

HET GRONDRECHT OP WONEN: BRONNEN EN DOORWERKING IN DE RECHTSPRAKTIJK

Maarten DAMBRE
Hoofddocent UGent, advocaat

INLEIDING

1. In deze bijdrage gaan wij na in hoeverre het grondrecht op wonen, dat sinds 1994 werd opgenomen in de Belgische Grondwet, invloed uitoefent op de rechtspraktijk m.b.t. de verhuring van woningen.

In een eerste afdeling schetsen wij op beknopte wijze de internationale bronnen van het grondrecht en geven we een tweede internationale insteek via de afweging van mensenrechten beschermd door het EVRM. Wij gaan na of de thans bevoegde gewestelijke overheden rekening moeten houden met het bestaande beschermingsniveau en of zij moeten bijdragen tot de verdere realisering en effectuering van het grondrecht.

In de volgende afdelingen werpen we een concrete blik op een aantal specifieke domeinen van het privaat en sociaal woninghuurrecht waarin het grondrecht op wonen bij de beoordeling van horizontale huurgeschillen aan bod kan komen. Het betreft de woningkwaliteitsnormen, het tegengaan van onoverkomelijke financiële drempels om toegang te krijgen tot de woninghuurmarkt en de beperkingen of verzachtingen gesteld aan het uitzettingsrecht. Bij dit laatste thema wagen wij ons aan een uitstap in het appartementsrecht, waar de grondrechten in horizontale conflictsituaties eveneens aan bod kunnen komen.

AFDELING 1. HET GRONDRECHT OP WONEN

A. INTERNATIONALE BRONNEN

2. Het grondrecht op wonen wordt door diverse internationale verdragen erkend. In artikel 25, eerste lid van de Universele Verklaring voor de Rechten van de Mens (UVRM) wordt volgende principiële verklaring opgenomen:

Eenieder heeft recht op een levensstandaard, die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging en de noodzakelijke sociale diensten, alsmede het recht op voorziening in geval van werkloosheid, ziekte, invaliditeit, overlijden van de echtgenoot, ouderdom of een ander gemis aan bestaansmiddelen, ontstaan ten gevolge van omstandigheden onafhankelijk van zijn wil.

De UVRM is op zichzelf niet bindend, maar geldt als een aanbeveling voor de lidstaten van de VN; de UVRM bezit een hoog moreel en politiek gezag en diende onder meer als inspiratiebron voor het Internationaal Verdrag van 19 december 1966 inzake Economische, Sociale en Culturele Rechten (ECOSOC-Verdrag)¹.

Artikel 11, eerste lid van het ECOSOC-Verdrag bepaalt dat de staten die partij zijn bij dit verdrag het recht erkennen van eenieder “op een behoorlijke levensstandaard voor

¹ Dit verdrag is door België geratificeerd door de wet 15 mei 1981, BS 6 juli 1983 en door het Decr.VI. 25 januari 1983, BS 26 februari 1983. Zie voor een overzicht van andere internationale bronnen M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 57-66, nrs. 126-146; B. HUBEAU en T. VANDROMME, “Wonen en huren en de grondrechten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 57-64, nrs. 2-17.

zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen toereikende voeding, kleding en huisvesting, en op steeds betere levensomstandigheden". Als constituerende elementen van deze bepaling kunnen worden vermeld: een wettelijk gegarandeerde woonzekerheid, de beschikbaarheid van diensten, materialen, faciliteiten en infrastructuur, de betaalbaarheid, woonbaarheid, toegankelijkheid, geschikte locatie en culturele aangepastheid².

Ook artikel 31 van het Herzien Europees Sociaal Handvest (HESH) erkent het recht op huisvesting. Deze bepaling behoort niet tot de Belgische positieve rechtsorde, aangezien België bij dit artikel voorbehoud heeft gemaakt. Via de bescherming van het gezinsleven (art. 16 HESH) en de bescherming tegen armoede en sociale uitsluiting (art. 30 HESH) is België in zekere mate toch gehouden door deze verdragsbepaling³.

Het Verdrag inzake de Rechten van het Kind (New York 20 november 1989)⁴ bevat een verwijzing naar huisvesting. Artikel 27 bevat een bepaling over de erkenning van het recht van ieder kind "*op een levensstandaard die toereikend is voor de lichamelijke, geestelijke, intellectuele, zedelijke en maatschappelijke ontwikkeling van het kind*" (eerste lid). Deze bepaling richt zich voornamelijk tot de ouders (tweede lid). Daarop volgt het derde lid dat zich tot de verdragsluitende staten richt: "*De staten die partij zijn, nemen, in overeenstemming met de nationale omstandigheden en met de middelen die hun ten dienste staan, passende maatregelen om ouders en anderen die verantwoordelijk zijn voor het kind te helpen dit recht te verwezenlijken, en voorzien, indien de behoefte daartoe bestaat, in programma's voor materiële bijstand en ondersteuning, met name wat betreft voeding, kleding en huisvesting.*" Uit de tekst van artikel 27 kan geen directe werking worden afgeleid, omdat er sprake is van "passende maatregelen" en "programma's voor materiële bijstand en ondersteuning"⁵.

In het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie wordt geen autonoom, afdwingbaar grondrecht op wonen opgenomen. Huisvesting wordt in artikel 34, 3⁶ van het Handvest vermeld als een middel om op het vlak van de sociale zekerheid en sociale bijstand de positie van kwetsbare personen te verbeteren, in het licht van een menswaardig

² M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 60, nr. 133; B. HUBEAU, "Het recht op wonen als sociaal grondrecht: internationale bronnen en inbedding in de Belgische rechtsorde" in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen, De grondwettelijke bescherming van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1995, 56 met een verwijzing naar de *General Comment* bij het ECOSOC-Verdrag, 115-117.

³ Zie hierover meer bij T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 8-9.

⁴ Goedgekeurd bij wet 25 november 1991, *BS* 17 januari 1992; zie ook Decr.VI. 15 mei 1991, *BS* 13 juli 1991 (Vlaamse Gemeenschap), Decr.Fr. 3 juli 1991, *BS* 5 september 1991 (Franse Gemeenschap) en Decr.D. 25 juni 1991, *BS* 9 augustus 1991 (Duitstalige Gemeenschap).

⁵ B. HUBEAU en T. VANDROMME, "Wonen en huren en de grondrechten" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 61-62, nr. 14.

⁶ "3. om sociale uitsluiting en armoede te bestrijden erkent en eerbiedigt de Unie het recht op sociale bijstand ten behoeve van huisvesting, teneinde al diegenen die niet over voldoende middelen beschikken een waardig bestaan te verzekeren onder de door het Gemeenschapsrecht en de nationale wetgevingen en praktijken gestelde voorwaarden."

bestaan⁷. De vermelding ervan in het Handvest wordt beschouwd als een aanwijzing voor de algemene consensus om huisvesting als een fundamenteel recht te beschermen⁸.

B. ARTIKEL 23 GRONDWET

3. In 1994 werden economische, sociale en culturele grondrechten in de Belgische Grondwet opgenomen. Artikel 23 van de Grondwet bepaalt dat eenieder het recht heeft een menswaardig leven te leiden en dat de wet, het decreet of de ordonnantie daartoe de economische, sociale en culturele rechten waarborgen, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen, rekening houdend met de overeenkomstige plichten. Die economische, sociale en culturele rechten omvatten inzonderheid het recht op een behoorlijke huisvesting⁹.

Een meer concrete omschrijving van het grondrecht op wonen toont aan op welke punten van het huurrecht het grondrecht kan doorwerken: “*het recht van eenieder om zonder onderscheid naar ras, overtuiging of afkomst te kunnen beschikken over een dege-lijke woning in een goede woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met voldoende woonzekerheid.*”¹⁰

4. De regionale wooncodes, zoals de Vlaamse Wooncode (VWC), beogen expliciet de concretisering van het grondrecht op wonen door als principe voorop te stellen dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen en dat daartoe de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid moet worden bevorderd (art. 3 VWC)¹¹. In de bijzondere doelstellingen wordt daar onder meer aan toegevoegd dat het Vlaams woonbeleid in het bijzonder aandacht heeft voor de meest behoeftige gezinnen en de alleenstaanden (art. 4, § 1 *in fine* VWC). Het grondrecht op wonen, dat ten aanzien van de Vlaamse overheid als een middelen- of inspanningsverbintenis geldt, fungeert als toetssteen van het beleid¹².

5. In Frankrijk werd het begrip “*droit au logement*” zoals door artikel 1 van de Loi Mermaz van 6 juli 1989 erkend als “*un droit fondamental*”, door de Conseil constitutionnel aangevuld met het vereiste dat het moet gaan om “*la possibilité de toute personne de disposer d’un logement décent*”. Dit is een doelstelling met een grondwettelijk karakter¹³.

⁷ B. HUBEAU en T. VANDROMME, “Wonen en huren en de grondrechten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 63, nr. 17.

⁸ N. MOONS, *The right to housing in Flanders-Belgium: international human rights law and concepts as stepping stones to more effectiveness*, doctoraal proefschrift, UAntwerpen, 2016, 4, nr. 5.

⁹ Art. 23, derde lid, 3° Gec.Gw. 17 februari 1994, BS 17 februari 1994, ed. 2.

¹⁰ B. HUBEAU, “Het recht op wonen als sociaal grondrecht: internationale bronnen en inbedding in de Belgische rechtsorde” in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1995, 63 e.v.

¹¹ Decr.VI. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, BS 19 augustus 1997. Ook in de Code Wallon du logement staan het recht op menswaardig wonen en een gezonde huisvesting als doelstelling vermeld (Decr. Fr. 29 oktober 1998 tot invoering van de Waalse Huisvestingscode, BS 4 december 1998, ed. 2).

¹² M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit” in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 286, nr. 379; P. DE SMEDT, “De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode” in B. HUBEAU (ed.) *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, die Keure, 1999, 64, nr. 6.

¹³ Conseil constitutionnel 19 januari 1995, nr. 94-359, JO 21 januari 1995, 1167 en D. 1997, somm. 137; zie ook J. MONÉGER, noot onder art. 1 Loi 6 juill. 1989, *Code des Baux*, Parijs, Dalloz, 2006, 17de ed.,

C. PROGRESSIEVE REALISATIE EN STANDSTILLVERPLICHTING

6. De normen afgeleid van de sociale, economische en culturele grondrechten zijn dynamische concepten die de maatschappelijke evolutie dienen te volgen¹⁴. Artikel 23 van de Grondwet heeft geen directe werking¹⁵, maar houdt de verplichting in voor de overheid om positief op te treden teneinde het effectief genot van de sociale en economische grondrechten te verzekeren. In het internationaal publiekrecht hanteert men de uit het verbintenissenrecht afkomstige begrippen *resultaatsverbintenis* en *middelenverbintenis* (die een eigen invulling hebben gekregen die enigszins afwijkt van de verbintenisrechtelijke betekenis) om aan te duiden in welke mate overheden gehouden zijn grondrechten opgenomen in internationale verdragen te implementeren¹⁶. Een dergelijke implementatie is overigens niet vrijblijvend, zoals Frankrijk ondervond m.b.t. het *Droit au Logement Opposable* (DALO): door in strijd met de nationale wet niet tijdig sociale huisvesting ter beschikking te stellen nadat een nationale rechter dit had bevolen, schond Frankrijk artikel 6 van het EVRM¹⁷.

7. De ruime beleidsvrijheid waarover de overheden bij de implementatie van de grondrechten beschikken, is naar onder toe begrensd. De standstillverplichting legt het beleid op de bestaande bescherming te eerbiedigen¹⁸, m.a.w. het bestaande beschermingsniveau te handhaven op het niveau dat bestond op de datum van de inwerkingtreding van artikel 23 van de Grondwet, dit is op 22 februari 1994¹⁹. Uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat de economische, sociale en culturele grondrechten een standstilleffect behoren te sorteren²⁰. In het principearrest van 27 november 2002 erkende het Grondwettelijk Hof dat artikel 23, derde lid, 2° van de Grondwet betreffende het recht op sociale bijstand een standstillverplichting

205; S. PRISO, “La dignité par le logement: l’article 1^{er} du Protocole n° 1 de la CEDH et la lutte contre la précarité” in J.-Y. MORIN (ed.), *Les Droits fondamentaux*, Brussel, Bruylant, 1997, 115. Zie ook art. 1 Loi 31 mai 1990 visant à mettre en œuvre le droit au logement, *JO* 2 juni 1990, 6551: «Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l’ensemble de la Nation».

¹⁴ B. HUBEAU, “Algemene inleiding: het juridisch kader voor woonkwaliteitsregelingen” in B. HUBEAU (ed.), *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, die Keure, 1999, 7, nr. 12.

¹⁵ Zie bv. Luik 9 januari 2015, *JLMB* 2015, 1076, noot N. BERNARD; Vred. Landen-Zoutleeuw 30 januari 2013, *T.Vred.* 2014, 381.

¹⁶ Zie hierover uitgebreid N. BERNARD en B. HUBEAU (eds.), *Recht op wonen: naar een resultaatsverbintenis?*, Brugge, die Keure, 2013, 308 p.; N. MOONS, “De complexiteit van inspannings- en resultaatsverbintenissen”, *TBP* 2014, 247-260; N. MOONS, *The right to housing in Flanders-Belgium: international human rights law and concepts as stepping stones to more effectiveness*, doctoraal proefschrift, UAntwerpen, 2016, 165-188, nrs. 309-354.

¹⁷ EHRM 9 april 2015, nr. 65829/12 (*Tchoukontio Happi/Frankrijk*), www.echr.coe.int.

¹⁸ A. ALLEN, J. CLEMENT, W. PAS, P. PEETERS en J. VAN NIEUWENHOVE, “Het federale België en de gecoördineerde grondwet van 17 februari 1994”, *RW* 1993-94, 1347.

¹⁹ G. MAES, “Sociale grondrechten in de Belgische Grondwet” in B. PEETERS en J. VELAERS (eds.), *De Grondwet in groothoekperspectief. Liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2007, 193-196.

²⁰ *Parl.St.* Senaat BZ 1991-92, nr. 100-2/3°, 13; *Parl.St.* Senaat BZ 1991-92, nr. 100-2/4°, 85-87; *Parl.St.* Kamer BZ 1991-92, nr. 381/1, 8. Zie ook I. HACHEZ, “L’effet de standstill: le pari des droits économiques, sociaux et culturels”, *APT* 2000, 30-57; G. MAES, “Het standstillbeginsel in verdragsbepalingen en in art. 23 G.W.: progressieve (sociale) grondrechtenbescherming”, *RW* 2005-06, 1081-1094; G. MAES, “Sociale grondrechten in de Belgische Grondwet” in B. PEETERS en J. VELAERS (eds.), *De Grondwet in groothoekperspectief. Liber amicorum discipulorumque Karel Rimanque*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2007, 193-210.

inhoud²¹. De standstillverplichting werd bevestigd in twee arresten met betrekking tot het recht op bescherming van een gezond leefmilieu (art. 23 derde lid, 4° Gw.)²².

8. De standstillrechtspraak van het Grondwettelijk Hof kan zich redelijkerwijs niet beperken tot de in die zaken betrokken economische, sociale en culturele rechten. Het Grondwettelijk Hof lijkt echter terughoudender te zijn geworden als het aankomt op de expliciete aanhaling van dit principe m.b.t. het grondrecht op wonen. Dit blijkt uit het arrest-*Vlaamse Wooncode* van 10 juli 2008. In deze zaak werd een beroep tot nietigverklaring ingesteld tegen de wijzigingen aan de Vlaamse Wooncode, waarbij onder meer een ontbindend beding in het typehuurovereenkomst voor sociale huur werd ingevoegd met uitwerking op het einde van de proeftijd, dat uitwerking zou krijgen indien de huurder niet voldoet een de taalbereidheidsvereiste of de inburgeringsvoorwaarden²³. Het invoegen van een uitdrukkelijk ontbindend beding in het typehuurovereenkomst voor sociale huur is in strijd met de voor de huurder fundamentele beschermingsregel van artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek. Een van de middelen in deze procedure was gegrond op de schending van het grondrecht op behoorlijke huisvesting wegens een inbreuk op de standstillverplichting. Het Grondwettelijk Hof vernietigde deze bepaling uit de Vlaamse Wooncode met de overwegingen dat “*de decreetgever geen afbreuk mag doen aan de woonzekerheid in de sector van de sociale huisvesting*” en dat om het nagestreefde doel te bereiken, het niet noodzakelijk is “*de sociale huurders de waarborg te ontnemen die wordt gevormd door het optreden van de rechter vóór een eventuele beëindiging van de huurovereenkomst*”²⁴. Het Grondwettelijk Hof beantwoordt daarmee het opgeworpen argument van schending van de standstillverplichting door de rechtspositie van de sociale huurder voor en na de inwerkingtreding van de bestreden bepaling uit de Vlaamse Wooncode te vergelijken, zonder die verplichting uitdrukkelijk te vernoemen. Om tot de schending van het grondrecht op wonen te besluiten, wordt aan deze vaststellingen toegevoegd dat de maatregel niet redelijk verantwoord is ten opzichte van het door artikel 23 van de Grondwet gewaarborgde grondrecht. Uit die motivering kan men afleiden dat een vermindering van het beschermingsniveau geoorloofd kan zijn, voor zover de maatregel evenredig is met het nagestreefde doel en redelijk verantwoord is. Hieruit blijkt een impliciete aanvaarding van een relatieve standstillverplichting²⁵.

Niettemin blijft de vaststelling bestaan dat het Grondwettelijk Hof de standstillverplichting m.b.t. het grondrecht op wonen nog niet expliciet heeft bevestigd²⁶.

9. Artikel 11, eerste lid van het ECOSOC-Verdrag bepaalt dat de staten die partij zijn bij dit verdrag het recht erkennen van eenieder “*op een behoorlijke levensstandaard voor zichzelf en zijn gezin, daarbij inbegrepen toereikende voeding, kleding en huisvesting, en*

²¹ GwH 27 november 2002, nr. 169/2002, AA 2002, 2023, BS 12 december 2002, 55.825, NjW 2003, 162, RW 2003-04, 93 en JLMB 2003, 190 (overw. B.6.4. en B.6.5.).

²² GwH 14 september 2006, nr. 135/2006, BS 6 oktober 2006, ed. 1, 53700, RW 2006-07, 379 en TMR 2007, 72 (overw. B.10.); GwH 14 september 2006, nr. 137/2006, BS 29 september 2006, ed. 3, 50677 en JT 2007, 149, noot I. HACHEZ (overw. B.7.1.).

²³ Wijziging art. 92, § 1, 6° VWC door Decr.VI. 15 december 2006, BS 19 februari 2007.

²⁴ GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, BS 6 augustus 2008 en RW 2008-09, 1123, noot B. HUBEAU, “De rechterlijke tussenkomst bij de ontbinding van de sociale huurovereenkomst gerehabiliteerd” (overw. B.23.2. en B.25.2.); zie ook GwH 5 maart 2015, nr. 24/2015.

²⁵ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 291, nr. 667; zie ook N. MOONS, *The right to housing in Flanders-Belgium: international human rights law and concepts as stepping stones to more effectiveness*, doctoraal proefschrift, UAntwerpen, 2016, 216-220, nrs. 402-410.

²⁶ A. ALEN en K. MUYLLE, *Handboek van het Belgisch Staatsrecht*, Mechelen, Kluwer, 2011, 74-75.

op steeds betere levensomstandigheden". Wat de juridische draagwijdte betreft van de verplichtingen die verdragstaten hebben met betrekking tot de in het verdrag vermelde economische, sociale en culturele rechten, bepaalt artikel 2, 1 van het ECOSOC-Verdrag:

"Iedere staat die partij is bij dit verdrag verbindt zich de maatregelen te nemen, zowel zelfstandig als binnen het kader van de internationale hulp en samenwerking, met name op economisch en technisch gebied, en met volledige gebruikmaking van de hem ter beschikking staande hulpbronnen, teneinde met alle passende middelen, inzonderheid de invoering van wettelijke maatregelen, steeds nader tot een algehele verwezenlijking van de in dit verdrag erkende rechten te komen."

Uit het in samenhang lezen van beide bepalingen blijkt dat de verdragstaten onder meer de verplichting hebben "om steeds nader tot een algehele verwezenlijking" te komen van het recht op wonen. Hieruit kan worden afgeleid dat elke (ongerechtvaardigde) aanzienlijke afname van de wettelijke bescherming van het grondrecht op wonen onverenigbaar is met inhoud en geest het ECOSOC-Verdrag²⁷. Het verdrag verlangt van de aangesloten landen het behoud van het bestaande wettelijke beschermingsniveau en, zo mogelijk, een progressieve verhoging van dat niveau. De antithese hiervan is de onthoudingsplicht van de overheid om het beschermingsniveau aanzienlijk te doen dalen, wat binnen de Belgische context als een standstillverplichting kan worden vertaald.

10. Indien de overheid in strijd met de standstillverplichting het juridisch beschermingsniveau voor de huurder zou terugschroeven, is deze reglementering wegens schending van artikel 23 van de Grondwet door on(grond)wettigheid aangetast en is zij bijgevolg vernietigbaar door de Raad van State of het Grondwettelijk Hof (art. 142 Gw.)²⁸. In de arresten die de standstillverplichting erkenden op het vlak van het recht op bescherming van een gezond leefmilieu (art. 23 derde lid, 4^o Gw.), ontwikkelde het Grondwettelijk Hof een juridische test waaraan wetsbepalingen moeten voldoen om met de standstillverplichting verenigbaar te zijn:

"Artikel 23 van de Grondwet impliceert inzake de bescherming van het leefmilieu een standstillverplichting, die eraan in de weg staat dat de bevoegde wetgever het beschermingsniveau dat geboden wordt door de van toepassing zijnde wetgeving in aanzienlijke mate vermindert, zonder dat daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang."

