet vrijwillig en binnen de termijnen gebeurt, kan de door de Regering aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar gevisieerd en uitvoerbaar verklaard.

§ 2. Overeenkomstig de door de Regering vastgestelde regels, kan de terugbetaling, in geval van een verkoop door het gezin dat niet voldoet aan de in deze titel voorziene bepalingen, eveneens de vorm aannemen van een terugstorting aan de betrokken publiekrechtelijke persoon van een deel van de meerwaarde bij doorverkoop.

[TITEL VIII.](#) - ACTIEMIDDELEN

[HOOFDSTUK I.](#) - Tegemoetkomingen aan natuurlijke personen

[Afdeling 1.](#) - Operaties die in aanmerking komen voor subsidiëring

[Art. 160.](#) Het Gewest kan aan de gezinnen een aankooppremie voor onroerende goederen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

[Art. 161.](#) Het Gewest kan aan de gezinnen een bouwpremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

[Art. 162.](#) § 1. Het Gewest kan aan de gezinnen een renovatiepremie toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

§ 2. Het Gewest kan aan de gezinnen een premie voor het heropwaarderen van leegstaande woningen toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven. Deze premie zal worden gekoppeld aan een inbeheername van het

onroerend goed door een sociaal verhuurkantoor.

[Art. 163.](#) Het Gewest kan aan de gezinnen een premie toekennen voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven

[Art. 164.](#) Het Gewest kan aan de gezinnen een afbraakpremie toekennen onder voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

[Art. 165.](#) Het Gewest kan aan de gezinnen [¹ een verhuispremie en een tegemoetkoming in de huur van de nieuwe woning]¹ toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 55, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 165/1.](#) [¹ De doeleinden van de verwerking van persoonsgegevens bedoeld in artikel 165 zijn de volgende:

1A het in artikel 23 van de Grondwet vastgelegde recht op behoorlijke huisvesting waarborgen voor personen die uit een crisissituatie komen en hun intrek nemen in een woning die op de private markt wordt gehuurd en die voldoen aan de objectieve criteria voor de toekenning van een toelage, door gedeeltelijk tegemoet te komen in de huur- en verhuiskosten, aan de hand van de gegevens bedoeld in $\text{\textcircled{I}}$ 2, 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 13A en 14A ;

2A bepalen of de aanvragers van de toelage voldoen aan de voorwaarden voor het toekennen van de toelage met het oog op de beslissing over de toelageaanvraag, aan de hand van de gegevens bedoeld in $\text{\textcircled{I}}$ 2, 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 8A, 11A, 12A, 13A, 14A, 15A, 16A en 17A ;

3A het bedrag van de toelage bepalen voor aanvragers die voldoen aan alle toekenningsvoorwaarden voor de toelage, aan de hand van de gegevens bedoeld in $\text{\textcircled{I}}$ 2, 5A, 6A, 8A en 11A ;

4A nagaan of aan de toekenningsvoorwaarden voldaan blijft gedurende de hele periode dat men recht heeft op de toelage in toepassing van de artikelen 92 tot 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, aan de hand van de gegevens vermeld in $\text{\textcircled{I}}$ 2, 2A, 3A, 4A, 5A, 9A, 11A, 12A, 13A en 14A ;

5A de invordering betekenen van de ten onrechte betaalde toelagen, in toepassing van artikelen 92 tot en met 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, aan de hand van de gegevens vermeld in $\text{\textcircled{I}}$ 2, 1A en 2A ;

6A de toelagen betalen, aan de hand van de gegevens bedoeld in $\text{\textcircled{I}}$ 2, 1A, 2A en 7A ;

7A administratieve boetes opleggen aan de hand van de gegevens bedoeld in $\text{\textcircled{I}}$ 2, 1A en 2A ;

8A het recht op toegang, rectificatie, verwijdering, beperking van de verwerking, de meldingsplicht in geval van rectificatie of verwijdering van persoonsgegevens of beperking van de verwerking en het recht op bezwaar van de betrokkenen beheren, aan de hand van de gegevens bedoeld in $\text{\textcircled{I}}$ 2, 1A, 2A en 3A.

$\text{\textcircled{I}}$ 2. Om de in paragraaf 1 genoemde doeleinden te verwezenlijken, worden de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt:

1A de gegevens van burgerlijke identiteit;

2A de contactgegevens;

3A het rijksregisternummer als zoekopdracht in de gegevensbanken van derde besturen;

4A de volgende gegevens betreffende de hoofdverblijfplaats: het adres, de datum van inschrijving op het adres;

5A de volgende gegevens over de personen die deel uitmaken van het gezin van de aanvrager of de ontvanger van de toelage: hun naam en voornaam, de datum van opname in het gezin, de geboortedatum en het identificatienummer in het Rijksregister;

6A het aantal meerderjarige kinderen van 25 jaar of jonger die deel uitmaken van het gezin dat aanvrager of begunstigde van de huurtoelage is, die recht geven op kinderbijslag;

7A het bankrekeningnummer;

8A de totale en afzonderlijke belastbare inkomsten van alle meerderjarige gezinsleden;

9A de gegevens met betrekking tot eventuele onroerende goederen of zakelijke rechten op onroerende goederen van de begunstigde en van de personen die deel uitmaken van zijn gezin;

10A het bedrag van de huurprijs zoals vermeld in de huurovereenkomst op de datum dat deze gesloten is;

11A de gegevens betreffende de inschrijving op de wachtlijst voor een sociale woning, met inbegrip van de datum van inschrijving, het aantal voorkeurrechten, het referentienummer, de datum van schrapping en de datum van het ongedaan maken van de schrapping;

12A de gegevens met betrekking tot het soort steun en de periode van ontvangst van een tegemoetkoming toegekend in toepassing van de artikelen 11, $\text{\textcircled{I}}$ 1, 165, 166 of 166bis van de Brusselse Huisvestingscode die de aanvrager, de begunstigde of een lid van zijn gezin ontvangt;

13A de identificatiegegevens van de verhuurder van de gehuurde woning om na te gaan of de gehuurde woning toebehoort aan een bloed- of aanverwant tot de tweede graad van de aanvrager of de begunstigde, of aan een van de leden van hun gezin;

14A de identiteitsgegevens van de verhuurder van de gehuurde woning om na te gaan of de woning beheerd wordt door een openbare vastgoedmaatschappij of door een sociaal verhuurkantoor en om het type overeenkomst tussen de huurder en verhuurder te bepalen;

15A de gegevens waaruit blijkt dat de aanvrager in de zes maanden voorafgaand aan de indiening van zijn

aanvraag een installatiepremie heeft ontvangen die werd toegekend door een OCMW van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in toepassing van artikel 57bis van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, of begeleiding kreeg van een erkende Brusselse instelling voor hulp aan daklozen;

16A informatie waaruit blijkt dat de aanvrager in de zes maanden voorafgaand aan de indiening van de aanvraag verbleven heeft in een erkend opvangcentrum voor slachtoffers van intrafamiliaal geweld, of waaruit blijkt dat de aanvrager werd opgevolgd door een erkende dienst voor de begeleiding van slachtoffers van intrafamiliaal geweld of voor de begeleiding van minderjarigen in moeilijkheden of in gevaar;

17A informatie waaruit blijkt dat de aanvrager in de zes maanden voorafgaand aan de indiening van zijn aanvraag een gedomicilieerde huurder is geweest van een woning gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarvoor een verhuurverbod werd opgelegd door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie in toepassing van artikel 8 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode of waarvoor een burgemeester van een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een onbewoonbaarheidsbesluit heeft uitgevaardigd in toepassing van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet.

§ 3.

1A De gegevens bedoeld in paragraaf 2 worden verzameld bij de volgende instanties:

- de gegevens bedoeld in § 2, § 1, 1A, 2A, 4A, 5A en 13A worden gehaald uit het Rijksregister, via de gewestelijke dienstenintegrator;

- de gegevens bedoeld in § 2, 6A worden gehaald bij de gewestelijke instanties die instaan voor kinderbijslag;

- de gegevens bedoeld in § 2, 8A, 9A, 10A, 13A en 14A worden verzameld bij de Federale Overheidsdienst Financiën;

- de gegevens bedoeld in § 2, 11A en 14A worden verzameld bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij via de gewestelijke dienstenintegrator;

- de gegevens bedoeld in § 2, 2A, 3A, 7A, 15A, 16A en 17A worden verzameld bij de aanvrager of begunstigde van de toelage;

2A In afwijking van de bepalingen van § 1, 1A tot 4A, worden de gegevens, vermeld in paragraaf 3, verzameld bij de aanvrager of de begunstigde van de toelage zolang ze niet rechtstreeks bij de voornoemde instanties kunnen worden verzameld;

3A De gegevensverzameling bedoeld in dit artikel wordt beperkt tot het detailniveau dat vereist is voor de nodige controles, waar nodig met de hulp van de gewestelijke dienstenintegrator.

§ 4. De categorieën van betrokken personen op wie de verwerking betrekking heeft op basis van paragraaf 2 van dit artikel, zijn:

1A burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, alsook de leden van hun gezin;

2A de begunstigten van de toelage en de leden van hun gezin;

3A derden die op verzoek van de aanvrager of de begunstigde of in opdracht van de rechtbank tussenkomen in de procedure voor het aanvragen of ontvangen van de toelage;

4A bloed- of aanverwanten tot de tweede graad van de aanvrager of de begunstigde van de huurtoelage, of van een van de leden van zijn gezin.

§ 5. De persoonsgegevens van de burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, van de begunstigten van een toelage en van de leden van hun gezin worden bewaard door Brussel Huisvesting gedurende vijf jaar vanaf het besluit tot weigering van de toelageaanvraag en, in voorkomend geval, het einde van de beroepsprocedure.

De persoonsgegevens van de burgers die de toelage hebben ontvangen, en van hun gezinsleden, die worden verzameld in het kader van de behandeling van de toelagesaanvraag, de uitbetaling van de toelage en de verificatie van de voorwaarden voor het recht op de toelage, worden door Brussel Huisvesting gedurende vijf jaar bewaard, vanaf het einde van de periode waarin het recht op de toelage bestond en, in voorkomend geval, het einde van de beroepsprocedure.

Het feit dat een toelage werd toegekend aan een aanvrager, en de duur van de toelage worden bewaard ten minste tot de opheffing of vernietiging van het besluit op grond waarvan de toelage is toegekend.

§ 6. Brussel Huisvesting is in de zin van artikel 4, 7) van de AVG de verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens van de in paragraaf 4 bedoelde categorieën van personen voor de verwezenlijking van de in artikel 165/1 § 1ste genoemde doeleinden.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2023-12-22/30, art. 56, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 166.](#) Het Gewest kan aan de gezinnen een tegemoetkoming in de huur toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

[Art. 166/1.](#)¹ Het doeleinde van de verwerking van persoonsgegevens in uitvoering van artikelen 165 en 166 bestaat erin om het recht op een behoorlijke huisvesting, vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet, te waarborgen en het volgende mogelijk te maken:

1A de identificatie van de huurders en kandidaat-huurders;

2A de identificatie van de burgers die de toelage hebben aangevraagd, de begunstigten van de toelage en de leden van hun huishouden;

3A de vaststelling en regeling van de huurprijs en/of gesocialiseerde huurprijs;

4A de behandeling van aanvragen voor een toelage of vergoeding, met het oog op het beslissen over de

toekenning van de toelage of vergoeding;

5A de controle op de naleving van de toekenningsvoorwaarden voor de toelage of vergoeding, gedurende de hele periode waarin de toelage wordt ontvangen, in toepassing van de artikelen 92 tot 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle;

6A De invordering van de ten onrechte betaalde toelagen of ten onrechte toegepaste vergoeding, in toepassing van artikelen 92 tot en met 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle;

7A het opleggen van een administratieve boete aan elke persoon aan wie de toelage ten onrechte werd uitbetaald of voor wie de vergoeding ten onrechte werd toegepast, onder de door de Regering bepaalde voorwaarden;

8A het opstellen van geanonimiseerde statistieken.

Ī 2. De categorieën van betrokken personen op wie de verwerking betrekking heeft, zijn:

1A huurders en kandidaat-huurders;

2A burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, begunstigden van de toelage, alsook de leden van hun gezin;

3A derden die in de procedure tussenkomen.

Ī 3. Om de in paragraaf 1 genoemde doeleinden te verwezenlijken, kunnen de volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

1A de gegevens van burgerlijke identiteit;

2A de contactgegevens;

3A het Rijksregisternummer;

4A de gegevens met betrekking tot de hoofdverblijfplaats;

5A de gezinssamenstelling;

6A het aantal kinderen die deel uitmaken van het gezin dat aanvrager of begunstigde van de huurtoelage is, die recht geven op kinderbijslag;

7A het bankrekeningnummer;

8A de gezinsinkomsten;

9A de informatie over de eventuele onroerende goederen of zakelijke rechten op onroerende goederen en de daaraan verbonden controles;

10A Het aantal personen met een erkende handicap die deel uitmaken van het gezin dat aanvrager of begunstigde van de huurtoelage is;

11A de kenmerken van de woning in kwestie als die te maken hebben met de huurders en kandidaat-huurders, met inbegrip van het energieverbruik;

12A de initiële huurprijs en de gesocialiseerde huurprijs;

13A de informatie dat de referentiepersoon kandidaat-huurder is voor een Brusselse sociale woning en het aantal voorkeurrechten van deze persoon;

14A het bedrag van de huurprijs zoals vermeld in de huurovereenkomst op de datum dat deze gesloten is;

15A de informatie dat een persoon in het gezin dat aanvrager of begunstigde van de huurtoelage is, een andere toelage ontvangt toegerkend krachtens artikelen 11, Ī 1, 165 en 166;

16A de informatie dat de woning toebehoort aan een bloed- of aanverwant tot de tweede graad van de aanvrager of begunstigde van de huurtoelage of van $\omega\omega n$ van de leden van zijn gezin;

17A de informatie dat de verhuurde woning beheerd wordt door een openbare vastgoedmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor;

18A de gegevens met betrekking tot een eventueel geschil met de huurders en kandidaat-huurders;

19A de informatie dat de kandidaat-huurder als referentiepersoon is ingeschreven in de gewestelijke gegevensbank en het aantal voorkeurrechten van deze persoon.

Punten 3A tot en met 19A hebben geen betrekking op de categorieën van personen bedoeld in paragraaf 2, 3A.

Ī 4. De persoonsgegevens van de kandidaat-huurders worden bewaard door de betrokken openbare vastgoedbeheerders en, als het nodig is ze door te geven, door Brussel Huisvesting en de BGHM, zolang als nodig is om hun kandidatuur te onderzoeken, alsook, in voorkomend geval, zolang als nodig is om het geschil erover te regelen.

De persoonsgegevens van de burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, van de begunstigden van een toelage en van de leden van hun gezin worden door Brussel Huisvesting bewaard gedurende vijf jaar vanaf het besluit tot weigering van de toelageaanvraag en, in voorkomend geval, het einde van de beroepsprocedure, voor gegevens die zijn verzameld voor de verwerking van de geweigerde toelageaanvraag.

De persoonsgegevens van de huurders worden bewaard door de betrokken openbare vastgoedbeheerders gedurende de volledige looptijd van de overeenstemmende huurovereenkomsten en tot vijf jaar daarna, alsook, in voorkomend geval, zolang als nodig is om het geschil erover te regelen.

De persoonsgegevens van de huurders worden, als het nodig is om ze door te geven, bewaard door Brussel Huisvesting tot het verlopen van de verjaringstermijnen uit de wet van 16 mei 2003 tot vaststelling van de algemene bepalingen die gelden voor de begrotingen, de controle op de subsidies en voor de boekhouding van de gemeenschappen en de gewesten, alsook voor de organisatie van de controle door het Rekenhof, en uit de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle.

De persoonsgegevens van de huurders worden, als het nodig is ze door te geven, bewaard door de BGHM, zolang als nodig is om de overeenstemmende tegemoetkoming vast te stellen en te regelen.

De persoonsgegevens van andere personen die tussenkomen bij deze tegemoetkoming worden enkel bewaard door de betrokken openbare vastgoedbeheerders, Brussel Huisvesting en de BGHM als en voor zolang de bewaring ervan noodzakelijk is voor de doeleinden vermeld in paragraaf 1.

De persoonsgegevens van de burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, van de begunstigen van een toelage en van de leden van hun gezin worden bewaard door Brussel Huisvesting gedurende vijf jaar vanaf het besluit tot weigering van de toelageaanvraag en, in voorkomend geval, het einde van de beroepsprocedure, voor gegevens die zijn verzameld voor de verwerking van de toelageaanvraag.

De persoonsgegevens van de burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, van de begunstigen van een toelage en van de leden van hun gezin worden bewaard door Brussel Huisvesting gedurende vijf jaar na de verjaring van de beroepstermijn naar gemeen recht en, in voorkomend geval, het definitieve einde van de beroepsprocedure, voor gegevens die door Brussel Huisvesting worden verwerkt die nodig zijn voor de beslissing die een einde stelt aan het recht op een toelage.

Het feit dat een toelage werd toegekend aan een aanvrager, het bedrag en de duur van de toelage worden bewaard ten minste tot de opheffing of vernietiging van het besluit op grond waarvan de toelage is toegekend.

Ī 5. Naast de gevallen waarin de wet al voorziet, zullen de ingezamelde persoonsgegevens enkel aan derden bezorgd worden als en voor zover dit nodig is voor de doeleinden vermeld in paragraaf 1ste.

Ī 6. De betrokken openbare vastgoedbeheerders, Brussel Huisvesting en de BGHM zijn, in toepassing van artikel 4, 7) van de AVG, de gezamenlijke verantwoordelijken voor de verwerking van de persoonsgegevens van de categorieën van personen bedoeld in Ī 2, 1A, voor de verwezenlijking van de doeleinden vermeld in Ī 1, 1A, 3A en 8A.

De betrokken openbare vastgoedbeheerders worden ermee belast aan de huurders en kandidaat-huurders de informatie uit artikelen 13 en 14 van de AVG mee te delen en fungeren als contactpunt hieromtrent, in het bijzonder voor de uitoefening van de rechten waarover deze personen beschikken. Zij worden ook belast met de communicatie bedoeld in artikelen 33 en 34 van de AVG na overleg met Brussel Huisvesting en de BGHM. De betrokken openbare vastgoedbeheerders, Brussel Huisvesting en de BGHM overleggen overigens tijdig en naar behoren over alle andere kwesties die de bescherming van persoonsgegevens betreffen, terwijl ze elk de gepaste technische en organisatorische maatregelen moeten treffen en handhaven om de persoonsgegevens die ze verwerken te beschermen. Tot slot zijn alle gezamenlijke verantwoordelijken ten aanzien van elkaar verantwoordelijk voor tekortkomingen inzake de AVG.

Brussel Huisvesting is in de zin van artikel 4, 7) van de AVG de verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens van de in Ī 2, 2A bedoelde categorieën van personen voor de verwezenlijking van de in Ī 1, 2A en 4A tot en met 8A genoemde doeleinden.

Ī 7. De regering kan bepalen dat huishoudens, om in aanmerking te komen voor de in artikel 166 bedoelde bijstand, een formulier moeten invullen en ondertekenen waarin zij om bijstand voor hun huur vragen en dat de persoonsgegevens bevat die nodig zijn om hun verzoek te behandelen.¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 57, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 166/2.](#) ¹ Het doeleinde van de verwerking van persoonsgegevens bedoeld in artikel 166 is:

1A het in artikel 23 van de Grondwet vastgelegde recht op behoorlijke huisvesting waarborgen voor kandidaat-huurders die ingeschreven zijn op de wachtlijst voor een sociale woning gedurende de wachttijd voor de toewijzing van een sociale woning en die voldoen aan de objectieve criteria voor toekenning van een toelage, door gedeeltelijk tegemoet te komen in de huur- en verhuiskosten, aan de hand van de gegevens bedoeld in Ī 2, 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A, 14A en 15A ;

2A bepalen of de aanvrager van de toelage voldoet aan de voorwaarden voor het toekennen van de toelage met het oog op de beslissing over de toekenning of weigering van de aanvraag, aan de hand van de gegevens bedoeld in Ī 2, 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 8A, 9A, 12A, 13A, 14A en 15A ;

3A het bedrag bepalen van de toelage voor aanvragers die voldoen aan alle toekenningsvoorwaarden voor de toelage, aan de hand van de gegevens bedoeld in Ī 2, 5A, 6A, 8A, 11A en 12A ;

4A nagaan of aan de toekenningsvoorwaarden voldaan blijft gedurende de hele periode dat men recht heeft op de toelage in toepassing van de artikelen 92 tot 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, aan de hand van de gegevens vermeld in Ī 2, 2A, 3A, 4A, 5A, 9A, 12A, 13A, 14A et 15A ;

5A het aantal verlengingen van uitkeringsperiodes vaststellen aan de hand van de gegevens bedoeld in Ī 2, 1A, 5A en 10A ;

6A de invordering betekenen van de ten onrechte betaalde toelagen, in toepassing van artikelen 92 tot en met 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, aan de hand van de gegevens bedoeld in Ī 2, 1A en 2A ;

7A de toelagen betalen, aan de hand van de gegevens bedoeld in Ī 2, 1A, 2A et 7A ;

8A een administratieve boete opleggen aan de hand van de gegevens bedoeld in Ī 2, 1A en 2A ;

9A het recht op toegang, rectificatie, beperking van de verwerking, de meldingsplicht in geval van rectificatie of verwijdering van persoonsgegevens of beperking van de verwerking en het recht op bezwaar van de betrokkenen beheren, aan de hand van de gegevens bedoeld in Ī 2, 1A, 2A en 3A.

Ī 2. Om de in paragraaf 1 genoemde doeleinden te verwezenlijken, worden de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt:

1A de gegevens van burgerlijke identiteit;

2A de contactgegevens;

3A het Rijksregisternummer als zoekopdracht in de gegevensbanken van derde besturen;

4A gegevens met betrekking tot de hoofdverblijfplaats;
5A gegevens over de personen die deel uitmaken van het gezin;
6A het aantal meerderjarige kinderen van jonger dan 25 jaar die deel uitmaken van het gezin dat aanvrager of begunstigde van de huurtoelage is, die recht geven op kinderbijslag;
7A het bankrekeningnummer;
8A de totale en afzonderlijke belastbare inkomsten van alle meerderjarige gezinsleden;
9A de informatie over de eventuele onroerende goederen of zakelijke rechten op onroerende goederen en de daaraan verbonden controles;
10A Het aantal personen met een erkende handicap die deel uitmaken van het gezin dat aanvrager of begunstigde van de huurtoelage is;
11A het bedrag van de huurprijs zoals vermeld in de huurovereenkomst op de datum dat deze gesloten is;
12A de gegevens betreffende de inschrijving op de wachtlijst voor een sociale woning, met inbegrip van de datum van inschrijving, het referentienummer, het aantal voorkeurrechten, de datum van schrapping, de datum van het ongedaan maken van de schrapping, het bedrag van het gezinsinkomen zoals doorgegeven aan de referentie-OVM op de dag van inschrijving of bevestiging van inschrijving op de wachtlijst;
13A de gegevens over het soort steun en de uitkeringsperiode van een tegemoetkoming toegekend in toepassing van de artikelen 11, I 1, 165, 166 of 166bis die de aanvrager, de begunstigde of een lid van zijn gezin ontvangt;
14A de identificatiegegevens van de verhuurder van de gehuurde woning om na te gaan of de gehuurde woning toebehoort aan een bloed- of aanverwant tot de tweede graad van de aanvrager of de begunstigde van de toelage, of aan een van de leden van zijn gezin;
15A de identificatiegegevens van de verhuurder van de gehuurde woning om na te gaan of de woning beheerd wordt door een openbare vastgoedmaatschappij of een sociaal verhuurkantoor.

Ī 3. De gegevens bedoeld in Ī 2, I 1, 2A, 4A en 5A worden gehaald uit het Rijksregister, via de gewestelijke dienstenintegrator.

De gegevens bedoeld in Ī 2, 10A worden enerzijds verzameld bij de Directie-generaal Personen met een handicap van de federale overheidsdienst Sociale Zekerheid en haar respectieve opvolgers van de gefedereerde entiteiten zoals bepaald in de artikelen 1 en 5, I 1, II van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en anderzijds bij de verzekeringsinstellingen via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid en de gewestelijke dienstenintegrator.

De gegevens bedoeld in Ī 2, 6A worden gehaald bij de gewestelijke instanties die instaan voor kinderbijslag.

De gegevens bedoeld in Ī 2, 8A, 9A, 11A, 14A en 15A worden verzameld bij de Federale Overheidsdienst Financiën.