Wetten, decreten en ordonnanties die het beschermingsniveau niet aanzienlijk verminderen, zijn daarom niet per se in strijd met artikel 23 van de Grondwet²⁹. Blijkt uit de vergelijking van de vroegere wetgeving met de nieuwe norm dat er sprake is van een aanzienlijke achteruitgang van het beschermingspeil, dan geldt het volgende: die aanzienlijke achteruitgang is alleen bestaanbaar met artikel 23 van de Grondwet wanneer de wetgever aantoont dat voor die aanzienlijke achteruitgang "redenen bestaan die verband houden met het algemeen belang".

²⁷ Zie hierover N. MOONS, *The right to housing in Flanders-Belgium: international human rights law and concepts as stepping stones to more effectiveness*, doctoraal proefschrift, UAntwerpen, 2016, 202-203, nrs. 379-380.

²⁸ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 293, nr. 670.

²⁹ Zie GwH 14 september 2006, nr. 135/2006, BS 6 oktober 2006, ed. 1, 53700, RW 2006-07, 379 en TMR 2007, 72 (overw. B.10.); GwH 14 september 2006, nr. 137/2006, BS 29 september 2006, ed. 3, 50677 en JT 2007, 149, noot I. HACHEZ (overw. B.7.1.).

Met die formule kiest het Grondwettelijk Hof, zoals gezegd, voor een relatieve standstill-verplichting. Dit impliceert dat een wet, decreet of ordonnantie die het beschermingsniveau aanzienlijk vermindert niet *ipso facto* een schending inhoudt van artikel 23 van de Grondwet. Net als het geval is bij een klassiek grondrecht, moet een wetgever die een (aanzienlijke) beperking van een economisch, sociaal of cultureel grondrecht wil rechtvaardigen, redenen (of doelstellingen) van algemeen belang aanvoeren. Een vermindering van het beschermingsniveau is daarom alleen gerechtvaardigd, wanneer die maatregel in een democratische samenleving van dwingend belang is voor bepaalde redenen of doelstellingen van algemeen belang³⁰. Die vereiste komt erop neer dat tussen de aanzienlijke vermindering en de redenen of doelstellingen van algemeen belang een zekere verhouding van evenredigheid of proportionaliteit moet bestaan.

In deze proportionaliteitstest³¹ die door het Grondwettelijk Hof werd toegepast in het arrest-*Vlaamse Wooncode* van 10 juli 2008³², zijn de drie klassieke elementen van de mensenrechtelijke proportionaliteitstoets terug te vinden: een beperking of een aanzienlijke vermindering van het bestaande beschermingsniveau moet:

- 1° pertinent;
- 2° noodzakelijk;
- 3° proportioneel of evenredig zijn.

D. VERHOUDING TUSSEN HET GRONDRECHT OP WONEN EN HET EIGENDOMS-BEGRIJF VAN ARTIKEL 1 VAN HET EERSTE AANVULLEND PROTOCOL EVRM

11. Het grondrecht op wonen is geen expliciet erkend mensenrecht in de zin van het EVRM; het wordt als dusdanig niet in de verdragsbepalingen vermeld. Het grondrecht op wonen wordt wel onrechtstreeks erkend. Enerzijds, geschiedt dit door de bescherming van de woning en het privéleven (art. 8 EVRM) en het verbod op onmenselijke behandeling (art. 3 EVRM)³³. Anderzijds, geldt het grondrecht op wonen als rechtvaardiging van het algemeen belang in de regulering en beperking van het eigendomsrecht in de zin van artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol (EAP) bij het EVRM³⁴. Op dit laatste aspect gaan we dieper in.

³⁰ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 294, nr. 670; zie ook A. ALEN, E. MAES en W. VERRIJDT, “De belangrijkste evoluties in de rechtspraak van het Arbitragehof sedert de bijzondere wet van 9 maart 2003” in X, *Recht in beweging*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2007, 119-121.

³¹ Deze test wordt door de afdeling Wetgeving van de Raad van State met betrekking tot sociale huur toegepast; zie bv. Adv.RvS, *Parl.St.* VI.Parl. 2005-06, nr. 824-1, 56.

³² GwH 10 juli 2008, nr. 101/2008, BS 6 augustus 2008 en RW 2008-09, 1123, noot B. HUBEAU, “De rechterlijke tussenkomst bij de ontbinding van de sociale huurovereenkomst gerehabiliteerd” (overw. B.25.2. en B.26.).

³³ Zie bv. EHRM 12 juli 2005, nrs. 41138/98 en 64320/01 (*Moldovan e.a./Roemenië*), www.echr.coe.int; EHRM 24 april 2012, nr. 25446/06 (*Yordanova/Bulgarije*), www.echr.coe.int. In dit laatste arrest wordt een “woning” erkend als een te beschermen belang in de zin van art. 8 EVRM en wordt bij schaarste op de woningmarkt een verplichting tot herhuisvesting erkend in geval van uithuiszetting van bijzonder kwetsbare groepen.

³⁴ S. PRISO, “La dignité par le logement: l’article 1^{er} du Protocole n° 1 de la CEDH et la lutte contre la précarité” in J.-Y. MORIN (ed.), *Les Droits fondamentaux*, Brussel, Bruylant, 1997, 117.

12. Overheidsmaatregelen waarbij onderhoudsverplichtingen of huurprijsbeperkingen dwingend aan de verhuurder worden opgelegd, dienen in overeenstemming te zijn met de bescherming van het eigendomsbegrip zoals gegarandeerd door artikel 1 van het EAPEVRM:

“Alle natuurlijke of rechtspersonen hebben recht op het ongestoord genot van hun eigendom.

Niemand zal van zijn eigendom worden beroofd behalve in het algemeen belang en met inachtneming van de voorwaarden neergelegd in de wet en in de algemene beginselen van het internationaal recht.

De voorgaande bepalingen zullen echter op geen enkele wijze het recht aantasten dat een Staat heeft om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk oordeelt om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen en boeten te verzekeren.”³⁵

13. Het belangrijke arrest-*James*³⁶ heeft betrekking op het huisvestingsrecht en belicht de drie bestanddelen van artikel 1 van het EAPEVRM en hun onderlinge verhoudingen. Het basisbeginsel is dat van het ongestoord genot van de eigendom. Daarvan zijn de tweede en derde regel de uitwerking, meer bepaald de mogelijkheid van ontneming van eigendom onder bepaalde voorwaarden en de mogelijkheid tot regulering van het gebruik van eigendom in het algemeen belang³⁷. Inmenging in en beperking van het eigendomsrecht zijn toegelaten voor zover de maatregel beantwoordt aan drie voorwaarden³⁸:

- 1° een wettelijke basis in het intern of internationaal recht,
- 2° een legitiem doel van openbaar nut of algemeen belang nastreven,
- 3° de proportionaliteitstoets³⁹ doorstaan.

³⁵ Art. 1 EAPEVRM, ondertekend te Parijs op 20 maart 1952 en goedgekeurd bij Wet van 13 mei 1955, BS 19 augustus 1955, *err. BS* 29 juni 1961, gewijzigd bij artikel 2, 4 van het Protocol nr. 11 van 11 mei 1994, bekrachtigd door artikel 2 van de Wet van 27 november 1996, BS 4 juli 1997, met ingang van 1 november 1998.

³⁶ EHRM 21 februari 1986, nr. 8793/79 (*James e.a./Verenigd Koninkrijk*), *Publ.Eur.Court HR* 1986, Serie A, nr. 98, § 50.

³⁷ M. CARRS-FRISK, *The right to property. A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*, Straatsburg, Council of Europe, 2001, 21-25; J. FROWEIN, “The Protection of Property” in R. MACDONALD, F. MATSCHER, en H. PETZOLD, *The European System for the Protection of Human Rights*, Dordrecht-Boston-Londen, Martinus Nijhoff Publishers, 1993, 516; Y. HAECK, “Artikel 1 Eerste Protocol. Recht op bescherming van de eigendom” in J. VANDE LANOTTE en Y. HAECK (eds.), *Handboek EVRM, Deel 2. Artikelsgewijze Commentaar*, vol. II, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2005, 308, nr. 8; S. PRISO, “La dignité par le logement: l’article 1^{er} du Protocole n° 1 de la CEDH et la lutte contre la précarité” in J.-Y. MORIN (ed.), *Les Droits fondamentaux*, Brussel, Bruylant, 1997, 107-108; A. VAN RIJN, “Right to peaceful enjoyment of one’s possessions” in P. VAN DIJK, F. VAN HOOFF, A. VAN RIJN en L. ZWAAK, *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 4de ed., 2006, 864.

³⁸ Zie over deze voorwaarden F. TULKENS, “La réglementation de l’usage des biens dans l’intérêt général. La troisième norme de l’article 1^{er} du premier protocole de la convention européenne des droits de l’homme” in H. VANDENBERGHE (ed.), *Propriété et droits de l’homme – Property and human rights*, Brugge-Brussel, die Keure-Bruylant, 2007, 62-97.

³⁹ EHRM 23 september 1982 (*Spjorrong en Lönnroth Zweden*), *Publ.Eur.Court HR*, Serie A, nr. 52, § 69; EHRM 29 april 1999 (*Chassagnou/Frankrijk*), *Recueil* 1999, § 74. In het arrest-*Chassagnou* werd voor het eerst een schending van art. 1 EAPEVRM in geval van onevenredigheid tussen het aangewende middel en de legitieme doelstelling van algemeen belang bij de beperking van het gebruik van het eigendomsrecht aanvaard (F. TULKENS, “La réglementation de l’usage des biens dans l’intérêt général. La troisième norme de l’article 1^{er} du premier protocole de la convention européenne des droits de l’homme” in H.

14. Met betrekking tot de tweede voorwaarde, het legitiem doel van openbaar nut of algemeen belang, geldt de vaststelling dat de staten in hun sociaal en economisch beleid een grote vrijheid kennen⁴⁰. Slechts wanneer andere grondrechten in het gedrang komen, zoals reglementering die het verlies van de woning kan teweegbrengen (inbreuk op de bescherming van de gezinswoning conform art. 8 EVRM) is de beoordelingsvrijheid van de wetgever minder ruim⁴¹. In dergelijke gevallen dient er, conform de *McCann*-rechtspraak van het EHRM, altijd een onafhankelijke rechter tussen te komen, vooraleer tot uithuiszetting kan worden overgegaan. In de Belgische rechtsorde wordt die voorwaarde in het huurrecht bereikt door het verbod op uitdrukkelijk ontbindende bedingen opgenomen in artikel 1762*bis* van het Burgerlijk Wetboek⁴². Ook inzake sociale huur is de beoordeling van de tekortkomingen van de huurder door een onafhankelijke rechter essentieel, zelfs al maakt de sociale huisvestingsmaatschappij toepassing van het “*opzeggingsrecht*”⁴³; de rechter dient niet enkel de contractuele tekortkoming, maar eveneens de ernstige en blijvende tekortkoming⁴⁴ aan de verplichtingen als sociale huurder vast te stellen⁴⁵.

Maatregelen met een legitiem doel van openbaar nut of algemeen belang betreffen niet enkel regelen die noodzakelijk zijn in een democratische samenleving, maar eveneens beperkingen die nuttig of aangewezen zijn in het algemeen belang⁴⁶. De eisen van een hedendaagse sociale politiek verantwoorden dat een lidstaat kan ingrijpen in de werking van een bestaande overeenkomst, zoals op het gebied van huurprijscontrole in het arrest *Mellacher* werd beslist⁴⁷.

VANDENBERGHE (ed.), *Propriété et droits de l'homme – Property and human rights*, Brugge-Brussel, die Keure-Bruylant, 2007, 83).

⁴⁰ M. CARRS-FRISK, *The right to property. A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*, Straatsburg, Council of Europe, 2001, 28; P. POPELIER, *De toepassing van de wet in de tijd in APR*, Antwerpen, Kluwer, 2000, 146, nr. 233.

⁴¹ Zie EHRM 13 mei 2008, nr. 19009/04, (*McCann/Verenigd Koninkrijk*), *Echos Log*. 2008, afl. 2, 32 (weergave); zie ook EHRM 15 januari 2009, nr. 28261/06 (*Cosic/Kroatië*), www.echr.coe.int; EHRM 21 september 2010, nr. 37341/06 (*Kaye a.o./Verenigd Koninkrijk*), www.echr.coe.int; EHRM 18 september 2012, nr. 40060/08 (*Maria Buckland/Verenigd Koninkrijk*), *TROS-Nieuwsbrief* 2013, afl. 9, 14.

⁴² Zie hierover M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 67-70, nrs. 127-132; S. STIJNS, S. JANSEN en F. PEERAER, “Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 741-745.

⁴³ Deze ietwat misleidende term wordt gehanteerd in art. 98, § 3, eerste lid, 2° VWC en art. 33, § 1 Kaderbesluit Sociale Huur (B.VI.Reg. 12 december 2007, BS 7 december 2007). In werkelijkheid betreft het een vorm van beëindiging die nauw aansluit bij een gerechtelijke ontbinding, waarbij een termijn van drie maanden dient te worden gerespecteerd, dit is de zogenaamde opzeggingstermijn. Om de “opzegging” uitwerking te laten krijgen, is een beroep op de rechter vereist.

⁴⁴ Zie hierover A. HANSELAER, “De duur en beëindiging van de sociale huurovereenkomst” in A. HANSELAER en B. HUBEAU (eds.), *Sociale huur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2011, 154-157, nrs. 165-170; A. HANSELAER, “De verhuring van sociale woningen” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 130-133, nrs. 72-80.

⁴⁵ Cass. 3 maart 2016, *TBO* 2016, 441, *Huur* 2016, 188 en *TBBR* 2016, 405, noot B. HUBEAU en T. VANDROMME, “De ontbinding van een sociale huurovereenkomst wegens ernstige en/of blijvende tekortkoming van de huurder”.

⁴⁶ A. VAN RIJN, “Right to peaceful enjoyment of one’s possessions” in P. VAN DIJK, F. VAN HOOFF, A. VAN RIJN en L. ZWAAK, *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 4de ed., 2006, 879.

⁴⁷ EHRM 19 december 1989, nr. 10522/83 (*Mellacher e.o./Oostenrijk*), www.echr.coe.int en *RTDH* 1990, 381, noot J.F. FLAUSS, “Liberté contractuelle et contrôle des loyers à l’aune de la Convention européenne

15. De derde voorwaarde, de *fair balance*-test, houdt in dat er een behoorlijk evenwicht moet worden bewaard tussen de aangewende middelen ter bevordering van het algemeen belang en de bescherming van de fundamentele vrijheden van het individu⁴⁸. Er zal sprake zijn van een niet-toegelaten beperking van het eigendomsrecht indien, om hetzelfde legitieme doel te bereiken, andere middelen, die minder ingrijpend zijn, ter beschikking staan. Het vereiste behoorlijke evenwicht is afwezig, indien het individu gebukt gaat onder een individuele en excessieve last⁴⁹. Niettemin kan worden vastgesteld dat het Europees Hof bij die belangenafweging een zeer terughoudende houding aanneemt, aangezien de formulering van de toegelaten uitzondering veel vager is dan in de overige verdragsbepalingen⁵⁰.

16. Het EHRM heeft zich in het arrest-*Mellacher* gebogen over de vraag naar de conformiteit met de verdragsrechtelijke bepalingen ter bescherming van het eigendomsrecht van door de overheid opgelegde huurprijzerverminderingen in private contractuele relaties. Dergelijke maatregelen worden geacht niet strijdig te zijn met artikel 1 van het EAP EVRM: na te hebben vastgesteld dat het gaat om een controle op het gebruik van eigendom die een legitiem doel in het algemeen belang nastreeft en niet om een onteigening (aan het eerste lid van art. 1 EAP is derhalve voldaan), toetst het Europees Hof de toepassingsvoorwaarden van het tweede lid van artikel 1 EAP. Meer bepaald beoogde de Oostenrijkse Huurwet de grote en ongerechtvaardigde verschillen tussen huurprijzen voor gelijksoortige appartementen en de vastgoedspeculatie tegen te gaan door het opleggen van een maximumhuurprijs per vierkante meter, volgens één van de vier kwaliteitscategorieën waarin de appartementen werden onderverdeeld. De wetgever wenste daarmee de toegang tot de huurmarkt tegen een redelijke en sociaal aanvaardbare prijs voor huurders met beperkte middelen te verzekeren en de modernisering van het woningbestand, dat niet aan bepaalde normen voldeed, aan te moedigen. Die verantwoording bracht het Europees Hof ertoe te aanvaarden dat de wetgever een ruime beoordelingsbevoegdheid voor de uitvoering van een sociale en

des droits de l'homme"; R.A. LAWSON en H.G. SCHERMERS, *Leading Cases of the European Court of Human Rights*, Nijmegen, Ars Aequi Libri, 1997, 341-351; A. VAN RIJN, "Right to peaceful enjoyment of one's possessions" in P. VAN DIJK, F. VAN HOOFF, A. VAN RIJN en L. ZWAAK, *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 4de ed., 2006, 890.

⁴⁸ EHRM 23 september 1982 (*Sporrong en Lönnroth/Zweden*), *Publ.Eur.Court HR*, Serie A, nr. 52, § 69 en www.echr.coe.int. Het belang van dit arrest ligt erin dat voor het eerst werd aanvaard dat de bepaling van art. 1 EAP EVRM niet enkel een instrument is ter vrijwaring van de prerogatieven van de staat, maar ook een instrument ter bescherming van de eigenaars (F. TULKENS, "La réglementation de l'usage des biens dans l'intérêt général. La troisième norme de l'article 1^{er} du premier protocole de la convention européenne des droits de l'homme" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Propriété et droits de l'homme – Property and human rights*, Brugge-Brussel, die Keure-Bruylant, 2007, 82).

⁴⁹ M. CARRS-FRISK, *The right to property. A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*, Straatsburg, Council of Europe, 2001, 9 met verwijzing naar een passus uit het arrest-*Sporrong en Lönnroth*; Y. HAECK, "Artikel 1 Eerste Protocol. Recht op bescherming van de eigendom" in J. VANDE LANOTTE en Y. HAECK (eds.), *Handboek EVRM, Deel 2. Artikelsgewijze Commentaar*, vol. II, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2005, 364-365, nr. 41; A. VAN RIJN, "Right to peaceful enjoyment of one's possessions" in P. VAN DIJK, F. VAN HOOFF, A. VAN RIJN en L. ZWAAK, *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 4de ed., 2006, 889; zie ook F. TULKENS, "La réglementation de l'usage des biens dans l'intérêt général. La troisième norme de l'article 1^{er} du premier protocole de la convention européenne des droits de l'homme" in H. VANDENBERGHE (ed.), *Propriété et droits de l'homme – Property and human rights*, Brugge-Brussel, die Keure-Bruylant, 2007, 82.

⁵⁰ G. COHEN-JONATHAN, *La Convention européenne des droits de l'homme*, Parijs, Economica, 1989, 525; K. REID, *A Practitioner's Guide to the European Convention on Human Rights*, Londen, Sweet & Maxwell, 2004, 2de ed., 364.

economische politiek heeft. De soms drastische huurprijzvermindering – ook voor lopende huurovereenkomsten – ingevolge de Oostenrijkse Huurwet, wordt geacht een wettig doel na te streven in het licht van het algemeen belang. De regeling is redelijk en evenredig, omdat een redelijk plafond voor gelijksoortige woningen wordt nagestreefd⁵¹.

17. Aan het begrip eigendom komt in artikel 1 van het EAP EVRM een ruime en specifieke betekenis toe, die verder gaat dan het technisch-juridische eigendomsbegrip uit het zakenrecht, zoals onder meer uit het gebruik van het Franse woord “*biens*” in de verdragsbepaling blijkt⁵². Het eigendomsbegrip omvat niet alleen zakelijke rechten op lichamelijke roerende en onroerende goederen, maar eveneens economische, materiële en immateriële belangen, inclusief vorderingsrechten⁵³. Daaronder vallen onder meer schuldvorderingen uit privaatrechtelijke verhoudingen, bijvoorbeeld uit een contract of onrechtmatige daad⁵⁴, een recht van erfpacht⁵⁵ en jachtrechten⁵⁶. Een schuldvordering uit een huurovereenkomst⁵⁷ en meer bepaald de schuldvordering van de verhuurder met betrekking tot de door de huurder te betalen huurprijs, kan daarom rekenen op de bescherming van “*eigendom*” in de zin van artikel 1 van het EAP EVRM⁵⁸. Het eigendomsbegrip werd ook toegepast op de vordering van een huurder t.a.v. een verhuurder (lokale overheid), gelet op zijn gerechtvaardigde verwachtingen om een huurhernieuwing te bekomen nadat hij zijn contractuele bouwverplichting had vervuld⁵⁹.

18. De contractvrijheid wordt niet als een mensenrecht gewaarborgd door het EVRM⁶⁰. Via het verruimde eigendomsbegrip kan een aantasting van de contractvrijheid echter in het

⁵¹ EHRM 19 december 1989, nr. 10522/83 (*Mellacher e.a./Oostenrijk*), RTDH 1990, 381, noot J.F. FLAUSS, “Liberté contractuelle et contrôle des loyers à l’aune de la Convention européenne des droits de l’homme”; zie voor een kritische bespreking L. SERMET, “La Cour Européenne des Droits de l’Homme et le Droit de Propriété: L’arrêt Mellacher 19/12/1989”, *Gaz.Pal.* 1991, doct. 142-145.

⁵² M. CARRS-FRISK, *The right to property. A guide to the implementation of Article 1 of Protocol No. 1 to the European Convention on Human Rights*, Straatsburg, Council of Europe, 2001, 17-18; J. FROWEIN, “The Protection of Property” in R. MACDONALD, F. MATSCHER, en H. PETZOLD, *The European System for the Protection of Human Rights*, Dordrecht-Boston-Londen, Martinus Nijhoff Publishers, 1993, 515 en 517; T. HARTLIEF, “The right to own property under the ECHR” in J.-P. LOOF, H. PLOEGER en A. VAN DER STEUR (eds.) *The right to property*, Maastricht, Shaker Publishing, 2000, 31-32 en 47; A. VAN RIJN, “Right to peaceful enjoyment of one’s possessions” in P. VAN DIJK, F. VAN HOOFF, A. VAN RIJN en L. ZWAAK, *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 4de ed., 2006, 865.

⁵³ Y. HAECK, “Artikel 1 Eerste Protocol. Recht op bescherming van de eigendom” in J. VANDE LANOTTE en Y. HAECK (eds.), *Handboek EVRM, Deel 2. Artikelsgewijze Commentaar*, vol. II, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2005, 318-324, nrs. 13-15.

⁵⁴ EHRM 20 november 1995 (*Pressos Compania Naveira SA/België*), *Publ.Eur.Court HR* 1995, Serie A, nr. 332, § 31. Het Grondwettelijk Hof (5 juli 1990, arrest nr. 25/90, BS 6 oktober 1990, 19196, RW 1989-90, 291 en RCJB 1991, 621, noot R. ERGEC) werd aldus door het Europees Hof teruggefloten. Ondertussen paste het Grondwettelijk Hof zijn rechtspraak aan: zie GwH 9 februari 2000, nr. 17/2000, BS 7 maart 2000, 6681, *Jaarboek Mensenrechten* 1998-2000, 249.

⁵⁵ EHRM 21 februari 1986, nr. 8793/79 (*James e.a./Verenigd Koninkrijk*), *Publ.Eur.Court HR* 1986, Serie A, nr. 98, § 47.

⁵⁶ EHRM 29 april 1999 (*Chassagnou/Frankrijk*), *Recueil* 1999, § 74.

⁵⁷ Zie de hierboven besproken arresten-Mellacher en -Hutten-Czapska.

⁵⁸ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 126, nr. 258.

⁵⁹ EHRM 24 juni 2003, nr. 44277/98 (*Stretch Verenigd Koninkrijk*), www.echr.coe.int.

⁶⁰ J.F. FLAUSS, “Liberté contractuelle et contrôle des loyers à l’aune de la Convention européenne des droits de l’homme”, RTDH 1990, 388; zie ook B. HUBEAU, “Het openbaar of sociaal beheersrecht in de

licht van de bepalingen van artikel 1 van het EAP worden beoordeeld. Immers, de toepassing van nieuwe wetgeving van dwingend recht of van openbare orde op bestaande contractuele verhoudingen en de wijziging van de vorderingsrechten die daarvan het gevolg zou zijn, kunnen als een reglementering van het gebruik van eigendom in de zin van artikel 1 van het EAP worden beschouwd⁶¹.

19. Het hiervoor vermelde arrest-*James* is in dit verband toonaangevend. Het EHRM stelde in deze zaak met betrekking tot het Engelse *long leasehold system of tenure*⁶² vast dat het doel van de wetgeving erin bestond de bestaande wet, die als onrechtvaardig voor de bewoners werd beoordeeld, te wijzigen en het morele recht van de bewoners op het eigendomsrecht van de woning te erkennen. In een moderne samenleving wordt huisvesting als een primaire sociale nood beschouwd, waarvan de regeling niet volledig aan de werking van de vrije markt kan worden overgelaten. Wetgeving die tot doel heeft een grotere sociale rechtvaardigheid te bereiken op het vlak van huisvesting is legitiem, zelfs indien die wetgeving de contractuele verhoudingen tussen de partijen raakt en geen onmiddellijk voordeel voor de staat of de samenleving oplevert⁶³.

20. In de memorie van toelichting bij de Vlaamse Wooncode werd naar het arrest-*James* verwezen om aan te geven dat het eigendomsrecht en de contractvrijheid kunnen worden ingeperkt door het recht op een behoorlijke huisvesting⁶⁴.

21. De ruime appreciatiemarge die de overheid op het gebied van huisvesting door het EHRM wordt toegekend⁶⁵, wijst op het beklemtonen van de sociale functie van de private eigendom⁶⁶. Men komt daarbij tot de opmerkelijke vaststelling dat het recht op wonen, een grondrecht dat niet voorkomt in het EVRM, daardoor, bij wijze van reflexwerking, wordt beschermd door afbreuk te doen aan het eigendomsbegrip, dat wel door het EVRM wordt beschermd⁶⁷.

22. Het arrest-*Hutten-Czapska* bakent aan de hand van de *fair balance*-test de grens af van de legitieme overheidsdoelstellingen van wetgeving om de schaarste op de huurmarkt onder

Brusselse Huisvestingscode is geen feitelijke onteigening”, *T.Vred.* 2006, 198, nr. 37. Voor een onderzoek naar de eventuele strijdigheid met de grondrechten, zie B. HUBEAU, “Uitzonderingswetgeving inzake de huurovereenkomsten en het ‘toezicht op het gebruik van eigendom’ (artikel 1, al. 2 Eerste Protocol EVRM)” (noot onder EHRM 28 september 1985, *Scollo t. Italië*) in X, *Mensenrechten. Jaarboek 1995-96 van het Interuniversitair Centrum Menschenrechten*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1996, 264-268.

⁶¹ Zie J.F. FLAUSS, “Liberté contractuelle et contrôle des loyers à l’aune de la Convention européenne des droits de l’homme”, *RTDH* 1990, 389, vn. 13.

⁶² Deze rechtsfiguur kan worden vergeleken met een erfpachtovereenkomst met betrekking tot een woning.

⁶³ EHRM 21 februari 1986 (*James/Verenigd Koninkrijk*), *Publ.Eur.Court HR* 1986, Serie A, nr. 98, § 47.

⁶⁴ *Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 654/1, 3-4.

⁶⁵ Zie ook S. PRISO, “La dignité par le logement: l’article 1^{er} du Protocole n° 1 de la CEDH et la lutte contre la précarité” in J.-Y. MORIN (ed.), *Les Droits fondamentaux*, Brussel, Bruylant, 1997, 110-111.

⁶⁶ J.F. FLAUSS, “Liberté contractuelle et contrôle des loyers à l’aune de la Convention européenne des droits de l’homme”, *RTDH* 1990, 390; zie in dezelfde zin N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d’évaluation législative*, Brussel, Bruylant, 2006, 679; F. TULKENS, “La réglementation de l’usage des biens dans l’intérêt général. La troisième norme de l’article 1^{er} du premier protocole de la convention européenne des droits de l’homme” in H. VANDENBERGHE (ed.), *Propriété et droits de l’homme – Property and human rights*, Brugge-Brussel, die Keure-Bruylant, 2007, 64.

⁶⁷ S. PRISO, “La dignité par le logement: l’article 1^{er} du Protocole n° 1 de la CEDH et la lutte contre la précarité” in J.-Y. MORIN (ed.), *Les Droits fondamentaux*, Brussel, Bruylant, 1997, 117.

controle te krijgen⁶⁸. Een huiseigenares betoogde door het Poolse restrictieve huurbeleid te worden benadeeld. Zij trachtte in de eerste plaats haar eigendomsrechten over appartementen, die onder staatsbeheer werden geplaatst, terug te krijgen. Nieuwe wetgeving uit 1994 verplichtte haar om duur onderhoudswerk te verrichten, zonder de mogelijkheid om de huurprijs te verhogen. Volgens een wet uit 2001 werd slechts een huurprijsverhoging tot maximum 3 % van de reconstructiewaarde toegelaten. Op grond van artikel 1 van het EAP EVRM klaagt zij over de onmogelijkheid om het bezit en het gebruik van haar eigendom te herkrijgen en om een voldoende huurprijs te mogen aanrekenen. Het EHRM stelt vast dat de Poolse huurwetgeving haar oorsprong vindt in het voortdurend tekort aan betaalbare huurwoningen en de slechte sociale positie van een grote groep arme huurders. Het beleid beoogde deze groep te beschermen en een geleidelijke overgang van staatsgecontroleerde huurprijzen naar een vrije markt te bewerkstelligen. De Poolse maatregelen streefden een legitiem doel van openbaar nut en het algemeen belang na, maar er waren geen procedures voor landeigenaren om hun onderhoudskosten vergoed te krijgen. De Poolse wetgeving bood evenmin een mechanisme om de onderhoudskosten te balanceren tegen de inkomsten uit de gecontroleerde huurprijzen, die slechts 60 % van de kosten dekten. Tegen die achtergrond oordeelt het EHRM dat de combinatie van de beperkingen onder de 1994-wet de essentie van klaagsters eigendomsrecht heeft aangetast. Ook de wet van 2001 beperkte haar eigendomsrecht op onrechtmatige wijze en veroorzaakte een disproportionele last, die niet kan worden gerechtvaardigd door het algemeen belang dat de Poolse Staat met de wet nastreefde⁶⁹.

23. Uit de rechtspraak van het EHRM blijkt dat sociale maatregelen op het gebied van huisvesting en huurprijnsbeperking als doelstelling van algemeen belang worden aanvaard, aangezien zij in een moderne samenleving een primordiale sociale behoefte invullen en aldus het recht op bescherming van eigendom in de zin van artikel 1 van het EAP EVRM kunnen beperken⁷⁰. Deze overheidsmaatregelen kunnen door het Hof aan een sanctie worden onderworpen in geval van manifeste onredelijkheid bij de legitimiteitstoets of indien zij falen in de proportionaliteitstoets⁷¹.

24. Deze evolutie, waarbij het recht op wonen, dat weliswaar geen door het EVRM beschermd grondrecht is, maar wel degelijk als een door het EVRM erkende doelstelling van algemeen belang geldt, in de balans wordt gelegd met de bescherming van het eigen-

⁶⁸ Dit arrest wordt beschouwd als een actuele synthese van de rechtspraak van het EHRM in verband met art. 1 EAP EVRM, zie F. TULKENS, “La réglementation de l’usage des biens dans l’intérêt général. La troisième norme de l’article 1^{er} du premier protocole de la convention européenne des droits de l’homme” in H. VANDENBERGHE (ed.), *Propriété et droits de l’homme – Property and human rights*, Brugge-Brussel, die Keure-Bruylant, 2007, 63.

⁶⁹ EHRM 22 februari 2005, nr. 35014/97, (*Hutten-Czapska/Polen*), *NJB* 2005, 1243. Voor het arrest van de Grote Kamer, zie EHRM 19 juni 2006, nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska/Polen*), www.echr.coe.int.

⁷⁰ Zie voor het principe, naast de al vermelde rechtspraak EHRM 28 september 1995 (*Spadea en Scalabrinol/Italië*), *Publ. Eur. Court HR*, serie A, vol. 315-C, § 29-32; EHRM 28 september 1995 (*Scollo/Italië*), *Publ. Eur. Court HR*, serie A, vol. 315-C, § 29-31; EHRM 7 augustus 1996, (*Zubani/Italië*), *Recueil* 1996, § 45; EHRM 28 juli 1999 (*Immobiliare Saffi/Italië*), *Recueil* 1999, § 47; EHRM 11 januari 2001 (*Tanganelli/Italië*); EHRM 2 juli 2002 (*Mottais de Narbonne*), *Recueil* 2002, § 18; EHRM 9 januari 2003 (*Kötterl en Schittily/Oostenrijk*), www.echr.coe.int.

⁷¹ Zie ook Y. HAECK, “Artikel 1 Eerste Protocol. Recht op bescherming van de eigendom” in J. VANDE LANOTTE en Y. HAECK (eds.), *Handboek EVRM, Deel 2. Artikelsgewijze Commentaar*, vol. II, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2005, 360-365, nrs. 39-41; K. REID, *A Practitioner’s Guide to the European Convention on Human Rights*, Londen, Sweet & Maxwell, 2004, 2de ed., 364-365.

domsrecht, wordt geïllustreerd door het arrest-*Hutten-Czapska*⁷². Dit arrest wijst onder meer op de noodzaak van verzoening van de belangen van eigenaars en huurders⁷³.

Aldus komt men tot de vaststelling dat het eigendomsrecht geen louter egoïstisch recht is dat enkel geldt in het persoonlijk belang van de eigenaar, maar doelgericht kan worden beperkt door en in evenwicht moet worden gebracht met andere evenwaardige rechten en belangen, zoals het recht op wonen⁷⁴.

25. Deze redenering werd eveneens toegepast in het arrest-*Berger-Krall*, dat als spiegelbeeld van het arrest-*Hutten-Czapska* kan gelden. In deze zaak beklagden huurders zich over de aantasting van hun huurdersbescherming (vallend onder het eigendomsbegrip), omdat zij na de privatisering van de eigendomsmarkt in voormalig Joegoslavië weliswaar voor onbepaalde duur verder konden blijven wonen, zij het onder minder gunstige financiële voorwaarden. Het algemeen belang en meer bepaald de doelstelling om privé-eigenaars hun eigendom terug te geven in omstandigheden die voor de huurder nog altijd voordeliger waren dan het huren van een woning op de vrije markt, gaven de doorslag om te oordelen dat het “eigendomsrecht” van de huurder niet op een disproportionele wijze was geschonden⁷⁵.

AFDELING II. DOORWERKING VAN HET GRONDRECHT OP WONEN

A. REFLEXWERKING EN TOETSSTEEN

26. In deze afdeling wordt onderzocht in hoeverre het grondrecht op wonen doorwerkt in de private rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder. De grondwetgever heeft gewezen op de horizontale werking van de grondrechten van de “tweede generatie”, die de plicht meebrengen voor de burger om mee te werken aan de sociale en economische vooruitgang van de maatschappij waarin hij leeft⁷⁶.

Niettemin wordt vrij algemeen aanvaard dat het grondrecht op wonen niet rechtstreeks kan worden ingeroepen in private of horizontale verhoudingen. Een verhuurder schendt het grondrecht op wonen van de huurder niet door een vordering tot ontbinding in te stellen en geen woonalternatief voor te stellen, zelfs niet in geval van kansarmoede van de huurder; het grondrecht op wonen geeft geen rechtstreekse aanspraak op een woning, noch op het onvoorwaardelijke behoud ervan en verleent de huurder geen vrijbrief om het

⁷² EHRM 19 juni 2006, nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska/Polen*), www.echr.coe.int; zie ook EHRM 10 juli 2014, nr. 12027/10, (*Statileo/Kroatië*), www.echr.coe.int: De verplichting die door de wetgeving betreffende de geblokkeerde huurgelden wordt opgelegd aan de eigenaar om een goed te verhuren gedurende onbepaalde tijd zonder passende huurprijs, schendt art. 1 EAP EVRM.

⁷³ F. TULKENS, “La réglementation de l’usage des biens dans l’intérêt général. La troisième norme de l’article 1^{er} du premier protocole de la convention européenne des droits de l’homme” in H. VANDENBERGHE (ed.), *Propriété et droits de l’homme – Property and human rights*, Brugge-Brussel, die Keure-Bruylant, 2007, 93-94.

⁷⁴ Cf. N. BERNARD, *Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d’évaluation législative*, Brussel, Bruylant, 2006, 599; F. TULKENS, “La réglementation de l’usage des biens dans l’intérêt général. La troisième norme de l’article 1^{er} du premier protocole de la convention européenne des droits de l’homme” in H. VANDENBERGHE (ed.), *Propriété et droits de l’homme – Property and human rights*, Brugge-Brussel, die Keure-Bruylant, 2007, 95-97.

⁷⁵ EHRM 12 juni 2014, nr. 14727/04 (*Berger-Krall e.a./Slovenië*), www.echr.coe.int.

⁷⁶ Toelichting bij de herziening van de Grondwet, *Parl.St.* Senaat BZ 1991-92, nr. 100-2/3°, 11.

hem toegekende recht te misbruiken op een wijze die ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt⁷⁷.

Het ontbreken van rechtstreekse werking wil echter niet zeggen dat het grondrecht in die horizontale verhouding niet relevant kan zijn. Zodra een wetgever het grondrecht omzet in een wet, zal het grondrecht – ten gevolge van die omzetting – uitwerking krijgen in de private rechtsverhoudingen. De grondrechten zullen in de private rechtsverhouding ook uitwerking kunnen krijgen via een zogenaamde reflexwerking door middel van toepassing en invulling van open normen of blanco normen uit het algemeen verbintenissenrecht, meer bepaald de onrechtmatige daad, de precontractuele aansprakelijkheid, het rechtsmisbruik en de goede trouw⁷⁸.

27. Het grondrecht op wonen, als onderdeel van het ruimere grondrecht op een menswaardig bestaan, kan fungeren als toetssteen voor de rechter in alle gevallen waarin hij een beoordelingsbevoegdheid heeft en aan belangenafweging mag doen.

Hierbij kan worden verwezen naar de essentiële beoordelingsbevoegdheid aangaande de vordering tot gerechtelijke ontbinding⁷⁹ en naar de belangenafweging waartoe de rechter gehouden is in geval van een verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden of in geval van een verzoek om de termijn voor uithuiszetting te verlengen⁸⁰.

28. Het grondrecht op wonen heeft als toetssteen voor het Grondwettelijk Hof en het Hof van Cassatie gefungeerd om een fel discussiepunt uit het woninghuurrecht m.b.t. de invloed van de tegenopzegging van de huurder op de door de verhuurder te respecteren verbintenissen n.a.v. zijn initiële opzegging te beslechten. In zijn arrest van 26 november 2009 nam het Grondwettelijk Hof afstand van de cassatierechtspraak⁸¹, vertrekkend vanuit een analyse van de bedoeling van de wetgever, het beschermingsdoel van de woninghuurrecht ten aanzien van de huurder en het grondrecht op wonen. De interpretatie dat de verplichtingen ten laste van de verhuurder zouden worden tenietgedaan door het effect van de tegenopzegging door de huurder, schendt het gelijkheidsbeginsel, door zonder enige verantwoording de huurders verschillend te behandelen naargelang zij al dan niet gebruikmaken van hun mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, waarbij de uitoefening van die mogelijkheid is

⁷⁷ Vred. Landen-Zoutleeuw 30 januari 2013, *T.Vred.* 2014, 381.

⁷⁸ M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 31-32, nr. 60; voor een uitgebreide bespreking zie A. DE BOECK, "Doorwerking van het gelijkheidsbeginsel in het contractenrecht. De contractvrijheid in het nauw gedreven?" in X, *Vrijheid en Gelijkheid. De horizontale werking van het gelijkheidsbeginsel en de nieuwe antidiscriminatiewet*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 2003, 424-434; H.C.F. SCHOORDIJK, "Het gebruik van open normen naar Belgisch en Nederlands privaatrecht" in E. DIRIX, S. STIJNS, W. PINTENS en P. SENAËVE (eds.), *Liber Amicorum Jacques Herbots*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 325-350.

⁷⁹ Zie *supra*, nr. 14.

⁸⁰ Zie *infra*, nrs. 93-103.

⁸¹ Cass. 22 juni 1998, *Arr.Cass.* 1998, 737, *Pas.* 1998, I, 780, *TBBR* 1999, 320, noot Y. MERCHIEERS en *T.Vred.* 2001, 332, noot B. KOHL; Cass. 15 september 2006, *TBO* 2007, 95, noot M. DAMBRE; Cass. 10 januari 2008, *RW* 2008-09, 535, noot A. VAN OEVELEN en *TBO* 2008, 107, noot; zie voor kritiek M. DAMBRE, "Knelpunten woninghuur" in A. VERBEKE (ed.), *Knelpunten Huur*, Reeks *Knelpunten Contractenrecht*, 1, Antwerpen-Groningen-Oxford, Intersentia, 2003, 35-36; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 345, nr. 916; B. KOHL, "Le sort des obligations du bailleur en cas de contre-préavis du locataire" (noot onder Cass. 22 juni 1998), *T.Vred.* 2001, 335, vn. 3.

gewild teneinde het recht op wonen van de huurder, gewaarborgd bij artikel 23 van de Grondwet, te versterken⁸².

In een arrest van 12 januari 2015 schuift het Hof van Cassatie op in de door het Grondwettelijk Hof aangegeven richting: wanneer de verhuurder de huurovereenkomst zonder motivering opzegt op grond van artikel 3, § 4, eerste lid van de Woninghuurwet kan de huurder op zijn beurt de huurovereenkomst beëindigen met een opzeggingstermijn van een maand (dit is de tegenopzegging overeenkomstig art. 3, § 5, vierde lid Woninghuurwet). Omdat deze tegenopzegging door de huurder een betere bescherming van zijn recht op huisvesting beoogt en slechts een *accessorium* is van de hoofdopzegging door de verhuurder, blijft de verhuurder de in artikel 3, § 4 van de Woninghuurwet bepaalde vergoeding verschuldigd als de huur ingevolge deze tegenopzegging eindigt⁸³.

B. INROEPBAARHEID TEGEN PUBLIEKRECHTELIJKE VERHUURDER EN OVERHEID

29. Zeer uitzonderlijk zal het grondrecht op wonen in de (contractuele) verhouding tussen een huurder en verhuurder kunnen worden ingeroepen, meer bepaald indien de verhuurder een publieke rechtspersoon is. De Brusselse overheid die na een ongeschiktverklaring de uithuiszetting wegens bezetting zonder recht noch titel vorderde van gewezen huurders van de Belgische Staat, kreeg op grond van het grondrecht op behoorlijke huisvesting de verplichting opgelegd om te zorgen voor vervangende huisvesting alvorens de uithuiszetting kan worden uitgevoerd⁸⁴. Ook ten aanzien van het OCMW van Sint-Lambrechts-Woluwe werd onder meer het grondrecht op wonen ingeroepen om een vordering tot uithuiszetting af te wijzen⁸⁵.

Ten aanzien van de bewoners van een rusthuis dat door de overheid werd gesloten, werden de menselijke waardigheid en het grondrecht op wonen met succes in kort geding ingeroepen om een schorsing van de sluitingsmaatregel te bekomen tot wanneer de Raad van State uitspraak zou doen⁸⁶.