De gegevens bedoeld in Ī 2, 12A en 15A worden verzameld bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij via de gewestelijke dienstenintegrator.

De gegevensverzameling bedoeld in dit artikel wordt beperkt tot het detailniveau dat vereist is voor de nodige controles, waar nodig met de hulp van de gewestelijke dienstenintegrator.

Ī 4. De categorieën van betrokkenen op wie deze paragraaf 2 van dit artikel bedoelde verwerkingen betrekking hebben, zijn:

1A burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, alsook de leden van hun gezin;

2A de begunstigden van de toelage en de leden van hun gezin;

3A derden die op verzoek van de aanvrager of de begunstigde of in opdracht van de rechtbank tussenkomen in de procedure voor het aanvragen of ontvangen van de toelage;

4A bloed- of aanverwanten tot de tweede graad van de aanvrager of de begunstigde van de huurtoelage, of van een van de leden van zijn gezin.

Ī 5. De persoonsgegevens van de burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, van de begunstigden van een toelage en van de leden van hun gezin worden bewaard door Brussel Huisvesting gedurende vijf jaar vanaf het besluit tot weigering van de toelageaanvraag en, in voorkomend geval, het einde van de beroepsprocedure, voor gegevens die zijn verzameld voor de verwerking van de toelageaanvraag.

De persoonsgegevens van de burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, van de begunstigden van een toelage en van de leden van hun gezin worden bewaard door Brussel Huisvesting gedurende vijf jaar na de verjaring van de beroepstermijn naar gemeen recht en, in voorkomend geval, het definitieve einde van de beroepsprocedure, voor gegevens die door Brussel Huisvesting worden verwerkt die nodig zijn voor de beslissing die een einde stelt aan het recht op een toelage.

Het feit dat een toelage werd toegekend aan een aanvrager en de duur van de toelage worden bewaard ten minste tot de opheffing of vernietiging van het besluit op grond waarvan de toelage is toegekend.

Ī 6. Brussel Huisvesting is in de zin van artikel 4, 7) van de AVG de verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens van de in paragraaf 4 bedoelde categorieën van personen voor de verwezenlijking van de in paragraaf 1 genoemde doeleinden.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2023-12-22/30, art. 58, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 166bis.](#) ¹ Het Gewest kan aan de gezinnen een premie bij de verhuiskosten toekennen onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2023-12-22/30, art. 57, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 166bis/1.](#) ^[1] Het doeleinde van de verwerking van persoonsgegevens bedoeld in artikel 166 is de volgende:

1A het in artikel 23 van de Grondwet vastgelegde recht op behoorlijke huisvesting waarborgen voor personen die uit een crisissituatie komen en hun intrek nemen in een sociale woning of een woning beheerd door een SVK en die voldoen aan de objectieve criteria voor de toekenning van een toelage, door gedeeltelijk tegemoet te komen in de verhuiskosten, aan de hand van de gegevens bedoeld in \S 2, 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 6A, 7A, 8A, 9A en 11A ;

2A bepalen of de aanvragers van de toelage voldoen aan de voorwaarden voor het toekennen van de toelage met het oog op de beslissing over de toelageaanvraag, aan de hand van de gegevens bedoeld in \S 2, 1A, 2A, 3A, 4A, 5A, 8A, 9A, 10A, 11A, 12A, 13A en 14A ;

3A het bedrag van de toelage bepalen voor aanvragers die voldoen aan alle toekenningsvoorwaarden voor de toelage, aan de hand van de gegevens bedoeld in \S 2, 5A, 6A, 8A en 9A ;

4A de invordering betekenen van de ten onrechte betaalde toelagen, in toepassing van artikelen 92 tot en met 95 van de organieke ordonnantie van 23 februari 2006 houdende de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle, aan de hand van de gegevens vermeld in \S 2, 1A en 2A ;

5A de toelagen betalen, aan de hand van de gegevens bedoeld in \S 2, 1A, 2A en 7A ;

6A administratieve boetes opleggen aan de hand van de gegevens bedoeld in \S 2, 1A en 2A ;

7A het recht op toegang (art. 15 AVG), rectificatie (art. 16 AVG), verwijdering (art. 17 AVG), beperking van de verwerking (art. 18 AVG), de meldingsplicht in geval van rectificatie of verwijdering van persoonsgegevens of beperking van de verwerking (art. 19 AVG) en het recht op bezwaar (art. 21 AVG) van de betrokkenen beheren, aan de hand van de gegevens bedoeld in \S 2, 1A, 2A en 3A.

\S 2. Om de in paragraaf 1 genoemde doeleinden te verwezenlijken, worden de volgende categorieën van persoonsgegevens verwerkt:

1A de gegevens van de burgerlijke identiteit: namen, voornamen en geboortedatum;

2A de contactgegevens;

3A het Rijksregisternummer als zoekopdracht in de gegevensbanken van derde besturen;

4A de volgende gegevens betreffende de hoofdverblijfplaats: het adres, de datum van inschrijving op het adres;

5A de gegevens over de personen die deel uitmaken van het gezin van de aanvrager van de toelage: de toelage: hun naam en voornaam, de datum van opname in het gezin, de geboortedatum en het identificatienummer in het Rijksregister;

6A de informatie dat de meerderjarige leden van 25 jaar of jonger van het gezin dat de huurtoelage aanvraagt, recht geven op kinderbijslag;

7A het bankrekeningnummer;

8A de totale en afzonderlijke belastbare inkomsten van alle meerderjarige gezinsleden zoals ze op de aanslagbiljetten staan;

9A de gegevens betreffende de inschrijving op de wachtlijst voor een sociale woning, met inbegrip van de datum van inschrijving en het referentienummer;

10A de gegevens met betrekking tot het soort tegemoetkoming en de periode van ontvangst van de tegemoetkoming toegekend in toepassing van de artikelen 11, \S 1, 165, 166 of 166bis van de Brusselse Huisvestingscode die de aanvrager of een lid van zijn gezin ontvangt;

11A de gegevens van de verhuurder van de gehuurde woning om na te gaan of de woning beheerd wordt door een openbare vastgoedmaatschappij of door een sociaal verhuurkantoor en om het type overeenkomst tussen de huurder en verhuurder te bepalen;

12A de gegevens waaruit blijkt dat de aanvrager in de zes maanden voorafgaand aan de indiening van zijn aanvraag een installatiepremie heeft ontvangen die werd toegekend door een OCMW van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in toepassing van artikel 57bis van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, of begeleiding kreeg van een erkende Brusselse instelling voor hulp aan daklozen;

13A informatie waaruit blijkt dat de aanvrager in de zes maanden voorafgaand aan de indiening van de aanvraag verbleven heeft in een erkend opvangcentrum voor slachtoffers van intrafamiliaal geweld, of waaruit blijkt dat de aanvrager werd opgevolgd door een erkende dienst voor de begeleiding van slachtoffers van intrafamiliaal geweld of voor de begeleiding van minderjarigen in moeilijkheden of in gevaar;

14A de informatie waaruit blijkt dat de aanvrager in de zes maanden voorafgaand aan de indiening van zijn aanvraag een gedomicileerde huurder is geweest van een woning gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarvoor een verhuurverbod werd opgelegd door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie in toepassing van artikel 8 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode of waarvoor een burgemeester van een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een onbewoonbaarheidsbesluit heeft uitgevaardigd in toepassing van artikel 135, \S 2 van de Nieuwe Gemeentewet.

\S 3.

1A De gegevens bedoeld in paragraaf 2 worden verzameld bij de volgende instanties:

- de gegevens bedoeld in \S 2, \S 1, 1A, 2A, 4A en 5A worden gehaald uit het Rijksregister, via de gewestelijke dienstenintegrator;

- de gegevens bedoeld in \S 2, 6A worden gehaald bij de gewestelijke instanties die instaan voor kinderbijslag;

- de gegevens bedoeld in \S 2, 8A en 11A worden verzameld bij de Federale Overheidsdienst Financiën;

- de gegevens bedoeld in \S 2, 9A en 11A worden verzameld bij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij via de gewestelijke dienstenintegrator;

- de gegevens bedoeld in ĩ 2, 2A, 3A, 7A, 12A, 13A en 14A worden verzameld bij de aanvrager van de toelage; 2A In afwijking van de bepalingen van ĩ 1, 1A tot 4A, worden de in paragraaf 3 vermelde gegevens verzameld bij de aanvrager van de toelage zolang ze niet rechtstreeks bij de voornoemde instanties kunnen worden verzameld;

3A De gegevensverzameling bedoeld in dit artikel wordt beperkt tot het detailniveau dat vereist is voor de nodige controles, waar nodig met de hulp van de gewestelijke dienstenintegrator.

ĩ 4. De categorieën van betrokkenen op wie deze in paragraaf 2 van dit artikel bedoelde verwerkingen betrekking hebben, zijn:

1A burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend, alsook de leden van hun gezin;

2A derden die op verzoek van de aanvrager of in opdracht van de rechtbank tussenkomen in de procedure voor het aanvragen van de toelage.

ĩ 5. De persoonsgegevens van de burgers die een toelageaanvraag hebben ingediend en van de leden van hun gezin die zijn verzameld voor de verwerking van de toelageaanvraag, worden door Brussel Huisvesting bewaard gedurende vijf jaar vanaf het besluit tot weigering van de toelage en, in voorkomend geval, het einde van de beroepsprocedure.

De persoonsgegevens van de burgers die de toelage hebben ontvangen en van de leden van hun gezin die zijn verzameld in het kader van de verwerking van de toelageaanvraag en de betaling van de toelage, worden door Brussel Huisvesting bewaard gedurende vijf jaar vanaf de datum van de betaling van de toelage en, in voorkomend geval, het einde van de beroepsprocedure.

Het feit dat een toelage werd toegekend aan de aanvrager wordt bewaard ten minste tot de opheffing of vernietiging van het besluit op grond waarvan de toelage is toegekend.

ĩ 6. Brussel Huisvesting is in de zin van artikel 4, 7) van de AVG de verantwoordelijke voor de verwerking van de persoonsgegevens van de in paragraaf 4 bedoelde categorieën van personen voor de verwezenlijking van de in paragraaf 1 genoemde doeleinden.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2023-12-22/30, art. 60, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 167.](#) De Regering stelt de toegangsvoorwaarden en de toekenningsregels vast voor de leningen en de waarborgen bestemd voor de samenstelling van een huurwaarborg, alsook de terugbetalingsvoorwaarden voor de leningen door de begunstigen of voor de bedragen die het Fonds als waarborg heeft betaald.

De leningen of waarborgen voor de huurwaarborg worden toegestaan zonder kosten voor de begunstigen.

(0)<Ingevoegd bij ORD 2023-12-22/30, Enkel in de Franstalige versie>

[Afdeling 2.](#) - Vormen van tegemoetkomingen

[Art. 168.](#) De tegemoetkomingen kunnen worden toegestaan in de vorm van :

1° premies;

2° terugbetaalbare voorschotten;

3° subsidies die bijdragen tot een verlaging van de rente voor hypotheekleningen of van de kosten van borgstellingskredieten;

4° verzekering tegen inkomensverlies voor gezinnen die een hypotheeklening sluiten;

5° leningen of bankwaarborgen;

6° [¹ toelagen]¹.

[¹ 7° vergoeding]¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 62, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Afdeling 3.](#) - Toekennings- en berekeningsregels voor de tegemoetkomingen

[Art. 169.](#)[¹Artikel 169. ĩ 1. De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast. Ze kan met name rekening houden met de volgende criteria:

1° het onroerend vermogen van de persoon of het gezin die de aanvraag indient;

2° de bewoning, de verkoop of de verhuur van de woning;

3° de staat van het gebouw;

4° de aard en de omvang van de uit te voeren werken alsook de kostprijs hiervan;

5° het type huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder, de gezondheids- en woonbaarheidsnormen van de gehuurde woningen en het inkomen waarover de kandidaat voor de tegemoetkoming mag beschikken.

§ 2. De berekeningswijze voor de tegemoetkomingen wordt vastgesteld door de Regering, en kan bepaald worden in functie van:

1° de gezinssamenstelling en -typologie;

2° het gezinsinkomen;

3° de geografische ligging van het goed;

4° van het duur van het onvangst van de premie.]¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 63, 018; Inwerkingtreding : 13-01-2024>

[Art. 170.](#) De Regering bepaalt binnen welke perken en onder welke voorwaarden meerdere tegemoetkomingen gecumuleerd mogen worden. De Regering stelt tevens de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 160 tot 167.

[HOOFDSTUK II.](#) - Tegemoetkomingen aan rechtspersonen

[Afdeling 1.](#) - Tegemoetkomingen voor de uitrusting van woongehelen en woningen

[Onderafdeling 1.](#) - Tegemoetkomingen voor uitrusting

[Art. 171.](#) § 1. Als een OVM, een gemeente, een vereniging van gemeenten, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging van openbare centra voor maatschappelijk welzijn of een hiertoe naar behoren erkende private actor, die zelfstandig of gezamenlijk handelen, een geheel van sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of gebouwen of delen van gebouwen bestemd voor ambachten, handel, gemeenschapsactiviteiten of diensten die noodzakelijk zouden zijn in een dergelijk geheel bouwen, kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten voor de volgende werken ten laste nemen :

1° wegunuitrusting, riolering, openbare verlichting, watervoorziening, aanleg van de gemeenschappelijke omgeving van de woningen, met inbegrip van de stoepen;

2° overige gemeenschappelijke infrastructuuruitrustingen en installaties, uitrustingen en/of gebouwen voor ambachten, handel, diensten met een collectief en/of sociaal-cultureel doel voor zover deze installaties, uitrustingen en/of gebouwen deel uitmaken van de woningengroep.

§ 2. De in § 1 vastgestelde tegemoetkomingen mogen niet gecumuleerd worden met subsidies toegekend op grond van [¹ de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering]¹.

§ 3. Het Gewest kan eveneens de volledige of gedeeltelijke kosten van de renovatie of van de heropbouw van de in § 1 bedoelde uitrustingen voor zijn rekening nemen.

(1)<ORD 2016-10-06/04, art. 74,2°, 003; Inwerkingtreding : 16-12-2016 (BESL 2016-11-24/06, art. 52)>

[Art. 172.](#) Als de in het vorige artikel bedoelde openbare instellingen zelf de vermelde uitrustingen tot stand brengen, dan kan het Gewest de volledige of gedeeltelijke kosten hiervoor ten laste nemen binnen de door de Regering vastgestelde voorwaarden.

[Onderafdeling 2.](#) - Toekenningsvoorwaarden en berekening van de tegemoetkomingen

[Art. 173.](#) De bouw van een geheel van in artikel 171 bedoelde woningen houdt in :

1° de nieuwbouw van een groep van minstens 20 sociale of hiermee gelijkgestelde woningen of middelgrote woningen. Het minimumaantal woningen van die groep wordt teruggebracht tot 10 wanneer het gaat om de afwerking of de uitbreiding van een bestaande woonkern;

2° de sanering, verbetering of aanpassing van een groep van minstens 10 woningen waarvan de infrastructuur onbestaand of ontoereikend is.

[Art. 174.](#) § 1. De Regering bepaalt :

1° de voorwaarden waaraan de gebouwde of te bouwen woningen moeten beantwoorden;

2° de voorwaarden voor de verkoop, de verhuur of de bewoning;

3° de in deze afdeling vastgestelde uitvoeringstermijnen van de operatie.

§ 2. De Regering omschrijft de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkoming en de procedures die nageleefd moeten worden als de werken door openbare instellingen worden uitgevoerd.

§ 3. De Regering stelt het bedrag van de subsidies of van de tegemoetkoming vast in functie van :

1° de aard van de uitgevoerde werken;

2° de bestemming van de uitrustingen.

§ 4. De Regering bepaalt de verrekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens welke de voorwaarden wel nageleefd werden.

[Art. 175.](#) Het aangelegde of nog aan te leggen uitgeruste wegennet wordt kosteloos en in de staat waarin het zich bevindt overgedragen aan de gemeente of aan het Gewest, waarna het wordt ingevoegd in de gemeentelijke wegenis.

Deze overdracht gebeurt op de dag waarop het door de Regering voor echt erkende proces-verbaal van de definitieve oplevering ondertekend wordt.

[Art. 176.](#) § 1. Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is, aan de gemeenten, aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en aan de verenigingen van gemeenten een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving of de onteigening en de volledige of gedeeltelijke afbraak van ongezonde onverbeterbare woningen, hetzij alleenstaande woningen hetzij een geheel van woningen hetzij gebouwen die niet voor huisvesting bestemd zijn, die deel uitmaken van een geheel van onverbeterbare woningen die ongezond zijn wegens hun omgeving of niet te verzoenen met een rationele ruimtelijke ordening.

§ 2. Het kan deze instellingen bovendien een tegemoetkoming toekennen bestemd voor de verwerving of de onteigening van gezonde verbeterbare woningen of van gezonde woningen die echter functioneel onaangepast zijn, alsook voor de sanering, de verbetering en de aanpassing hiervan.

[Art. 177.](#) Onder de voorwaarden die de regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten en aan de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is een tegemoetkoming toestaan voor de verwerving van verlaten woningen die toebehoren aan natuurlijke personen of rechtspersonen en die na renovatie in hoofdzaak voor huisvesting bestemd zijn.

[Art. 178.](#) Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest aan de gemeenten, O.C.M.W.'s en de OVM's op vraag van de gemeente waar het goed gelegen is een tegemoetkoming toestaan voor de renovatie van alleenstaande, ongezonde of functioneel onaangepaste woningen en voor de afbraak van ongezonde of bouwvallige alleenstaande woningen, gevolgd door onmiddellijke heropbouw, waarvan zij eigenaar zijn.

[Art. 179.](#) De Regering stelt de regels vast voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in de artikelen 176 tot 178.

[Art. 180.](#) De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden vast voor de tegemoetkomingen bedoeld in deze afdeling. Deze voorwaarden hebben betrekking op :

- 1° de maximumkostprijs van de woning;
- 2° de maximumtermijn waarbinnen de woning gebouwd moet worden;
- 3° de normen waaraan de woningen moeten beantwoorden;
- 4° de toelating van de kandidaat-huurders of -bewoners;
- 5° de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding voor woningen waarvoor een overeenkomst voor preciaire bewoning wordt gesloten;
- 6° de huurovereenkomst of de overeenkomst voor preciaire bewoning, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats;
- 7° de verwerving door de huurder of de bewoner van de door hem gehuurde of bewoonde woning;
- 8° de bestemming van het goed voor huisvesting, zelfs bij eigendomsoverdracht.

[Art. 181.](#) De Regering omschrijft de werken waarvoor de tegemoetkoming wordt toegekend. Zij bepaalt de berekeningswijze van de tegemoetkoming en houdt hierbij rekening met de bestemming van de woning die met de tegemoetkoming gebouwd werd, met de omvang van de uitgevoerde werken, met de door de Regering vastgestelde verkoopwaarde van het gebouw na advies van het comité voor de aankoop van onroerende goederen van het ambtsgebied waarbinnen het gebouw gelegen is of nog met de plaats waar het gebouw zich bevindt.

[Art. 182.](#) De tegemoetkomingen worden gestort in de vorm van subsidies.

[Art. 183.](#) De Regering bepaalt de berekeningswijze van de terugbetalingen die de begunstigde worden opgelegd als deze de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkoming niet naleeft, rekening houdend met de periode tijdens welke de voorwaarden wel nageleefd werden.

[Afdeling 2.](#) - Tegemoetkomingen ten gunste van sociale verhuurkantoren en door de Regering erkende verenigingen

[Art. 184.](#) Het Gewest kan aan sociale verhuurkantoren en aan door de Regering erkende verenigingen een tegemoetkoming toestaan voor renovatiewerken en voor de verfraaiing van gevels, onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven.

[Art. 185.](#) De tegemoetkomingen kunnen worden toegekend in de vorm van :

- 1° premies;
- 2° terugbetaalbare voorschotten.

[Art. 186.](#) § 1. De Regering stelt de toekenningsvoorwaarden van de tegemoetkomingen vast, inzonderheid in functie van de toestand van het gebouw en de aard en de omvang van de uit te voeren werken en de kostprijs hiervan.

§ 2. Zij stelt de regels vast voor de berekening van de tegemoetkomingen, inzonderheid in functie van de geografische ligging van het goed.

§ 3. De Regering bepaalt tevens de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de tegemoetkomingen bedoeld in artikel 184 van deze Code.

[Afdeling 3.](#) - Subsidies ten gunste van verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting

[Art. 187.](#) Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging die zich inzet voor de integratie via de huisvesting.

De Regering bepaalt tevens de erkenningsvoorwaarden en de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies. De Regering kan bestekken vaststellen met de opdrachten van de erkende verenigingen. Zij bepaalt eveneens de wijze waarop hun acties jaarlijks worden geëvalueerd.

[Afdeling 4.](#) - Subsidies voor solidair wonen en intergenerationeel wonen

[Art. 188.](#) Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest met het oog op het creëren van solidaire of intergenerationele woningen een subsidie toekennen aan een sociaal verhuurkantoor of een erkende vereniging die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting, alsook aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

De Regering bepaalt de regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

[Afdeling 5.](#) - Subsidies aan verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan

[Art. 189.](#) Onder de voorwaarden die de Regering vaststelt en binnen de perken van de kredieten die hiertoe op de gewestbegroting zijn ingeschreven, kan het Gewest een subsidie toekennen aan een erkende vereniging of een groepering van erkende verenigingen die zich inzetten voor de verbetering van de huisvesting en de woonomstandigheden en voor een geïntegreerd lokaal ontwikkelingsprogramma inzake duurzame stadsvernieuwing en de coördinatie hiervan.

De Regering bepaalt de erkenningsvoorwaarden en regels voor de toekenningsprocedure verbonden aan de subsidies.

[HOOFDSTUK III.](#) - De sancties

[Art. 190.](#) Als de toekenningsvoorwaarden voor de tegemoetkomingen bedoeld in de hoofdstukken 1 en 2 van deze titel niet worden nageleefd, dan kan de Regering of de hiertoe gemachtigde ambtenaar eisen dat deze terugbetaald worden, verhoogd met een administratieve boete die overeenstemt met minstens 10 % van het totale toegekende bedrag dat moet worden terugbetaald en ten hoogste 50 % van dit bedrag. Indien de voornoemde bedragen niet vrijwillig en binnen de termijnen, bepaald door de Regering of de gemachtigd ambtenaar, betaald worden kan de door de Regering te dien einde aangewezen ambtenaar een dwangbevel uitvaardigen. Het uitgevaardigde dwangbevel wordt door de voornoemde ambtenaar geïmplementeerd en uitvoerbaar verklaard.

[TITEL IX.](#) - MOBIELE WONINGEN

[Art. 191.](#) § 1. Het recht op een behoorlijk woning, waaraan in artikel 3 herinnerd wordt, sluit de mobiele woningen niet uit.

Om het recht op behoorlijke huisvesting werkelijk te maken voor dat soort woning, bepaalt de Regering bij besluit de in artikel 4 bedoelde minimale eisen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting waaraan mobiele woningen en terreinen die de overheid daartoe ter beschikking stelt specifiek moeten voldoen. Tevens bepaalt de Regering de criteria voor de territoriale binding van de mobiele woningen met het Gewest.

§ 2. De bepalingen van Titel III zijn niet van toepassing op mobiele woningen, met uitzondering van die van Hoofdstuk I van die titel.

§ 3. Mobiele woningen ter beschikking stellen van het publiek behoort niet tot de taken van de openbaar vastgoedbeheerders of van de sociale verhuurkantoren.

§ 4. Aankoop-, huur- of de renovatiesubsidies ten laste van de begroting van het Gewest hebben geen betrekking op mobiele woningen.

[TITEL X.](#) - GELIJKE BEHANDELING [¹ en de bestrijding van discriminatie]¹

(1)<ORD 2017-07-27/15, art. 6, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[HOOFDSTUK I.](#) - Algemene bepalingen

[Art. 192.](#) [² § 1.]² Deze titel heeft tot doel, met betrekking tot de [² huisvestingssector]², een algemeen kader te creëren voor de bestrijding van discriminatie op grond van geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, [² verblijfsstatus,]² leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, [¹ ...]¹ gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst [¹ en positie]¹ [², syndicale overtuiging,

gezinsverantwoordelijkheden, adoptie, meemoederschap en vaderschap]².