C. GRONDWETSCONFORME INTERPRETATIE

30. Ten slotte dient te worden gewezen op de interpretatieregel die oplegt grondwetconform te oordelen. De rechter die geconfronteerd wordt met de mogelijkheid tot verschillende interpretaties van wetten, zal verplicht zijn die interpretatie te volgen die verenigbaar is met

⁸² GwH 26 november 2009, *NjW* 2009, 896, noot M. DAMBRE, “Requiem voor de cassatierechtspraak met betrekking tot de gevolgen van de tegenopzegging van de woninghuurder”, 899.

⁸³ Cass. 12 januari 2015, *NjW* 2015, 200, noot A. COPPENS en *TBO* 2016, 35, noot; M. DAMBRE, “De beëindiging van de woninghuur door tegenopzegging of in der minne na de opzegging gegeven door de verhuurder” (noot onder Cass. 12 januari 2015), *TBO* 2016, 4-9.

⁸⁴ Vred. Ukkel 16 april 2007, *JLMB* 2007, 1003, noot N. BERNARD, “Pas d’expulsion sans relogement... du moins quand il s’agit d’un bailleur public”.

⁸⁵ Voorz. Rb. Brussel (KG) 19 juni 2002, *JT* 2004, 50. De tegeneis tot het ter beschikking stellen van herhuisvesting werd eveneens afgewezen.

⁸⁶ Voorz. Rb. Brussel (KG) 23 mei 2013, *JLMB* 2015, 508, noot N. BERNARD.

de Grondwet⁸⁷. In geval van geschillen tussen huurder en verhuurder zal de rechter bij de toepassing van onduidelijke bepalingen uit het huurrecht rekening dienen te houden met het grondrecht op wonen⁸⁸. Het betreft een interpretatiereguleerregel en geen algemeen rechtsbeginsel waarop het Hof van Cassatie desgevallend op grond van artikel 608 van het Gerechtelijk Wetboek toeziet⁸⁹.

31. Deze interpretatietechniek heeft ook gevolgen voor de contractvrijheid, in die zin dat de contractvrijheid gelezen en geïnterpreteerd moet worden in het licht van de grondrechten (onder meer de beginselen van het EVRM) en aldus niet de wettelijke grondslag kan vormen om in een huurcontract bedingen op te nemen die bijvoorbeeld in strijd zouden zijn met het EVRM⁹⁰. Hierbij kan worden gedacht aan bedingen die het gebruik verder reguleren dan conform artikel 8 van het EVRM is toegelaten, bijvoorbeeld een algemeen en ongelimiteerd verbod op het houden van huisdieren⁹¹ of een beperking van het aantal medebewoners waardoor een gezinsleven onmogelijk wordt gemaakt en waarbij het aantal toegelaten bewoners lager ligt dan de woningbezettingnorm.

Bij de beoordeling van dergelijke bedingen dient eerst te worden nagegaan of de beperking van de persoonlijke autonomie⁹² van de huurder, waarop artikel 8 van het EVRM rechtstreeks toekijkt, een legitiem doel heeft (voorwaarde die meestal zal kunnen worden vastgesteld op basis van de wil van de verhuurder om schade aan het verhuurde goed door een overmatig of schadelijk gebruik te voorkomen). Daarna dient echter nog een proportionaliteitstoets te worden uitgevoerd, m.a.w. staat de contractuele gebruiksbeperking in verhouding tot het nagestreefde legitieme doel? Door middel van die toets zal een onder-

⁸⁷ Cass. 20 april 1950, *Pas.* 1950, I, 560 en *Arr.Verbr.* 1950, 517, concl. CORNIL; *Parl.St.* Senaat BZ 1991-92, nr. 100-2/3°, 13; voor toepassingen m.b.t. art. 23 Gw., zie Vred. Grâce-Hollogne 1 oktober 1999, *JLMB* 2000, 900; Voorz. Rb. Charleroi (KG) 19 januari 2000, *TBBR* 2000, 590, noot J. FIERENS, “La dignité humaine, limite à l’application de l’exception d’inexécution”; Vred. Halle 11 april 2007, *Huur* 2008, 212-214; Vred. Antwerpen (II) 23 december 2014, *RW* 2015-16, 119.

⁸⁸ Andere grondrechten die tot de realisering van het grondrecht op wonen kunnen bijdragen, zijn de eerbiediging van het privéleven, de onschendbaarheid van de woning en de eerbiediging van het gezinsleven (art. 8 EVRM) en het verbod op onmenselijke of ontorende behandeling (art. 3 EVRM); zie daarover o.m. B. HUBEAU en T. VANDROMME, “Wonen en huren en de grondrechten” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 61, nr. 12; A. VAN OEVELEN, “Eerbiediging van de grondrechten en het woonrecht” in K. RIMANQUE (ed.), *De toepasselijkheid van de grondrechten in private verhoudingen*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1982, 94-146; H. VUYE, “Privéleven, gezinsleven en huur” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 106-120.

⁸⁹ Cass. 28 september 2001, *TBBR* 2005, 58, noot P. VAN ORSHOVEN, “Gelukkig zijn niet alle beginselen van het recht algemene rechtsbeginselen”; zie ook A. BOSSUYT, “Algemene rechtsbeginselen”, *Jaarverslag Hof van Cassatie 2002-2003*, 122.

⁹⁰ H. VUYE, “Privéleven, gezinsleven en huur” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 111, nr. 115.

⁹¹ Zie bv. Rb. Luik 21 oktober 1986, *JLMB* 1987, 578 (m.b.t. een kat die geen hinder veroorzaakt); Rb. Brussel 7 april 2006, *T.Vred.* 2007, 176. In het algemeen en in het bijzonder voor honden tonen de rechters zich strenger, zie Rb. Dendermonde 20 februari 1989, *RW* 1990-91, 616; Vred. Sint-Kwintens-Lennik 25 januari 1988, *RW* 1989-90, 161; Vred. Namen 20 maart 1990, *T.Vred.* 1990, 150; Vred. Couvin 14 juni 2001, *T.Vred.* 2003, 95; Vred. Gent (I) 1 augustus 2005 *Huur* 2010, afl. 2, 78; Vred. Brugge (I) 14 april 2015, *Huur* 2016, 30; in het licht van de verplichting van de huurder tot gebruik van het gehuurde goed als een goede huisvader, zie ook M. DAMBRE, “Rechten en verbintenissen van de huurder” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 566-567, nr. 154.

⁹² Zie EHRM 29 april 2002, nr. 2346/02 (*Pretty/Verenigd Koninkrijk*).

scheid kunnen worden gemaakt tussen algemene, niet-toegelaten gebruiksbeperkingen, enerzijds, en wel toegelaten, beperkte verboden die hinderlijke of schade verwekkende situaties willen tegengaan, anderzijds⁹³.

Toegepast op een geval waarin een huurder van een landelijk gelegen woning met tuin, in strijd met een algemene verbodsclausule een grote hond en een hangbuikvarken hield, werd geoordeeld dat een algemeen verbod buiten verhouding staat met het boogde doel en dus ongeldig is voor zover het op de hond betrekking had. Het houden van een hangbuikvarken, dat volgens de vaststellingen van de vrederechter tijdens een plaatsbezoek ook in de woning van de huurder rondliep, vond echter geen genade⁹⁴.

Ook in geval van de verhuring van een sociaal appartement werd geoordeeld dat het houden van een hangbuikvarken door de huurder niet door de beugel kon⁹⁵. Er werd getwijfeld aan de universaliteit van het grondrecht, hoewel er o.i. beter ware gemotiveerd door vast te stellen dat een dergelijk gebruik niet enkel in strijd is met het gebruik als een goede huisvader, maar dat het verbodsbeding ook in het licht van de bescherming van het privéleven van de huurder een legitiem doel nastreeft en voldoet aan de redelijkheidstoets.

De proportionaliteitstoets werd correct toegepast in geval van een huurder die aanvankelijk geen, naderhand drie, vervolgens 20 en uiteindelijk 16 katten in een appartement van 80 m² onderbrengt, met geurhinder voor de andere bewoners tot gevolg. De vrederechter stelde dat een absoluut verbod op het houden van niet-schadelijke huisdieren in strijd zou zijn met artikel 8 van het EVRM, maar dat de clausule dat het de huurder verboden is “om dieren te houden die de burens kunnen storen” in het reglement van mede-eigendom rechtsgeldig is. De huur werd op vordering van de verhuurder ontbonden wegens een tekortkoming van de huurder aan zijn verbintenissen⁹⁶.

AFDELING III. WONINGKWALITEIT

A. VAN FEDERALE NAAR GEWESTELIJKE KWALITEITSNORMEN

32. Vanaf de jaren 1990 werd een aanvang genomen met het uitvaardigen van kwaliteitsnormen voor een deel van de verhuurde onroerende goederen, meer bepaald voor de woningen,

⁹³ Cf. H. VUYE, “Privéleven, gezinsleven en huur” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 118, nr. 129.

⁹⁴ Vred. Oudenaarde-Kruishoutem 17 december 2015, AR 15A126, te verschijnen in *T.Vred.* 2017. Aan de huurder werd een termijn toegekend om een gepaste oplossing voor het varken te zoeken. Een zelfde genuanceerde benadering vinden we terug in een vonnis van de vrederechter te Moeskroen: het beding dat de huurder verbiedt een huisdier te houden, houdt slechts een schending in van de integriteit van het privéleven, het familieleven en de woonplaats, zoals bevestigd door art 8.1 EVRM, voor zover dit beding een algemeen en absoluut verbod oplegt zonder verwijzing naar enige schadelijkheid. Dat is niet het geval voor het beding dat slechts het houden van meer dan één hond of één kat verbiedt en dat het houden ervan slechts aanvaardt voor zover de dieren niet gevaarlijk zijn, geen bron van overlast voor de burens of de maatschappij vormen of ze de netheid en hygiëne niet in gevaar brengen zowel voor de huurder als voor de burens (Vred. Moeskroen 12 april 2010 *JLMB* 2012, 1220 en *T.Vred.* 2012, 169; zie ook Vred. Aalst (I) 12 mei 2015, *Huur* 2016, 34).

⁹⁵ Vred. Mechelen 16 december 2009, *RW* 2010-11, 1066.

⁹⁶ Vred. Leuven (II) 6 oktober 2015, *Huur* 2016, 36; zie ook R. TIMMERMANS, “Een kat heeft negen levens, een huurder die poezen onderdak geeft nooit gegarandeerd”, *Huur* 2016, 3-6.

dit zijn de onroerende en roerende goederen of delen ervan die tot hoofdverblijfplaats van de huurder worden bestemd⁹⁷. Artikel 2 van de Woninghuurwet en het KB van 8 juli 1997⁹⁸ bevatten elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid, waaraan ten minste voldaan moet zijn bij de verhuring van een roerend of een onroerend goed als hoofdverblijfplaats⁹⁹. Daarnaast werden er, op grond van de concurrerende bevoegdheid¹⁰⁰ van de gewesten op het gebied van huisvesting, gewestelijke kwaliteitsnormen uitgevaardigd¹⁰¹. In het Vlaamse Gewest geldt daarvoor artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en het Woningkwaliteitsbesluit.

33. De verbinding tussen beide normenstelsels wordt bewerkstelligd doordat de wet van 25 april 2007¹⁰² de aanhef van het eerste lid van artikel 2, § 2 van de Woninghuurwet laat beginnen met de zinsnede “*Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij de uitoefening van hun bevoegdheden...*”. De complementariteit van de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen wordt ook beklemtoond doordat onder meer een overzicht van beide stelsels verplicht als bijlage dient te worden gevoegd bij de woninghuurcontracten die vanaf 18 mei 2007 (schriftelijk) worden gesloten¹⁰³.

B. DE NORMEN M.B.T. WONINGKWALITEIT

1. Uitvoering artikel 23 van de Grondwet

34. Als federale normen gelden de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid. Het betreft minimumnormen waaraan ten minste moet zijn voldaan bij aanvang van de verhuring van een roerend of een onroerend goed als hoofdverblijfplaats. De invoering van normen op het gebied van de woningkwaliteit is het gevolg van de opname, in 1994, van het grondrecht op behoorlijke huisvesting in de Belgische Grondwet¹⁰⁴. Het gebruik van het adjectief “*behoorlijk*” in artikel 23 van de Grondwet duidt erop dat de grondwetgever niet enkel de huisvesting in strikte zin – het dak boven het hoofd – bedoelde. De kwaliteit van het wonen is daarom een belangrijk punt¹⁰⁵ en houdt in dat de overheid ernaar

⁹⁷ Art. 1, § 1 Woninghuurwet, zoals gewijzigd door art. 377 Programmawet 24 december 2002, *BS* 31 december 2002, ed. 1.

⁹⁸ *BS* 21 augustus 1997.

⁹⁹ Zie daarover M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit” in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 287-302; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 176-213, nrs. 404-524.

¹⁰⁰ A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de Vlaamse en de federale regelgeving”, *RW* 2002-03, 1401-1419.

¹⁰¹ Voor het Vlaamse Gewest: Decr.VI. 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, *BS* 19 augustus 1997 en het B.VI.Reg. 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (*BS* 1 augustus 2013), hierna aangeduid als *Woningkwaliteitsbesluit*; voor het Waalse gewest: Code wallon du logement, Decr.Fr. 29 oktober 1998, *BS* 4 december 1998 en het B.W.Reg. van 11 februari 1999, *BS* 13 maart 1999; voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Ord. 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode, *BS* 9 september 2003.

¹⁰² Art. 101 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007.

¹⁰³ Art. 11bis Woninghuurwet, ingevoegd door art. 102 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), *BS* 8 mei 2007. Zie voor het model van de bijlagen (waarvan één versie per gewest bestaat): KB 4 mei 2007, *BS* 21 mei 2007, err. *BS* 31 mei 2007, ed. 2.

¹⁰⁴ Art. 23, derde lid, 3° Gec.Gw. 17 februari 1994, *BS* 17 februari 1994, ed. 2.

¹⁰⁵ M. DAMBRE, “Overhuurgenot en woningkwaliteit” in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 286, nr. 377.

moet streven eenieder te huisvesten in een woning die in verband met veiligheid, kwaliteit en omvang aangepast is aan de sociale en economische toestand van de maatschappij¹⁰⁶.

2. Vlaamse Wooncode

35. De Vlaamse Wooncode beoogt de concretisering van het grondrecht op wonen door in zijn algemene doelstellingen voorop te stellen dat iedereen recht heeft op menswaardig wonen en dat daartoe de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid moet worden bevorderd (art. 3 VWC). Het grondrecht op wonen, dat ten aanzien van de Vlaamse overheid als een inspanningsverbintenis geldt, is de toetssteen van het beleid op het gebied van wonen¹⁰⁷.

36. Artikel 5 van de Vlaamse Wooncode stelt dat elke woning moet voldoen aan elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit¹⁰⁸. Daaronder vallen volgende vereisten:

1° minimumoppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte; op basis daarvan wordt in het uitvoeringsbesluit en het technisch verslag de woningbezettingnorm berekend;

2° sanitaire voorzieningen, vooral de aanwezigheid van een goed functionerend toilet in of aansluitend bij de woning en een wasgelegenheid met stromend water, aangesloten op een afvoerkanaal zonder geurhinder;

3° winddichtheid, thermische isolatie en verwarmingsmogelijkheden, vooral de aanwezigheid van voldoende veilige verwarmingsmiddelen om woongedeelten met woonfunctie tot een normale temperatuur te kunnen verwarmen en indien nodig te kunnen koelen tegen een redelijke energiekost of de mogelijkheid deze op een veilige manier aan te sluiten;

4° ventilatie-, verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, waarbij de verlichtingsmogelijkheid van een woongedeelte wordt vastgesteld in relatie tot de functie, de ligging en de vloeroppervlakte van het woongedeelte, en de ventilatie- en verluchtingsmogelijkheid in relatie tot de functie en de ligging van het woongedeelte en de aanwezigheid van kook-, verwarmings- of warmwaterinstallaties die verbrandingsgassen produceren;

5° aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties voor de verlichting van de woning en het veilig gebruik van elektrische apparaten;

¹⁰⁶ *Parl.St.* Senaat BZ 1988, nr. 100-10/5°, 12; *Parl.St.* Senaat BZ 1991-92, nr. 100-2/3°, 19.

¹⁰⁷ M. DAMBRE, "Overhuurgenoten woningkwaliteit" in X, *Overeenkomstenrecht*, XXV Iste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 286, nr. 379; P. DE SMEDT, "De woonkwaliteitsregeling in de Vlaamse Wooncode" in B. HUBEAU (ed.) *De Vlaamse Wooncode, lokaal woonbeleid en woonkwaliteit*, Brugge, die Keure, 1999, 64, nr. 6.

¹⁰⁸ De door het decreet gehanteerde term "woonkwaliteit" is niet adequaat, want daarmee wordt verwezen naar de macrodimensie van de woonomgeving (M. DAMBRE, "Over huurgenoten en woningkwaliteit" in X, *Overeenkomstenrecht*, XXV Iste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 272, nr. 361).

6° de veiligheid van de gasinstallaties, waarbij zowel de toestellen als de plaatsing en aansluiting ervan de nodige veiligheidsgaranties bieden;

7° stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot de fundering, de daken, de buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk;

8° toegankelijkheid en respect voor de persoonlijke levenssfeer;

9° minimale energetische prestaties;

10° aanwezigheid van drinkbaar water.

Daarnaast moet de woning voldoen aan de brandveiligheidsnormen¹⁰⁹ en moeten de normen m.b.t. de woningbezetting worden gerespecteerd, dit is de verhouding tussen de vereiste minimale omvang van de woning en de gezinssamenstelling¹¹⁰.

37. Deze normen gelden voor alle woningen en kamers in het Vlaamse Gewest, hoewel er de afgelopen jaren enkel categoriale uitzonderingen voor bepaalde groepen kwetsbare huurders/bewoners werden ingevoerd, meer bepaald m.b.t. kamers voor seizoenarbeiders¹¹¹ en m.b.t. de opvang van dak- en thuislozen in de winterperiode¹¹². Het terugschroeven van de woningkwaliteit voor bepaalde groepen kwetsbare bewoners roept vragen op, onder meer m.b.t. het gelijkheidsbeginsel, en is niet vrij van kritiek¹¹³.

3. Gemeentelijke reglementen

38. Het Vlaamse Gewest heeft in de Vlaamse Wooncode¹¹⁴ en het ondertussen opgeheven Kamerdecreet¹¹⁵ de gemeentelijke autonomie erkend en bevestigd. Enerzijds, werd de bevoegdheid van de burgemeester op grond van artikel 135, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet behouden; deze bepaling verleent de gemeenten de bevoegdheid om de gezondheid en veiligheid van de inwoners op openbare wegen en in openbare gebouwen veilig te stellen. Het slopen of herstellen van bouwvallige gebouwen wordt expliciet vermeld. Op grond van artikel 133, eerste lid van de Nieuwe Gemeentewet beschikt de burgemeester over de bevoegdheid om rechtstreeks door middel van politiemaatregelen de hierboven vermelde bepalingen uit te voeren. Hij kan derhalve optreden tegen bouwvallige panden die de openbare veiligheid in het gedrang brengen en tegen ongezonde woningen, aangezien die de openbare gezondheid in gevaar kunnen brengen¹¹⁶. Anderzijds, laat artikel 6 van de Vlaam-

¹⁰⁹ Art. 5, § 1, tweede lid VWC.

¹¹⁰ Art. 5, § 1, derde lid VWC.

¹¹¹ Art. 2 § 1, 2° Woningkwaliteitsbesluit en bijlage 2 (specifiek technisch verslag voor verhuring van kamers aan seizoenarbeiders).

¹¹² B.Vl.Reg. 27 november 2015, BS 12 januari 2016.

¹¹³ T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 64-67, nrs. 130-135.

¹¹⁴ Art. 15, § 1 aanhef VWC.

¹¹⁵ Art. 18 Decr.Vl. 4 februari 1997 houdende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, BS 7 maart 1997.

¹¹⁶ B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, Boek 1, Brugge, die Keure, 1994, 257 en de daar gegeven verwijzingen.

se Wooncode toe dat de gemeenteraad (i) bij verordening een conformiteitsattest verplicht kan stellen, (ii) strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers kan opleggen en (iii) het verhuren of ter beschikking stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning kan onderwerpen.

39. De gemeentelijke verordeningen worden ter bekrachtiging voorgelegd aan de Vlaamse regering¹¹⁷. Door deze controle wenst de gewestelijke overheid te vermijden dat het hanteren van strengere gemeentelijke normen zou worden misbruikt om kansarmen de toegang tot kamerverhuur te ontzeggen¹¹⁸. Op deze strengere gemeentelijke normen zijn de sancties van artikel 20 van de Vlaamse Wooncode niet van toepassing¹¹⁹.

De gemeentelijke verordening kan eigen strafrechtelijke of administratieve sancties uitvaardigen. Als mogelijke strafsancities gelden de politiestrafpen, meer bepaald een geldboete van maximaal 25 euro (te vermeerderen met de opdecimen) en/of een gevangenisstraf van maximum 7 dagen. De administratieve handhaving kan geschieden door middel van een gemeentelijke administratieve sanctie (GAS) van maximum 350 euro¹²⁰. Een beroep tegen een gemeentelijke administratieve beslissing waarbij een geldboete wordt opgelegd, behoort tot de bevoegdheid van de politierechtbank (art. 601*ter* Ger.W.). De meeste gemeenten zouden de voorkeur geven aan een gemeentelijke administratieve sanctie, omdat zij de handhaving dan zelf op gemeentelijk niveau kunnen organiseren¹²¹, als ook de inkomsten daarvan kunnen innen.

40. In volgende steden en gemeenten is een goedgekeurd kamerreglement met specifieke kwaliteitsnormen voor (studenten)kamers van kracht: Antwerpen, Boom, Brugge, Eeklo, Geel, Genk, Gent, Kasterlee, Kortrijk, Leuven, Maasmechelen, Oostende, Roeselare, Turnhout, Zelzate¹²².

4. Uitzondering in geval van renovatiehuur

41. Artikel 8 van de Woninghuurwet laat de verhuurder toe om ook woningen die niet voldoen aan de elementaire vereisten van artikel 2 van de Woninghuurwet te verhuren, indien een renovatiehuurovereenkomst wordt gesloten. Renovatiehuur kan zowel betrekking hebben op inrichtings- en verbeteringswerken aan een goed dat al voldoet aan de minimumnormen van artikel 2 van de Woninghuurwet (eerste type), maar kan ook betrekking hebben op een goed dat niet aan de minimale normen voldoet en dat door de huurder in orde zal worden gesteld (tweede type). Die mogelijkheid staat op gespannen voet met de gewestelijke wooncodes.

¹¹⁷ Zie art. 20 Woningkwaliteitsbesluit.

¹¹⁸ M.b.t. art. 9 Kamerdecreet: *Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 437/6, 19.

¹¹⁹ T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 68-69, nr. 140.

¹²⁰ Art. 119*bis* Nieuwe Gemeentewet; wet 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties, *BS* 1 juli 2013.

¹²¹ T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 69, nr. 141.

¹²² Zie www.wonenvlaanderen.be/regelgeving.

42. De komende aanpassing van het woninghuurrecht door middel van een Huurdecreet (Vlaams Gewest) stelt de decreetgever voor de keuze: acht hij de regeling relevant teneinde de renovatie van het woningpatrimonium op te krikken door de lasten ervan te verdelen tussen huurder en verhuurder, dan dient de uitzondering te worden behouden en kan meteen duidelijk worden gemaakt dat er in dat geval geen overtreding is van de regeling m.b.t. de gewestelijke kwaliteitsnormen. Wenst hij de regeling m.b.t. de renovatiehuur niet te behouden¹²³, dan stelt zich de vraag of beide types van renovatiehuur voor de bijl gaan of enkel de mogelijkheid om werken door de huurder te laten uitvoeren teneinde de woning in overeenstemming te brengen met de kwaliteitsnormen¹²⁴. Het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet opteert voor een behoud van beide types renovatiehuur, met een verstrenging van de voorwaarden voor de renovatiehuur die ertoe strekt de woning in overeenstemming met de elementaire vereisten te brengen. In dat geval moeten de werken precies worden omschreven in het huurcontract, geldt er een bewoningsverbod zolang er een veiligheids- of gezondheidsrisico bestaat en vraagt de huurder een conformiteitsattest aan na beëindiging van de werken.

43. De schijnbare tegenstrijdigheid tussen renovatiehuur van het tweede type en de strafbaarstelling van krotverhuur, kan worden opgevangen door toepassing te maken van artikel 70 van het Strafwetboek; artikel 8 van de Woninghuurwet is een expliciet wettelijk voorschrift dat renovatiehuur m.b.t. woningen van slechte kwaliteit toelaat, zodat er een rechtvaardigingsgrond bestaat en er geen sprake kan zijn van een misdrijf¹²⁵. Hiertoe is wel vereist dat de strikte en formele voorwaarden van artikel 8 van de Woninghuurwet worden gerespecteerd.

C. REGIONALISERING VAN HET WONINGHUURRECHT

44. Hoewel het Grondwettelijk Hof in een arrest van 31 maart 2004¹²⁶ al had bevestigd dat de gewesten op het domein van het contractenrecht kunnen treden in het raam van de uitoefening van hun bevoegdheden (*i.c.* het bodembeleid)¹²⁷, hebben de gewestelijke overheden tot aan de zesde staatshervorming daarvan geen gebruik gemaakt op het gebied van de handhaving van woningkwaliteit. De gewesten kunnen aldus een nietigheidssanctie verbinden aan de niet-naleving van deze verplichtingen, hoewel die sanctie in principe een onderdeel van het burgerlijk recht is. In tegenstelling tot wat bijvoorbeeld nog algemeen werd aangenomen bij het opstellen van de Vlaamse Wooncode¹²⁸, kunnen de gewesten daardoor in de hun toegewezen materies zonder bevoegdheidsoverschrijding een eigen sanctieregeling uitwerken, zelfs al raakt men daarmee aan de contractuele verhouding tussen particulieren.

¹²³ Wat m.i. te betreuren zou zijn, zie M. DAMBRE, “Woninghuur in Vlaamse handen: nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 280.

¹²⁴ M. DAMBRE, “Woninghuur in Vlaamse handen: nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 281.

¹²⁵ T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 196-197, nr. 444.

¹²⁶ GwH 31 maart 2004, nr. 2004/61, AA 2004, 701, BS 16 juli 2004, 55810, *NjW* 2005, 985, *TMR* 2004, 321, noot L. KERKSTOEL, “Overdrachtregeling uit Bodemsaneringsdecreet doorstaat bevoegdheidstoets” en *Huur* 2005, 201, noot P. DE SMEDT en E. DE WITTE.

¹²⁷ P. DE SMEDT en E. DE WITTE, “Federaal huurrecht en Vlaams Bodemsaneringsdecreet. De decretale overdrachtenregeling overleeft de bevoegdheidstoets”, *NjW* 2005, 984, nr. 37 en *Huur* 2005, 216, nr. 37.

¹²⁸ *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 654/1, 18 (MvT).

45. De gewesten hebben tot aan de zesde staatshervorming ervoor geopteerd om de handhaving van de kwaliteitsnormen enkel publiekrechtelijk te benaderen (administratieve controle, fiscale heffingen, strafsancties, herstellvordering op verzoek van de wooninspectie of het college van burgemeester en schepenen¹²⁹), zonder zich in te laten met de gevolgen op burgerrechtelijk vlak tussen de partijen bij een huurovereenkomst¹³⁰.

46. De aanhef van het eerste lid van artikel 2, § 2 van de Woninghuurwet werd door de wet van 25 april 2007 aangevuld met de zinsnede “*Onverminderd de normen betreffende de woningen, opgesteld door de Gewesten bij de uitoefening van hun bevoegdheden...*”. Hierin kan een aanwijzing worden gezien dat, tot zolang de gewesten geen eigen aangepaste sancties op burgerrechtelijk vlak uitvaardigen, er enkel kan worden teruggevallen op de sancties die artikel 2, § 1 van de Woninghuurwet bepaalt¹³¹. De overheveling van de bevoegdheden m.b.t. woninghuur (naast handelshuur en pacht)¹³² naar de gewesten moet toelaten de diverse regelingen meer op elkaar af te stemmen en een coherent geheel van regels uit te werken.

47. Voor het Vlaamse Gewest wordt, na een evaluatieoefening¹³³, gewerkt aan een coördinatie en modernisering van het woninghuurrecht in een afzonderlijk decreet dat wellicht eind 2018 onder de naam *Vlaams Huurdecreet* zal worden uitgevaardigd¹³⁴. Daarin zouden de normen worden gebundeld die de private rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder regelen. Voor de verticale verhouding tussen overheid en burger zal de Vlaamse Wooncode van kracht blijven.

D. HANDHAVING

1. Handhaving elementaire vereisten artikel 2 van de Woninghuurwet

48. De bepalingen van artikel 2 van de Woninghuurwet zijn in overeenstemming met artikel 12 van de Woninghuurwet van dwingend recht. In geval van overtreding van de elementaire vereisten bestaan, naar keuze van de huurder¹³⁵, twee burgerrechtelijke sancties: de gerechtelijke ontbinding, met eventuele schadevergoeding, of de gedwongen uitvoering

¹²⁹ Zie art. 20bis VWC.

¹³⁰ Door het Decr.VI. 29 april 2011 (BS 4 mei 2011) werd een nietigheidssanctie ingevoerd op vordering van de nieuwe houder van het zakelijk recht, indien de overdrager hem niet correct inlicht over een herstellvordering of veroordeling opgelegd krachtens de Vlaamse Wooncode (art. 20quinquies VWC).

¹³¹ Zie voor een toepassing in die zin Rb. Leuven 19 januari 2011, *T.Vred.* 2012, 187.

¹³² Zie de art. 15, 16, en 17 Bijz.Wet 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, BS 31 januari 2014; zie daarover B. HUBEAU en D. VERMEIR, “De regionalisering van de huurwetgeving in de zesde staatshervorming”, *Huur* 2014, 3-6; B. LOUVEAUX, “Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation du bail” in N. BERNARD (ed.), *La dé-fédéralisation du bail d’habitation: quel(s) levier(s) pour les régions?*, Brussel, Larcier, 2014, 7-21.

¹³³ B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht, Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*, Leuven, Steunpunt Wonen, 2014, 180 p.; B. HUBEAU en D. VERMEIR, *Een evaluatie van het woninghuurrecht. Deel II. Bevindingen werkgroepen ‘Toegang, selectie en discriminatie’, ‘Procedure en bemiddeling’ en ‘Huurprijs’, resultaten wegingsoefening en aanbevelingen expertencommissie*, Leuven, Steunpunt Wonen, 255 p. Beide rapporten zijn te raadplegen op www.steunpuntwonen.be.

¹³⁴ Zie ontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving, *Parl.St.* VI.Parl. 2016-17, nr. 1034/1.

¹³⁵ Cass. 31 maart 2006, *TBO* 2006, 171, noot M. DAMBRE.

van werken door de verhuurder. Opteert de huurder voor de gedwongen uitvoering van herstellingswerken dan kan de rechter een huurprijzvermindering toestaan in afwachting van de uitvoering van de werken (art. 2, § 1, laatste lid Woninghuurwet).

49. Vóór de wetwijziging van 1997 werd de nietigheid van de huurovereenkomst wegens een ongeoorloofd voorwerp soms als een derde sanctiemogelijkheid voorgesteld¹³⁶. Dit wordt na de aanvulling van artikel 2 van de Woninghuurwet met burgerlijke sancties door de wet van 13 april 1997 meestal niet meer aanvaard; de huurder dient te kiezen tussen de twee sancties die artikel 2 van de Woninghuurwet bepaalt¹³⁷. Bovendien is de nietigheidssanctie van rechtswege niet altijd een aangewezen maatregel, bijvoorbeeld, indien de huurder dit niet wenst en de nietigheid zijn huisvesting en het recht op wonen in het gedrang zou brengen. Niettemin zal de nietigheidssanctie in gevallen van ondermaatse woningkwaliteit kunnen worden toegepast, omdat de federale en gewestelijke kwaliteitsnormen grotendeels met elkaar sporen en de gewestelijke normen een openbareordekarakter toebedeeld krijgen¹³⁸.

50. Volledigheidshalve vermelden wij het dwingend karakter dat sinds 2007 aan de al bestaande bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek m.b.t. de herstellingen uit te voeren door de verhuurder werd gegeven. Die bepalingen betreffende de levering van het gehuurde goed in goede staat van onderhoud¹³⁹, het door de verhuurder te verrichten onderhoud in goede staat¹⁴⁰ en de vrijwaring voor gebreken van het gehuurde goed die het gebruik ervan verhinderen¹⁴¹ zijn in de regel bepalingen van aanvullend recht, zodat de contractspartijen volledig ervan kunnen afwijken¹⁴². Uitzonderingen op het aanvullend karakter worden gemaakt voor de beschermde status van de woninghuurder en de pachter (art. 56 Pachtwet).

¹³⁶ Zie Rb. Gent 24 september 1999, *TOGOR* 2000, 39, noot M. DAMBRE; Rb. Gent 10 maart 2000, *TOGOR* 2001, 113, noot M. DAMBRE; Vred. Gent (I) 11 augustus 1995, *Huur* 1997-98, 19, noot P. DE SMEDT; M. DAMBRE, "De huurder van de kwaliteitsarme woning kiest de sanctie" (noot onder Cass. 31 maart 2006), *TBO* 2006, 171-176; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning en de renovatiehuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997" in M. DAMBRE en B. HUBEAU (eds.), *Het gewijzigde Woninghuurrecht, Bijzondere overeenkomsten. Grondige studies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1997, 40; cf. A. VAN OEVELEN, "Het nieuwe huurrecht anno 1991", *RW* 1990-91, 1471 (voorstel om de leer van precontractuele aansprakelijkheid toe te passen).

¹³⁷ Vred. Leuven (II) 15 oktober 2002, *Huur* 2003, 64; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning en de renovatiehuurovereenkomst na de Wet van 13 april 1997" in M. DAMBRE en B. HUBEAU (eds.), *Het gewijzigde Woninghuurrecht, Bijzondere overeenkomsten. Grondige studies*, Antwerpen, Kluwer Rechtswetenschappen, 1997, 56-57, nrs. 55-57; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, "Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux", *JT* 1997, 595; A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)", *RW* 1997-98, 730; zie ook Rb. Leuven 29 februari 2012, *Huur* 2012, 78; zie *anders* Vred. Grâce-Hollogne 11 juli 2000 en 10 oktober 2000, *T.Vred.* 2003, 60; J. HERBOTS, "Levering in goede staat en renovatiecontract" in J. HERBOTS en Y. MERCHIERS (eds.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, 54, nr. 25.

¹³⁸ Zie *infra*, nr. 55.

¹³⁹ Art. 1719, 1° en 1720, eerste lid BW.

¹⁴⁰ Art. 1719, 2° en 1720, tweede lid BW.

¹⁴¹ Art. 1721 BW.

¹⁴² M. DAMBRE, "Over huurgenot en woningkwaliteit" in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 279, nr. 370; H. DE PAGE, *Traité*, IV, 646, nr. 630; P. DE SMEDT, "De staat van de huurwoning en de renovatiehuurovereenkomst na de wet van 13 april 1997" in M. DAMBRE en B. HUBEAU (eds.), *Bijzondere overeenkomsten. Grondige studies. Het gewijzigde Woninghuurrecht*, Antwerpen, Kluwer, 1997, 38; J. VANKERCKHOVE (dir.), *Le louage de choses*, I, *Les baux en général* in *Les Nouvelles, Droit civil*, VI, Brussel, Larcier, 2de ed., 2000, 418-419, nr. 575; B. LOUVEAUX, *Le droit du bail. Régime général*, Brussel, De Boeck, 1993, 195, nr. 320; Y. MERCHIERS, *Les Baux. Le bail en général* (tiré à part *Rép.Not.*), Brussel, Larcier, 1997, 191, nr. 213.

Voor woninghuurcontracten gesloten vanaf 18 mei 2007 is de verplichting van de verhuurder om in te staan voor alle herstellingen andere dan de huurherstellingen op grond van artikel 2, § 2 van de Woninghuurwet van dwingend recht¹⁴³. Aan de mogelijkheid om een renovatiehuurcontract te sluiten (art. 8 Woninghuurwet) werd niet geraakt, zodat op volstrekt wettelijke manier kan worden afgeweken van deze regeling van dwingend recht¹⁴⁴.

51. Het dwingend regelen van de verplichting tot het uitvoeren van herstellingen in artikel 2, § 2 van de Woninghuurwet is een positief punt van de wetswijziging van 25 april 2007¹⁴⁵. Het contractueel afschuiven van de verhuurdersherstellingen op de huurder, wat een zware financiële last kan inhouden, wordt hierdoor aan banden gelegd. Het is omwille van de rechtszekerheid aangewezen om na de regionalisering van het woninghuurrecht een lijst met verhuurdersherstellingen bij besluit van de daartoe bevoegde gewestelijke overheid uit te vaardigen¹⁴⁶.

52. Volgens het algemeen huurrecht is de relatief beperkte lijst van herstellingen ten laste van de huurder (art. 1754 BW) van aanvullend recht; in de contractpraktijk worden daaraan veelal diverse eigenaarsherstellingen toegevoegd. Die laatste mogelijkheid werd door de wetgever in artikel 2, § 2 van de Woninghuurwet aan banden gelegd voor de woninghuurcontracten gesloten vanaf 18 mei 2007. Aan artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek¹⁴⁷ werd op het gebied van woninghuur een dwingend karakter verleend; dit houdt in dat de herstelling van beschadigingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn en die alleen het gevolg zijn van ouderdom of overmacht, niet meer contractueel ten laste van de woninghuurder kunnen worden gelegd.

2. Handhaving gewestelijke kwaliteitsnormen

53. De Vlaamse Wooncode zet een arsenaal aan middelen in om de woningkwaliteit in het Vlaamse Gewest op te krikken en af te dwingen, meer bepaald door administratieve controle die kan leiden tot een beslissing tot het afleveren van een conformiteitsattest of tot een beslissing tot ongeschikt, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, fiscale heffingen, strafsancities, en een herstelverordering op verzoek van de wooninspectie of het college van burgemeester en schepenen¹⁴⁸.

54. Op het gebied van de strafrechtelijke handhaving wordt een specifieke rol toebedeeld aan de wooninspecteurs. Zij krijgen conform artikel 20, § 2 van de Vlaamse Wooncode de bevoegdheid om de wanbedrijven, vermeld in artikel 20, op te sporen en vast te stellen in een proces-verbaal. De wooninspecteurs krijgen voor de uitoefening van die bevoegdheid

¹⁴³ Ingevoegd door art. 101 wet 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV), BS 8 mei 2007. Art. 2, § 2 Woninghuurwet verwijst naar de door de Koning desgevallend uit te werken lijst (die er niet gekomen is), alsook naar de art. 1720, 1754 en 1755 BW, dit zijn bepalingen van dwingend recht in geval van woninghuur.

¹⁴⁴ *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 29; S. BEYAERT, “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 164, nr. 42.

¹⁴⁵ M. DAMBRE, “Woninghuur in Vlaamse handen: nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisypheus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 281.

¹⁴⁶ Het KB waarnaar art. 2, § 2 Woninghuurwet verwees, is er nooit gekomen.

¹⁴⁷ “Geen van de herstellingen die geacht worden herstellingen ten laste van de huurder te zijn, komt voor rekening van de huurder, wanneer alleen ouderdom of overmacht daartoe aanleiding hebben gegeven.”

¹⁴⁸ Zie art. 20bis VWC.

de hoedanigheid van officier van gerechtelijke politie en hulpofficier van de procureur des Konings. Door artikel 20, § 3 van de Vlaamse Wooncode worden aan de wooninspecteur specifieke bevoegdheden gegeven om een woning waarin de vaststellingen aangaande krotverhuur moeten worden gedaan, te betreden. Zij hebben toegang tot de bouwplaatsen en de gebouwen om alle nodige opsporingen en vaststellingen te verrichten. Als de verichtingen de kenmerken van een huiszoeking dragen, mogen ze alleen worden uitgevoerd op voorwaarde dat de politierechter daartoe een machtiging heeft verstrekt. Deze vorm van huiszoeking met machtiging van de politierechter wordt een “*visitatie*” genoemd. Een *visitatie* gaat minder ver dan een echte huiszoeking en beperkt zich tot het betreden van bewoonde lokalen om er vaststellingen te kunnen doen, zonder zoeking. Voor het opsporen van krotverhuur volstaat meestal een machtiging tot *visitatie*¹⁴⁹. De *visitatie* met machtiging van de politierechter is een nieuwe, bijkomende onderzoeksmogelijkheid¹⁵⁰, ingevoegd bij het Integratiedecreet van 29 maart 2013¹⁵¹. Daarnaast blijven een huiszoeking met bevel van de onderzoeksrechter, een huiszoeking met toestemming van de bewoner¹⁵² en een huiszoeking na betrapting op heterdaad mogelijk¹⁵³.

De door de politierechter verleende machtiging moet in het strafdossier worden opgenomen, aangezien daarover nadien, in de procedure ten gronde voor de strafrechter, tegenspraak moet kunnen worden gevoerd teneinde te voldoen aan het gelijkheidsbeginsel en het voorschrift van artikel 6.1 van het EVRM¹⁵⁴.

55. De kwaliteitsnormen uit de gewestelijke wooncodes zijn strenger en meer gedetailleerd dan de elementaire vereisten in artikel 2 van de (federale) Woninghuurwet. Er wordt overwegend aangenomen dat de gewestelijke kwaliteitsnormen de openbare orde raken¹⁵⁵. De rechtspraak kent daarvan ondertussen vele toepassingsgevallen¹⁵⁶.

¹⁴⁹ T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 184, nr. 410.

¹⁵⁰ *Parl.St.* VI.Parl. 2012-13, nr. 1861/1, 22; zie ook Cass. 24 april 2013, *RW* 2014-15, 108.

¹⁵¹ *BS* 1 augustus 2013.

¹⁵² In de praktijk wordt door de Wooninspectie bij onderzoeken ter plaatse op basis van een machtiging tot *visitatie* van de politierechter meestal ook nog de toestemming tot huiszoeking gevraagd aan de bewoner, voor zover die aanwezig is.

¹⁵³ T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 185, nr. 411.

¹⁵⁴ GwH 9 augustus 2012, nr. 105/2012, *JLMB* 2013, 1611, noot A. CRUQUENAIRE en J. HENROTTE en *Soc.Kron.* 2013, 500 (i.v.m. art. 4, 1° wet 6 juli 1976 tot beteugeling van het sluikwerk met handels- of ambachtskarakter en art. 19, § 1, 1° wet 15 mei 2007 betreffende de bestraffing van namaak en piraterij van intellectuele eigendomsrechten).

¹⁵⁵ Zie daarover M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit” in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 322-329, nrs. 420-424; M. DAMBRE, “Knelpunten woninghuur” in A. VERBEKE (ed.), *Knelpunten Huur*, reeks *Knelpunten Contractenrecht*, 1, Antwerpen-Groningen-Oxford, Intersentia, 2003, 28-32; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 250-258, nrs. 637-656; P. DE SMEDT, “Kwaliteitsbewaking in de Vlaamse Wooncode: juridische knel- en knelpunten” in B. HUBEAU (ed.), *Vijf jaar Vlaamse Wooncode: Het woonbeleid (nog) niet op kruissnelheid?*, Brugge, die Keure, 2002, 147, nr. 63; A. VAN OEVELEN, “De burgerrechtelijke en bestuursrechtelijke regeling van de woningkwaliteit in de Vlaamse en de federale regelgeving”, *RW* 2002-03, 1401-1419; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, “L’état du bien loué” in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Le bail de résidence principale, 5 ans d’application de la loi du 20 février 1991*, Brussel, la Chartre, 1996, 189-190.