[² § 2. Deze titel voorziet in de gedeeltelijke omzetting van richtlijn 2004/113/EG van de Raad van de Europese Unie van 13 december 2004 houdende toepassing van het beginsel van gelijke behandeling van mannen en vrouwen bij de toegang tot en het aanbod van goederen en diensten.]²

(1)<ORD 2018-12-21/73, art. 3, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 2, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

HOOFDSTUK II. - Definities

Art. 193. Voor de toepassing van deze titel, verstaat men onder :

1° beschermde criteria : geslacht, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationaliteit, nationale of etnische afstamming, [³ verblijfsstatus,]³ leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, [² ...]² gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap, sociale afkomst [² en positie]² [¹ en syndicale overtuiging]¹ [³ , gezinsverantwoordelijkheden, adoptie, meemoederschap en vaderschap, ongeacht of dit/deze criterium/a eigen of bij associatie toegekend is/zijn]³;

2° direct onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer iemand ongunstiger wordt behandeld dan een ander in een vergelijkbare situatie wordt, is of zou worden behandeld op basis van [³ een of meer]³ van de beschermde criteria;

3° directe discriminatie : direct onderscheid op grond van [³ een of meer beschermde criteria]³ dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;

4° indirect onderscheid : de situatie die zich voordoet wanneer een ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelwijze personen gekenmerkt door [³ een of meer beschermde criteria]³ bijzonder kan benadelen in vergelijking met andere personen;

5° indirecte discriminatie : indirect onderscheid op grond van [³ een of meer beschermde criteria]³ dat niet gerechtvaardigd kan worden op grond van de bepalingen van hoofdstuk III;

6° intimidatie : ongewenst gedrag dat met [³ een of meer]³ van de beschermde criteria verband houdt, en tot doel of als gevolg heeft dat de waardigheid van de persoon wordt aangetast en een bedreigende, vijandige, beledigende, vernederende of kwetsende omgeving wordt gecreëerd;

[³ 6° /1 seksuele intimidatie : wanneer zich enige vorm van ongewenst verbaal, non-verbaal of fysiek gedrag met een seksuele connotatie voordoet met als doel of gevolg dat de waardigheid van een persoon wordt aangetast, in het bijzonder wanneer een bedreigende, vijandige, beledigende, vernederende of kwetsende situatie wordt gecreëerd;]³

7° positieve actie : specifieke maatregelen om de nadelen verband houdende met [³ een of meer]³ van de beschermde criteria te voorkomen of te compenseren, met het oog op het waarborgen van een volledige gelijkheid in de praktijk;

8° redelijke aanpassingen : passende maatregelen die in een concrete situatie en naargelang de behoefte worden getroffen om een persoon met een handicap in staat te stellen toegang te hebben tot een [³ woning en er te blijven wonen]³ tenzij deze maatregelen een onevenredige belasting vormen voor de persoon die deze maatregelen moet treffen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande maatregelen in het kader van het gevoerde overheidsbeleid inzake personen met een handicap, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd;

9° [¹ ...]¹

10° opdracht tot discrimineren : elke handelwijze die er in bestaat wie ook opdracht te geven om een persoon, een groep, een gemeenschap of één van hun leden te discrimineren op grond van [³ een of meer]³ van de beschermde criteria;

11° belangenverenigingen : de in artikel 212 bedoelde organisaties, verenigingen en groeperingen.

(1)<ORD 2017-07-27/15, art. 7, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

(2)<ORD 2018-12-21/73, art. 4, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

(3)<ORD 2022-06-09/10, art. 3, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

HOOFDSTUK III. - Beginsel van gelijke behandeling en rechtvaardiging van onderscheid

Art. 194. § 1. In de zin van deze titel, houdt het beginsel van gelijke behandeling de afwezigheid in van elke vorm van discriminatie.

§ 2. [¹ In de aangelegenheden die onder het toepassingsgebied van deze ordonnantie ressorteren, is elke vorm van discriminatie verboden. Voor de toepassing van deze titel, wordt onder discriminatie verstaan :

1° directe discriminatie ;

2° indirecte discriminatie ;

3° opdracht te discrimineren ;

4° intimidatie;]¹

[² 5° seksuele intimidatie ;

6° geweigerde redelijke aanpassingen.]²

(1)<ORD 2018-12-21/73, art. 5, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>
(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 4, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

Art. 195. Elk direct onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een directe discriminatie, tenzij dit directe onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.

Art. 195/1. [1 In afwijking van artikel 195 vormt een direct onderscheid gebaseerd op geslacht geen directe discriminatie als de levering van goederen en diensten die exclusief of essentieel bestemd zijn voor de leden van één geslacht, objectief gerechtvaardigd is door een legitiem doel en als de middelen om dit doel te bereiken gepast en noodzakelijk zijn.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-06-09/10, art. 5, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

Art. 196. [1 In afwijking van artikel 195]¹, vormt elk direct onderscheid op grond van zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming een directe discriminatie, behalve in de [1 in artikel 198 bedoelde]¹ gevallen.

(1)<ORD 2018-12-21/73, art. 6, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

Art. 197. [1 Elk indirect onderscheid op grond van één van de beschermde criteria vormt een indirecte discriminatie, tenzij de ogenschijnlijk neutrale bepaling, maatstaf of handelswijze die aan de grondslag ligt van dit indirecte onderscheid objectief wordt gerechtvaardigd door een legitiem doel en de middelen voor het bereiken van dat doel passend en noodzakelijk zijn.]¹

(1)<ORD 2022-06-09/10, art. 6, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

Art. 198. § 1. Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling, kunnen maatregelen van positieve actie worden getroffen of gehandhaafd.

§ 2. Een maatregel van positieve actie kan slechts worden uitgevoerd mits naleving van de volgende voorwaarden :

- er moet een kennelijke ongelijkheid zijn;
- het verdwijnen van deze ongelijkheid moet worden aangewezen als een te bevorderen doelstelling;
- de maatregel van positieve actie moet van tijdelijke aard zijn en van die aard zijn dat hij verdwijnt zodra de beoogde doelstelling is bereikt;
- de maatregel van positieve actie mag andermans rechten niet onnodig beperken.

Art. 199. § 1. Voor de toepassing van deze titel, wordt een direct onderscheid op grond van [1 medisch begeleide voortplanting,]¹ zwangerschap, bevalling [1 , borstvoeding]¹ of moederschap gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 2. Voor de toepassing van deze titel, wordt een direct onderscheid op grond van geslachtsverandering [1 , genderidentiteit, genderexpressie of seksekenmerken]¹ gelijkgesteld met een direct onderscheid op grond van geslacht.

§ 3. Onverminderd het beginsel van gelijke behandeling, kunnen de bepalingen betreffende de bescherming van de zwangerschap en het moederschap niet beschouwd worden als een vorm van discriminatie, maar zijn zij een voorwaarde voor de verwezenlijking van de gelijke behandeling van mannen en vrouwen.

(1)<ORD 2022-06-09/10, art. 7, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

HOOFDSTUK IV. - Toepassingsgebied

Art. 200. [1 ...]¹ Deze titel is onder meer, maar niet uitsluitend, van toepassing op :

1° de voorwaarden en criteria inzake toegang tot huisvesting [2 , alsook na het sluiten van de huurovereenkomst]²;

2° de voorstelling, de voorlichting en de bekendmaking inzake toegang tot huisvesting;

3° de voorwaarden voor het verkrijgen of verstrekken van een woning;

4° de regels voor het toekennen van een woning.

[1 ...]¹

(1)<ORD 2017-07-27/15, art. 8, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 8, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

HOOFDSTUK IV/I. [1 - Beginsel van non-discriminatie en rechtvaardigingen]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 9, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

Art. 200bis.¹ - Algemene bepalingen

Onverminderd de regelgeving van toepassing op de openbare vastgoedoperatoren en op de SVK's, kiest de verhuurder zijn huurder vrij en zonder discriminatie ² en de vastgoedmakelaar kiest zijn huurder vrij en zonder discriminatie².

Dit hoofdstuk bepaalt de informatiegegevens alsmede de rechtvaardigingen die een verhuurder bij de ³ ...³ kandidaat-huurder kan inwinnen ³ ...³.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 10, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

(2)<ORD 2018-12-21/73, art. 7, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

(3)<ORD 2022-06-09/10, art. 9, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

Art. 200ter.¹ - Opeisbare gegevens van de ² ...² kandidaat-huurder

§ 1. De verhuurder kan, met het oog op het opstellen en sluiten van de huurovereenkomst, de volgende algemene gegevens inwinnen, met naleving van de regelgevingen betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer :

- 1° de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s) ;
- 2° een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder ;
- 3° elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen ;
- 4° het aantal personen uit wie het huishouden bestaat ;
- 5° het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan.

§ 2. De Regering kan een gestandaardiseerd document vaststellen met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden. Dit document bevat en detailleert ten minste de inhoud en de vorm van de informatie bedoeld in paragraaf 1. De Regering kan, na advies van de Commissie voor de Bescherming van de Persoonlijke Levenssfeer en het Interfederaal Gelijkekansencentrum, andere informatie bepalen die door de verhuurder opgevraagd kan worden, alsook de inhoud en de vorm ervan.

§ 3. Noch de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 11, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 10, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

Art. 200ter TOEKOMSTIG RECHT.

¹ - Opeisbare gegevens van de ² ...² kandidaat-huurder

§ 1. ³ De verhuurder mag de volgende algemene gegevens inwinnen, met naleving van de regelgeving betreffende de bescherming van de persoonlijke levenssfeer :

- 1° voor het bezoek :
 - a) de naam en voornaam van de kandidaat-huurder(s) ;
 - b) een communicatiemiddel met de kandidaat-huurder ;
- 2° ter ondersteuning van de kandidaatstelling :
 - a) het bedrag van de financiële middelen waarover de huurder beschikt of de raming ervan om na te gaan of de kandidaat in staat is om de huur te betalen ;
 - b) het aantal personen dat deel uitmaakt van het gezin om na te gaan of het gehuurde goed geschikt is gelet op de oppervlakte ervan ;
- 3° met het oog op het opstellen en sluiten van een huurovereenkomst :
 - a) elk document dat het mogelijk maakt de identiteit van de huurder en zijn bekwaamheid om te contracteren vast te stellen ;
 - b) de burgerlijke stand van de huurder indien deze gehuwd is of wettelijk samenwonend, rekening houdend met de bescherming van de gezinswoning zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek.³

§ 2. De Regering kan een gestandaardiseerd document vaststellen met de informatie die door de verhuurder opgevraagd kan worden. Dit document bevat en detailleert ten minste de inhoud en de vorm van de informatie bedoeld in paragraaf 1. De Regering kan, na advies van ³ de Gegevensbeschermingsautoriteit³ en het Interfederaal Gelijkekansencentrum, andere informatie bepalen die door de verhuurder opgevraagd kan worden, alsook de inhoud en de vorm ervan.

§ 3. Noch de oorsprong noch de aard van de middelen mogen door de verhuurder in aanmerking worden genomen om een woning te weigeren.¹

³ § 4. Persoonsgegevens van kandidaat-huurders mogen door de verhuurder, ten welke titel ook, slechts worden bewaard gedurende een periode van maximaal zes maanden die nodig is voor de behandeling van hun kandidaatstelling alsook, indien nodig, gedurende een periode van maximaal 10 jaar die nodig is voor de afhandeling van geschillen in verband met mogelijke discriminatie.

Persoonsgegevens van huurders mogen worden bewaard gedurende de volledige looptijd van de betreffende

huurovereenkomst en tot 5 jaar daarna, alsook, indien nodig, gedurende een periode van maximaal 10 jaar die nodig is voor de afhandeling van geschillen in verband met mogelijke discriminatie.]³

- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 11, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>
(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 10, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>
(3)<ORD 2022-06-09/10, art. 11, 014; Inwerkingtreding : 20-03-2023>

[Art. 200quater.](#)¹ Onverminderd artikel 200ter, § 1, kan de kandidaat-huurder vóór het sluiten van de huurovereenkomst een bezoek aan het pand eisen.]¹

- (1)<ORD 2022-06-09/10, art. 12, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[Art. 200quinquies.](#) [¹ - Vrijwaringsclausule

Een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid op grond van een van de beschermde criteria geeft geen aanleiding tot de vaststelling van enige vorm van discriminatie verboden door deze wet wanneer dit rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid wordt opgelegd door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie.

Het eerste lid doet geen uitspraak over de conformiteit van een rechtstreeks of onrechtstreeks onderscheid dat door of krachtens een wet, decreet of ordonnantie wordt opgelegd met de Grondwet, het recht van de Europese Unie en het in België geldende internationale recht.]¹

- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 13, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[HOOFDSTUK V.](#) - Rechtsbescherming

[Art. 201.](#) § 1. Wanneer een klacht wordt ingediend door of ten voordele van een persoon wegens schending van deze titel, mogen zij tegen wie deze klacht is ingediend geen nadelige maatregelen treffen ten aanzien van de betrokkene, behalve om redenen die vreemd zijn aan de klacht.

§ 2. Voor de toepassing van § 1, wordt onder klacht verstaan :

- een met redenen omklede klacht ingediend door de betrokkene bij de instantie tegen wie de klacht is ingediend, overeenkomstig de van kracht zijnde procedures;
- een met redenen omklede klacht ingediend ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging;
- een rechtsvordering ingesteld door de betrokkene;
- een rechtsvordering ingesteld ten voordele van de betrokkene door een belangenvereniging;

[¹ - een klacht of een melding ingediend door of ten voordele van een persoon bij de gewestelijke inspectie van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel.]¹

De in § 2, eerste lid, eerste en tweede streepje bedoelde met redenen omklede klacht, bestaat in een gedateerde, ondertekende en bij ter post ter kennis gebrachte aangetekende brief waarin de grieven ten aanzien van de dader van de vermeende discriminatie worden uiteengezet.

§ 3. Wanneer een nadelige maatregel wordt getroffen ten aanzien van de betrokkene binnen twaalf maanden na het indienen van de klacht, valt de bewijslast dat de nadelige maatregel werd getroffen om redenen die vreemd zijn aan de klacht, ten laste van diegene tegen wie de klacht is ingediend.

Indien een rechtsvordering door of ten voordele van de betrokkene werd ingesteld, wordt de in het eerste lid bedoelde periode verlengd tot drie maanden na de dag waarop de rechterlijke beslissing in kracht van gewijsde is getreden.

§ 4. Wanneer geoordeeld wordt dat de nadelige maatregel in strijd is met § 1, moet hij die de maatregel genomen heeft aan de betrokkene een schadevergoeding betalen die, naar keuze van die persoon, gelijk is aan hetzij de in artikel 202 bedoelde forfaitaire schadevergoeding, hetzij aan de werkelijk door de persoon geleden schade. In laatstgenoemd geval, moet de betrokkene de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 5. De in dit artikel bedoelde bescherming is eveneens van toepassing op de personen die optreden als getuige doordat zij, in het kader van het onderzoek van de in § 2 bedoelde klacht, in een ondertekend en gedateerd document de feiten die zij zelf hebben gezien of gehoord en die betrekking hebben op de toestand die het voorwerp is van de klacht, ter kennis brengen van de persoon bij wie de klacht wordt ingediend, of doordat zij optreden als getuige in rechte.

[¹ Ze is eveneens van toepassing op de personen die optreden als raadgever, verdediger of ondersteuner van het slachtoffer of van de persoon die de klacht of melding heeft ingediend.]¹

[¹ § 5/1. Deze bescherming is eveneens van toepassing op personen die optreden als klokkenluider.]¹

§ 6. Op vraag van de verweerder, kan de rechter bij wie de in § 2 bedoelde klacht aanhangig is gemaakt, beslissen om de in § 3 bedoelde termijn in te korten.

- (1)<ORD 2022-06-09/10, art. 13, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[Art. 202.](#) § 1. In geval van discriminatie, kan het slachtoffer, onverminderd de artikelen 205 en volgende, een schadevergoeding vorderen overeenkomstig het contractuele of buitencontractuele aansprakelijkheidsrecht.

De persoon die het discriminatieverbod heeft geschonden moet aan het slachtoffer een vergoeding betalen die, naar keuze van het slachtoffer, gelijk is aan hetzij een forfaitair bedrag zoals uiteengezet in § 2, hetzij aan de werkelijk door het slachtoffer geleden schade. In laatstgenoemd geval, moet het slachtoffer de omvang van de geleden schade bewijzen.

§ 2. De in § 1 bedoelde forfaitaire vergoeding van de morele schade wordt bepaald op 650 euro; dat bedrag wordt verhoogd tot 1.300 euro indien de dader niet kan aantonen dat de betwiste ongunstige of nadelige behandeling ook op niet-discriminerende gronden getroffen zou zijn of omwille van andere omstandigheden, zoals de bijzondere ernst van de geleden morele schade.

§ 3. De in § 2 bedoelde bedragen worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd rekening houdend met de index van de consumptieprijzen van de maand november, met toepassing van de volgende indexeringsformule : het nieuwe bedrag is gelijk aan het basisbedrag vermenigvuldigd met de nieuwe index en gedeeld door de beginindex. De beginindex is de index van de maand november 2008.

[Art. 203.](#) De rechter kan, op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, diegene die de discriminatie heeft gepleegd, veroordelen tot de betaling van een dwangsom wanneer aan die discriminatie geen einde is gemaakt. De rechter doet uitspraak overeenkomstig de artikelen 1385/2 tot 1385/9 van het Gerechtelijk Wetboek.

[Art. 204.](#) § 1. Op verzoek van het slachtoffer van de discriminatie, van één van de belangenverenigingen of van het openbaar ministerie, stelt de voorzitter van de bevoegde rechtbank het bestaan vast van een zelfs onder het strafrecht vallende daad waardoor de bepalingen van deze titel worden overtreden en beveelt hij de staking ervan.

De voorzitter van de rechtbank kan de opheffing van de staking bevelen zodra bewezen is dat een einde is gemaakt aan de overtreding.

§ 2. Op vraag van het slachtoffer, kan de voorzitter van de rechtbank de in artikel 202, § 2 bedoelde forfaitaire schadevergoeding aan het slachtoffer toekennen.

§ 3. De voorzitter van de rechtbank kan bevelen dat zijn beslissing of de samenvatting die hij opstelt, wordt aangeplakt tijdens de door hem bepaalde termijn, zowel buiten als binnen de inrichtingen van de overtreder of de lokalen die hem toebehoren, en dat zijn vonnis of de samenvatting ervan in kranten of op enige andere wijze wordt bekendgemaakt, dit alles op kosten van de overtreder.

Deze maatregelen van openbaarmaking mogen evenwel slechts opgelegd worden indien zij er kunnen toe bijdragen dat de gewraakte daad of de uitwerking ervan ophouden.

§ 4. De vordering die steunt op § 1 wordt ingesteld en behandeld zoals in kort geding.

Zij kan worden ingesteld bij verzoekschrift. Dit wordt in vier exemplaren neergelegd op de griffie van de bevoegde rechtbank of bij een ter post aangetekende brief verzonden aan deze griffie.

Op straffe van nietigheid, vermeldt het verzoekschrift :

1° de dag, de maand en het jaar;

2° de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de verzoeker;

3° de naam en het adres van de natuurlijke persoon of de rechtspersoon tegen wie de vordering wordt ingesteld;

4° het voorwerp en de uiteenzetting van de middelen van de vordering.

De griffier van de rechtbank verwittigt onverwijld de tegenpartij bij gerechtsbrief, waarbij een exemplaar van het verzoekschrift is gevoegd, en nodigt haar uit te verschijnen ten vroegste drie dagen en ten laatste acht dagen na het verzenden van de gerechtsbrief.

Over de vordering wordt uitspraak gedaan niettegenstaande vervolging wegens dezelfde feiten voor enig ander strafgerecht.

Wanneer een vordering tot staking van bij de strafrechter aanhangig gemaakte feiten ingesteld is, wordt over de strafvervolging pas uitspraak gedaan nadat over de vordering tot staking een in kracht van gewijsde getreden beslissing gewezen is. Tijdens de opschorting, is de verjaring van de strafvordering geschorst.

Het vonnis is uitvoerbaar bij provisie, niettegenstaande enig rechtsmiddel en zonder borgtocht. Het wordt door de griffier van de rechtbank onverwijld meegedeeld aan alle partijen en aan de procureur des Konings.

§ 5. De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bevoegdheden van de Raad van State zoals bepaald in de gecoördineerde wetten van 12 januari 1973 op de Raad van State.

[¹] § 6. Alle in een huurovereenkomst of in een medehuurpact vermelde clausules die het voornoemd principe van gelijke behandeling niet in acht nemen, worden voor niet-geschreven gehouden.][¹]

(1)<ORD 2017-07-27/15, art. 14, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[HOOFDSTUK VI.](#) - Strafrechtelijke bepalingen

[Art. 205.](#) Voor de toepassing van dit hoofdstuk, wordt begrepen onder discriminatie, elke vorm van opzettelijke directe discriminatie, opzettelijke indirecte discriminatie, opdracht tot discrimineren en intimidatie op grond van [¹ een of meerdere eigen of bij associatie toegekende beschermde criteria][¹].

(1)<ORD 2018-12-21/73, art. 8, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

[Art. 206.](#) § 1. - Met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met een van die straffen alleen wordt gestraft :

1° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;

2° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een persoon wegens één van de beschermde criteria;

3° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot discriminatie of tot segregatie jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria;

4° hij die in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden aanzet tot haat of geweld jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

§ 2. Hij die, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, denkbeelden die zijn gegrond op rassuperioriteit of rassenhaat, verspreidt, wordt gestraft met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen.

§ 3. Met een gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met een geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen wordt gestraft, hij die behoort tot een groep of tot een vereniging die kennelijk en herhaaldelijk discriminatie of segregatie op grond van nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst of nationale of etnische afstamming verkondigt, in één van de in artikel 444 van het Strafwetboek bedoelde omstandigheden, of zijn medewerking eraan verleent.

[Art. 207.](#) Met een gevangenisstraf van twee maanden tot twee jaar wordt gestraft, ieder openbaar officier of ambtenaar, iedere beambte van het openbaar gezag of van de openbare macht die in de uitoefening van zijn ambt een persoon discrimineert wegens één van de beschermde criteria.

Dezelfde straffen worden toegepast wanneer de feiten begaan zijn jegens een groep, een gemeenschap of de leden ervan, wegens één van de beschermde criteria.

Indien de verdachte bewijst dat hij heeft gehandeld op bevel van zijn meerderen, in zaken die tot hun bevoegdheid behoren en waarin hij hen als ondergeschikte gehoorzaamheid verschuldigd was, worden de straffen alleen toegepast op de meerderen die het bevel hebben gegeven.

Indien de openbare officieren of ambtenaren die beticht worden de bovengenoemde daden van willekeur bevelen, toegelaten of vergemakkelijkt te hebben, beweren dat hun handtekening bij verrassing is verkregen, zijn zij overeenkomstig artikel 29 van het Wetboek van Strafvordering verplicht daarvan dadelijk bericht te geven aan de bevoegde procureur des Konings en aan die magistraat alle desbetreffende inlichtingen, processen-verbaal en akten te doen toekomen.

Indien één van de bovengenoemde daden van willekeur is gepleegd door middel van de valse handtekening van een openbaar ambtenaar, worden de daders van de valsheid en zij die er kwaadwillig of bedrieglijk gebruik van maken, gestraft met opsluiting van tien jaar tot vijftien jaar.

[Art. 208.](#) Met gevangenisstraf van één maand tot één jaar en met geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met één van die straffen alleen worden gestraft zij die zich niet voegen naar een vonnis of een arrest dat, als gevolg van een vordering tot staking, overeenkomstig artikel 204 werd gewezen.

[Art. 209.](#) Alle bepalingen van boek I van het Strafwetboek, hoofdstuk VII en artikel 85 niet uitgezonderd, zijn van toepassing op de in deze titel bedoelde misdrijven.

[HOOFDSTUK VII.](#) - Bewijslast

[Art. 210.](#) De bepalingen van dit hoofdstuk zijn van toepassing op alle gerechtelijke [¹ of administratieve]¹ procedures, met uitzondering van de strafrechtelijke procedures.

(1)<ORD 2022-06-09/10, art. 14, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[Art. 211.](#) § 1. Wanneer een persoon die zich slachtoffer acht van een discriminatie of een van de belangenverenigingen voor het bevoegde rechtscollege [² of de bevoegde dienst]² feiten aanvoert die het bestaan van [² elke vorm van discriminatie zoals bedoeld in artikel 194 van de Code]² kunnen doen vermoeden, dient de verweerder te bewijzen dat er geen discriminatie is geweest.

§ 2. Onder feiten die het bestaan van een directe discriminatie op grond van een [¹ of meerdere eigen of bij associatie toegekende beschermde criteria]¹ kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

1° de gegevens waaruit een bepaald patroon van ongunstige behandeling blijkt ten opzichte van personen op wie een [¹ of meerdere eigen of bij associatie toegekende beschermde criteria]¹ van toepassing is [² , onder meer een of meer los van elkaar staande meldingen bij in artikel 212, en 214 bedoelde instellingen]²; of

2° de gegevens waaruit blijkt dat de situatie van het slachtoffer van de ongunstigere behandeling, vergelijkbaar is met de situatie van de referentiepersoon.