¹⁵⁶ Zie bv. Rb. Turnhout 22 mei 2006, *T.Vred.* 2007, 156; Rb. Oost-Vl. (afd. Gent) 8 januari 2016, *Huur* 2016, 124; *Vred.* Brussel (VI) 15 april 2000, *TOGOR* 2001, 118, noot M. DAMBRE; *Vred.* Sint-Truiden 12

56. Strijdigheid met de gewestelijke normen kan leiden tot nietigheid van rechtswege¹⁵⁷ van de huurovereenkomst. In een klassieke verbintenisrechtelijke beoordeling wordt gesteld dat een huurovereenkomst betreffende de hoofdverblijfplaats van de huurder, waarvan het gehuurde goed is aangetast door fundamentele en ernstige gebreken, geen rechtsgeldig voorwerp heeft en *ab initio* nietig is. Het is strijdig met de openbare orde en de menselijke waardigheid (art. 23 Gw.) een huurwoning ter beschikking te stellen die niet voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid¹⁵⁸. De grondslag voor een dergelijke nietigverklaring ligt in de artikelen 6 en 1131 van het Burgerlijk Wetboek; deze beoordeling introduceert een temporeel element, waarbij onderzocht moet worden of de slechte woningkwaliteit al aanwezig was op het ogenblik van de contractvorming.

57. Treedt de slechte woningkwaliteit pas op in de loop van de huurovereenkomst, dan zijn andere sancties aan de orde. In de horizontale verhouding tussen huurder en verhuurder wordt de discussie afgehandeld volgens de contractuele aansprakelijkheid naargelang de ene of andere partij aan de oorzaak van de gebreken ligt of naargelang de wettelijke verdeling van de onderhoudsverbintenissen die aanduidt welke partij moet instaan voor herstelling (bv. de verhuurder in geval van schade door ouderdom, toeval of overmacht).

58. Met betrekking tot de aanvankelijk vereiste woningkwaliteit geldt als norm dat er onder een bepaalde minimumkwaliteit geen woninghuurovereenkomst mag worden gesloten¹⁵⁹. De strafbepalingen m.b.t. huisjesmelkerij en krotverhuur¹⁶⁰ kunnen worden aangehaald om in de ergste gevallen te stellen dat de nietigheid kan worden gevorderd en zelfs ambtshalve door de rechter kan worden uitgesproken. Slechte woningkwaliteit en abnormaal profijt hangen immers onderling samen. Aangezien abnormaal profijt een bestanddeel van het misdrijf van huisjesmelkerij is, gaat het niet meer om louter dwingend recht ter bescherming van de huurder, maar om een materie van openbare orde, met alle gevolgen van een eventuele nietigheid van rechtswege van de huurovereenkomst. Een van de gevolgen is de mogelijkheid voor de huurder om de door hem betaalde huurgelden terug te vorderen¹⁶¹.

59. Er wordt soms verdedigd dat de nietigheid elke overtreding van de gewestelijke kwaliteitsnormen treft, “*hoe miniem ook*”¹⁶². De nietigheid is nochtans niet altijd een adequate

april 2001, *T.Vred.* 2003, 86 en *Huur* 2002, 139; *Vred. Mol* 17 september 2002, *T.Vred.* 2004, 48, noot M. DAMBRE; *Vred. Antwerpen (VII)* 24 december 2002, *T.Vred.* 2005, 115; *Vred. Zomergem* 24 december 2004, *Huur* 2006, 35; *Vred. Beveren* 28 juni 2005, *Huur* 2005, 222; *Vred. Westerlo* 8 januari 2007, *T.Vred.* 2008, 144, noot; *Vred. Zomergem* 11 juli 2012, *Huur* 2013, 88; *Vred. Zomergem* 3 januari 2014, *Huur* 2014, 172; *Vred. Borgloon* 8 april 2014, *Huur* 2014, 122.

¹⁵⁷ Die terminologie is te verkiezen boven de klassieke term “*absolute nietigheid*”, aangezien dit beter overeenstemt met het modernere en meer genuanceerde beeld van de nietigheidstheorie (M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit” in X. *Overeenkomstenrecht*, XXV^{ste} postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 327, nr. 423; J. HIJMA, *Nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen*, Deventer, Kluwer, 1988, 116, nr. 3.35).

¹⁵⁸ Rb. Gent 13 juni 2008, *T.Vred.* 2010, 338; Rb. Oost-Vl. (afd. Gent) 8 januari 2016, *Huur* 2016, 124; *Vred. Zomergem* 30 september 2011, *Huur* 2011, 180.

¹⁵⁹ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 117.

¹⁶⁰ Art. 433*decies* e.v. Sw.; art. 20, § 1 VWC.

¹⁶¹ Zie *infra*, nrs. 77-81 m.b.t. de vraag of en onder welke voorwaarden de verhuurder aanspraak kan maken op een bezettingsvergoeding.

¹⁶² In die zin P. DE SMEDT, “Kwaliteitsbewaking in de Vlaamse Wooncode: juridische knel- en kwelpunten” in B. HUBEAU (ed.), *Vijf jaar Vlaamse Wooncode: Het woonbeleid (nog) niet op kruissnelheid?*, Brugge,

sanctie. Ik heb eerder uiteengezet dat de nietigheid van rechtswege de door de Woninghuurwet uitgewerkte regeling, onder meer inzake renovatiehuurcontracten, saboteert en de eigen doelstellingen van de regionale wooncodes (het garanderen van huisvesting) doorkruist¹⁶³. Indien de nietigheid van de huurovereenkomst wordt uitgesproken, verliest de huurder zijn rechtsgrond om de verhuurder te dwingen eigenaarsherstellingen uit te voeren en om verder in het gehuurde goed te verblijven. Dit is – behoudens in de ergste gevallen van krotverhuur¹⁶⁴ – in strijd met het grondrecht op wonen.

60. De gewijzigde aanhef van het eerste lid van artikel 2, § 2 van de Woninghuurwet door de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (IV)¹⁶⁵, is van belang voor deze discussie, aangezien de federale wetgever daarmee impliciet heeft bevestigd dat de nietigheidssanctie in deze materie ongewenst is, ook indien de gewestelijke kwaliteitsnormen worden overtreden. Door de inschakeling van de gewestelijke normen in het keurslijf van artikel 2 van de Woninghuurwet en de daarin bepaalde specifieke (en aangepaste) burgerlijke sancties van de gerechtelijke ontbinding van de overeenkomst of de gedwongen uitvoering van herstellingswerken door de verhuurder, lijkt de nietigheidssanctie niet verplicht te moeten worden toegepast door de rechter¹⁶⁶.

61. Het wijzigingsdecreet van 7 juli 2006¹⁶⁷ stelde de problematiek op scherp, omdat artikel 20, § 1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, die rechtstreeks of via tussenpersoon een woning verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning, strafbaar stelt, wanneer die niet voldoet aan de kwaliteitsvereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. Naast of samen met de strafprocedure is een administratieve procedure mogelijk waarbij de gewestelijke wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 20*bis* van de Vlaamse Wooncode, een herstellenvordering kan instellen. De herstellenvordering kan ook voor de burgerlijke rechtbank worden gebracht, bijvoorbeeld in geval van seponering van het strafonderzoek. Dit is een bijkomende mogelijkheid om de herstellenvordering voor een rechtbank te brengen, naast de bevoegdheid van de strafrechtbank om deze maatregel ambtshalve uit te spreken.

62. Bij de strafbaarstelling van krotverhuur komt de schending van *alle* kwaliteitsnormen in aanmerking¹⁶⁸; er wordt immers geen onderscheid gemaakt naargelang van de ernst van

die Keure, 2002,148-149, nr. 66. Toch verdedigt deze auteur in dezelfde bijdrage de toepassing van de moderne nietigheidsleer op grond waarvan de rechtbanken “*creatief*” met de nietigheidssanctie zouden moeten omspringen om aldus aanknopng te vinden bij de sanctieregeling die het federale huurrecht kent (*Ibid.*, 160, nr. 84).

¹⁶³ Zie hierover uitgebreid M. DAMBRE, “Over huurgenot en woningkwaliteit” in X, *Overeenkomstenrecht*, XXV Iste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 322-333, nrs. 420-428.

¹⁶⁴ Zie *infra*, nr. 65.

¹⁶⁵ BS 8 mei 2007.

¹⁶⁶ M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 119; *contra* N. BERNARD, “La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer”, *JT* 2007, 517; *cf.* Vred. Etterbeek 22 juni 2009, *T.Vred.* 2011, 397, noot V. DEFRAITEUR, “De l’article 2 aux normes régionales: oser faire le pas”.

¹⁶⁷ Art. 8 Decr.VI. 7 juli 2006, BS 5 oktober 2006.

¹⁶⁸ Daarmee werd de aanknopng van de strafbaarstelling aan de afwezigheid van een conformiteitsattest verlaten. Het is zeer verwonderlijk dat het tweede lid van art. 20 VWC dat degene die rechtstreeks of via een tussenpersoon een roerend of een onroerend goed dat niet hoofdzakelijk voor wonen bestemd is, verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op bewoning, strafbaar stelt, daaraan de voorwaarde toevoegt

de inbreuk. Het maakt hierbij niet uit hoeveel strafpunten in het technisch onderzoek worden vastgesteld. Dit zal wel een rol spelen bij de opportuniteitsbeslissing over de vervolging en bij de eventuele straftoemeting, maar dit belet niet dat een klein kwaliteitsgebrek volstaat om de principiële overtreding van een strafrechtelijk gesanctioneerde norm vast te stellen. Hoe gering die overtreding kan zijn, blijkt uit de uitwerking van de kwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode in het strafpuntenstelsel volgens het model van “*Technisch Verslag van het onderzoek van de kwaliteit van woningen*”, dat als bijlage 1 bij het Woningkwaliteitsbesluit¹⁶⁹ is gevoegd. Naast strafpunten voor ernstige stabiliteits- en veiligheidsgebreken (risico op CO-vergiftiging, elektrocutie, ontploffing of brand), leveren lichte gebreken, zoals “*plaatselijke condensatie*” op een plafond, niet-algemene vochtschade op de onderste draagvloer of op een binnenwand, een vochtige kelderwand of -vloer, het ontbreken van een stopcontact in een of meerdere slaapkamers, een te steile trap enz., ook strafpunten op.

63. Het Grondwettelijk Hof gaf m.b.t. de kwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode duidelijk ruimte aan de burgerlijke rechter om een aangepaste sanctie te kiezen. Artikel 5, § 1 van de Vlaamse Wooncode schendt de bevoegdheidsverdelende regels niet in zoverre hij meebrengt dat een huurovereenkomst met betrekking tot een woning die niet voldoet aan de erin vervatte elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten nietig is. Door in de artikelen 18, 19 en 20, § 1 van de Vlaamse Wooncode slechts te voorzien, enerzijds, in strafrechtelijke sancties en, anderzijds, in maatregelen zoals de verplichting tot uitvoering van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken en de verplichting tot slopen van de woning, regelt het decreet enkel de betrekkingen tussen de verhuurder en de openbare overheid. Daaruit kan niet worden afgeleid dat het verbintenisrecht of de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats – zelfs impliciet – zouden zijn gewijzigd door de Vlaamse decreetgever. Weliswaar zal het aan de verwijzende rechter staan te oordelen of de niet-naleving van de in de in het geding zijnde bepaling vervatte kwaliteitsvereisten van dien aard is dat ze hetzij de nietigheid van de huurovereenkomst meebrengt, hetzij de geldigheid van de instemming van de huurder aantast, hetzij de ontbinding van de huurovereenkomst verantwoordt, of nog als grondslag dient om de verhuurder ertoe te veroordelen aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode te voldoen. Het gaat dan echter om een toepassing van de regels van het verbintenisrecht en van de huurwetgeving met betrekking tot de hoofdverblijfplaats en niet om een toepassing van het decreet¹⁷⁰.

64. Een automatische toepassing van de nietigheidssanctie voor overtredingen van de gewestelijke kwaliteitsnormen is ongewenst en kan buiten verhouding tot de inbreuk staan. In elk concreet geval zal de vraag moeten worden onderzocht of de overeenkomst tussen partijen werkelijk afbreuk doet aan de wetten van openbare orde (art. 6 BW), dan wel of

dat dit goed gebreken moet vertonen die een veiligheids- of gezondheidsrisico inhouden of dat in dit goed de basisvoorzieningen (zoals elektriciteit, sanitair, kookgelegenheid en verwarmingsmogelijkheid) ontbreken of niet behoorlijk functioneren. Dit lijken heel wat striktere (en meer realistische) eisen voor de strafbaarstelling en – op burgerrechtelijk vlak – de eventuele nietigheid, dan de kleinste overtreding van de kwaliteitsnormen van art. 5 VWC, waaraan de verhuurde goederen die wel tot woning zijn bestemd, moeten voldoen (M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 121, nr. 15, vn. 34).

¹⁶⁹ B.VI.Reg. 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, *BS* 1 augustus 2013.

¹⁷⁰ GwH 11 maart 2009, nr. 47/2009, *APT* 2009, afl. 2, 179; zie voor een concrete toepassing van deze redenering *Vred.* Veurne-Nieuwpoort 12 februari 2013, *T.Vred.* 2014, 217.

de verbintenissen van partijen een ongeoorloofde oorzaak of een ongeoorloofd voorwerp hebben (art. 1131 en 1133 BW). Daarover oordeelt de bodemrechter op onaantastbare wijze¹⁷¹. De oorzaak van de gebreken en de mogelijkheid om ze te herstellen, lijken daarbij belangrijke elementen. Eerder heb ik kritiek geuit op de toepassing van de nietigheids-sancie bij een beoordeling waarbij enkel met de juridische werkelijkheid rekening wordt gehouden, bijvoorbeeld indien de gebreken aan de woning ondertussen werden hersteld, maar het besluit met betrekking tot de ongeschiktheid op de datum van het sluiten van de huurovereenkomst nog niet was opgeheven¹⁷².

65. Ook de huurder is niet altijd gediend met een nietigverklaring; zijn grondrecht op wonen kan in het gedrang komen en dit is, bij ontstentenis van reële herhuisvestingmogelijkheden, ongewenst. Dit probleem hangt uiteraard samen met de vraag of de overheid die bijvoorbeeld besluit tot uitvoering van een beslissing tot onbewoonbaarverklaring, de resultaatsverbintenis heeft om in te staan voor de herhuisvesting van de bewoner-huurder¹⁷³. Bij ontstentenis van een duidelijke wettelijke verplichting¹⁷⁴ dient op deze vraag vooralsnog ontkennend te worden beantwoord.

Voor zover de bewoners voldoen aan de andere toelatingsvoorwaarden van het sociale huurstelsel krijgen huurders van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning die te kampen heeft met zeer ernstige gebreken, meer bepaald de woning die op het technisch verslag ofwel minstens drie gebreken van categorie III onder de hoofdrubrieken “Omhuysel” of “Binnenstructuur”, ofwel minstens drie gebreken van categorie IV en 60 strafpunten gescoord heeft, voorrang in het toewijzingssysteem van sociale huurwoningen¹⁷⁵.

In extreme gevallen van krotverhuur, waarbij socio-economisch zwakkere personen ver-zaken aan hun rechten bij ontstentenis van betaalbaar alternatief¹⁷⁶, kan het handhaven van het huurcontract moeilijk worden beschouwd als zijnde in lijn met het grondrecht op wonen¹⁷⁷. Het verder blijven wonen in een krot is immers niet verzoenbaar met het grondrecht op wonen en op een menswaardig bestaan¹⁷⁸.

66. Een aantal juridische technieken kan de soms ongewenste gevolgen van een nietigheid van rechtswege opvangen. Vooreerst kan, zoals gezegd, een temporeel onderscheid worden gemaakt waarbij de nietigheid wordt voorbehouden voor die gevallen waarin de slechte staat van het verhuurde goed van bij de aanvang van de verhuring aanwezig was¹⁷⁹. Aldus situ-

¹⁷¹ Cass. 3 februari 1898, *Pas.* 1898, I, 79; zie bv. Vred. Zomergem 19 oktober 2012, *Huur* 2013, 93.

¹⁷² M. DAMBRE, “Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen”, *T.Vred.* 2008, 114-122.

¹⁷³ Zie over die problematiek B. HUBEAU, “De uithuiszetting en de herhuisvesting, de Achilleshiel in het sociaal woonbeleid, ook in het Vlaamse Gewest”, *CDPK* 2010, afl. 1, 43-54.

¹⁷⁴ De regeling m.b.t. de herhuisvesting waartoe de burgemeester een opdracht krijgt in art. 17bis VWC is geformuleerd als een middelenverbintenis en geldt bovendien enkel voor de bewoners die in aanmerking komen om toegelaten te worden tot het sociale huurstelsel (zie art. 17 Woningkwaliteitsbesluit).

¹⁷⁵ Art. 19, eerste lid, 6° Kaderbesluit Sociale Huur.

¹⁷⁶ Cf. Vred. Doornik (II) 10 april 2007, *JLMB* 2008, 514; Vred. Zomergem 11 juli 2012, *Huur* 2013, 88; Vred. Zomergem 3 januari 2014, *Huur* 2014, 172.

¹⁷⁷ T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 334, nr. 754.

¹⁷⁸ Vred. Sint-Truiden 25 mei 2010, *RW* 2011-12, 411.

¹⁷⁹ T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 321-325, nrs. 726-733.

eert het probleem zich op het ogenblik van de wilsvorming en kan de rechter de nietigheid op basis van een ongeoorloofd voorwerp (art. 6 en 1108 BW) vaststellen. Het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet bevat een dergelijke expliciete nietigheidssanctie, zonder appreciatiemarge voor de rechter.

67. Kwaliteitsproblemen die in de loop van de uitvoering van het huurcontract opduiken, dienen via andere bepalingen te worden gesanctioneerd, zoals de vordering tot uitvoering van herstellingen of tot huurprijsvermindering op grond van artikelen 1719-1721 van het Burgerlijk Wetboek¹⁸⁰, de gerechtelijke ontbinding op grond van artikel 1741 van het Burgerlijk Wetboek en de ontbinding van rechtswege wegens het tenietgaan van het goed (art. 1722 BW). Zo kan het tijdsverloop (*i.c.* een periode van meer dan 8 jaar sinds het sluiten van de huurovereenkomst) vooraleer de huurder zich over de slechte toestand van de woning beklagt, als een aanwijzing gelden dat de gebreken niet aanwezig waren bij het sluiten van de overeenkomst; aldus werd niet tot nietigheid maar tot een gerechtelijke ontbinding beslist¹⁸¹. Er is ook ruimte voor toepassing van de niet-uitvoeringsexceptie en voor het toekennen van een huurprijsvermindering bij wijze van vergoeding van de genotsderving na een besluit tot ongeschiktverklaring (zonder dat de woning echter onbewoonbaar werd)¹⁸².

68. Wat m.i. niet mogelijk is, is een buitengerechtelijke ontbinding of verbreking op eenzijdige verklaring van de huurder, aangezien artikel 1762*bis* BW zich daartegen verzet¹⁸³. Indien een huurder zijn woning verlaat ten gevolge van de onbewoonbaarverklaring ervan past het de huurovereenkomst nietig te verklaren wegens schending van de gewestelijke kwaliteitsnormen of desgevallend van rechtswege ontbonden te verklaren op grond van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek (zie *infra*); de uitspraak van een vrederechter om *a posteriori* de eenzijdige beëindiging door de huurder niet als een contractbreuk te beschouwen¹⁸⁴, komt begrijpelijk over, maar lijkt geen principiële aanvaarding van de buitengerechtelijke ontbinding in te houden.

69. Op het gebied van de gewestelijke kwaliteitsgebreken zou de burgerlijke sanctie van de nietigheid kunnen worden gekoppeld aan het bereiken van een minimumaantal strafpunten, waarbij het getal van 15 een redelijke drempel lijkt, omdat vanaf dan een woning ongeschikt kan worden verklaard¹⁸⁵, aan de vaststelling dat er een reëel veiligheids- of

¹⁸⁰ Zie bv. Vred. Grimbergen 3 juli 2013, *T.Vred.* 2014, 197.

¹⁸¹ Vred. Herzele 2 januari 2013, *RW* 2013-14, 511.

¹⁸² Zie bv. Vred. Torhout 4 december 2012, *T.Vred.* 2015, 178.

¹⁸³ M. DAMBRE, "De onmogelijkheid tot buitengerechtelijke ontbinding van een huurovereenkomst m.b.t. een onroerend goed" (noot onder Kh. Dendermonde 3 februari 2011), *TBBR* 2013, 217-221; zie ook S. NAPORA, "Effets de l'inexécution fautive et non fautive" in G. BENOIT, I. DURANT, P.A. FORIERS, M. VANWIJCK-ALEXANDRE en P. WÉRY (eds.), *Le droit commun du bail*, Brussel, la Charte, 2006, 361, nr. 45; S. STIJNS, *De gerechtelijke en de buitengerechtelijke ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Maklu, 1994, 653-654, nr. 512; S. STIJNS, K. VANDERSCHOT en F. VERMANDER, "Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht" in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2006, 574, nr. 1332; P. WÉRY, "La résolution unilatérale d'un contrat de bail immobilier est interdite", *JT* 2010, 713, nr. 11; *contra*, maar ten onrechte T. VANDROMME, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2016, 332, nr. 752.

¹⁸⁴ Zie Vred. Deurne 26 januari 2001, *Huur* 2002, 105.

¹⁸⁵ Art. 12 B.VI.Reg. 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, *BS* 1 augustus 2013.

gezondheidsrisico voor de huurder bestaat¹⁸⁶ of aan het voorhanden zijn van een definitieve administratieve beslissing waarbij de onbewoonbaarheid wordt vastgesteld¹⁸⁷.

70. Naast de eventuele nietigheidssanctie kan een definitieve ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring ook leiden tot het juridisch tenietgaan van het voorwerp van de huur overeenkomstig artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek, wat de ontbinding van het huurcontract tot gevolg heeft; indien die ontbinding niet te wijten is aan een fout van de verhuurder, zal hij geen schadevergoeding verschuldigd zijn¹⁸⁸. Voor de toepassing van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek is een definitief juridisch tenietgaan vereist, wat een onderzoek noodzaakt van de beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring¹⁸⁹. Bepaalde rechtspraak stelt het sanctiemechanisme van artikel 2 van de Woninghuurwet voorop en ontzegt de mogelijkheid tot nietigverklaring van een huurcontract in geval van schending van de gewestelijke kwaliteitsnormen; er wordt daarentegen teruggegrepen naar de ontbinding op grond van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek¹⁹⁰.

3. Zoeken naar een gepaste sanctie

71. De gewestelijke overheden dienen zich te bezinnen over de vraag of de contractuele handhaving van de kwaliteitsnormen in de verhouding tussen contractspartijen een nietigheidssanctie nodig heeft, dan wel of kan worden volstaan met de burgerrechtelijke sancties die artikel 2 van de Woninghuurwet thans bevat¹⁹¹, naast het *instrumentarium* uit de gewestelijke wooncodes dat de administratieve, strafrechtelijke en fiscale handhaving van de kwaliteitsnormen beoogt in de verhouding tussen de overheid en de eigenaar/verhuurder.

72. De moderne nietigheidsleer past de sanctie aan het doel van de overtreden norm van openbare orde aan. Het uitgangspunt is dat de nietigheid een sanctie is die moet worden aangepast aan het doel van de regel, waarvan zij de handhaving beoogt¹⁹². Van de rechter wordt maatwerk gevraagd, waarbij hij naast het normdoel ook rekening houdt met de

¹⁸⁶ Zie M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen", *T.Vred.* 2008, 121, nr. 16.

¹⁸⁷ Cf. A. VAN OEVELEN, "De staat van de gehuurde woning, de federale, gewestelijke en gemeentelijke woningkwaliteitsnormen en de renovatiehuurovereenkomst" in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 88-90, nr. 130.

¹⁸⁸ M. DAMBRE, "Over huurgentot en woningkwaliteit" in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 323, nr. 420; A. VAN OEVELEN, "De staat van de gehuurde woning, de federale, gewestelijke en gemeentelijke woningkwaliteitsnormen en de renovatiehuurovereenkomst" in A. VAN OEVELEN (ed.), *Woninghuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 89-90, nr. 130.

¹⁸⁹ *Vred.* Antwerpen (II) 6 november 2014, *T.Vred.* 2015, 131.

¹⁹⁰ Rb. Leuven 19 januari 2011, *T.Vred.* 2012, 187.

¹⁹¹ Zie over die vraagstelling M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen", *T.Vred.* 2008, 114-122; M. DAMBRE, "Nietigheid huurcontract bij inbreuk op kwaliteitsnormen: mogelijk, wenselijk en wat zijn de gevolgen?", *TBO* 2012, 251-256.

¹⁹² Zie daarover M. DAMBRE, "Over huurgentot en woningkwaliteit" in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, 327-328, nr. 423 en de daar gegeven verwijzingen.

gegevens van de zaak, de verwachtingen en belangen van partijen en derden en de wijze waarop de overtreden regel inwerkt op de in het geding zijnde juridische verhoudingen¹⁹³.

73. Een aangepaste sanctie bij overtreding van de normen op het gebied van de woningkwaliteit heeft als uitgangspunt dat de huurder, als beschermde partij, de keuze heeft tussen de vordering tot ontbinding, met eventueel bijkomende schadevergoeding, of de vordering tot het uitvoeren van werken, met eventueel een aanpassing van de huurprijs¹⁹⁴. De rechtspraak kent enkele toepassingsgevallen van deze benadering¹⁹⁵. In de ergste gevallen, waarbij sprake is van huissjesmelkerij, de verhuuring van krotwoningen of van woningen met een reëel veiligheids- of gezondheidsrisico voor de huurder, blijft de nietigheid van rechtswege wegens schending van strafbepalingen of gewestelijke normen van openbare orde een derde mogelijkheid om de handhaving van de kwaliteitsnormen te verzekeren.

74. De nietigheidssanctie is echter ongewenst indien er slechts kleine overtredingen van de kwaliteitsnormen worden vastgesteld. Die sanctie is buiten verhouding in vergelijking met de inbreuk, die miniem kan zijn (een ontbrekend stopcontact in een slaapkamer, een vochtige muur in de kelder) en dreigt op paradoxale wijze de huisvesting van de te beschermen partij te ontnemen, aangezien de huurder de titel verliest op grond waarvan hij in het gehuurde goed kan verblijven. Het proportionaliteits- of evenredigheids criterium¹⁹⁶, zoals dit op het gebied van rechtsmisbruik werd ontwikkeld¹⁹⁷, kan ook hier een matigende rol vervullen om de in het geding zijnde belangen nauwkeurig af te wegen.

75. Naar financieel resultaat bestaat er voor de huurder weinig verschil tussen de vordering op basis van artikel 2 van de Woninghuurwet strekkende tot ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding (met inbegrip van een gedeeltelijke teruggave van de huurprijs wegens genotsderving) en de vordering tot nietigverklaring, waarbij naast schadevergoeding de betaalde huurgelden in het raam van de restitutieverbintenis worden teruggeëist. In dat laatste geval kan de huurder in ruil voor het genot en het gebruik van het onroerend goed, die niet vatbaar zijn voor teruggave, een bezettingsvergoeding verschuldigd zijn, vast te stellen door de rechter met inachtneming van de (slechte) staat van de woning en derhalve in de regel lager dan de overeengekomen huurprijs¹⁹⁸.

¹⁹³ C. CAUFFMAN, "Vers un endiguement du pouvoir modérateur du juge en cas de nullité?" (noot onder Cass. 23 maart 2006), *RCJB* 2007, 428 en 446; J. HIJMA, *Nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen*, Deventer, Kluwer, 1988, 401-402; W. VAN GERVEN, *Algemeen Deel in X, Beginselen van Belgisch Privaatrecht*, I, Brussel, Story-Scientia, 1987, 399, nr. 127, 404-405, nr. 128 en 443, nr. 138; W. VAN GERVEN m.m.v. S. COVEMAEKER, *Verbintenisrecht*, Leuven, Acco, 2006, 2de ed., 149.

¹⁹⁴ M. DAMBRE, "Hoe nuttig is nietig? Bedenkingen bij de nietigverklaring van een huurcontract wegens een inbreuk op gewestelijke kwaliteitsnormen", *T.Vred.* 2008, 114-122.

¹⁹⁵ Vred. Deurne 26 januari 2002, *Huur* 2002, 105; Vred. Leuven (II) 15 oktober 2002, *Huur* 2003, 64.

¹⁹⁶ Zie daarover J.-P. GOFFINON, "Quelques réflexions sur le rôle et les pouvoirs du juge de paix dans les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur", *T.Vred.* 2008, 101-113. Zie voor het verband tussen de nietigheidssanctie en het evenredigheids criterium ook W. VAN GERVEN m.m.v. S. COVEMAEKER, *Verbintenisrecht*, Leuven, Acco, 2006, 2de ed., 149.

¹⁹⁷ Zie Cass. 17 mei 2002, *Pas.* 2002, 1169 en *RNB* 2003, 86, noot J.S.; Cass. 6 januari 2006, *JT* 2007, 91, noot P. LECOCQ en *JLMB* 2006, 570, noot P. RENSON.

¹⁹⁸ M. DAMBRE, "Over huurgentot en woningkwaliteit" in X, *Overeenkomstenrecht*, XXVIste postuniversitaire cyclus Willy Delva 1999-2000, Antwerpen, Kluwer, 2000, nr. 26; M. VANWIJCK-ALEXANDRE, "L'état du bien loué à la délivrance et le bail de rénovation après la loi du 13 avril 1997" in G. BENOIT, P. JADOUL en M. VANWIJCK-ALEXANDRE (eds.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, la Charte, 1998, 17; zie *infra*, nrs. 77-81.

76. Om verhuurders te goeder trouw te beschermen tegen onachtzaamheid van de huurder of een zogenaamd “vernietzuchtige huurder”, werd door VANDROMME voorgesteld de nietigheid niet uit te spreken in die gevallen waarin het morele element van het misdrijf bij de verhuurder ontbreekt, bijvoorbeeld omdat de huurder aan de oorzaak van de slechte staat van de woning ligt of indien de verhuurder geen gebrek aan zorgvuldigheid en voorzorg kan worden verweten¹⁹⁹. Een fout, nalatigheid of onachtzaamheid van de verhuurder kunnen als voorwaarde worden gesteld om over te gaan tot nietigverklaring. Valt aan de verhuurder niets te verwijten, dan is een nietigverklaring niet aan de orde.

4. Bezettingsvergoeding na nietigverklaring huurovereenkomst

77. De nietigheid *ab initio* van de huurovereenkomst brengt mee dat de huurder, in toepassing van de restitutieplicht, alle betaalde huurgelden moet terugkrijgen. Daarnaast kan de huurder op extracontractuele grondslag schadevergoeding vorderen (bv. voor de kosten van herhuisvesting). Elke eis van de verhuurder gesteund op een nietige huurovereenkomst, bijvoorbeeld tot invordering van achterstallige huur, wederverhuisvergoeding of de vergoeding verschuldigd door de huurder in geval van opzegging tijdens de eerste driejarige periode van een negenjarige huurovereenkomst (art. 3, § 5, tweede lid Woninghuurwet), dient door de rechter, zelfs ambtshalve, te worden afgewezen²⁰⁰.

78. Op grond van de theorie van de vermogensverschuiving zonder oorzaak (art. 1376 BW) kan in geval van een nietige huurovereenkomst aan de verhuurder eventueel een bezettingsvergoeding worden toegekend. Ook voor de huurder geldt immers de restitutieverbintenis, maar het door hem verkregen genot van het goed kan niet zomaar worden teruggegeven. De rechtsgrond voor de verarming van de verhuurder en de verrijking van de huurder is nochtans weggefallen. Het bepalen van een bezettingsvergoeding lijkt aanvaardbaar indien de tekortkomingen van het gehuurde goed aan de kwaliteitsnormen van dien aard zijn dat er toch nog een normale huurwaarde kan worden bepaald, rekening houdend met de (slechte) staat van de woning.

79. Het toekennen van een bezettingsvergoeding stuit echter op bezwaar indien het gebrek aan conformiteit van de gehuurde woning de huurder slechts een theoretisch huurgenot heeft verschaft. In geval van krotverhuur kan men moeilijk stellen dat de huurder zich zou hebben verrijkt²⁰¹. Een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Gent maakte een correcte

¹⁹⁹ T. VANDROMME, “De gevolgen voor de huurovereenkomst bij inbreuken op de gewestelijke woningkwaliteitsnormen: botst de Vlaamse Wooncode met het gemene huurrecht?”, *Huur* 2009, 106, nrs. 10 en 11; voor een afgewogen beslissing waarbij na een onbewoonbaarverklaring aan de verhuurder een verbrekingsvergoeding van één maand werd toegekend, zie Vred. Charleroi (II) 12 oktober 2009, *T.Vred.* 2012, 143.

²⁰⁰ M. DAMBRE, “De geldingskracht van gewestelijke en gemeentelijke reglementen m.b.t. de woningkwaliteit” (noot onder Vred. Gent (I) 14 maart 1997 en 20 juni 1997), *TOGOR* 1999, 102; P. DE SMEDT, “Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode”, *TOGOR* 1999, 32, nr. 69; J. VANKERCKHOVE en M. VLIES, “Loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux”, *JT* 1997, 594; A. VAN OEVELEN, “Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)”, *RW* 1997-98, 731; zie voor toepassingen Vred. Gent (I) 14 maart 1997 en 20 juni 1997, *TOGOR* 1999, 95, noot M. DAMBRE; Vred. Gent (I) 29 mei 1998, *TGR* 1999, 153; Vred. Gent (I) 13 februari 1998, *TGR* 1999, 159; Vred. Gent (I) 16 januari 1998, *TGR* 1999, 160 (veroordeling verhuurder tot terugbetaling van alle huurgelden wegens het onverschuldigd karakter).

²⁰¹ M. DAMBRE, “De elementaire vereisten van veiligheid, bewoonbaarheid en gezondheid en de bewijskracht van het administratief technisch verslag” (noot onder Rb. Gent 24 september 1999), *TOGOR* 2000, 46,

afweging van de verschillende elementen die bij de bepaling van de bezettingsvergoeding in aanmerking kunnen worden genomen. De overeengekomen huurprijs is daarbij één element, de staat van de gehuurde woning een minstens even belangrijk ander element²⁰². Aldus kan bij het bepalen van de omvang van de bezettingsvergoeding nauwkeurig rekening worden gehouden met het effectieve en nuttige gebruik dat de huurder van de woning heeft gemaakt²⁰³.

80. Sommige rechtspraak verzet zich al te principiële tegen de mogelijkheid om de huurder alsnog een bezettingsvergoeding op te leggen, omdat de verarming van de verhuurder louter het gevolg zou zijn van het verhuren van een onbewoonbare woning en dus van de eigen fout van de verhuurder²⁰⁴. Deze redenering kan sinds het principiële arrest van het Hof van Cassatie van 10 mei 2012 niet meer worden aangehouden; het arrest heeft duidelijk gemaakt dat de nietigheid van de woninghuurovereenkomst niet eraan in de weg staat dat de eigenaar die tot restitutie van de huurgelden is gehouden, op grond van ongegronde verrijking aanspraak kan maken op een vergoeding voor de bezetting van het verhuurde goed. De omstandigheid dat de nietigheid van de overeenkomst het gevolg is van de overtreding van de woningkwaliteitsnormen, neergelegd in de Vlaamse Wooncode, die de openbare orde raken, sluit niet uit dat de rechter kan oordelen dat de bezetting van het onroerend goed een ongegronde verrijking oplevert²⁰⁵. Deze uitspraak heeft het voordeel van de duidelijkheid en brengt meer eenheid in de soms disparate rechtspraak.

81. Indien de vergoeding betrekking heeft op een geval van nietigverklaring van de huurovereenkomst door de rechter ligt de grondslag rechtstreeks in de restitutieplichting van de huurder m.b.t. het door hem genoten gebruik van het onroerend goed²⁰⁶. In deze *sui generis* benadering kan beter rekening worden gehouden met de vaststelling dat in vele gevallen beide partijen in uitvoering van een vernietigde overeenkomst werden “verrijkt”²⁰⁷. Ook in deze benadering blijft het uitgangspunt het beginsel dat niemand zich ongerechtvaardigd

nr. 10; M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 255, nr. 649; P. DE SMEDT, “Het woninghuurrecht in de greep van de Vlaamse Wooncode”, *TOGOR* 1999, 33, nr. 69, vn. 158.

²⁰² Rb. Gent 10 maart 2000, *TOGOR* 2001, 113, noot M. DAMBRE; zie ook Rb. Oost-Vl. (afd. Gent) 8 januari 2016, *Huur* 2016, 124; Vred. Sint-Truiden 12 april 2001, *T.Vred.* 2003, 86 en *Huur* 2002, 139; Vred. Mol 17 september 2002, *T.Vred.* 2004, 48, noot M. DAMBRE; Vred. Antwerpen (VII) 24 december 2002, *T.Vred.* 2005, 115; Vred. Hoogstraten 4 november 2003, *Huur* 2008, 137; Vred. Zomergem 24 december 2004, *Huur* 2006, 35; Vred. Beveren 28 juni 2005, *Huur* 2005, 222; Vred. Etterbeek 7 november 2008, *T.Vred.* 2010, 318; Vred. Westerlo 14 september 2009, *T.Vred.* 2011, 364; Vred. Zomergem 11 juli 2012, *Huur* 2013, 88; Vred. Zomergem 3 januari 2014, *Huur* 2014, 172; Vred. Borgloon 8 april 2014, *Huur* 2014, 122.

²⁰³ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 255, nr. 649; zie voor toepassingen Rb. Gent 24 september 1999, *TOGOR* 2000, 46, noot M. DAMBRE; Rb. Gent 10 maart 2000, *TOGOR* 2001, 113, noot M. DAMBRE; Vred. Sint-Truiden 12 april 2001, *T.Vred.* 2003, 86 en *Huur* 2002, 139; Vred. Mol 17 september 2002, *T.Vred.* 2004, 48, noot M. DAMBRE; Vred. Antwerpen (VII) 24 december 2002, *T.Vred.* 2005, 115; Vred. Zomergem 24 december 2004, *Huur* 2006, 35; Vred. Beveren 28 juni 2005, *Huur* 2005, 222; Vred. Zomergem 30 september 2011, *Huur* 2011, 180.

²⁰⁴ Rb. Turnhout 11 oktober 2004, *Huur* 2008, 140; Rb. Turnhout 31 januari 2005, *Huur* 2008, 197.

²⁰⁵ Cass. 10 mei 2012, *Pas.* 2012, 1059, *Huur* 2012, 193, *NjW* 2013, 29, noot M. DAMBRE, *RW* 2012-13, 985, noot A. VAN OEVELEN en *TBO* 2013, 115, noot J. BAECK.

²⁰⁶ Zie A. VAN OEVELEN, “Gevolgen van de nietigverklaring van woninghuurovereenkomsten wegens niet-naleving van de gewestelijke woonkwaliteitsnormen” (noot onder Cass. 10 mei 2012), *RW* 2012-13, 988, nr. 5.

²⁰⁷ M. DAMBRE, “De bezettingsvergoeding na het einde van de huur”, *Huur* 2014, 104, nr. 9.

ten koste van een ander mag verrijken²⁰⁸. De rechter kan, als één van de partijen daarom verzoekt, overgaan tot schuldvergelijking tussen de wederzijdse restitutieverbintenissen van huurder en verhuurder²⁰⁹.

AFDELING IV. TOEGANG TOT DE PRIVATE WONINGHUURMARKT

A. FINANCIËLE DREMPELS TOT DE PRIVATE WONINGHUURMARKT

82. De huurprijs en de andere financiële voorwaarden die van de huurder worden gevraagd, meer bepaald het stellen van een huurwaarborg en het betalen van de huurkosten, vormen een belangrijke drempel om toegang te krijgen tot de private woninghuurmarkt en aldus ook voor de verwezenlijking van zijn grondrecht op wonen.

83. De wetgever heeft tot heden enkel oog gehad voor het reglementeren van de omvang van de huurwaarborg (art. 10 Woninghuurwet) en dan nog op onvolkomen wijze²¹⁰. Bij de invoering van het Vlaams Huurdecreet zal wellicht worden aangeknoopt bij het systeem van voor de wetwijziging van 2007 door te opteren voor een waarborg in geld van 3 maanden huur, naast een persoonlijke borgstelling of een bankwaarborg via tussenkomst van het OCMW. Andere vormen van waarborg, de zogenaamde “externe cumul” zullen volgens de toelichting bij het voorontwerp van Vlaams Huurdecreet niet meer mogelijk zijn.

84. De vaststelling van de huurprijs van een private woninghuurovereenkomst wordt volledig overgelaten aan de contractvrijheid. De regeling met betrekking tot de huurprijs is vanuit het oogpunt van de bescherming en realisatie van het grondrecht op wonen altijd een zwak punt van het private huurrecht geweest, aangezien de economisch zwakkeren uit de boot dreigen te vallen, meer bepaald in gevallen waar de huurprijs niet in verhouding staat tot de geboden woningkwaliteit²¹¹. In het Vlaamse Gewest zal deze situatie niet snel veranderen, aangezien de contractvrijheid m.b.t. de vaststelling van de huurprijs bij de komende hercodificatie van het woninghuurrecht niet zal worden ingeperkt.

²⁰⁸ J. BAECK, “Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen”, *TBO* 2013, 109-110; zie ook J. BAECK, *Restitutie na vernietiging of ontbinding van overeenkomsten*, Antwerpen, Intersentia, 2012, 95-96 (kritiek op klassieke *sui generis* benadering) en 164-166 (eigen voorstel).

²⁰⁹ J. BAECK, “Restitutie na vernietiging van woninghuurovereenkomst wegens overtreding van gewestelijke woonkwaliteitsnormen”, *TBO* 2013, 112; M. DAMBRE, “De bezettingsvergoeding na het einde van de huur”, *Huur* 2014, 104, nr. 9.

²¹⁰ Zie hierover uitgebreid M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 476-518, nrs. 1042-1123.

²¹¹ M. DAMBRE, “Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting de rechtspositie van de kansarme huurder beïnvloeden” in CBR (ed.), *Arm Recht? Kansarmoede en recht*, Derde Antwerps juristencongres, Antwerpen, Maklu, 1997, 247, nr. 13; M. DAMBRE, “Woninghuur in Vlaamse handen: nieuwe kansen voor het grondrecht op behoorlijke huisvesting?” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisypus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 275, nr. 7; A. VAN OEVELEN, “De horizontale werking van het recht op behoorlijke huisvesting in het Belgisch huurrecht” in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1995, 122. Zie voor voorstellen tot aanpassing (objectivering huurprijs en tegengaan van overmatige huurprijzen) M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 344, nr. 761, 361, nr. 792 en 545, nr. 1189.

85. De Vlaamse regelgeving beperkt zich tot het ter beschikking stellen van een webapplicatie²¹² onder de naam *huurschatter.be*. De webtoepassing laat verhuurders en kandidaat-huurders toe een inschatting te maken van de markthuurprijs van een woning op basis van de woningkenmerken, de ligging en het adres. Daarbij wordt rekening te worden gehouden met de woningkwaliteit, met de omvang en de ligging van de woning, met het onderscheid tussen kamers en andere woningen en met eventuele specifieke woonvormen voor woonwagabewoners en andere kwetsbare bewonersgroepen.