[¹ 3° de resultaten van de discriminatietesten uitgevoerd in overeenstemming met [² artikel 214bis, § 1, tweede lid, 1° en 2°, en § 3]²];¹

[² 4° de resultaten van de discriminatietesten uitgevoerd in overeenstemming met § 4.]²

§ 3. Onder feiten die het bestaan van een indirecte discriminatie op grond van een [¹ of meerdere eigen of bij associatie toegekende beschermde criteria]¹ kunnen doen vermoeden, wordt onder meer, doch niet uitsluitend, begrepen :

1° algemene statistieken over de situatie van de groep waartoe het slachtoffer van de discriminatie behoort of feiten die algemeen bekend zijn; of

2° het gebruik van een intrinsiek verdacht criterium van onderscheid; of

3° elementair statistisch materiaal waaruit een ongunstige behandeling blijkt.

[¹ 4° de resultaten van de discriminatietesten uitgevoerd in overeenstemming met [² artikel 214bis, § 1, tweede lid, 1° en 2°, en § 3]²];¹

[² 5° de resultaten van de discriminatietesten uitgevoerd in overeenstemming met § 4.]²

[¹ § 4. Onverminderd artikel 214bis, § 1, tweede lid, worden de discriminatietesten [² gericht op vastgoedmakelaars, verhuurders en hun vertegenwoordigers]² uitgevoerd :

1° ofwel door het slachtoffer zelf ;

2° ofwel als ondersteuning van een slachtoffer door iedere persoon die op verzoek van het slachtoffer handelt om de discriminatietest aan te vullen of door de instellingen bedoeld in artikel 214 of iedere instelling van openbaar nut, iedere organisatie of iedere vereniging die op de dag van de feiten sinds ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezit en die [² de verdediging van mensenrechten, discriminatiebestrijding of integratie via huisvesting als maatschappelijk doel heeft]².

De Regering kan de lijst met actoren die gemachtigd zijn om discriminatietesten uit te voeren aanvullen en preciseren.

Wanneer de test uitgevoerd wordt door een van de actoren bedoeld in het eerste lid, 1° en 2°, [² is artikel 214bis, § 3 van toepassing]².¹

[² § 5. De persoonsgegevens die in het kader van discriminatietesten worden ingewonnen en verwerkt, omvatten de volgende categorieën :

1° identificatiegegevens, inclusief de naam en voornaam ;

2° contactgegevens, inclusief het telefoonnummer en het e-mailadres ;

3° andere informatie die het contact vergemakkelijkt, bijvoorbeeld de taal en het adres van de verblijfplaats ;

4° informatie die betrekking heeft op de betrokken natuurlijke personen en die het al dan niet het bestaan van discriminatie in de zin van deze titel aan het licht kan brengen, met inbegrip van kenmerken in verband met de betrokken woning ;

5° schriftelijke communicatie en beeld- of geluidsopnames.

§ 6. De persoonsgegevens die in het kader van discriminatietesten worden ingewonnen en verwerkt, mogen slechts maximaal 5 jaar worden bewaard, indien de test geen discriminatie aan het licht brengt. De gegevens die discriminatie aan het licht brachten, worden bewaard gedurende een periode van maximaal 10 jaar die nodig is om het discriminatiegeschil in kwestie af te handelen.

§ 7. Wanneer een discriminatietest wordt uitgevoerd door een van de actoren bedoeld in lid 1, 2° van § 4, zorgt die actor ervoor dat de betreffende persoonsgegevens worden ingewonnen en verwerkt overeenkomstig de wet en de aanwijzingen van het slachtoffer. Onverminderd de gevallen van openbaarmaking waarin de wet voorziet, ziet deze erkende actor eveneens toe op de vertrouwelijkheid en de passende bescherming van deze gegevens.]²

(1)<ORD 2018-12-21/73, art. 9, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 15, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

HOOFDSTUK VIII. - Bevoegde instanties

Art. 212. Kunnen in rechte optreden in de rechtsgeschillen waartoe de toepassing van deze titel aanleiding kan geven, wanneer afbreuk wordt gedaan aan de statutaire opdrachten die ze zich tot doel hebben gesteld :

1° elke instelling van openbaar nut en elke vereniging die op de dag van de feiten ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezitten en zich statutair tot doel stellen de rechten van de mens te verdedigen of discriminatie te bestrijden;

2° de representatieve werknemers- en werkgeversorganisaties bedoeld bij artikel 3 van de wet van 5 december 1968 betreffende de collectieve arbeidsovereenkomsten en paritaire comités;

3° de representatieve vakorganisaties in de zin van de wet van 19 december 1974 tot regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel;

4° de representatieve vakorganisaties in het aangewezen orgaan van vakbondsoverleg voor de administraties, diensten of instellingen waarop de wet van 19 december 1974 tot de regeling van de betrekkingen tussen de overheid en de vakbonden van haar personeel niet van toepassing is;

5° de representatieve organisaties van de zelfstandigen.

Art. 213. Wanneer het slachtoffer van de discriminatie een geïdentificeerd natuurlijk persoon of een rechtspersoon is, is de vordering van de belangenverenigingen alleen ontvankelijk als zij aantonen dat zij de instemming van het slachtoffer hebben gekregen.

HOOFDSTUK IX. - Bevordering van de gelijke behandeling

Art. 214. De Regering wijst één of meerdere organen aan met als opdracht de gelijke behandeling van alle personen te bevorderen.

Dit/deze orgaan/organen is/zijn bevoegd om :

1° bijstand te verlenen aan de slachtoffers van discriminatie, door hen bij de beroepsprocedures te begeleiden;

2° verslagen op te stellen, onderzoeken uit te voeren en aanbevelingen te doen met betrekking tot alle aspecten in verband met discriminatie;

[¹ 3° in rechte op te treden.]¹

(1)<ORD 2022-06-09/10, art. 16, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[HOOFDSTUK X.](#) [¹ Discriminatietesten]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2018-12-21/73, art. 10, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

[Art. 214bis.](#)¹ § 1. Zonder afbreuk te doen aan de artikelen 6 en 20 heeft de Gewestelijke Inspectiedienst van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel de opdracht om de naleving van de verplichtingen die bedoeld zijn in of krachtens artikelen 194, 200bis en 200ter, §§ 1 en 3, te controleren.

De beambten van de Gewestelijke Inspectiedienst hebben de bevoegdheid om de inbreuken tegen de voornoemde artikelen op te sporen en vast te stellen in processen-verbaal, die rechtsgeldig zijn tot bewijs van het tegenovergestelde. Ze kunnen, binnen de uitoefening van hun opdracht, [² zelf of met inschakeling van acteurs of erkende verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting en die daartoe zijn erkend, discriminatietesten inzake toegang tot huisvesting verrichten, die gericht zijn op vastgoedmakelaars, verhuurders en hun vertegenwoordigers. De Regering bepaalt de voorwaarden voor de in het vorige lid bedoelde erkenning, teneinde de onafhankelijkheid, onpartijdigheid en de opleiding in verband met discriminatieproblemen in de huisvestingssector van de erkenninghouders te waarborgen. De discriminatietesten in de huisvestingssector kunnen de volgende vormen aannemen]² :

1° de situatietest waardoor op gecontroleerde wijze een eventuele verschillende behandeling die berust [² een of meerdere beschermde criteria]² zoals bedoeld in artikel 193 geïdentificeerd kan worden ; twee casussen of meer, reëel of fictief, die gelijkaardige profielen vertonen die behalve [² het/de te testen criterium/a]² niet sterk van elkaar verschillen en die hun belangstelling kenbaar maken of hun kandidatuur indienen bij een eigenaar of een vastgoedmakelaar, waarna de antwoorden met elkaar vergeleken worden met het oog op het nakijken van hun overeenkomst met de wetgeving ;

2° de mysterie cliënt is een reële of fictieve cliënt of kandidaat die een vraag aan een eigenaar of aan een vastgoedmakelaar voorlegt met het oog op het controleren van de overeenkomst van het gegeven antwoord met het recht.

§ 2. Wanneer de discriminatietest wordt uitgevoerd door de beambten van de Gewestelijke Inspectiedienst, kunnen zij een valse identiteit gebruiken zonder dat zij zich moeten legitimeren of erop moeten wijzen dat de bij deze gelegenheid gedane vaststellingen kunnen worden aangewend voor de controle op de goede naleving van de artikelen 194, 200bis en 200ter, §§ 1 en 3.

§ 3. [² De discriminatietest mag niet van uitlokkende aard zijn, dat wil zeggen hij moet zich beperken tot het creëren van de gelegenheid om een discriminerende praktijk aan het licht te brengen door een procedure inzake overdracht van informatie aan potentiële huurders, selectie van huurders en afsluiten van huurovereenkomst zonder overdrijven na te bootsen.]²

§ 4. De overeenkomstig deze bepaling uitgevoerde discriminatietest vormt, indien hij positief is, een feit waardoor verondersteld kan worden dat er sprake is van directe of indirecte discriminatie, die mogelijk bestraft wordt in toepassing van artikel 214ter.

§ 5. Indien de discriminatietest positief is, gaat de Gewestelijke Inspectiedienst over tot hoorzittingen in overeenstemming met artikel 214ter, § 3.

§ 6. Alle acties ondernomen tijdens de discriminatietest, en de resultaten ervan worden in een verslag opgetekend.

Het verslag omvat ten minste het proces-verbaal van de hoorzitting bedoeld in paragraaf 5, desgevallend de redenen voor het rechtvaardigen van het begaan van misdrijven die absoluut noodzakelijk zijn voor de uitoefening en het einddoel van de opdrachten.]¹

[² § 7. De persoonsgegevens die in het kader van discriminatietesten worden ingewonnen en verwerkt, omvatten de volgende categorieën :

1° identificatiegegevens, inclusief de naam en voornaam ;

2° contactgegevens, inclusief het telefoonnummer en het e-mailadres ;

3° andere informatie die het contact vergemakkelijkt, bijvoorbeeld de taal en het adres van de verblijfplaats ;

4° informatie die betrekking heeft op de betrokken natuurlijke personen en die het al dan niet bestaan van discriminatie in de zin van deze titel aan het licht kan brengen, met inbegrip van kenmerken in verband met de betrokken woning ;

5° schriftelijke communicatie en beeld- of geluidsopnames.

§ 8. De persoonsgegevens die in het kader van discriminatietesten worden ingewonnen en verwerkt, mogen slechts maximaal 5 jaar worden bewaard, indien de test geen discriminatie aan het licht brengt. De gegevens die discriminatie aan het licht brachten, worden bewaard gedurende een periode van maximaal 10 jaar die nodig is om het discriminatiegeschied in kwestie af te handelen.

§ 9. Wanneer een discriminatietest wordt uitgevoerd door acteurs of erkende verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting als bedoeld in lid 2 van § 1, zorgen zij ervoor dat zij de betrokken persoonsgegevens inwinnen en verwerken overeenkomstig de wet en de instructies van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie die

optreedt als verwerkingsverantwoordelijke in de zin van Verordening (EU) nr. 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG ; Onverminderd de gevallen van openbaarmaking waarin de wet voorziet, waken deze acteurs en erkende verenigingen eveneens over de betrouwbaarheid en de passende bescherming van deze gegevens, terwijl de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie erop zal toezien dat de juistheid van deze gegevens wordt gecontroleerd.][²

- (1)<Ingevoegd bij ORD 2018-12-21/73, art. 11, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>
(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 17, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[Art. 214ter](#).^[1] § 1. Wanneer er door de Gewestelijke Inspectiedienst discriminatie wordt vastgesteld of wanneer deze een discriminatietest verwezenlijkt die in toepassing van artikel 214bis directe of indirecte discriminatie aan het licht brengt, wordt het proces-verbaal dat een inbreuk zoals bedoeld in de artikelen 194, 200bis en 200ter, §§ 1 en 3, en dat de in artikel 214bis, § 6, bedoelde informatie bevat, vaststelt, overgemaakt aan de Procureur des Konings in de vorm en volgens de termijnen voorzien door de Regering [², indien deze discriminatie mogelijk ook een strafrechtelijke inbreuk is]^[2].

De Procureur des Konings maakt zijn beslissing om de vermoedelijke dader van een inbreuk tegen de artikelen 194, 200bis en 200ter, §§ 1 en 3, al dan niet binnen de termijn voorzien door de Regering te vervolgen, over aan de leidend ambtenaar.

De beslissing van de Procureur des Konings om de overtreder te vervolgen sluit de toepassing van een alternatieve administratieve geldboete uit.

De beslissing van de Procureur des Konings om de overtreder niet te vervolgen of de afwezigheid van een beslissing binnen de termijn die op grond van het eerste lid afgesproken is, maakt de toepassing van een alternatieve administratieve geldboete mogelijk.

§ 2 Het bedrag van de administratieve geldboete ligt tussen de 125 euro en 6.200 euro. Dit bedrag varieert in functie van het aantal beschermde criteria zoals bepaald in artikel 193, 1°, waarop de discriminatie gebaseerd is.

Dit bedrag kan tot onder het wettelijk minimum verlaagd worden bij verzachtende omstandigheden.

In geval van herhaling door dezelfde overtreder binnen vijf jaar na de beslissing die een dergelijke administratieve boete oplegt, kunnen de bedragen bedoeld in het vorige lid verdubbeld worden.

§ 3. Alvorens het in paragraaf 1 bedoelde proces-verbaal naar de Procureur des Konings wordt verzonden, wordt de beschuldigde overtreder gehoord door de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst of door de beambte die hij hiertoe machtigt.

De verhoorde mag bij deze verhoren vergezeld worden door een persoon naar keuze.

De leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan, in voorkomend geval, na dit verhoor beslissen om de procedure al dan niet voort te zetten.

De Regering preciseert de organisatorische modaliteiten met betrekking tot de hoorzitting.

§ 4. Op voorstel van de leidend ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst kan het bedrag van de administratieve geldboete met de helft verminderd worden op voorwaarde dat de overtreder een opleiding in verband met de strijd tegen discriminatie [² in de huisvestingssector]^[2] volgt waarvan de inhoud voorafgaandelijk door de leidend ambtenaar goedgekeurd is.

Wanneer de overtreder een rechtspersoon is die een vastgoedactiviteit uitoefent, dan zijn alle personeelsleden die met het cliënteel in aanraking komen verplicht om de opleiding te volgen, behalve tegengestelde beslissing van de leidende ambtenaar van de Gewestelijke Inspectiedienst.

§ 5. De overtreder kan een schorsend beroep bij de Regering of de gemachtigde ambtenaar indienen volgens de modaliteiten die door de Regering bepaald worden. In geval van hoorzitting wordt de termijn om een uitspraak te doen met dertig dagen verlengd. Bij ontstentenis van beslissing binnen de vastgelegde termijn, is de beslissing die een administratieve geldboete oplegt nietig.

§ 6. De modaliteiten voor de inning van de alternatieve administratieve boete worden door de Regering vastgesteld.

§ 7. De betaling van de administratieve boete zet de publieke vordering stop.

§ 8. De opdecimes die bedoeld zijn in artikel 1, eerste lid, van de wet van 5 maart 1952 betreffende de opdecimes op de strafrechtelijke geldboeten zijn eveneens van toepassing op de administratieve geldboetes.][¹

^[2] § 9. Vijf jaar na de feiten die een onder deze titel vallend strafbaar feit vormen, kan er geen administratieve geldboete meer worden opgelegd.

De daden van onderzoek of van vervolging, met inbegrip van de kennisgevingen van de beslissingen van de Procureur des Konings omtrent het al dan niet instellen van strafvervolging en het verzoek ten aanzien van de inbreukpleger om verweermiddelen in te dienen, verricht binnen de in het eerste lid bedoelde termijn, stuiten evenwel de loop ervan. Met die daden vangt een nieuwe termijn van gelijke duur aan, zelfs ten aanzien van personen die daarbij niet betrokken waren.][²

- (1)<Ingevoegd bij ORD 2018-12-21/73, art. 12, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>
(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 18, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[Art. 214quater](#).^[2] § 1.^[2] ^[1] Blijven vrij van straf, de beambten van de dienst bedoeld in artikel 214bis, [² alsook de door deze beambten gemandateerde acteurs en verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting,]^[2] die, in toepassing van de artikelen 214bis en 214ter, strafbare feiten plegen die absoluut noodzakelijk zijn voor de

uitoefening en het einddoel van hun opdrachten.]¹

[² § 2. Blijven vrij van straf indien ze tegen de achtergrond van een met toepassing van artikel 211, § 4 verrichte test een valse identiteit gebruiken, de slachtoffers alsook elke persoon die op verzoek en ter ondersteuning van het slachtoffer handelt, de instellingen bedoeld in artikel 214, iedere instelling van openbaar nut, of iedere organisatie of iedere vereniging die op de dag van de feiten sinds ten minste drie jaar rechtspersoonlijkheid bezit en die de verdediging van mensenrechten, discriminatiebestrijding en integratie via huisvesting als maatschappelijk doel heeft.]²

(1)<Ingevoegd bij ORD 2018-12-21/73, art. 13, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 19, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[Art. 214quinquies](#). [¹ De administratieve boetes die in toepassing van artikel 214ter geïnd worden, zijn bestemd voor het krediet van het Gewestelijk Begrotingsfonds voor Solidariteit, bedoeld in artikel 11.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2018-12-21/73, art. 14, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

[Art. 214sexies](#). [¹ Afhankelijk van de ernst van de feiten, die wordt beoordeeld door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, kunnen de partijen vragen elkaar te ontmoeten. De ontmoeting is niet verplicht en kan enkel plaatsvinden als de tegenpartij er schriftelijk mee instemt. Iedere partij kan de ontmoeting op elk moment beëindigen. Het slachtoffer mag deze ontmoeting weigeren zonder dat dit hem mag benadelen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-06-09/10, art. 20, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[Art. 214septies](#). [¹ § 1. Het slachtoffer dat wegens discriminatie in de huisvestingssector bij de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie een klacht heeft ingediend, wordt op de hoogte gebracht van het verdere verloop.

§ 2. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, in het kader van haar in artikel 214bis bedoelde opdrachten, en de instellingen bedoeld in artikel 214, in het kader van hun in artikel 214, lid 2, 1° en 3° bedoelde opdrachten, wisselen persoonsgegevens uit inzake klachten, meldingen en vastgestelde feiten, om hen in staat te stellen hun respectieve wettelijke opdrachten inzake de strijd tegen discriminatie in de huisvestingssector uit te voeren wanneer er meldingen worden ingediend bij de instellingen bedoeld in artikel 214, onverminderd de bepalingen bedoeld in de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens.

In het kader van deze gegevensuitwisseling zijn de Gewestelijke Huisvestingsinspectie en de in artikel 214 bedoelde instellingen afzonderlijke verwerkingsverantwoordelijken. De Gewestelijke Huisvestingsinspectie en de in artikel 214 bedoelde instellingen stellen een formulier op voor de uitwisseling van persoonsgegevens waarin gewaarborgd wordt dat de verwerking beperkt blijft tot de hierna genoemde categorieën persoonsgegevens en categorieën van betrokkenen.

De categorieën van verwerkte persoonsgegevens zijn de contactgegevens (naam, voornaam, adres), dossiernummer, de feiten in verband met de inbreuken die verbonden zijn aan het dossier, de eventuele relevante beschermde criteria, de uitgevoerde discriminatietesten (de contactgegevens van de verhuurder, de fictieve e-mailadressen die zijn gebruikt, de geteste beschermde criteria) en de resultaten van die testen, het overzicht van de gevoerde hoorzittingen en of de betrokken aangeklaagden al dan niet vervolgd werd, het al dan niet bestaan van een administratieve sanctie en de motivering voor de al dan niet opgelegde sanctie, en de status van het dossier. In elk geval worden enkel die gegevens meegedeeld die relevant en niet overmatig zijn voor het bereiken van de in lid 1 genoemde doeleinden.

De categorieën van betrokkenen van wie de gegevens zullen worden verwerkt, zijn verzoekers, slachtoffers, getuigen en aangeklaagden.

De categorieën van ontvangers van de persoonsgegevens zijn de dossierbeheerders en de leden van de hiërarchische lijn, al naargelang zij die gegevens nodig hebben voor het vervullen van hun functie de medewerkers voor wie de toegang tot de gegevens nodig is voor de uitoefening van hun functie, de leden van de hiërarchische lijn, de raad van bestuur, ICT-beheerders en de onderaannemers van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie en de in artikel 214 bedoelde instellingen. Zij ontvangen deze gegevens op voorwaarde dat de verwerking ervan noodzakelijk is voor het bereiken van de in lid 1 genoemde doeleinden en dat de door de verwerkingsverantwoordelijken bepaalde garanties inzake veiligheid en verwerking in acht worden genomen.

De verwerkte persoonsgegevens worden bewaard voor een periode van maximaal 10 jaar vanaf het moment dat het dossier bij de instellingen wordt geopend, onverminderd een langere bewaringstermijn in geval van een rechtsvordering of in geval van toepassing van de archiefwet van 24 juni 1955. Deze termijn wordt bovendien verkort wanneer de bewaring van gegevens niet langer noodzakelijk is om de in lid 1 genoemde doeleinden te bereiken.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-06-09/10, art. 21, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[Art. 214octies.](#) ^[1] Onverminderd hetgeen reeds is bepaald met betrekking tot discriminatietests die worden uitgevoerd overeenkomstig artikel 214bis en de uitwisseling van persoonsgegevens in verband met klachten, meldingen en vastgestelde feiten overeenkomstig artikel 214septies, verwerkt de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, om haar opdracht met betrekking tot het toezicht op de naleving van de door of krachtens de artikelen 194, 200bis en 200ter, §§ 1 en 3, vastgestelde verplichtingen, de volgende categorieën persoonsgegevens met betrekking tot vastgoedmakelaars, verhuurders en hun vertegenwoordigers, slachtoffers van discriminatie en alle andere personen die in dit verband een rol spelen of worden vermeld :

- 1° identificatiegegevens, inclusief de naam en voornaam ;
- 2° contactgegevens, inclusief het telefoonnummer en het e-mailadres ;
- 3° andere informatie die het contact vergemakkelijkt, bijvoorbeeld de taal en het adres van de verblijfplaats ;
- 4° gegevens met betrekking tot het eigendom van de betrokken woningen ;
- 5° stedenbouwkundige gegevens met betrekking tot de betrokken woningen ;
- 6° schriftelijke correspondentie en beeld- of geluidsopnames ;
- 7° alle andere informatie die het al dan niet bestaan van discriminatie in de zin van deze titel aan het licht kan brengen en, in voorkomend geval, aanleiding kan geven tot een bestraffing, met inbegrip van, in voorkomend geval, de categorieën van gegevens bedoeld in de artikelen 9 en 10 van Verordening EU 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens.

De persoonsgegevens die discriminatie aan het licht kunnen brengen, worden bewaard gedurende de tijd die nodig is om het discriminatiegeschil in kwestie af te handelen.

Met uitzondering van de gevallen die reeds bij of krachtens de wet zijn voorzien, worden de door de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie verwerkte persoonsgegevens aan derden doorgegeven indien en voor zover deze doorgifte noodzakelijk blijkt voor de in paragraaf 1 genoemde doeleinden.

Onverminderd de bepalingen bedoeld in de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens, heeft de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie toegang tot de authentieke bronnen en de databanken die nodig zijn voor de uitoefening van haar opdrachten waarmee zij krachtens deze titel is belast.

In dit verband heeft de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie toegang tot de informatie uit het Rijksregister die zij nodig heeft, en dit overeenkomstig artikel 5, § 1, 1° van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie is tevens gemachtigd om de rijksregisternummers op te vragen en te gebruiken, overeenkomstig artikel 8, § 1, lid 3 van dezelfde wet.

De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie heeft toegang tot de onlineapplicatie MyRent die door de Federale Overheidsdienst Financiën ter beschikking wordt gesteld voor de elektronische aanbidding ter registratie van huurovereenkomsten en de essentiële onderdelen ervan.

Zij heeft ook toegang tot de nodige informatie in de kadastrale gegevens die worden beheerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.]^[1]

(1)<Ingevoegd bij ORD 2022-06-09/10, art. 22, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[TITEL XI.](#) ^[1] - Woninghuurovereenkomsten]^[1]

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[HOOFDSTUK I.](#) ^[1] - Algemene bepalingen]^[1]

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 215.](#) ^[1] - Toepassingsgebied

Onverminderd titel IV en de bevoegdheden van de organismen die daarin beoogd worden, is deze titel van toepassing op woninghuurovereenkomsten]^[1]

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 216.](#) ^[1] - Aard van de bepalingen

Tenzij ze anders bepalen, zijn de regels van deze titel dwingend.]^[1]

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[HOOFDSTUK II.](#) ^[1] - Gemeenschappelijke regels voor alle woninghuurovereenkomsten]^[1]

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 1.](#) [¹ - Precontractuele informatie en vorm van de woninghuurovereenkomst]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 217.](#)[¹ - Precontractuele informatie

§ 1. Onverminderd alle andere informatie vereist door bijzondere wetsbepalingen, deelt de verhuurder, voorafgaand aan en uiterlijk bij het sluiten van de huurovereenkomst, de volgende minimuminformatie aan de huurder mee :

1° de beschrijving van de woning [² , met inbegrip van het juiste adres, met name de straat, het nummer, de gemeente, de verdieping, middendeel, linkerkant, rechterkant, en alle andere gegevens aan de hand waarvan de verhuurde ruimtes op een eenduidige en afzonderlijke wijze kunnen worden geïdentificeerd]²;

2° de huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privaatieve of gemeenschappelijke lasten mag bevatten ;

3° het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit ;

4° de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privaatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom ;

5° het energieprestatiecertificaat ;

6° de beheerwijze van het onroerend goed.

De Regering kan deze informatie nader omschrijven en vervolledigen en zorgen voor een gestandaardiseerd document met de inhoud en de vorm van de informatie die door de verhuurder meegedeeld moet worden.

§ 2. Indien de verhuurder door zijn fout niet voldoet aan zijn precontractuele informatieplicht, mag de huurder, als het gebrek aan informatie hem schade berokkent en in functie van de ernst van de tekortkoming, de ontbinding van de huurovereenkomst vragen, in voorkomend geval vergezeld van schadevergoeding, of een vergoeding.

Onverminderd elke andere sanctie door toepassing van het gemeen recht, beperkt de rechter, die vaststelt dat de verhuurder willens en wetens nagelaten heeft om een volledige en juiste informatiegegeven met betrekking tot de gemeenschappelijke lasten mee te delen, het bedrag van de door de huurder verschuldigde lasten tot het bedrag meegedeeld vóór het sluiten van de huurovereenkomst.

Voor elke verhuuring van goed dat in ruime zin voor bewoning bestemd is, moeten alle openbare of officiële mededelingen de in paragraaf 1 bedoelde informatie bevatten. In geval van niet-naleving door de verhuurder of zijn lasthebber van die verplichting, kan een administratieve boete tussen 50 en 200 euro opgelegd worden. De gemeenten kunnen, als gedecentraliseerde overheden, de niet-naleving van dit artikel vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente waar het goed is gelegen, is daarvoor bevoegd. Die niet-naleving wordt vastgesteld, vervolgd en bestraft volgens de vormen, termijnen en procedures waarin voorzien in artikel 119bis van de Nieuwe gemeentewet, behoudens paragraaf 5. Elk jaar, kan de Regering de voormelde bedragen indexeren.

§ 3. De huurder die onjuiste gegevens aan de verhuurder meedeelt, met name deze bedoeld in artikel 200ter, wordt bestraft met de sancties bepaald door het Burgerlijk Wetboek.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 23, 014; Inwerkingtreding : 30-09-2022>

[Art. 218.](#)[¹ - Vorm van de huurovereenkomst

§ 1. Van elke huurovereenkomst die onder toepassing van deze titel valt, moet een geschrift worden opgesteld dat, afgezien van alle andere nadere regels, het volgende moet inhouden :

1° de volledige identiteit van alle contracterende partijen ;

2° de begindatum van de huurovereenkomst ;

3° de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn ;

4° het bedrag van de huurprijs, die in geen geval het bedrag van de privaatieve of gemeenschappelijke lasten mag omvatten ;

[² 4bis° de referentiehurprijs van het bedoelde goed of de tussentijdse huurprijzen rond de referentiehurprijs van het betrokken onroerend goed zoals vermeld in het indicatief rooster van de huurprijzen ;]²

5° de opsomming en de raming van het bedrag van de lasten voor de privaatieve en/of gemeenschappelijke delen die de huurder aangerekend zullen worden, met vermelding of de bedragen die als lasten gevraagd zullen worden, aangerekend zullen worden op basis van de reële kosten (eventueel met betaling van periodieke provisies) of op basis van een forfait (dat verondersteld wordt het bedrag van de lasten te dekken). De berekeningswijze ervan zal ook gepreciseerd worden, alsook het aantal aandelen in de mede-eigendom ;

6° de vermelding van het al dan niet bestaan van individuele tellers voor water, gas en elektriciteit, en, in voorkomend geval, van de nummers van de tellers en de EAN-codes of elke andere identificatiecode.

§ 2. De meest gerede contracterende partij kan, bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te

ver- volledigen of te ondertekenen overeenkomstig paragraaf 1 en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.

De rechter is gehouden door de bewezen inhoud van de mondelinge huurovereenkomst die de partijen verbindt.

§ 3. De vóór de inwerkingtreding van dit artikel mondeling gesloten huurovereenkomsten vallen onder paragrafen 1 en 2.

§ 4. De Regering stelt een standaardmodel van een huurovereenkomst vast ten indicatieve titel.

§ 5. De Regering stelt een bijlage op met daarin een uitleg over de wettelijke bepalingen met betrekking tot de volgende elementen :

1° de bepalingen inzake de normen van gezondheid, veiligheid en uitrusting van woningen en hun gedetailleerde inhoud ;

2° een uitleg over de aard van een dwingende regel ;

3° de bepalingen met betrekking tot de schriftelijke huurovereenkomst, de registratie ervan en de kosteloosheid van de registratie ;

4° de duur van de huurovereenkomst ;

[³ 4bis° het indicatief rooster van de huurprijzen ;]³

5° de mogelijkheden om de huurprijzen te herzien ;

6° de indexering ;

7° de lasten ;

8° de regels opgesteld inzake de huurherstellingen ;

9° de mogelijkheden om de huurovereenkomst te beëindigen en de bijbehorende bepalingen ;

10° de bepalingen in verband met de verandering van eigenaar ;

11° de mogelijkheden voor de partijen om, voorafgaand aan het aanhangig maken bij een rechtbank, hun toevlucht te nemen tot alternatieve procedures voor het regelen van hun geschil zoals bemiddeling, arbitrage of verzoening.

Deze bijlage zal verplicht bij de na de inwerkingtreding van dit artikel gesloten huurovereenkomsten worden gevoegd.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

(2)<ORD 2021-10-28/22, art. 5, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

(3)<ORD 2021-10-28/22, art. 6, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

Afdeling 2. [¹ - Staat van het verhuurde goed]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

Art. 219. [¹ - Staat van het verhuurde goed

§ 1. De verhuurder is verplicht het verhuurde goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud te leveren.

§ 2. Het verhuurde goed moet beantwoorden aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en uitrusting van woningen bedoeld in artikel 4 of vastgesteld in uitvoering van deze bepaling, op straffe van de sancties bepaald in de artikelen 8 en 10.

Deze voorwaarde geldt op elk moment.

§ 3. Onverminderd de in artikelen 8 en 10 bedoelde sancties, heeft de huurder, indien de voorwaarden van paragraaf 2 niet vervuld zijn, de keuze, wanneer de niet-naleving niet aan hem toe te schrijven is, ofwel de uitvoering te eisen van de werken die noodzakelijk zijn om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de vereisten van paragraaf 2, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst te vragen met schadevergoeding.

In afwachting van de uitvoering van de werken, kan de rechter een vermindering van de huurprijs toestaan.

In geval van ontbinding van de huurovereenkomst door de fout van de verhuurder, kan de rechter aan de eventuele schadevergoeding verschuldigd aan de huurder het bedrag van de herhuisvestingskosten, zoals de verhuiskosten, toevoegen.

§ 4. Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de ene of de andere partij, wordt de bijbehorende huurovereenkomst die vóór het verbod gesloten is, wanneer een woning een verbod krijgt met toepassing van artikel 8, van rechtswege nietig.

Onverminderd alle schadevergoeding ten laste van de verhuurder, is de huurovereenkomst van rechtswege nietig, indien de woning verhuurd wordt nadat een verbod op verhuur met toepassing van artikel 8 is opgelegd en zonder dat dit verbod opgeheven is.

De huurovereenkomst is evenwel niet nietig van rechtswege indien, bij het verstrijken van de termijn waarbinnen de Gewestelijke Inspectiedienst [² van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel]² zich moet uitspreken inzake de afgifte van het conformiteitscontroleattest, de verhuurder deze dienst heeft aangemaand om zich binnen een termijn van minimum zes weken uit te spreken en deze zijn beslissing niet kenbaar heeft gemaakt.

In geval van verval of nietigheid van de huurovereenkomst, kan de rechter bij de eventuele schadevergoeding aan de huurder, het bedrag van de herhuisvestingskosten van de huurder, zoals de verhuiskosten toevoegen, voor zover het verbod op de verhuur te wijten is aan een fout toe te rekenen aan de verhuurder.

§ 5. *In afwijking van paragraaf 3, verklaart de burgerlijke rechter de nietigheid van de huurovereenkomst, afgesloten door een verhuurder die, sinds minder dan tien jaar, in staat van herhaling, een veroordeling heeft*

opgelopen door toepassing van hoofdstuk III quater van titel VIII van boek 2 van het Strafwetboek indien het goed de normen bedoeld in paragraaf 2 niet naleeft.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>
(NOTA : bij arrest nr.101/2020 van 09-07-2020 (B.St. 24-09-2020, p. 68044), heeft het Grondwettelijk Hof § 5 van dit artikel vernietigd)

(2)<ORD 2018-12-21/73, art. 2, 009; Inwerkingtreding : 01-09-2019>

Art. 220. [¹ - Plaatsbeschrijving

§ 1. De artikelen 1730 en 1731 van het Burgerlijk Wetboek zijn van toepassing op alle woninghuurovereenkomsten, met inbegrip van de onderverhuringsovereenkomsten.

Overeenkomstig artikel 1730, § 1, van het Burgerlijk Wetboek, maken de partijen een gedetailleerde plaatsbeschrijving bij intrede op tegenspraak op waarvan ze gezamenlijk de kosten dragen, met inbegrip in geval van onderverhuring. Indien er in het goed individuele meters aanwezig zijn, omvatten de intredende en uittredende plaatsbeschrijvingen het overzicht van het(de) verbruikscijfer(s) en de nummers van de meters, de EAN-codes en alle andere identificatiecodes van de meters voor water, gas en elektriciteit.

§ 2. De Regering stelt een standaardmodel van plaatsbeschrijving vast bij intrede met indicatieve waarde.

§ 3. Iedere partij kan het opmaken van een plaatsbeschrijving bij uittreden eisen, die op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening is.

Deze plaatsbeschrijving wordt opgemaakt na het vrijgeven van het goed door de huurder en vóór de teruggave van de sleutels aan de verhuurder.

Indien de partijen niet overeenkomen, stelt de bevoegde rechter bij wie de zaak aanhangig gemaakt is vóór de datum van teruggave van de sleutels, een deskundige aan om over te gaan tot de plaatsbeschrijving. Het vonnis is uitvoerbaar niettegenstaande verzet en is niet vatbaar voor beroep.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

Afdeling 3. [¹ - Werken, renovatiehuurovereenkomst, herstellingen en onderhoud]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

Art. 221. [¹ - Werken in de loop van de huurovereenkomst

§ 1. Onverminderd artikel 1724 van het Burgerlijk Wetboek en op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten wordt voor een duur bepaald in artikelen 237 en 239, heeft de verhuurder, na verwittiging van de huurder via aangetekende brief ten minste één maand op voorhand, in het verhuurde goed het recht om, in de loop van de huurovereenkomst maar maximum één keer per driejarige periode, alle werken uit te voeren die bestemd zijn om de energieprestatie van de woning te verbeteren, voor zover deze werken :

1° geen langere duur hebben dan deze door de Regering vastgesteld, die zestig dagen vanaf het begin van de werken niet mag overschrijden ;

2° uitgevoerd kunnen worden tijdens de bewoning ;

3° na de werken geen vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken ;

4° geen onredelijke vermindering van het woongenot van het verhuurde goed veroorzaken tijdens de werken ;

5° er niet toe strekken het goed conform de voorwaarden van artikel 219 te maken.

§ 2. Niettegenstaande artikel 240, kunnen de partijen op uitdrukkelijke wijze en minstens een maand vóór de uitvoering van de werken beoogd in paragraaf 1 of van werken bestemd om de woning aan te passen aan een handicap of verlies van autonomie van de huurder, overeenkomen dat deze aanleiding geven tot een verhoging van de huurprijs.

Die verhoging is evenredig aan de reële kostprijs van de uitgevoerde werken, aan de verbetering van de energieprestaties of aan de omvang van de aanpassing van de woning aan de handicap of het verlies van autonomie.

§ 3. Indien de werken langer duren dan de Regering besliste op grond van paragraaf 1, 1°, moet de verhuurder de huurder een vermindering van de huurprijs verlenen naar evenredigheid van de tijd en van het gedeelte van het verhuurde goed waarvan hij het genot heeft moeten derven.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

Art. 222. [¹ - Renovatiehuurovereenkomst

§ 1. Op voorwaarde dat de huurovereenkomst gesloten is voor een duur die niet minder dan 3 jaar bedraagt, kunnen de partijen te allen tijde schriftelijk overeenkomen dat de huurder zich ertoe verbindt op zijn kosten in het gehuurde goed bepaalde werken uit te voeren, die normaal door de verhuurder moeten worden verricht.

De huurovereenkomst of een aanhangsel daarbij, voorafgaand aan de werken afgesloten, bepaalt in detail :

1° de beschrijving van de werken ;

2° de startdatum van het project die binnen een redelijke termijn moet worden vastgelegd ;

3° de uitvoeringstermijn die niet minder mag zijn dan redelijkerwijs nodig en niet meer dan twaalf maanden.

De werken en hun uitvoeringstermijn moeten voorafgaandelijk aan de werken schriftelijk en nauwkeurig in de huurovereenkomst of in een bijvoegsel ervan omschreven worden. De aanvang van de werken moet binnen een redelijke termijn bepaald worden, met dien verstande dat deze duur niet korter mag zijn dan die welke redelijkerwijze noodzakelijk is om ze uit te voeren noch langer dan twaalf maanden.

§ 2. Naar aanleiding van een renovatiehuurovereenkomst, kunnen de partijen afwijken van de bepalingen van artikel 219, § 2, en van artikel 4 :

1° indien het goed niet bewoond is tot op het einde van de uitvoering van de werken ;

2° indien het goed bewoond is tijdens de werken, binnen de voorwaarden en grenzen waarin voorzien in een besluit van de Regering dat met name de werken bepaalt die het voorwerp kunnen uitmaken van een renovatiehuurovereenkomst. Een toepassing van deze afwijking mag enkel betrekking hebben op non-conformiteiten die effectief opgelost kunnen worden.

Tijdens de duur van de werken, kunnen geen huurgelden geëist worden.

§ 3. Op vraag van de verhuurder, deelt de huurder hem alle stukken en documenten mee die nodig zijn om het postinterventiedossier te vervolledigen.

§ 4. De verhuurder deelt de renovatiehuurovereenkomst mee aan de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie, alsmede de datum van de ondertekening van het contract en van de gestelde termijn voor de uitvoering van de werken door de huurder. De Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie kan altijd de naleving van de vereisten rond gezondheid, veiligheid en uitrusting controleren.

§ 5. Als tegenprestatie voor de werken verbindt de verhuurder zich ertoe tijdens een bepaalde periode na de verrichting van de werken en die meer dan negen jaar kan bedragen, af te zien van het recht aan de huurovereenkomst een einde te maken of van het recht de herziening van de huurprijs te vragen, of verbindt hij zich ertoe de huurprijs te verlagen of terug te geven.

§ 6. De verhuurder heeft, op voorafgaand verzoek gericht aan de huurder met een aankondiging van minstens drie dagen, toegang tot het verhuurde goed met de technische raadsman van zijn keuze om de uitvoering en voortgang van de werken te controleren.

§ 7. Na beëindiging van de werken, wordt op verzoek van de meest gereede partij overgegaan tot de oplevering ervan op tegenspraak.

§ 8. Onverminderd elke andere sanctie, in geval van niet-uitvoering van de werken door de huurder binnen de opgelegde termijn of in geval van constructiefouten die betrekking hebben op deze werken, mag de verhuurder de volledige of gedeeltelijke beëindiging van de tegenprestaties bedoeld in paragraaf 5 aan de rechter vragen.

In functie van de omvang van de werken die niet zijn uitgevoerd, kan de verhuurder, onverminderd eventuele schadevergoeding, van de rechter de totale of gedeeltelijke terugbetaling van de niet-ontvangen huren vragen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 223.](#) [¹ - Herstellingen en onderhoud

§ 1. De huurder is gehouden tot de huurherstellingen, met uitzondering van die veroorzaakt door ouderdom of overmacht, en van de geringe herstellingen tot onderhoud.

De huurherstellingen en de geringe herstellingen tot onderhoud zijn die welke als dusdanig door het plaatselijk gebruik worden beschouwd.

§ 2. De verhuurder is gehouden tot alle andere herstellingen, die nodig zouden worden.

§ 3. De Regering stelt een niet-limitatieve lijst van de herstellingen en onderhoudswerken op die, op dwingende wijze, ten laste van de huurder of, op dwingende wijze, ten laste van de verhuurder zijn.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 4.](#) [¹ - Huurprijs, indexatie en lasten]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 224.](#) [¹ De huurprijs is vermoedelijk buitensporig wanneer :

1. de huurprijs twintig procent hoger ligt dan de referentiehurprijs. Dit vermoeden kan worden weerlegd wanneer wordt aangetoond dat het verschil tussen de gevraagde huurprijs en de referentiehurprijs wordt gerechtvaardigd door substantiële elementen van comfort die inherent zijn aan de woning of de omgeving ;

2. de huurprijs niet twintig procent hoger ligt dan de referentiehurprijs, maar substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die inherent zijn aan de woning of de omgeving.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2021-10-28/22, art. 7, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>

[Art. 224/1.](#)

[¹ Verplichting van de verhuurder om geen buitensporige huurprijs voor te stellen en herziening van de buitensporige huurprijs.

§ 1. - De verhuurder is ertoe gehouden geen buitensporige huurprijs in de zin van artikel 224 voor te stellen. Bij ontstentenis daarvan kan de huurder om een herziening van de huurprijs verzoeken.

§ 2. - Voor de huurovereenkomsten voor korte duur in de zin van artikel 238 van de Code met een looptijd van meer dan een jaar, kan een verzoek om herziening van de buitensporige huurprijs echter niet worden ingediend tijdens de eerste twee maanden van de huurovereenkomst. Deze termijn is vastgesteld op drie maanden voor huurovereenkomsten met een langere looptijd als bedoeld in artikel 237 van de Code.

§ 3. - In het kader van het in § 1 bedoelde verzoek tot herziening kan elke partij bij de huurovereenkomst of een door haar gemachtigd persoon de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 bedoelde paritaire huurcommissie om een advies te bekomen over een verzoek om herziening van de huurprijs.

De voorwaarden voor aanhangigmaking en de procedure voor de paritaire huurcommissie worden beschreven in hoofdstuk III/1 van de Code.

§ 4. - Het verzoek tot herziening van de buitensporige huurprijs kan eveneens bij de rechter aanhangig worden gemaakt, meteen of indien de partijen na de door de paritaire huurcommissie georganiseerde bemiddeling niet tot een akkoord komen.

De rechter bij wie de zaak aldus aanhangig is gemaakt, kan overeenkomstig artikel 107/2 van deze Code verzoeken om het advies van de in artikel 107/1 van de Code bedoelde paritaire huurcommissie om, in voorkomend geval het door de paritaire huurcommissie verstrekte advies te verkrijgen of om een advies te vragen over de billijkheid van de huurprijs.

§ 5. - De uitspraak waarbij een herziening van de huurprijs wordt toegestaan kan ten vroegste ingaan vier maanden voor de datum van de akte tot inleiding van het geding door één van de partijen bij de huurovereenkomst of door een in het kader van een verzoek tot herziening van de huurprijs door haar gemachtigd persoon.

§ 6. - In afwijking van de tweede paragraaf kan de huurder van een goed waarvan de verhuurder reeds een buitensporige huurprijs voor hetzelfde goed heeft moeten herzien, zich tot de commissie of de rechter wenden om een herziening aan te vragen indien hij van mening is dat de huurprijs buitensporig is in de zin van artikel 224.1 van deze Code op elk moment van de huurovereenkomst.

In dit geval en in afwijking van paragraaf 5 gaat, indien wordt vastgesteld dat de huurprijs buitensporig is, de herziene huurprijs in vanaf de eerste maand van de huurovereenkomst.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2021-10-28/22, art. 8, 012; Inwerkingtreding : onbepaald>

[²Art. 224/2.]² [¹ - Indexatie en herziening van de lasten

§ 1. Indien zulks niet uitdrukkelijk is uitgesloten en op voorwaarde dat de huurovereenkomst bij geschrift is gesloten, is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud eenmaal per huurjaar, verschuldigd op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huur- overeenkomst, volgens de regels bepaald bij artikel 1728bis [⁶ van het oud Burgerlijk Wetboek]⁶. Deze aanpassing vindt slechts plaats op schriftelijk verzoek van de belanghebbende partij en werkt slechts terug tot drie maanden voorafgaand aan het verzoek.

[³ De in lid 1 bedoelde aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud, die een verhoging van het bedrag van de huurprijs tot gevolg heeft, is slechts verschuldigd indien :

1° de schriftelijke huurovereenkomst is geregistreerd overeenkomstig artikel 227 en ;

2° het EPB-certificaat aan de huurder is voorgelegd overeenkomstig artikel 217.]³

[⁴ § 1/1. In afwijking van § 1 zal voor lopende huurovereenkomsten voor woningen waarvoor een EPB-certificaat E is afgegeven, waarvan de verjaardatum op of na de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie valt, de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud worden berekend overeenkomstig de voorwaarden van artikel 1728bis met maximaal 50 % van de toegestane indexering.

In afwijking van § 1 zal voor lopende huurovereenkomsten voor woningen waarvoor een EPB-certificaat F of G is afgegeven, waarvan de verjaardatum op of na de datum van inwerkingtreding van de ordonnantie valt, de huurprijs niet aangepast mogen worden aan de kosten van het levensonderhoud.

De in de leden 1 en 2 bedoelde beperking van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud geldt voor twaalf maanden.]⁴

[⁵ § 1/2. 1° In afwijking van § 1, als het verhuurde goed een EPB-certificaat heeft met een energieklaas E, wordt de huurprijs, verkregen uit de toepassing van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek, vanaf 14 oktober 2023 vermenig-vuldigd met een correctiefactor.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2023 en 13 oktober 2023, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de formule: $50\% \times ((\text{indexcijfer } 2022 + \text{indexcijfer } 2023) / \text{indexcijfer } 2023)$

Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2023 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2023 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 14 oktober 2022 en 31 december 2022, wordt de correctiefactor verkregen door toepassing van de onderstaande formule: $50\% \times ((\text{indexcijfer } 2021 + \text{indexcijfer } 2022) / \text{indexcijfer } 2022)$.

Het indexcijfer 2021 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in 2021 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

Het indexcijfer 2022 is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan die van de verjaardag in

2022 van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

2° In afwijking van § 1, als het verhuurde goed een energieprestatiecertificaat heeft met een energieklaas F of G, wordt de huurprijs, verkregen door toepassing van artikel 1728bis van het oud Burgerlijk Wetboek, vanaf 14 oktober 2023 vermenigvuldigd met een correctiefactor.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 1 januari 2023 en 13 oktober 2023, is de correctiefactor het gezondheids-indexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2023.

Als de huurovereenkomst verjaarde tussen 14 oktober 2022 en 31 december 2022, is de correctiefactor het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2021, gedeeld door het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de verjaardag van de inwerkingtreding in 2022.

Contractuele bepalingen die verder reiken dan de aanpassing, vermeld in dit artikel, kunnen tot die aanpassing ingekort worden.]⁵

§ 2. Iedere partij kan te allen tijde aan de rechter de herziening van de forfaitaire kosten en lasten of de omzetting ervan in werkelijke kosten en lasten vragen. De rechter doet inzonderheid uitspraak op grond van de ontwikkeling van de werkelijke uitgaven.

Hij beslist tot de omzetting indien zij mogelijk is.]¹

-
- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>
 - (2)<ORD 2021-10-28/22, art. 7, 012; Inwerkingtreding : 02-12-2021>
 - (3)<ORD 2022-10-13/03, art. 3, 015; Inwerkingtreding : 14-10-2022>
 - (4)<ORD 2022-10-13/03, art. 4, 015; Inwerkingtreding : 14-10-2022>
 - (5)<ORD 2023-10-13/05, art. 3, 019; Inwerkingtreding : 14-10-2023>
 - (6)<ORD 2023-10-13/05, art. 4, 019; Inwerkingtreding : 14-10-2023>

[Art. 225.](#) [¹ - Rooster van referentiehurprijzen

De Regering bepaalt een indicatief rooster van referentiehurprijzen waar de partijen zich op kunnen baseren, zonder dat dit een bijkomende beperking voor de eigenaar vormt.

Dit rooster van huurprijzen wordt gevormd op basis van interne en externe huisvestingscriteria zoals de ligging en de staat van het goed, de bewoonbare oppervlakte en het aantal bestaande ruimtes. De Regering kan ook bepalen dat de huurprijzen in dit rooster verhoogd of verlaagd worden op basis van andere criteria zoals de aanwezigheid van elementen van comfort of van bijzonder ongemak. Het rooster is gemakkelijk toegankelijk voor het publiek.]¹

-
- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 5.](#) [¹ - Onroerende voorheffing en kosten van de huurovereenkomst]¹

-
- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 226.](#) [¹ - Onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing betreffende het gehuurde onroerende goed kan niet ten laste worden gelegd van de huurder in geval van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats, van een studentenwoninghuurovereenkomst of van een glijdende huurovereenkomst.]¹

-
- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 227.](#) [¹ - Registratie

De verplichting tot registratie van de huurovereenkomst rust op de verhuurder. De kosten verbonden aan een eventueel laattijdige registratie zijn volledig te zijnen laste.

Zolang het huurcontract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden bedoeld in artikel 32, 5°, van het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten en zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is door de verhuurder, zijn de opzegtermijnen en de vergoedingen die de huurder aan de verhuurder verschuldigd is krachtens artikel 237, § 5, eerste en tweede lid, artikel 238, derde en vierde lid, en artikel 256, § 2, tweede lid, niet van toepassing, voor zover een ingebrekestelling, door de huurder aan de verhuurder gericht met een aangetekende brief, om de huurovereenkomst te registreren gedurende één maand zonder verdere behandeling is gebleven.]¹

-
- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 228.](#) [¹ - Bemiddeling door een derde voor de verhuring van het onroerend goed

Wordt voor niet geschreven gehouden, elk beding dat de kosten voor de bemiddeling door een derde voor de

verhuring van het onroerend goed ten laste van de huurder legt, tenzij de huurder de opdrachtgever is van de bemiddelingsopdracht.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 6.](#) [¹ - Vervreemding van het verhuurde goed]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 229.](#) [¹ Indien de huurovereenkomst een vaste dagtekening heeft voor de vervreemding van het verhuurde goed, treedt de verkrijger om niet of onder bezwarende titel in de rechten en verplichtingen van de verhuurder op de datum van overdracht van het eigendomsrecht en van het genot van het verhuurde goed, zelfs indien de huurovereenkomst het recht van uitzetting in geval van vervreemding bedingt.

Niettegenstaande enige andersluidende wetsbepaling, gebeurt deze indeplaatsstelling, ondanks elk recht van uitzetting, ook wanneer de huurovereenkomst geen vaste dagtekening vóór de vervreemding heeft, indien de huurder het gehuurde goed sinds ten minste zes maanden betreft.

In dat geval, kan de verkrijger evenwel de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen, om de redenen en volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 237, §§ 2, 3 en 4, mits aan de huurder, op straffe van verval, een opzegging van zes maanden wordt meegedeeld binnen zes maanden te rekenen van de datum van het verlijden van de authentieke akte tot vaststelling van de overgang van eigendom, zonder dat een opzegging voorafgaand aan deze datum meegedeeld zou kunnen worden.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 7.](#) [¹ - Overdracht van huur en onderverhuring]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 230.](#) [¹ - Overdracht van huur en onderverhuring

§ 1. Onverminderd artikel 260 en artikelen 263 tot 266, is de overdracht van de huurovereenkomst verboden behoudens schriftelijke en voorafgaande toestemming van de verhuurder. In dit geval, wordt de overdrager, tenzij anders overeengekomen, vrijgesteld van iedere toekomstige verplichting, opgenomen in het akkoord over de overdracht van de huurovereenkomst.

§ 2. Het ontwerp van overdracht wordt per aangetekende brief door de huurder aan de verhuurder meegedeeld. Deze omvat alle identificatiegegevens van de overnemer, in overeenstemming met artikel 200ter, § 2.

De verhuurder deelt zijn akkoord of zijn weigering voor de overdracht binnen de dertig dagen volgend op de ontvangst van het ontwerp van overdracht mee.

Na het verstrijken van deze termijn, wordt de overdracht geacht te zijn geweigerd.

§ 3. Voorafgaand aan de overdracht, moet de overdrager aan de overnemer een kopie van de huurovereenkomst en van de plaatsbeschrijving bij intrede bezorgen.

§ 4. Een tussentijdse plaatsbeschrijving bij uittrede wordt opgesteld vóór de uittrede van de overdragende huurder

Deze plaatsbeschrijving wordt opgesteld in overeenstemming met artikel 220, § 3.

Ze wordt op tegenspraak en in aanwezigheid van de overnemende huurder opgemaakt.

De kosten worden gedeeld tussen de drie partijen. De vastgestelde schade valt ten laste van de overdragende huurder.

De plaatsbeschrijving bij uittrede geldt, samen met de initiële plaatsbeschrijving, als plaatsbeschrijving bij intrede ten aanzien van de overnemende huurder in de zin van artikel 220, § 1.

§ 5. De huurder mag het gehuurde goed onderverhuren met de expliciete of stilzwijgende toestemming van de verhuurder.

Het ontwerp van onderverhuring wordt via aangetekende brief door de huurder ten minste vijftien dagen vóór het afsluiten ervan aan de verhuurder meegedeeld. Het bevat alle gegevens om de onderhuurder, in naleving van artikel 200ter, § 2, te identificeren.

In afwijking van het eerste lid, mag de huurder die een woning in huur genomen heeft die hij tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, het goed niet volledig onderverhuren.

Met de instemming van de verhuurder, mag hij een gedeelte van dat goed onderverhuren op voorwaarde dat het resterende gedeelte tot zijn hoofdverblijfplaats bestemd blijft.

Wanneer de huurder echter een gemeente is, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een stichting onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, of een vennootschap met een sociaal oogmerk is, kan hij het onroerend goed, gedeeltelijk of volledig, onderverhuren aan één of meerdere natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minderbedeelde personen

betreft of personen die zich een moeilijke situatie bevinden en zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder zijn toestemming heeft gegeven voor de mogelijkheid om het goed met dit doel onder te verhuren. In dit geval, wordt de latere toestemming van de verhuurder op de onderverhuuring niet meer vereist.

Indien het onderverhuurde goed bestemd wordt als hoofdverblijfplaats van de onderhuurder, worden de rechten en verplichtingen van de huurder en van de onderhuurder, wat hun respectieve verhouding betreft, bepaald door hoofdstuk III, onder voorbehoud van de volgende bepalingen van deze paragraaf.

De duur van onderverhuuring mag de nog te lopen duur van de hoofdhuurovereenkomst niet overschrijden.

De huurder moet voorafgaand de onderhuurder over zijn hoedanigheid en de reikwijdte van zijn rechten inlichten.

Wanneer de verhuurder een einde aan de hoofdhuurovereenkomst stelt, is de huurder ertoe gehouden om ten laatste op de vijftiende dag volgend op de ontvangst van de opzegging een kopie aan de onderhuurder te bezorgen waarin aangegeven wordt dat de onderverhuuring op dezelfde datum als de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt.

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

De artikelen 250 tot 252 zijn niet van toepassing op de onderverhuur van een goed waarvan de huurovereenkomst onderworpen is aan de regels van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats.

§ 6. De huurder alleen is ten aanzien van de verhuurder en de onderhuurder of de overnemer aansprakelijk voor de gevolgen die voortvloeien uit de niet-naleving van de bepalingen van dit artikel.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 8.](#) [¹ - Opzeggingen]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 231.](#) [¹ - Aanvang van de opzeggingen]

In alle gevallen waarin een opzegging te allen tijde kan worden gedaan, neemt de opzeggingstermijn een aanvang op de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens welke de opzegging wordt gedaan.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 231/1.](#) [¹ Tijdelijke en uitzonderlijke bepalingen in verband met de gezondheids crisis als gevolg van COVID-19.]

§ 1 Alle op 18 maart 2020 lopende opzegtermijnen of vanaf 1 april 2020 lopende opzegtermijnen worden opgeschort tot 18 mei 2020.

Het eerste lid van deze paragraaf is niet van toepassing indien de huurder gedurende de opschortingsperiode heeft kunnen verhuizen of als de huurder en de verhuurder tot een minnelijke schikking zijn gekomen.

§ 2. De in hoofdstuk IV van deze titel bedoelde studentenwoninghuurovereenkomst en de huurovereenkomsten van korte duur waarvoor de huurder overeenkomstig artikel 238/1 de huur een maand op voorhand opzegt, zijn uitgesloten van het toepassingsgebied van het eerste lid van paragraaf 1.]¹

(1)<Ingevoegd bij BESL 2020-05-14/10, art. 2, 010; Inwerkingtreding : 18-03-2020>

[Afdeling 9.](#) [¹ - Niet-uitvoering van de huurovereenkomst en geschillen]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 232.](#) [¹ - Stelsel van verplichtingen van de huurovereenkomst bij overlijden van de huurder]

In afwijking van artikel 1742 van het Burgerlijk Wetboek, mag de verhuurder, in geval van overlijden van de huurder, de huurovereenkomst als beëindigd beschouwen zonder opzeg noch vergoeding indien de woning na dit overlijden onbewoond is door de leden van het gezin van de huurder en indien de huurprijs en/of lasten onbetaald blijven gedurende een termijn van twee maanden vanaf het overlijden.

De verhuurder kan vanaf de beëindiging, mits naleving van de bepalingen van de bewaargeving zoals beschreven in de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen tot uitzetting, vrijelijk over de goederen beschikken.

In geval van beëindiging, kan de verhuurder de huurwaarborg in zijn voordeel laten vrijmaken ten belope van de bedragen die hem verschuldigd zijn, op eenzijdig verzoek, door de verhuurder of zijn advocaat ingediend bij de

bevoegde rechter.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 233.](#) [¹ - Geschillenregeling

§ 1. Onverminderd het aanhangig zijn bij een rechtbank, kunnen de partijen hun onenigheid in der minne regelen door, indien nodig, hun toevlucht te nemen tot de diensten van een erkende bemiddelaar of om het even welke andere alternatieve procedure waarnaar verwezen wordt in de bijlage bedoeld in artikel 218, § 5.

§ 2. De partijen kunnen overeenkomen om hun geschil aan een arbiter voor te leggen na het ontstaan van het geschil.

Elk arbitragebeding dat vóór het ontstaan van het geschil overeengekomen is, wordt voor niet geschreven gehouden.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[HOOFDSTUK III.](#) [¹ - Huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 1.](#) [¹ - Toepassingsgebied]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 234.](#) [¹ - Beginselen

Dit hoofdstuk is van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingenottreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Het beding dat de bestemming van het goed als hoofdverblijfplaats van de huurder verbiedt en dat niet uitdrukkelijk noch ernstig kan worden gestaafd, onder meer door elementen met betrekking tot de natuurlijke bestemming van het goed, en waarin de hoofdverblijfplaats van de huurder tijdens de huurovereenkomst niet is vermeld, wordt voor niet geschreven gehouden.

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing indien de woning, met de schriftelijke toestemming van de verhuurder, in de loop van de huurovereenkomst tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd. In dat geval, neemt de huurovereenkomst een aanvang op de dag waarop deze toestemming is verleend.

Dit hoofdstuk is van toepassing op de onderverhuuring aangegaan overeenkomstig artikel 230, en binnen de grenzen bepaald in hetzelfde artikel.

Behoudens andersluidende bepaling, is dit artikel niet van toepassing wanneer de overeenkomst waarbij de woning aan de huurder wordt toegewezen ondergeschikt is aan een hoofdovereenkomst die betrekking heeft op de functie of bedrijvigheid van de huurder.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 235.](#) [¹ - Specifieke onderverhuuring

Dit hoofdstuk is tevens van toepassing op de onderverhuuring aangegaan door een gemeente, een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, een vereniging zonder winstoogmerk of een instelling van openbaar nut onderworpen aan de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, ofwel een vennootschap met een sociaal oogmerk, die het goed aan één of meer natuurlijke personen geheel onderverhuurt, op voorwaarde dat deze personen minderbedeeld zijn of zich in een moeilijke sociale situatie bevinden en dat zij het goed uitsluitend tot hun hoofdverblijfplaats bestemmen, en voor zover de verhuurder ingestemd heeft met de mogelijkheid om het goed te dien einde onder te verhuren. In dat geval is ook de hoofdhuurovereenkomst onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk. De voormelde verhuurder en rechtspersonen kunnen in de hoofdhuurovereenkomst overeenkomen om af te zien van de toepassing van artikel 237, § 5, of van artikel 238, derde en vierde lid, voor een maximale periode van negen jaar. Wanneer de huurovereenkomst een langere duur dan negen jaar heeft, kan dit beding verlengd worden indien het door de partijen binnen de zes maanden die het verstrijken van elke negenjarige periode voorafgaan, bevestigd wordt.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 236.](#) [¹ - Einde van toepassing van het stelsel

Dit hoofdstuk is niet langer van toepassing zodra het gehuurde pand niet meer tot hoofdverblijfplaats wordt bestemd.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 2.](#) [¹ - Duur van de huurovereenkomst]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 237.](#) [¹ - Beginselen

§ 1. Elke huurovereenkomst bedoeld in artikel 234 of in artikel 235 wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar.

De huurovereenkomst eindigt na het verstrijken van een periode van negen jaar indien ten minste zes maanden vóór de vervaldag door één van beide partijen een opzegging wordt meegedeeld.

Indien binnen deze termijn geen opzegging wordt meegedeeld, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd onder dezelfde voorwaarden.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst evenwel te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, indien hij voornemens is het goed persoonlijk en werkelijk te betrekken of het op dezelfde wijze te laten betrekken door zijn afstammelingen, zijn aangenomen kinderen, zijn bloedverwanten in opgaande lijn, zijn echtgeno(o)t(e), door diens afstammelingen, bloedverwanten in opgaande lijn en aangenomen kinderen, door zijn bloedverwanten in de zijlijn en de bloedverwanten in de zijlijn van zijn echtgenoot tot in de derde graad.

Wordt de opzegging gegeven opdat bloedverwanten in de zijlijn van de derde graad het goed zouden kunnen betrekken, dan kan de opzeggingstermijn niet verstrijken vóór het einde van de eerste driejarige periode vanaf de inwerkingtreding van de huurovereenkomst.

De opzegging vermeldt de identiteit van de persoon die het goed zal betrekken en de band van verwantschap met de verhuurder. Deze laatste moet, op verzoek van de huurder, de band van verwantschap bewijzen. De verhuurder moet binnen een termijn van twee maanden, te rekenen van de kennisgeving ervan, aan dit verzoek voldoen, zoniet kan de huurder de nietigverklaring van de opzegging vorderen. Die vordering moet, op straffe van verval, uiterlijk twee maanden vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn worden ingesteld.

Het goed moet binnen een jaar na het verstrijken van de opzegging door de verhuurder of, in geval van verlenging, na de teruggave door de huurder, worden betrokken. Het goed moet gedurende ten minste twee jaar werkelijk en doorlopend betrokken blijven. Indien de verhuurder, zonder het bewijs van buitengewone omstandigheden te leveren, de betrekking van het goed niet binnen de gestelde termijn en voorwaarden verwezenlijkt, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur. De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van voortijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§ 3. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden indien hij voornemens is het onroerend goed of een gedeelte ervan weder op te bouwen, te verbouwen of te renoveren, op voorwaarde dat die werken :

1° worden uitgevoerd met eerbiediging van de bestemming van het verhuurde goed zoals die voortvloeit uit de wets- en verordeningsbepalingen inzake stedenbouw ;

2° worden uitgevoerd aan het door de huurder bewoonde gedeelte, en ;

3° meer kosten dan drie jaar huur van het verhuurde goed ofwel, indien het gebouw waarin dit goed gelegen is uit verscheidene verhuurde woningen bestaat die aan dezelfde verhuurder toebehoren en die van de werken hinder ondervinden, meer kosten dan twee jaar huur voor al die woningen samen.

Met het oog op het goede verloop van de werken, kan de verhuurder van verscheidene woningen in een zelfde gebouw te allen tijde verscheidene huurovereenkomsten beëindigen, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, voor zover de huurovereenkomst niet tijdens het eerste jaar wordt opgezegd.

De verhuurder moet aan de huurder kennis geven van, ofwel de hem verleende stedenbouwkundige vergunning, of een omstandig bestek, of een beschrijving van de werken samen met een gedetailleerde kostenraming, of een aannemingsovereenkomst.

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

Indien de verhuurder, zonder het bewijs van buitengewone omstandigheden te leveren, binnen de gestelde termijn en voorwaarden de werken niet uitvoert, heeft de huurder recht op een vergoeding die gelijk is aan achttien maanden huur.

Op verzoek van de huurder, is de verhuurder verplicht hem kosteloos de documenten mee te delen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn overeenkomstig de bij deze paragraaf gestelde voorwaarden.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om de mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§ 4. Bij het verstrijken van de eerste en de tweede driejarige periode, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden, zonder motivering, maar met betaling van een vergoeding.

Deze vergoeding is gelijk aan negen dan wel zes maanden huur naargelang de overeenkomst een einde neemt bij het verstrijken van de eerste of de tweede driejarige periode.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen om deze mogelijkheid van vroegtijdige ontbinding uit te sluiten of te beperken.

§ 5. De huurder kan de huurovereenkomst op ieder tijdstip beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden.

Indien de huurder de huurovereenkomst evenwel tijdens de eerste driejarige periode beëindigt, heeft de verhuurder recht op een vergoeding. Die vergoeding is gelijk aan drie maanden, twee maanden of één maand huur naargelang de huurovereenkomst een einde neemt gedurende het eerste, het tweede of het derde jaar.

Wanneer de verhuurder de huurovereenkomst beëindigt overeenkomstig de paragrafen 2 tot 4, kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst te allen tijde beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van één maand. In dat geval, is hij de vergoeding bedoeld in het vorige lid niet verschuldigd. De verhuurder blijft in dit geval verplicht tot uitvoering van de reden die ten grondslag ligt van de aanvankelijke opzegging.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 238.](#) [¹ - Huurovereenkomsten van korte duur

In afwijking van artikel 237, § 1, kan een huurovereenkomst schriftelijk worden gesloten voor een duur die korter dan of gelijk is aan drie jaar.

Zij kan eenmaal of meermaals worden verlengd, maar enkel door een schrijven vervat in de huurovereenkomst, een aanhangsel hierbij of elk ander daaropvolgend geschrift en volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd de indexatie van de huishuur op het ogenblik van de verlenging en zonder dat de totale duur van de huur langer dan drie jaar mag zijn.

Behoudens verlenging, loopt de huurovereenkomst voor een duur van minder dan zes maanden ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn.

De huurovereenkomst voor een duur van zes maanden of meer loopt ten einde mits een door een van beide partijen meegedeelde opzegging, minstens drie maanden voor het verstrijken van de overeengekomen termijn. Zij kan allen tijde worden beëindigd door de huurder, mits een vooropzegging van drie maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur. De verhuurder kan de huurovereenkomst van korte duur enkel vroegtijdig beëindigen na het eerste huurjaar en onder de voorwaarden die bepaald zijn in artikel 237, § 2, mits een vooropzegging van 3 maanden en een vergoeding die gelijk is aan een maand huur.

Artikel 237, §§ 2 en 5, is niet van toepassing op deze huurovereenkomst.

Niettegenstaande enig andersluidend beding, wordt bij ontstentenis van een binnen de gestelde termijn meegedeelde opzegging of indien de huurder het goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, zelfs in de veronderstelling dat een nieuwe huurovereenkomst tussen dezelfde partijen gesloten is, de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan artikel 237, §§ 1 tot 5. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden dezelfde als die welke bepaald zijn in de oorspronkelijk gesloten huurovereenkomst van korte duur, onverminderd de toepassing van artikel 224.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 238/1.](#) [¹ Tijdelijke en uitzonderlijke bepalingen in verband met de gezondheids crisis als gevolg van COVID-19.

In afwijking van artikel 238 kan de houder van een huurovereenkomst van korte duur de huurovereenkomst beëindigen met een opzegtermijn van één maand, indien hij kan aantonen dat hij student is en niet in het gehuurde pand gedomicilieerd is.

Deze afwijkingsregeling geldt enkel voor huurovereenkomsten die vóór 18 maart 2020 zijn afgesloten en waarvan de opzegging tussen 16 maart 2020 en 30 september 2020 ter kennis werd gebracht

Onder student moet worden verstaan de persoon die een attest kan voorleggen van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair of hoger onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie.]¹

(1)<Ingevoegd bij BESL 2020-05-14/10, art. 4, 010; Inwerkingtreding : 18-03-2020>

[Art. 239.](#) [¹ - Huurovereenkomsten van lange duur

§ 1. In afwijking van artikel 237, § 1, kan de huur- overeenkomst tevens bij geschrift worden gesloten voor een termijn die een duur van negen jaar overschrijdt.

Die huurovereenkomst loopt ten einde bij het verstrijken van de overeengekomen termijn, mits één van de partijen ten minste zes maanden vóór de vervalddag een opzegging meedeelt.

Als binnen die termijn geen opzegging wordt meegedeeld, wordt de huurovereenkomst telkens voor een duur van drie jaar verlengd, volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd artikel 224.

De vergoeding die met toepassing van artikel 237, § 4, is verschuldigd door de verhuurder die, bij het verstrijken van de derde driejarige periode of van een volgende driejarige periode, een einde maakt aan de huurovereenkomst, is gelijk aan drie maanden huur.

§ 2. In afwijking van artikel 237, § 1, kan de huurder een schriftelijke huurovereenkomst voor het leven sluiten. Die huurovereenkomst eindigt van rechtswege bij het overlijden van de huurder. Die huurovereenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van artikel 237, §§ 2 tot 4, tenzij de partijen anders overeenkomen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

Afdeling 3. [¹ - Herziening van de huurprijs en de lasten]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

Art. 240. [¹ - Beginselen

Onverminderd artikel 221, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen.

Bij afwezigheid van akkoord tussen de partijen, kan de rechter de herziening van de huurprijs toestaan indien het vaststaat dat, op het moment van de indiening van het verzoek door het feit van nieuwe omstandigheden, de normale huurwaarde van het verhuurde goed minstens twintig procent hoger of lager dan de opeisbare huurprijs is.

Hij kan eveneens een verhoging van de huurprijs aan de verhuurder toestaan, indien die bewijst dat, op het moment van de indiening van het verzoek, de normale huurwaarde van het verhuurde onroerend goed met minstens tien procent gestegen is ten opzichte van de opeisbare huurprijs wegens werken die op zijn kosten in het verhuurde onroerend goed uitgevoerd zijn, met uitzondering van werken noodzakelijk om het verhuurde onroerende goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220.

In het kader van deze driejaarlijkse herziening, kan echter geen verhoging van de huurprijs worden toegekend voor overeenkomstig artikel 221 uitgevoerde werken en indien de huurprijs dientengevolge werd aangepast tijdens de huurovereenkomst.

De rechter doet uitspraak naar billijkheid.

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

De herziene huurprijs heeft gevolgen vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode en de oude huurprijs blijft voorlopig opeisbaar tot de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 239, § 2, kunnen de partijen evenwel afzien van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

Art. 240 TOEKOMSTIG RECHT.

[¹ - Beginselen

Onverminderd artikel 221, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs tussen de negende en de zesde maand voorafgaandelijk aan het verstrijken van elke driejarige periode overeenkomen. [² In dit kader kan elke partij de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 van de Code bedoelde paritaire huurcommissie, om advies te verkrijgen over de regelmatigheid van de huurprijs. Indien de paritaire huurcommissie tot de conclusie komt dat de huurprijs herzien dient te worden, stelt zij de partijen een bemiddeling voor die beperkt is tot het bedrag van de huurprijs.]²

[³ Bij ontstentenis van een akkoord tussen de partijen kan de rechter een huurprijsherziening toestaan indien vaststaat dat ten gevolge van nieuwe omstandigheden de referentiehurprijs van het gehuurde ten minste twintig procent hoger is dan de gevraagde huurprijs op het tijdstip waarop het verzoek werd ingediend en dat het goed geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die dit verschil rechtvaardigen.

Indien het goed geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die dit verschil rechtvaardigen, kan de rechter ook een huurverhoging toekennen aan de verhuurder die aantoonbaar is dat de referentiehurprijs van het verhuurde goed ten minste tien procent hoger is dan de gevraagde huurprijs op het tijdstip van de indiening van het verzoekschrift wegens door hem en op zijn kosten verrichte werkzaamheden in het verhuurde goed, met uitzondering van de noodzakelijke werkzaamheden om het verhuurde goed in overeenstemming te brengen met de voorwaarden van artikel 220.]³

In het kader van deze driejaarlijkse herziening, kan echter geen verhoging van de huurprijs worden toegekend voor overeenkomstig artikel 221 uitgevoerde werken en indien de huurprijs dientengevolge werd aangepast tijdens de huurovereenkomst.

[⁴ De rechter kan het advies inwinnen van de in artikel 107/1 van de Code bedoelde paritaire huurcommissie. Hij doet de uitspraak naar billijkheid.]⁴

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

De herziene huurprijs heeft gevolgen vanaf de eerste dag van de volgende driejarige periode en de oude huurprijs blijft voorlopig opeisbaar tot de dag van de definitieve beslissing.

In het geval van artikel 239, § 2, kunnen de partijen evenwel afzien van de mogelijkheid om de herziening van de huurprijs te vragen.]¹

-
- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>
 - (2)<ORD 2021-10-28/22, art. 9, 012; Inwerkingtreding : onbepaald>
 - (3)<ORD 2021-10-28/22, art. 10, 012; Inwerkingtreding : onbepaald>
 - (4)<ORD 2021-10-28/22, art. 11, 012; Inwerkingtreding : onbepaald>

[Art. 241.](#) [¹ - Opeenvolgende huurovereenkomsten

Indien een onroerend goed het voorwerp van opeenvolgende huurovereenkomsten uitmaakt, gesloten met verschillende huurders voor een duur korter of gelijk aan drie jaar, waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzegging gegeven door de verhuurder, dan mag de basishuurprijs, gedurende negen opeenvolgende jaren, niet hoger zijn dan de opeisbare huurprijs bij het begin van deze periode, evenredig aangepast aan de levensduurte, behalve indien de normale huurwaarde van het verhuurde goed met minstens twintig procent gestegen is door het feit van nieuwe omstandigheden of met minstens tien procent wegens werken uitgevoerd in het verhuurde goed.

Niettegenstaande enige clausule of tegengestelde overeenkomst, vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die opeisbaar is krachtens de voorgaande huur-overeenkomst, evenredig aangepast aan de levensduurte, indien de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid vastgesteld is.

De evenredig aangepaste huurprijs wordt als volgt berekend : basishuurprijs bij het begin van de periode van negen jaar, vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst voorafgaat en gedeeld door de gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de huurovereenkomst aan het begin van de periode van negen jaar voorafgaat.]¹

-
- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 241 TOEKOMSTIG RECHT.](#)

[¹ - Opeenvolgende huurovereenkomsten

Indien een onroerend goed het voorwerp van opeenvolgende huurovereenkomsten uitmaakt, gesloten met verschillende huurders voor een duur korter of gelijk aan drie jaar, waaraan een einde gesteld wordt door middel van een opzegging gegeven door de verhuurder, dan mag de basishuurprijs, gedurende negen opeenvolgende jaren, niet hoger zijn dan de opeisbare huurprijs bij het begin van deze periode, evenredig aangepast aan de levensduurte, behalve indien de [² referentiehurprijs]² van het verhuurde goed met minstens twintig procent gestegen is door het feit van nieuwe omstandigheden of met minstens tien procent wegens werken uitgevoerd in het verhuurde goed [² en dat deze eigendom geen substantiële kwaliteitsgebreken vertoont die een huurprijs lager dan de referentiehurprijs rechtvaardigen]².

[³ Elke partij bij de huurovereenkomst, een gemachtigd persoon of de rechter kan de zaak aanhangig maken bij de in artikel 107/1 bedoelde Paritaire Huurcommissie, om een advies te verkrijgen over de in het eerste lid vermelde billijkheid van de huurprijs. Indien de paritaire huurcommissie tot de conclusie komt dat de huurprijs herzien dient te worden, stelt zij de partijen een bemiddeling voor die beperkt is tot het bedrag van de huurprijs.]³

Niettegenstaande enige clausule of tegengestelde overeenkomst, vermindert de rechter de huurprijs tot de huurprijs die opeisbaar is krachtens de voorgaande huur-overeenkomst, evenredig aangepast aan de levensduurte, indien de verhuurder niet bewijst dat de huurprijs overeenkomstig de bepalingen van het eerste lid vastgesteld is.

De evenredig aangepaste huurprijs wordt als volgt berekend : basishuurprijs bij het begin van de periode van negen jaar, vermenigvuldigd met de gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de nieuwe huurovereenkomst voorafgaat en gedeeld door de gezondheidsindex van de maand die aan de maand van het afsluiten van de huurovereenkomst aan het begin van de periode van negen jaar voorafgaat.]¹

-
- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>
 - (2)<ORD 2021-10-28/22, art. 12, 012; Inwerkingtreding : onbepaald>
 - (3)<ORD 2021-10-28/22, art. 13, 012; Inwerkingtreding : onbepaald>

[Afdeling 4.](#) [¹ - Recht op informatie van de huurder in geval van overdracht van het gehuurde goed]¹

-
- (1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 242.](#) [¹ - Beginselen

In geval van verkoop uit de hand van de woning, brengt de verhuurder, voorafgaand aan iedere publieke mededeling van verkoop, de huurder, bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, op de hoogte van zijn voornemen om de woning te verkopen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 243.](#) [¹ - Gemeenschappelijk gehuurd goed

Indien het goed door verscheidene huurders gemeenschappelijk gehuurd wordt, moet de in artikel 242 bedoelde kennisgeving aan alle huurders gericht worden.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 244.](#) [¹ - Informatierecht bij overlijden van de huurder

Bij het overlijden van de huurder, genieten enkel de leden van het gezin van de huurder die in het gehuurde goed gedomicilieerd zijn het informatierecht bepaald in artikel 242.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 245.](#) [¹ - Onverdeeldheid

Indien het gehuurde goed aan verscheidene personen in onverdeeldheid toebehoort, is de in artikel 242 bedoelde kennisgeving alleen geldig meegedeeld indien alle eigenaars in onverdeeldheid hun medewerking daartoe hebben verleend.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 246.](#) [¹ - Gedeeltelijke verkoop van het gehuurde goed

Wanneer de te koop gestelde eigendom slechts een deel is van het gehuurde goed, is de informatieplicht van toepassing op dit deel.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 247.](#) [¹ - Dwingende bepaling

Wordt als niet geschreven beschouwd, elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het informatierecht bepaald door artikel 242.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 4bis.](#) [¹ Voorkeurrecht van de huurder bij verkoop van het gehuurde goed]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; Inwerkingtreding : 06-01-2024>

[Art. 247/1.](#) [¹ - Principes

§ 1. Bij verkoop van een woning waarvoor een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats werd afgesloten, heeft de huurder een voorkeurrecht, op voorwaarde dat hij in de woning is gedomicilieerd, voor zichzelf, zijn echtgeno(o)t(e), wettelijk samenwonende of feitelijk samenwonende partner, of voor zijn afstammelingen of adoptiekinderen of die van zijn echtgeno(o)t(e), wettelijk samenwonende of feitelijk samenwonende partner, op voorwaarde dat zij ook in die woning zijn gedomicilieerd. Dit voorkeurrecht vervalt bij het overlijden van de huurder(s) op de datum van de in artikel 247/2, § 1, bedoelde kennisgeving.

Wanneer er meerdere houders van het voorkeurrecht zijn, moeten zij, indien ze het gelijktijdig wensen uit te oefenen, binnen de termijn die voorzien is voor de uitoefening van het voorkeurrecht, onderling overeenkomen wie het voorkeurrecht zal uitoefenen, op straffe van verval van het voorkeurrecht.

Deze bepaling is niet van toepassing op huurders van huurovereenkomsten van korte duur zoals bedoeld in artikel 238, tenzij deze worden geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar krachtens de bepalingen van deze Code.

In geval van overdracht van huur komt het voorkeurrecht toe aan de overnemer van de huur, mits aan de voorwaarden van deze afdeling is voldaan.

§ 2. De volgende verkopen en goederen vallen buiten het toepassingsgebied van deze bepaling:

1° de verkoop van woningen tussen echtgenoten of wettelijk samenwonenden of tussen feitelijk samenwonenden gedomicilieerd op hetzelfde adres die een leefgemeenschap vormen, alsook tussen bloed- of

aanverwanten tot en met de derde graad, op voorwaarde dat er geen lastgever kan worden aangewezen ten voordele van een andere persoon dan de voornoemde personen;

2° de verkoop van blote eigendom, vruchtgebruik of andere zakelijke rechten, alsmede de verkoop op lijfrente, ook die met een niet-willekeurige looptijd;

3° de verkoop van woningen ingevolge fusies, splitsingen, vereffeningen van vennootschappen;

4° de verkoop aan de vennootschap of de inbreng in vennootschap waarvan de verkoper of zijn/haar echtgeno(o)t(e), of wettelijke samenwonende, alleen of met bloed- of aanverwanten tot in de derde graad, minstens vijftig percent van de maatschappelijke aandelen van de bestaande of op te richten vennootschap bezit;

5° de overdracht van onverdeelde rechten tussen mede-eigenaars;

6° de verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt gekocht om voor doeleinden van algemeen belang te worden aangewend;

7° goederen waarvoor een onteigeningsbesluit voor openbaar nut is genomen;

8° goederen waarvoor een onbewoonbaarheidsbesluit is uitgevaardigd;

9° gebouwen met meerdere woningen die door verschillende huurders worden bewoond, indien het gebouw in zijn geheel wordt verkocht;

10° goederen die het voorwerp uitmaken van een verkoopbelofte die een vaste dagtekening had gekregen voor het sluiten van de huurovereenkomst, voor zover die belofte is aanvaard door degene aan wie zij gedaan is.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; Inwerkingtreding : 06-01-2024>

[Art. 247/2.](#) [¹ - Procedure

§ 1. Vóór de sluiting van de verkoop van een huurwoning dient de verhuurder de huurder per aangetekende brief met ontvangstbevestiging in te lichten over zijn intentie om het goed te verkopen en over zijn voorkeurrecht. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod ten gunste van de bestemming, tenzij het een openbare verkoop betreft.

Kennisgevingen die in toepassing van dit artikel worden gedaan, zijn van rechtswege tegenstelbaar aan de andere houders van het voorkeurrecht bedoeld in artikel 247/1, die hun rechten enkel jegens de huurder kunnen doen gelden en geen beroep kunnen instellen tegen de verhuurder, de notaris of de vastgoedmakelaar.

Bij ontstentenis is de notaris of de vastgoedmakelaar in de zin van het koninklijk besluit van 6 september 1993 tot bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar, met inbegrip van de personen bedoeld in artikel 4 van dit besluit, die gelast is met de verkoop, aan dezelfde verplichting onderworpen, indien hij beschikt over de identiteit van de huurder, waarbij de notaris indien nodig het rijksregister kan raadplegen.

De notaris die gelast is met het verlijden van de authentieke verkoopakte, moet nagaan of overeenkomstig het eerste lid aan de informatieplicht is voldaan. Indien niet, dan bezorgt hij de huurder een kopie van de verkoopovereenkomst of een soortgelijk schriftelijk document waarin de uitwisseling van instemmingen met betrekking tot het goed, de prijs en de verkoopvoorwaarden is vastgelegd, tenzij de huurder schriftelijk afstand heeft gedaan van zijn voorkeurrecht.

§ 2. De informatie aan de huurder moet ten minste de volgende gegevens bevatten:

1° de identiteit en de woonplaats van de verhuurder;

2° het adres van de woning waarvan de verkoop is voorgenomen;

3° de beschrijving van de woning en met name de kadastrale perceelsidentificatie;

4° een aanduiding van de prijs of de instelprijs bij een openbare verkoop en de voorwaarden van de voorgenomen verkoop;

5° de zakelijke rechten die eventueel op het goed rusten.

De Regering kan de in lid 1 bedoelde lijst van gegevens aanvullen.

§ 3. De huurder stelt de verhuurder, de notaris of vastgoedmakelaar uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van de in paragraaf 1 bedoelde kennisgeving in kennis van zijn beslissing om af te zien van zijn voorkeurrecht of om het uit te oefenen tegen de bekendgemaakte prijs en voorwaarden, met bijvoeging van het bewijs van zijn domicilie in de betreffende woning. In deze kennisgeving moet bovendien ook vermeld zijn of de huurder het voorkeurrecht persoonlijk dan wel voor rekening van een van de begunstigden bedoeld in artikel 247/1, § 1 uitoefent. Indien de huurder het voorkeurrecht uitoefent voor rekening van een van de in deze bepaling bedoelde begunstigden, moet de kennisgeving ook de handtekening van die begunstigde bevatten.

Het uitblijven van een antwoord van de huurder wordt binnen de genoemde termijn beschouwd als een verklaring van afstand van de uitoefening van het voorkeurrecht.

De aanvaarding door de huurder van de in de kennisgeving genoemde prijs en voorwaarden geldt als verkoop. De overdracht van de eigendom van het goed en de betaling van de prijs geschieden pas bij het ondertekenen van de authentieke akte, onverminderd de betaling van een voorschot indien van toepassing.

§ 4. Indien de eigenaar besluit te verkopen onder voorwaarden of tegen een prijs die voor de koper gunstiger zijn, dient de notaris de huurder op de hoogte te brengen van deze voorwaarden en van de prijs, indien de verhuurder dit nog niet heeft gedaan. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod ten gunste van de huurder, dat gedurende 7 dagen geldig is vanaf de datum van ontvangst.

Het uitblijven van een antwoord van de huurder binnen de genoemde termijn wordt beschouwd als een verklaring van afstand van de uitoefening van het voorkeurrecht.

§ 5. In geval van een openbare toewijzing betekent de instrumenterende notaris uiterlijk 30 dagen vóór de eerste zitting het lastenboek van de openbare verkoop aan de houders van het voorkeurrecht met vermelding

van de datum van de eerste zitting, waarop de houders van het voorkeurrecht worden uitgenodigd.

De instrumenterende notaris gaat over tot de veiling en vraagt openbaar, aan het eind van de zitting en vóór de toewijzing, of de houder van het voorkeurrecht zijn recht wil uitoefenen tegen de prijs van het laatste bod. In geval van herverkoop ingevolge de uitoefening van het recht op opbod, dient dezelfde vraag openbaar te worden gesteld tijdens de opbodzitting.

De woning wordt toegewezen aan de houder van het voorkeurrecht die verklaart zijn voorkeurrecht uit te oefenen tegen de prijs van het laatste bod of opbod. Als de houder van het voorkeurrecht tijdens de zitting van de openbare verkoop niet verklaart gebruik te willen maken van zijn recht, wordt hij verondersteld ervan af te zien. Indien wordt afgezien van het gebruik van het voorkeurrecht, verloopt de verkoop verder overeenkomstig de regels houdende de openbare verkopen.

§ 6. In geval van gedematerialiseerde openbare verkoop bezorgt de notaris de huurder ten minste 30 dagen vóór de aanvang van de veilingperiode een afschrift van de verkoopvoorwaarden en het adres van de website waarop de gedematerialiseerde verkoop zal plaatsvinden.

De huurder stelt de notaris uiterlijk de dag vóór de aanvang van de veiling in kennis van zijn beslissing om af te zien van de uitoefening van zijn voorkeurrecht of van zijn beslissing om zijn voorkeurrecht uit te oefenen, met vermelding van de maximale prijs, exclusief kosten, die hij bereid is voor het goed te betalen.

De huurder die zijn recht niet binnen deze termijn heeft uitgeoefend, verliest zijn recht.

Indien het bedrag van het laatste door de notaris weerhouden bod lager is dan of gelijk is aan de maximumprijs die de huurder heeft genoemd, heeft deze laatste zijn voorkeurrecht uitgeoefend en wordt het goed aan hem verkocht tegen de prijs van het laatste weerhouden bod. Indien het bedrag van het laatste opbod dat door de notaris wordt weerhouden, hoger is dan de maximumprijs die de huurder heeft genoemd, kan deze laatste zijn voorkeurrecht niet meer uitoefenen.

§ 7. Kennisgevingen, intentieverklaringen tot verkoop, aanvragen, aanbiedingen en beslissingen van verhuurders, huurders, vastgoedmakelaars en notarissen, uitgevoerd bij toepassing van de bepalingen van dit artikel, worden op straffe van nietigheid betekend bij een ter post aangetekend schrijven met ontvangstbewijs.

§ 8. Iedere schriftelijke of mondelinge overeenkomst die betrekking heeft op een aan het voorkeurrecht onderworpen verkoop wordt onweerlegbaar geacht te zijn gesloten onder de opschortende voorwaarde van de niet uitoefening van het voorkeurrecht dat krachtens deze bepalingen is ingevoerd.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; Inwerkingtreding : 06-01-2024>

[Art. 247/3.](#)¹ - Sancties.

De verwezenlijking van een verkoop in strijd met het voorkeurrecht van een huurder geeft recht op een vordering tot indeplaatsstelling die hij tegen de koper kan instellen.

De in het eerste lid bedoelde vordering tot indeplaatsstelling wordt ook aan de verhuurder betekend.

De aanvraag wordt pas ontvangen nadat het inleidende exploit van rechtsingang werd overgeschreven naar de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie ten verzoeken van de deurwaarder die het exploit heeft opgemaakt.

Als de rechter de vordering tot indeplaatsstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel. Elk vonnis met betrekking tot een vordering tot indeplaatsstelling wordt overgeschreven naar de Algemene Administratie Patrimoniumdocumentatie, in de marge van de overschrijving van de vordering.

De indeplaatsgestelde huurder betaalt aan de koper de door hem betaalde prijs, onverminderd elke vordering die hij tegen de in gebreke blijvende verhuurder mocht willen instellen.

De indeplaatsgestelde huurder moet de koper vergoeden voor de kosten van de akte. De registratierechten worden op verzoek van de koper terugbetaald door de fiscale administratie die belast is met het innen van deze rechten.

De vordering tot indeplaatsstelling verjaart één jaar na de datum van de overschrijving, hetzij van het proces-verbaal van de openbare aanbesteding, hetzij van de betekening van de authentieke akte tot vaststelling van de onderhandse verkoop.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; Inwerkingtreding : 06-01-2024>

[Art. 247/4.](#) ¹ - Dwingende bepaling

Wordt als niet-geschreven beschouwd, elke overeenkomst waarbij de huurder vooraf, geheel of ten dele, afstand doet van het voorkeurrecht bepaald door artikel 247/1.¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; Inwerkingtreding : 06-01-2024>

[Afdeling 5.](#) ¹ - Waarborg¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 248.](#) ¹ - Beginselen

§ 1. Indien de huurder, behoudens de zekerheden waarin onder meer voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek, om de naleving van zijn verplichtingen te waarborgen, één van de in het volgende lid

bepaalde vormen van waarborgen verstrekt, mag die niet meer bedragen dan het bedrag dat gelijk is aan twee of drie maanden huur, naargelang de vorm van de huurwaarborg.

§ 2. De in paragraaf 1 vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen :

1° een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling ;

2° een bankwaarborg die het de huurder mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen ;

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

§ 3. Wanneer de huurder kiest voor een geïndividualiseerde rekening, mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur.

De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder en de verhuurder verwerft voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering ten gevolge van het volledig of gedeeltelijk niet nakomen van de verplichtingen van de huurder.

§ 4. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg, waarbij hij zich er in voorkomend geval toe verbindt die volledig samen te stellen middels constante maandelijkse afbetalingen gedurende de duur van de huurovereenkomst, met een maximumduur van drie jaar, is deze gelijk aan een bedrag van maximaal drie maanden huur.

De financiële instelling moet die zijn waar de huurder in voorkomend geval zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten op worden gestort. Indien de huurder stopt met het storten van zijn beroeps- of vervangingsinkomens bij de desbetreffende instelling, is die gerechtigd om de integrale en onmiddellijke samenstelling van de waarborg te eisen, onverminderd de mogelijkheid om die over te brengen naar een andere financiële instelling.

Niettegenstaande de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen en beursvennootschappen, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen die verband houden met de kredietwaardigheid van de huurder. Hoofdstuk I van titel IV van Boek VII van het Wetboek van Economisch Recht betreffende het consumentenkrediet is niet van toepassing.

De Regering kan de nadere regels bepalen inzake de verplichting voor de financiële instelling om een huurwaarborg samen te stellen in het geval dat een kandidaat- huurder ? op het moment van zijn aanvraag, gebonden is door meer dan één andere samenstellingsverplichting voor huurwaarborgen die voorheen toegekend werden.

De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rente zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld. De financiële instelling beschikt over de voorrechten van het gemeen recht ten overstaande van de huurder in geval hij zijn verplichting om de waarborg progressief samen te stellen, niet naleeft.

§ 5. Wanneer de huurder kiest voor een bankwaarborg die gelijk is aan een bedrag van maximaal drie maanden huur ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling, is het dat OCMW dat daar om verzoekt bij de financiële instelling, die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder.

§ 6. De Regering legt het formulier vast waarmee de financiële instellingen ten aanzien van de verhuurders zullen bevestigen dat de huurwaarborg toegekend is, ongeacht de manier waarop deze waarborg wordt gevormd.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 249.](#) [¹ - Plaatsing van de waarborg

§ 1. Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, § 2, 1°, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen volgens de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt ? met de wettelijke rentevoet als minimum.

Deze rente wordt gekapitaliseerd.

§ 2. Onder voorbehoud van het derde lid van artikel 232, mag er niet beschikt worden over de bankrekening, noch in hoofdsom, noch in rente, noch over de bankwaarborg, noch over de rekening waarop de waarborg opnieuw werd samengesteld, dan ten voordele van een van beide partijen, mits voorlegging van ofwel een schriftelijk akkoord, dat ten vroegste opgesteld wordt bij het beëindigen van de huurovereenkomst, ofwel van een kopie van een rechterlijke beslissing. Deze beslissing moet uitvoerbaar zijn bij voorraad, niettegenstaande verzet of voorziening en zonder borgstelling of kantonnement zijn.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Afdeling 6.](#) [¹ - Verlenging wegens buitengewone omstandigheden]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 250.](#) [¹ - Beginselen

Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder, die het bewijs van buitengewone omstandigheden levert, om een verlenging verzoeken.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 251.](#) [¹ - Procedure

Deze verlenging wordt, op straffe van nietigheid, uiterlijk een maand voor de vervaldag van de huurovereenkomst aan de verhuurder gevraagd bij een ter post aangetekende brief.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen ? kan de rechter, rekening houdend met de belangen van de twee partijen, onder meer met de eventuele hoge leeftijd van een van de partijen, de verlenging toestaan. Hij stelt de duur ervan, die bepaald moet zijn, vast. De rechter kan in dit geval, indien hij het billijk acht, op verzoek van de verhuurder eveneens een verhoging van de huurprijs toestaan, en de vergoeding die bij toepassing van artikel 237, § 4, verschuldigd is, beperken of opheffen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 252.](#) [¹ - Aantal verlengingen

Er kan slechts één aanvraag om hernieuwing van de verlenging worden ingediend, volgens dezelfde voorwaarden als die welke bedoeld in artikelen 250 en 251, tweede lid.

Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen ? kan de rechter deze verlenging toestaan, eveneens volgens dezelfde voorwaarden.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[HOOFDSTUK IV.](#) [¹ - Regels eigen aan de studentenwoninghuurovereenkomst]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 253.](#) [¹ - Toepassingsgebied

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de studenten- woninghuurovereenkomst, voor zover de partijen instemmen met de toepassing van de juridische regeling die het instelt en de huurder het bewijs levert van zijn regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie, op basis van onderstaande voorwaarden.

§ 2. Bij de ondertekening van de huurovereenkomst en één maand vóór de verlenging van de huur waarin voorzien in artikel 256, § 3, bezorgt de huurder aan de verhuurder een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert, of in een centrale examencommissie voor de duur van de huurovereenkomst of een aanzienlijk deel hiervan. Bij gebreke daaraan, deelt de huurder aan de verhuurder een kopie mee van zijn aanvraag tot inschrijving of een verklaring op erewoord van de indiening van die aanvraag.

In deze twee laatstvermelde hypothesen, deelt de huurder, binnen de twee maanden na de ingenottreding en binnen de twee maanden die volgen op de verlenging bepaald in artikel 256, § 3, het bewijs van zijn hoedanigheid van student mee, door voorlegging van een attest van regelmatige inschrijving in een instelling voor secundair onderwijs of die hoger onderwijs organiseert of in een centrale examencommissie voor de duur van de huur of een aanzienlijk deel hiervan.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 254.](#) [¹ - Label

De onroerende goederen die bestemd zijn voor studentenverhuur kunnen een specifiek label krijgen. De Regering definieert de vereisten waaraan deze goederen moeten voldoen om zich een dergelijk label te laten toekennen.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 255.](#) [¹ - Toepasselijke regeling

Indien de huurder het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken II en III van titel XI van toepassing, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk en met uitzondering van afdeling 2 en van afdeling 4 van hoofdstuk III van dezelfde titel.

Indien de huurder de woning niet tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van hoofdstuk II, van titel XI, onverminderd de specifieke regels van dit hoofdstuk, van toepassing.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 256.](#) [¹ - Duur van de huurovereenkomst

§ 1. Behoudens enig andersluidend beding dat in een kortere duur voorziet, wordt elke studentenwoninghuurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van twaalf maanden.

De huurovereenkomsten gesloten voor een duur die twaalf maanden overschrijdt, vallen niet onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk.

§ 2. De verhuurder kan de huurovereenkomst beëindigen op haar einddatum, mits kennisgeving van een opzeggingstermijn van drie maanden vóór deze einddatum.

Zij kan op ieder tijdstip door de huurder opgezegd worden mits een opzegging van twee maanden. Deze opzegging is niet vereist indien de huurovereenkomst komt te verstrijken.

Huurovereenkomsten die voor een duur korter dan of gelijk aan drie maanden gesloten worden, kunnen niet vroegtijdig opgezegd worden.

§ 3. Indien de huurovereenkomst overeenkomstig paragraaf 1 of paragraaf 4 gesloten is voor een duur van twaalf maanden en de huurder vanaf de einddatum, niettegenstaande een opzeggingstermijn, het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet van de verhuurder, wordt deze verlengd voor een periode van één jaar, volgens dezelfde voorwaarden, onverminderd de indexatie van de huurprijs op het ogenblik van de hernieuwing bedoeld in artikel 224. Afdeling III van hoofdstuk III is van toepassing.

Ongeacht het toepasselijke stelsel, kunnen de partijen de herziening van de huurprijs op het einde van elke driejarige periode aanvragen, volgens de voorwaarden bedoeld in artikel 240.

§ 4. Indien de huurovereenkomst gesloten werd voor een duur van minder dan twaalf maanden, bij gebreke van een opzegging meegedeeld binnen de termijnen bedoeld in paragraaf 2, eerste lid, of van een eventuele opzeggingstermijn gegeven door de huurder, en indien de huurder het gehuurde goed blijft bewonen zonder verzet vanwege de verhuurder, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn gesloten voor een periode van één jaar te rekenen vanaf de datum waarop de initiële huurovereenkomst in werking getreden is en wordt ze bijgevolg geregeld door de bepalingen van dit hoofdstuk. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in de initiële huurovereenkomst. Afdeling III van hoofdstuk III is van toepassing.

§ 5 De huurder kan de huurovereenkomst vroegtijdig opzeggen, tot één maand vóór zijn ingenottreding in het gehuurde goed, waarvan de datum in de huurovereenkomst nader omschreven zal zijn, voor zover hij gegronde redenen inroept en deze via alle rechtsmiddelen aantoot.

In dat geval, betaalt hij aan de verhuurder een vergoeding die gelijk is aan één maand huur.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 256/1.](#) [¹ Tijdelijke en uitzonderlijke bepalingen in verband met de gezondheids crisis als gevolg van COVID-19.

In afwijking van artikel 256, § 2, tweede lid, wordt de opzegtermijn beperkt tot een maand.

Deze afwijkingsregeling geldt enkel voor huurovereenkomsten die vóór 18 maart 2020 zijn afgesloten en waarvan de opzegging tussen 18 maart 2020 en 30 september 2020 ter kennis werd gebracht.

De opzegtermijn is de verplichte periode tussen de kennisgeving van de opzegging en de effectieve beëindiging van de huurovereenkomst. Na deze periode wordt de huurovereenkomst automatisch beëindigd maar gedurende deze volledige periode blijven de rechten en plichten van alle partijen volledig gehandhaafd.]¹

(1)<Ingevoegd bij BESL 2020-05-14/10, art. 3, 010; Inwerkingtreding : 18-03-2020>

[HOOFDSTUK V.](#) [¹ - Regels eigen aan de medehuur]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 257.](#) [¹ - Toepassingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de medehuur zoals gedefinieerd in artikel 2, voor zover de partijen toestemmen met de toepassing van de wettelijke regeling die daarin wordt opgelegd.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 258.](#) [¹ - Toepasselijke regelgeving

§ 1. Indien één van de huurders bij de ingenottreding van het onroerend goed, het gehuurde goed tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, zijn de bepalingen van de hoofdstukken II en III van toepassing, onverminderd de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk en met uitzondering van de bepalingen betreffende de opzegging van de huurovereenkomst door de huurder.

§ 2. Indien geen enkele van de huurders de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, zijn de bepalingen van

hoofdstuk II van toepassing, onverminderd de specifieke regels van onderhavig hoofdstuk.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 259.](#) [¹ - Hoofdelijkheid

De medehuuders zijn hoofdelijk gehouden ten aanzien van de verhuurder met betrekking tot de verplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 260.](#) [¹ - Opzegging/vervroegde uittreding

§ 1. Wanneer alle medehuuders tegelijkertijd aan de huurovereenkomst een einde stellen, dan moet de huur-opzegging door elk van hen ondertekend worden. In dit geval, zijn de op de opzegging van toepassing zijnde regels de regels bepaald door het toepasselijke stelsel vastgesteld volgens artikel 258.

§ 2. Een van de medehuuders of een deel van de medehuuders kunnen op elk ogenblik vroegtijdig uit de huurovereenkomst treden met inachtneming van een opzeggingstermijn van twee maanden.

§ 3. Indien een medehuuder de huurovereenkomst beëindigt, geeft hij de andere medehuuders met een gedateerd schrijven kennis van een kopie van de opzeggingstermijn, gelijktijdig met de kennisgeving van de opzeggingstermijn aan de verhuurder.

§ 4. Wanneer de helft van de medehuuders die de huurovereenkomst ondertekenden hun opzegging gegeven hebben, kan de verhuurder de huurovereenkomst beëindigen door hen zes maanden op voorhand per aangetekende brief een opzegging mee te delen.

§ 5. De medehuuder die de huurovereenkomst beëindigt, is verplicht om, vóór de vervaldag van zijn opzeggingstermijn, een plaatsvervangende medehuuder te vinden, volgens de nadere regels bepaald in het kader van het medehuurpact bedoeld in artikel 261. Indien dit niet het geval is, moet de uittredende medehuuder kunnen aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht om een nieuwe medehuuder te vinden heeft ondernomen.

De vervangende medehuuder moet instemmen met de regels bepaald in het medehuurpact. Hij moet kunnen aantonen dat hij kredietwaardig is waardoor hij zijn deel van de huurprijs, in naleving van titel X van de Code, kan verzekeraren.

De verhuurder en de niet-uittredende medehuuders kunnen de door de uittredende medehuuder voorgestelde medehuuder weigeren om gegronde en redelijke redenen.

§ 6. Indien alle partijen de identiteit van de nieuwe medehuuder goedkeuren, moet hij een aanhangsel bij de aanvankelijke huurovereenkomst ondertekenen.

De ondertekening van het aanhangsel door de nieuwe medehuuder heeft zijn automatische toetreding tot gevolg volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst en van het medehuurpact.

§ 7. De uittredende medehuuder wordt voor de toekomst van zijn verplichtingen ten gevolge van de huurovereenkomst ontslagen op de vervaldatum van zijn opzeggingstermijn en voor zover een nieuwe medehuuder, aangeduid overeenkomstig paragraaf 5, het aanhangsel bedoeld in paragraaf 6, heeft ondertekend of voor zover de uittredende medehuuder kan aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht naar een nieuwe medehuuder heeft ondernomen. Bij ontstentenis daarvan, doven de verplichtingen voor de toekomst van de uittredende medehuuder en de hoofdelijkheid met de andere medehuuders automatisch uit ten laatste bij het verstrijken van een termijn van 6 maanden na de datum van verstrijken van de opzeggingstermijn.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 261.](#) [¹ - Medehuurpact

§ 1. De medehuuders stellen een medehuurpact op teneinde de aspecten van het gemeenschapsleven en de praktische nadere regels van deze woonwijze te formaliseren.

§ 2. Het pact kan de verplichting bepalen om tot een tussentijdse plaatsbeschrijving over te gaan indien een medehuuder vroegtijdig vertrekt teneinde ieders aansprakelijkheid te bepalen en de huurherstellingskosten te verdelen.

§ 3. Indien een medehuuder vroegtijdig vertrekt, ondertekenen de medehuuders een formele aanpassing van het pact.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[HOOFDSTUK VI.](#) [¹ - Intergenerationele en solidaire woning]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 262.](#) [¹ - Intergenerationele en solidaire samenwoning

De onroerende goederen bestemd voor de verhuur van woningen bedoeld in artikel 2, 25° en 26°, kunnen een specifiek label toegekend krijgen. De Regering stelt de eisen vast waaraan deze goederen moeten beantwoorden teneinde dit label toegekend te krijgen.

De Regering kan, voor de woningen die dit label genieten, afwijkingen bepalen met name wat betreft de op de huurovereenkomst toepasselijke regelgeving, haar duur, de voorwaarden van haar opzegging en de voorwaarden van bewoning van het goed.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[HOOFDSTUK VII.](#) [¹ - Glijdende huurovereenkomst]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 263.](#) [¹ - Toepassingsgebied

§ 1. Dit hoofdstuk is van toepassing op de glijdende huurovereenkomst zoals gedefinieerd in artikel 2, wanneer wordt afgeweken van hoofdstuk III.

De Regering stelt de lijst van rechtspersonen vast die gemachtigd zijn om het mechanisme van de glijdende huurovereenkomst toe te passen.

§ 2. Elke huurovereenkomst die onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, moet worden opgesteld bij geschrift dat, afgezien van alle andere nadere regels, de volgende gegevens zal moeten inhouden : de identiteit van alle contracterende partijen, met inbegrip van de identiteit van de onderhuurder, begunstigde van de sociale begeleiding, die het gehuurde goed betreft, de begindatum van de huurovereenkomst, de duur van de huurovereenkomst en de door de in paragraaf 1 vermelde rechtspersoon beoogde algemene doelstellingen om zich te verzekeren van de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhurovereenkomst over te nemen.

§ 3. Dit hoofdstuk is niet meer van toepassing zodra de huurovereenkomst gesloten tussen de aanvankelijke rechtspersoon-huurder en de verhuurder, overgedragen wordt aan de onderhuurder.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 264.](#) [¹ - Mechanisme

§ 1. Een rechtspersoon bedoeld in artikel 263, § 1, kan, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats betreffende een onroerend goed afsluiten om deze gelijktijdig en met hetzelfde doel onder te verhuren aan de persoon waarvoor hij voor de begeleiding verantwoordelijk is.

§ 2. De rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 staat ten aanzien van de verhuurder in voor alle verplichtingen van een hoofdhuurder en geniet dezelfde rechten.

§ 3. Indien de doelstellingen beoogd door de sociale begeleiding verzekerd door de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1 verwezenlijkt zijn, wordt de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten tussen de rechtspersoon en de verhuurder overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse en hoofdhuurder wordt van de verhuurder.

De overdracht gebeurt volgens de voorwaarden en nadere regels gedefinieerd in de artikelen 265 en 266.

In afwijking van artikel 230, kan de verhuurder zich niet verzetten tegen de overdracht van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten met de rechtspersoon bedoeld in paragraaf 1.

De hoofdhurovereenkomst voorziet in een beding van uitdrukkelijke overdracht, krachtens hetwelk, aan het einde van het eerste, tweede of derde huurjaar, de rechtspersonen bedoeld in paragraaf 1 beschikken over het recht om, zonder nieuwe toestemming van de verhuurder, hun rechten en verplichtingen uit het huurcontract aan de onderhuurder over te dragen, wanneer zij vaststellen dat de nagestreefde algemene doelstellingen bereikt zijn.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 265.](#) [¹ - Duur van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats gesloten door de rechtspersoon verantwoordelijk voor de sociale begeleiding en overdracht van de huurovereenkomst

§ 1. Elke hoofdhurovereenkomst en elke onderverhuring bedoeld in artikel 264, § 1, wordt aangegaan voor een maximale duur van drie jaar.

§ 2. Twee maanden vóór het verstrijken van het eerste en tweede huurjaar, kan de rechtspersoon die de hoofdhurovereenkomst aangegaan heeft deze aan de onderhuurder overdragen, voor zover hij van mening is dat de onderhuurder de doelstellingen van de sociale begeleiding gedefinieerd bij aanvang van de huurovereenkomst, waaronder een voldoende graad van zelfredzaamheid om in te staan voor de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhurovereenkomst, bereikt heeft.

Indien de overdracht van de huurovereenkomst zich niet heeft voorgedaan na de eerste twee jaren van de

hoofdhuurovereenkomst, beslist de rechtspersoon door wie de hoofdhuurovereenkomst is aangegaan, ten laatste zes maanden vóór het verstrijken van het derde huurjaar, of de doelstellingen door de onderhuurder beoogd door de sociale begeleiding bereikt zijn.

Indien hij na afloop van dit onderzoek vaststelt dat de onderhuurder zijn doelstellingen bereikt heeft, wordt de huurovereenkomst overgedragen aan de onderhuurder, die de rechtstreekse huurder van de verhuurder wordt.

Indien hij vaststelt dat de onderhuurder de eerder genoemde doelstellingen niet bereikt heeft, kan de huurovereenkomst slechts verlengd worden met uitdrukkelijke toestemming van de verhuurder en volgens dezelfde voorwaarden als de initiële huurovereenkomst.

§ 3. In de gevallen bedoeld in paragraaf 2, eerste tot derde lid, wordt de huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in werking is getreden en is zij derhalve onderworpen aan de bepalingen van hoofdstuk III, benevens hoofdstuk II. In dat geval, blijven de huurprijs en de andere voorwaarden van de huurovereenkomst onveranderd ten opzichte van deze overeengekomen in de initiële overeenkomst, onverminderd de indexatie van de huurprijs.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[Art. 266.](#) [¹ - Nadere regels met betrekking tot de sociale begeleiding

§ 1. De rechtspersonen bedoeld in artikel 263, § 1, verrichten tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst aangegaan met de verhuurder een regelmatige sociale opvolging van de onderhuurder.

Vóór de in artikel 265, § 2, bepaalde vervaldatum, informeert de rechtspersoon die de hoofdhuurovereenkomst heeft gesloten de verhuurder, met inachtneming van het beroepsgeheim en de privacy van de onderhuurder, over de bekwaamheid van de onderhuurder om de verplichtingen die voortvloeien uit de hoofdhuurovereenkomst over te nemen.

§ 2. De onderverhuurovereenkomst voorziet in een beding krachtens hetwelk de voormelde rechtspersonen, de huurovereenkomst na het derde huurjaar kunnen opzeggen, indien zij vaststellen dat de nagestreefde algemene doelstellingen niet bereikt zijn.]¹

(1)<Ingevoegd bij ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; Inwerkingtreding : 01-01-2018>

[BIJLAGE.](#)

[Art. N.](#) Concordantietabel

(NOTA : voor de versie 2003, zie de archieven van 2003-07-17/48)

| Ordonnantie 17 juli 2003 | 2013 Brusselse Huisvestingscode 2013 |
|--------------------------|--------------------------------------|
| Art. 1 | Art. 1 |
| Art. 2 | Art. 2 |
| Art. 3 | Art. 3 |
| Art. 3bis | Art. 2, § 3 |
| Art. 4 | Art. 4 |
| Art. 5 | Art. 5 |
| Art. 6 | |
| Art. 7 | |
| Art. 8 | Art. 6 |
| Art. 9 | Art. 9 |
| Art. 10 | |
| Art. 11 | Art. 13 |
| Art. 12 | Art. 14 |
| Art. 7 | |
| Art. 14 | Art. 8 |
| Art. 15 | Art. 10 |
| Art. 16 | Art. 11 |
| Art. 17 | Art. 12 |
| Art. 18 | Art. 15 |
| Art. 18bis | Art. 15, § 3 |

| | |
|-----------------------|----------|
| Art. 19 | Art. 16 |
| Art. 20 | Art. 17 |
| Art. 21 | Art. 18 |
| Art. 22 | Art. 19 |
| Art. 23 | Art. 135 |
| Art. 23bis | Art. 24 |
| Art. 23ter | Art. 25 |
| Art. 23quater | Art. 26 |
| Art. 23quinquies | Art. 27 |
| Art. 23sexies | Art. 28 |
| Art. 28bis | |
| Art. 23septies | Art. 29 |
| Art. 23octies | Art. 30 |
| Art. 23novies | Art. 31 |
| Art. 23decies | Art. 32 |
| Art. 23undecies | Art. 33 |
| Art. 23duodecies | Art. 20 |
| Art. 21 | |
| Art. 23duodecies, § 7 | Art. 22 |
| Art. 23duodecies, § 8 | Art. 23. |
| Art. 24 | Art. 34 |
| Art. 25 | Art. 35 |
| Art. 26 | Art. 36 |
| Art. 27 | Art. 37 |
| Art. 28 | Art. 38 |
| Art. 29 | Art. 39 |
| Art. 30 | Art. 40 |
| Art. 31 | Art. 41 |
| Art. 32 | Art. 42 |
| Art. 33 | Art. 43 |
| Art. 34 | Art. 44 |
| Art. 35 | Art. 45 |
| Art. 36 | Art. 46 |
| Art. 37 | Art. 47 |
| Art. 38 | Art. 48 |
| Art. 39 | Art. 49 |
| Art. 40 | Art. 50 |
| Art. 41 | Art. 51 |
| Art. 42 | Art. 52 |
| Art. 43 | Art. 53 |
| Art. 44 | Art. 54 |
| Art. 45 | Art. 55 |
| Art. 46 | Art. 56 |
| Art. 47 | Art. 57 |
| Art. 48 | Art. 58 |
| Art. 49 | Art. 59 |
| Art. 50 | Art. 60 |
| Art. 51 | Art. 61 |
| Art. 52 | Art. 62 |
| Art. 53 | Art. 63 |
| Art. 54 | Art. 64 |
| Art. 55 | Art. 65 |

| | |
|-------------|----------|
| Art. 56 | Art. 66 |
| Art. 57 | Art. 67 |
| Art. 58 | Art. 68 |
| Art. 59 | Art. 69 |
| Art. 60 | Art. 70 |
| Art. 61 | Art. 71 |
| Art. 62 | Art. 72. |
| Art. 63 | Art. 73 |
| Art. 64 | Art. 74 |
| Art. 65 | Art. 75 |
| Art. 66 | Art. 76 |
| Art. 67 | Art. 77 |
| Art. 68 | Art. 78 |
| Art. 69 | Art. 79 |
| Art. 70 | Art. 80 |
| Art. 71 | Art. 81 |
| Art. 72 | Art. 82 |
| Art. 73 | Art. 83 |
| Art. 74 | Art. 84 |
| Art. 75 | Art. 85 |
| Art. 76 | Art. 86 |
| Art. 77 | Art. 87 |
| Art. 78. | Art. 88 |
| Art. 89 | |
| Art. 79 | Art. 111 |
| Art. 80 | Art. 112 |
| Art. 81 | Art. 113 |
| Art. 82 | Art. 114 |
| Art. 83 | Art. 115 |
| Art. 84 | Art. 116 |
| Art. 85 | Art. 117 |
| Art. 86 | Art. 118 |
| Art. 87 | Art. 119 |
| Art. 88 | Art. 120 |
| Art. 89 | Art. 121 |
| Art. 90 | Art. 122 |
| Art. 91 | Art. 123 |
| Art. 92 | Art. 124 |
| Art. 93 | Art. 125 |
| Art. 94 | Art. 126 |
| Art. 95 | Art. 127 |
| Art. 96 | Art. 128 |
| Art. 128bis | |
| Art. 97 | Art. 90 |
| Art. 98 | Art. 91 |
| Art. 99 | Art. 92 |
| Art. 100 | Art. 93 |
| Art. 101 | Art. 94 |
| Art. 102 | Art. 95 |
| Art. 103 | Art. 96 |
| Art. 104 | Art. 97 |

| | |
|-----------|-----------|
| Art. 105 | Art. 98 |
| Art. 106 | Art. 99 |
| Art. 107 | Art. 100 |
| Art. 108 | Art. 101 |
| Art. 109 | Art. 102 |
| Art. 110 | Art. 103 |
| Art. 111 | Art. 104 |
| Art. 112 | Art. 105 |
| Art. 113 | Art. 106 |
| Art. 114 | Art. 107 |
| Art. 115 | Art. 129 |
| Art. 116 | Art. 130 |
| Art. 117 | Art. 131 |
| Art. 118 | Art. 132 |
| Art. 119 | Art. 133 |
| Art. 120 | Art. 108 |
| Art. 121 | Art. 109 |
| Art. 122 | Art. 110 |
| Art. 134 | |
| Art. 123 | Art. 136 |
| Art. 124 | Art. 137 |
| Art. 125 | Art. 160 |
| Art. 126 | Art. 161 |
| Art. 127 | Art. 162 |
| Art. 128 | Art. 163 |
| Art. 129 | Art. 164 |
| Art. 130 | Art. 165 |
| Art. 131 | Art. 166 |
| Art. 132 | Art. 167 |
| Art. 133 | Art. 168 |
| Art. 134 | Art. 169 |
| Art. 135 | Art. 170 |
| Art. 136 | Art. 171 |
| Art. 137 | Art. 172 |
| Art. 138 | Art. 173 |
| Art. 139 | Art. 174 |
| Art. 140 | Art. 175 |
| Art. 141 | Art. 176 |
| Art. 142 | Art. 177 |
| Art. 143 | Art. 178 |
| Art. 144 | Art. 179 |
| Art. 145 | Art. 180 |
| Art. 146 | Art. 181 |
| Art. 147 | Art. 182 |
| Art. 148 | Art. 183 |
| Art. 149 | Art. 184. |
| Art. 150 | Art. 185 |
| Art. 151 | Art. 186 |
| Art. 152. | Art. 187 |
| Art. 188 | |
| Art. 153 | Art. 189 |

| | |
|-------------|----------|
| Art. 154 | Art. 138 |
| Art. 155 | Art. 139 |
| Art. 156 | Art. 140 |
| Art. 157 | Art. 141 |
| Art. 158 | Art. 142 |
| Art. 159 | Art. 143 |
| Art. 160 | Art. 144 |
| Art. 161 | Art. 145 |
| Art. 162 | Art. 146 |
| Art. 163 | Art. 147 |
| Art. 164 | Art. 148 |
| Art. 165 | Art. 149 |
| Art. 166 | Art. 150 |
| Art. 167 | Art. 151 |
| Art. 168 | Art. 152 |
| Art. 169 | Art. 153 |
| Art. 170 | Art. 154 |
| Art. 171 | Art. 155 |
| Art. 172 | Art. 156 |
| Art. 173 | Art. 157 |
| Art. 174 | Art. 158 |
| Art. 175 | Art. 159 |
| Art. 175bis | Art. 191 |
| Art. 176 | Art. 192 |
| Art. 177 | Art. 193 |
| Art. 178 | Art. 194 |
| Art. 179 | Art. 195 |
| Art. 180 | Art. 196 |
| Art. 181 | Art. 197 |
| Art. 182 | Art. 198 |
| Art. 183 | Art. 199 |
| Art. 184 | Art. 200 |
| Art. 185 | Art. 201 |
| Art. 186 | Art. 202 |
| Art. 187 | Art. 203 |
| Art. 188 | Art. 204 |
| Art. 189 | Art. 205 |
| Art. 190 | Art. 206 |
| Art. 191 | Art. 207 |
| Art. 192 | Art. 208 |
| Art. 193 | Art. 209 |
| Art. 194 | Art. 210 |
| Art. 195 | Art. 211 |
| Art. 196 | Art. 212 |
| Art. 197 | Art. 213 |
| Art. 198 | Art. 214 |

[Art. N2.\[¹ Verklarende bijlage\]](#)¹

(Beeld niet opgenomen om technische redenen, zie B.St. van 08-06-2018, p. 48255)

(1)<Ingevoegd bij BESL 2018-05-31/04, art. 1, 007; Inwerkingtreding : 18-06-2018>