86. Het Vlaamse Gewest heeft het indexmechanisme niet aangepast n.a.v. de indexsprong voor lonen en uitkeringen in 2016. In het Waalse Gewest geldt een indexsprong voor huurcontracten die lopen op 1 april 2016 tot de vervaldatum, waarbij volgende aangepaste formule voor het indexeringsmechanisme geldt in plaats van de oorspronkelijke tekst van artikel 1728*bis* van het Burgerlijk Wetboek: “*basishuurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer op de vorige verjaardagsdatum en gedeeld door het aanvangsindexcijfer.*”²¹³

87. Het aandeel van sociale huurwoningen blijft in België relatief laag²¹⁴ en ligt in het Vlaamse Gewest onder de 7 % van de totale woningmarkt. Door de schaarste aan de aanbodzijde blijven de wachtlijsten voor kandidaat-sociale huurders lang. Gelet op de strenge inkomensgrenzen om tot het sociaal huurstelsel te worden toegelaten, blijft een grote groep minder kapitaalkrachtige huurders aangewezen op de private huurmarkt, waarin zij als het ware “*gevangen*” zitten ten gevolge van de structuur van de huisvestingsmarkt. Enerzijds, is het aanbod aan sociale woningen marginaal en, anderzijds, verkeren zij in de onmogelijkheid om zelf een woning in eigendom te verwerven. Zij ondergaan daardoor de marktvolaties op de private huurmarkt en zitten in geval van stijgende huurprijzen bij wijze van spreken “*in de val*”²¹⁵.

Om deze groep huurders enigszins te ondersteunen, kent de overheid huursubsidies²¹⁶ toe in geval van onder meer verhuis van een ongeschikte of onbewoonbare woning naar een kwaliteitsconforme woning of naar een woning die wordt onderverhuurd door een sociaal verhuurkantoor, alsook huurpremies voor kandidaat-sociale huurders die 4 jaar of langer op de wachtlijst staan²¹⁷.

88. De 3 gewesten hebben ook ingezet op de ondersteuning, de begeleiding en de terbeschikkingstelling van private huurwoningen²¹⁸ van financieel minder sterke huurders door

²¹² Art. 5, § 5 VWC.

²¹³ Decr.W. 3 maart 2016 tot invoering van een indexsprong van de huurprijzen, *BS* 11 maart 2016.

²¹⁴ S. WINTERS e.a., *Wonen in Vlaanderen anno 2013. De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld*, Antwerpen, Garant, 2015, 17.

²¹⁵ P. DE DECKER en R. VAN DAM, “De huisvestingsval, of wat huishoudens over houden na het betalen van hun woonkosten” in P. DE DECKER, L. GOOSSENS en I. PANNECOUCKE (eds.), *Wonen aan de onderkant*, Antwerpen-Apeldoorn, Garant, 2004, 99-101; zie ook M. DAMBRE, *De huurprijs. Analyse van de financiële verbintenissen van de huurder en onderzoek naar de mogelijkheid tot objectivering van de woninghuurprijzen*, Brugge, die Keure, 2009, 269, nr. 616.

²¹⁶ B.VI.Reg. 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders, *BS* 9 maart 2007; zie daarover D. VAN CAUWENBERGE, “Het premielandschap verder bijgekleurd” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *Vijftien jaar Vlaamse Wooncode. Sisyphus (on)gelukkig?*, Brugge, die Keure, 2013, 91-108.

²¹⁷ B.VI.Reg. 4 mei 2012 tot instelling van een tegemoetkoming voor kandidaat-huurders, *BS* 25 mei 2012.

²¹⁸ Door middel van een toegelaten onderverhuur conform art. 1717, tweede lid, tweede zin BW en art. 4, § 2*bis* Woninghuurwet.

sociale verhuurkantoren²¹⁹. Het sociaal verhuurkantoor neemt de private woning in huur voor minimum 9 jaar en verhuurt die onder aan een huurder behorend tot de doelgroep. De doelgroep betreft huurders die op de wachtlijst van een sociale huurwoning staan. Door een deel van de private woninghuurmarkt open te stellen voor deze huurders, dragen de sociale verhuurkantoren bij tot het realiseren van het grondrecht op wonen.

B. INFORMATIEPLICHT BIJ PUBLIEKE TEHUURSTELLING

89. In 2007 werd een regeling ingevoerd om de kandidaat-huurder beter en vooraf te informeren over de omvang van de huurprijs en de kosten. Artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek werd ingevoegd door artikel 99 van de wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007²²⁰. Op grond van deze bepaling dient de verhuurder bij de tehuurstelling van een goed dat bestemd is voor “*bewoning in de ruime betekenis*” door middel van een officiële of publieke mededeling, waaronder het uithangen van een raamaffiche, het plaatsen van een zoekertje in een krant, magazine of op een internetsite vallen²²¹, “*onder meer*” het bedrag van de huurprijs²²² en de gemeenschappelijke lasten te vermelden. De verplichting valt niet weg bij het gebruikmaken van een tussenpersoon, bijvoorbeeld een vastgoedmakelaar, bij de tehuurstelling²²³. De wetgever wenst door middel van deze formele verplichting de verhuurmarkt transparanter te maken, de huurder te beschermen door hem vooraf van de gevraagde huurprijs en gemeenschappelijke kosten te laten kennisnemen, wat niet enkel een tijdsbesparing kan betekenen, maar hem ook voor bepaalde verleidingen kan behoeden en discriminatoire motieven kan bestrijden²²⁴.

De afdeling Wetgeving van de Raad van State vroeg zich af of het openbaar maken van de inkomsten van de verhuurder niet ingaat tegen het recht op de bescherming van het privéleven in de zin van artikel 22 van de Grondwet en artikel 8 van het EVRM²²⁵. Hierop werd door de minister geantwoord dat de doelstelling om fundamentele rechten en vrijheden (discriminatieverbod) te beschermen, een beperkte aantasting van het recht op de bescherming van het privéleven verantwoordt en dat daarbij voldaan is aan het evenredigheidsbeginsel²²⁶. Het Grondwettelijk Hof volgde deze redenering en achtte de verplichte bekendmaking die beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte, namelijk te waarborgen dat alle kandidaat-huurders inzicht verwerven in de voorwaarden waaronder een woning te huur wordt gesteld en te vermijden dat eigenaars zich op een discriminerende wijze gedragen door het bedrag van de huurprijs te laten schommelen, bijvoorbeeld

²¹⁹ Art. 56 VWC en B.VI.Reg. 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren, *BS* 7 september 2012; art. 120-128bis Brusselse Huisvestingscode en B.Br. Reg. 17 december 2015 houdende organisatie van sociale verhuurkantoren, *BS* 8 januari 2016; art. 9-11, 191 en 193 Waalse Huisvestingscode en B.W.Reg. 12 december 2013 betreffende de sociale huisvestingsinstellingen, *BS* 30 december 2013.

²²⁰ *BS* 8 mei 2007, ed. 3.

²²¹ *Parl.St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 8.

²²² Het betreft de basishuurprijs in de zin van art. 1728bis BW, d.w.z. de zuivere huurprijs zonder kosten en lasten.

²²³ S. BEYAERT, “Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur” in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 155, nr. 23.

²²⁴ *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/001, 69-70; *Parl.St.* Senaat 2006-07, nr. 3-2121/4, 7-8 en 19.

²²⁵ *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2874/001, 14 (Adv.RvS).

²²⁶ *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 28.

naargelang van de huidskleur van de kandidaat-huurder, en die is voorgeschreven in een voldoende precieze wettelijke bepaling, bestaanbaar met artikel 22 van de Grondwet²²⁷.

90. Er is onzekerheid over de verbindende kracht van het document waarmee de huurprijs wordt bekendgemaakt: betreft het een voor de verhuurder bindend aanbod dat bij aanvaarding door de huurder het huurcontract tot stand brengt of kan tussen partijen nog over de prijs worden onderhandeld? Uit het feit dat de essentiële vermelding met betrekking tot de duur van de huurovereenkomst ontbreekt, leidde de minister af dat het geen verbindend aanbod betreft en dat partijen nog in alle vrijheid over de huurprijs zouden kunnen onderhandelen²²⁸. Die stelling werd als betwistbaar van de hand gewezen, aangezien de duur van de huurovereenkomst geen essentieel element is waarover partijen overeenstemming moeten hebben bereikt vooraleer een huurovereenkomst tot stand kan komen, aangezien de wettelijke bepalingen, zowel in het algemeen huurrecht (art. 1736 en 1758 BW) als in het woninghuurrecht (art. 3, § 1 Woninghuurwet), daarvoor een regeling uitwerken²²⁹.

91. Het niet naleven van deze wettelijke informatieverplichting wordt beteugeld door een gemeentelijke administratieve sanctie in de vorm van een geldboete tussen 50 en 350 euro die de gemeenten op grond van artikel 119*bis* van de Nieuwe Gemeentewet *kunnen* invoeren. De beteugeling van een verbintenis uit het Burgerlijk Wetboek met een administratieve geldboete, afhankelijk van het initiatief dat een gemeente al dan niet neemt (aan de gemeentelijke autonomie wordt niet geraakt en er bestaat geen enkel middel of sanctie om gemeenten die de regeling niet uitwerken, onder druk te zetten), is geen adequate regeling.

92. Er blijkt bij de meeste steden en gemeenten weinig animo te bestaan om een gemeentelijk reglement uit te werken, zodat de bepaling in een overgroot deel van de gemeenten dode letter blijft²³⁰. Dit scheidt een nieuw probleem van rechtsonzekerheid en ongelijke behandeling van huurders en verhuurders in de zin van artikel 149 van de Grondwet, al naargelang van de gemeente waarin zij een onroerend goed wensen te huren of te verhuren. Even ongewenst lijkt de belasting van de politierechtbanken met huurgeschillen, meer bepaald de beroepen van verhuurders tegen een gemeentelijke administratieve beslissing om een geldboete op te leggen (art. 601*ter* Ger.W.)²³¹.

AFDELING V. VERLENGING HUUROVEREENKOMST EN BEPERKING UITZETTINGSRECHT

A. VERLENGING WEGENS BUITENGEWONE OMSTANDIGHEDEN

93. Artikel 11 van de Woninghuurwet regelt de verlenging wegens buitengewone omstandigheden bij de huur van een woning die de huurder tot hoofdvverblijfplaats dient. Wanneer een huurovereenkomst vervalt of eindigt ten gevolge van een opzegging, kan de huurder,

²²⁷ GwH 26 juni 2008, nr. 93/2008, RW 2008-09, 43 en *Huur* 2009, 30, overw. B.20.1. en B.20.2.

²²⁸ *Parl.St.* Kamer 2006-07, nr. 51-2873/020, 34-35.

²²⁹ A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", RW 2007-08, 300; zie ook J. COLAES, "Recente wijzigingen in de Huurwet 2006-2007", *Huur* 2007, 144-145, nr. 94.

²³⁰ S. BEYAERT, "Gewijzigde regels inzake algemeen huurrecht en woninghuur" in X, *Het onroerend goed in de verschillende takken van het recht*, Gent, Larcier, 2008, 157, nr. 28. Zie bv. wel het Politiereglement van de stad Gent van 25 februari 2008.

²³¹ A. VAN OEVELEN, "Wijzigingen in het (woning)huurrecht", RW 2007-08, 301.

die het bewijs levert van buitengewone omstandigheden, om een verlenging verzoeken. De rechter kan de verlenging toestaan rekening houdend met de belangen van de twee partijen (art. 11, derde lid Woninghuurwet). Bij de belangenafweging dient de rechter rekening te houden met het grondwettelijk gewaarborgd recht op wonen. Artikel 11 van de Woninghuurwet leent zich bij uitstek om dit grondrecht te laten inwerken op de private rechtsverhouding tussen huurder en verhuurder²³².

94. De rechter moet onderzoeken of de uitwerking van een opzegging de huurder niet in een menonwaardige situatie of een sociaal onaanvaardbare toestand plaatst en of een verlenging overeenkomstig artikel 11 van de Woninghuurwet dit kan verhelpen²³³.

95. Indien de belangen van de huurder en de verhuurder gelijkwaardig zijn en er geen aanwijsbare voorkeur is voor de ene of andere partij, zal het grondrecht op wonen de balans in het voordeel van de huurder doen overslaan²³⁴. Er zou in andere zin kunnen worden geoordeeld indien de woning waarvan het huurcontract eindigt, bestemd is voor de huisvesting van het gezin van de verhuurder²³⁵. Het recht op wonen van de verhuurder verdient in dat geval evenveel bescherming als dat van de huurder²³⁶.

96. Het invoeren van buitengewone omstandigheden wordt in de regel ontzegd aan onderhuurders (art. 4 § 1, zevende lid Woninghuurwet). Voor een specifieke categorie van onderhuurders, nl. zij die via een sociaal verhuurkantoor een woning op de private huurmarkt in onderhuur nemen, bevat artikel 38 van het typehuurovereenkomst in het Vlaamse Gewest toch een mogelijkheid om een verlenging wegens buitengewone omstandigheden te vragen²³⁷. De contractpraktijk van de sociale verhuurkantoren ijvert ook ervoor om in de hoofdhurovereenkomsten te laten opnemen dat de herhuisvesting van de onderhuurder in een betaalbare woning als een buitengewone omstandigheid voor het sociaal verhuurkantoor (hoofdhuurder) kan gelden in geval van opzegging door de verhuurder. Om een rechtszekere regeling te krijgen, zou deze uitzondering op de regel beter decretaal worden bevestigd.

²³² M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 393, nr. 1024; zie uitgebreid M. DAMBRE, "Commentaar artikel 11 Woninghuurwet" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2011, 28 p.

²³³ Zie bv. Vred. Elsene 6 maart 1995, *TBBR* 1996, 296, noot B. HUBEAU, "Het recht op behoorlijke huisvesting (artikel 23 Grondwet) en het privaat huurrecht"; Vred. Elsene (II) 3 december 1997, *Act.jur. baux* 1998, 57; Vred. Oudenaarde 18 december 2008, *T.Vred.* 2010, 348.

²³⁴ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 393, nr. 1024; A. DE BOECK, "De verlenging wegens buitengewone omstandigheden" in A. VAN OEVELEN (ed.) *Woninghuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 172, nr. 294; A. VAN OEVELEN, "Actualia woninghuurrecht (1998-2007)", *CBR-Jaarboek 2006-2007*, Antwerpen-Oxford, Intersentia, 2007, 41; zie voor een toepassing Vred. Halle 11 april 2007 *Huur* 2008, 212.

²³⁵ A. VAN OEVELEN, "De horizontale werking van het recht op behoorlijke huisvesting in het Belgisch huurrecht" in B. HUBEAU en R. DE LANGE (eds.), *Het grondrecht op wonen. De grondwettelijke erkenning van het recht op huisvesting in Nederland en België*, Antwerpen-Apeldoorn, Maklu, 1995, 128; zie bv. Vred. Sint-Kwintens-Lennik 23 december 1996, *Huur* 1997-98, 226, noot N. BOLLEN waar de voorkeur aan de eigenaar wordt gegeven; Vred. Ukkel 19 september 1997, *Act.jur.baux* 1998, 55 en 82.

²³⁶ M. DAMBRE "Kan het grondrecht op behoorlijke huisvesting de rechtspositie van de kansarme huurder beïnvloeden" in CBR (ed.), *Arm Recht? Kansarmoede en recht*, Derde Antwerps juristencongres, Antwerpen, Maklu, 1997, 244, nr. 5.

²³⁷ Bijlage II Kaderbesluit Sociale Huur. Dit is een afwijking op art. 4, § 2bis Woninghuurwet.

B. UITHUISZETTING

1. Regeling in het Gerechtelijk Wetboek

97. De “*humanisering*” van het uitzettingsrecht van de verhuurder, overeenkomstig de artikelen 1344*ter* tot en met 1344*sexies* van het Gerechtelijk Wetboek²³⁸, is een van de concrete verwezenlijkingen van het grondrecht op wonen. Het grondrecht op wonen strekt niet zozeer ertoe om daklozen een woning toe te kennen, maar voornamelijk om de rechter instrumenten aan te reiken wanneer klassieke mechanismen ontoereikend zijn, bijvoorbeeld door de gevolgen van een uithuiszetting te verzachten door toekenning van een termijn, zodat diegene die uitgezet wordt, met eventuele hulp van het OCMW, een nieuw onderkomen kan vinden, al is dit maar tijdelijk²³⁹. Artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek legt een wachttermijn op van één maand tussen de betekening van een vonnis dat de uithuiszetting beveelt en de effectieve uithuiszetting door de gerechtsdeurwaarder. Die wachttermijn geldt ook indien het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaard²⁴⁰.

98. De wachttermijn kan door de rechter worden verlengd (of ingekort), onder meer indien de huurder (of de verhuurder) uitzonderlijke ernstige omstandigheden kan bewijzen. Dit is onder meer het geval bij een situatie van kansarmoede, het verlies van goederen en bezittingen ten gevolge van een brand, het genieten van volledige kosteloze juridische tweedelijnsbijstand en het feit dat het schooljaar van de kinderen niet is beëindigd²⁴¹.

99. De wettekst geeft ook zelf een aantal voorbeelden van wat met de term uitzonderlijke ernstige omstandigheden wordt bedoeld: “*De mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder gedurende de winterperiode.*” De klemtoon wordt daarmee gelegd op overwegingen van humanitaire aard²⁴².

100. De vermelding van de winterperiode als uitzonderlijke ernstige omstandigheid is in de plaats gekomen van voorstellen om de wachttermijn expliciet in de wet te bepalen als de periode tussen 1 november en 21 maart of tussen 15 december en 15 februari²⁴³. De bepaling in de tijd van de winterperiode is aan de beoordeling van de rechter overgelaten; het betreft echter geen determinerend criterium. Vooral van belang zijn de herhuisvestingsmogelijkheden waarover de huurder beschikt²⁴⁴ en waarbij het OCMW volgens artikel 1344*ter*, § 5 van het Gerechtelijk Wetboek “*op de meest aangewezen wijze*” hulp dient te bieden.

101. Indien wordt afgeweken van de termijn van één maand die de wet principieel vooropstelt, dient de rechter, zoals bij de toepassing van artikel 11 van de Woninghuurwet, rekening

²³⁸ Ingevoegd bij wet 30 november 1998, *BS* 1 januari 1999.

²³⁹ *Vred. Waver* (II) 24 december 2012, *JLMB* 2013, 2008.

²⁴⁰ *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 37; J. LAENENS, “De uithuiszetting”, *RW* 1998-99, 1413, nr. 13; D. PIRE, “L’humanisation des expulsions”, *T.Vred.* 1999, 18; V. TOLLENAERE, “Verjaring en rechtspleging inzake huur” in M. DAMBRE, B. HUBEAU en S. STIJNS (eds.), *Handboek Algemeen Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2015, 867, nr. 91.

²⁴¹ *Vred. Landen-Zoutleeuw* 30 januari 2013, *T.Vred.* 2014, 381.

²⁴² *Parl.St.* Senaat 1997-98, nr. 926/4, 40-41.

²⁴³ *Parl.St.* Senaat 1997-98, nr. 926/4, 28.

²⁴⁴ D. PIRE, “L’humanisation des expulsions”, *T.Vred.* 1999, 20; zie ook *Parl.St.* Senaat 1997-98, nr. 926/4, 42.

te houden met de belangen van beide partijen bij het vaststellen van de termijn. Net zoals in geval van een verlenging wegens buitengewone omstandigheden kan het grondrecht op wonen bij deze belangenafweging een determinerende rol spelen.

102. Hoewel artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek en artikel 11 van de Woninghuurwet verschillende situaties beogen, kunnen de regelingen elkaar overlappen. Dit zal het geval zijn wanneer de verhuurder de geldigverklaring van de door hem gegeven opzegging vordert, met de daarbij horende vraag tot uithuiszetting, en de huurder bij wederis een verlenging wegens buitengewone omstandigheden zou vragen of een al eerder gevraagde verlenging aan het oordeel van de rechter onderwerpt²⁴⁵. Een parallelle toepassing is ook mogelijk indien de rechter een verlenging wegens buitengewone omstandigheden toestaat en de verhuurder op wederis toelating krijgt om bij het verstrijken van de termijn van de verlenging (en na het verstrijken van de mogelijkheid om een tweede verlenging aan te vragen) de huurder desgevallend uit te zetten.

103. De rechter zal in die gevallen bij de bepaling van de duur van de verlenging wegens buitengewone omstandigheden rekening kunnen houden met het feit dat de huurder automatisch zal genieten van de wachttermijn van in principe één maand tussen de betekening van het vonnis en de effectieve uithuiszetting²⁴⁶.

104. Aangezien de oorzaak en het voorwerp van een vraag om verlenging wegens buitengewone omstandigheden verschillen van deze met betrekking tot de wijziging van de wachttermijn tussen de betekening van het vonnis en de uithuiszetting, kan er geen gezag van gewijsde zijn van de ene ten aanzien van de andere beslissing²⁴⁷. De rechter die een verzoek om verlenging wegens buitengewone omstandigheden heeft verworpen, zou kunnen oordelen dat er wel uitzonderlijke ernstige omstandigheden aanwezig zijn om aan de huurder een langere wachttermijn dan de principiële termijn van één maand toe te kennen. Omgekeerd is de rechter die het bestaan van buitengewone omstandigheden erkent en een verlenging overeenkomstig artikel 11 van de Woninghuurwet toekent, niet verplicht om de wachttermijn van artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek te verlengen²⁴⁸.

105. De verwantschap tussen beide begrippen kan niettemin ertoe leiden dat de criteria en de omstandigheden die de rechtspraak hanteert bij de beoordeling van de “*buitengewone omstandigheden*” eveneens als “*uitzonderlijke ernstige omstandigheden*” kunnen worden ingeroepen. De term “*uitzonderlijke ernstige omstandigheden*” lijkt ruimer, gelet op de expliciete verwijzing naar de herhuisvestingsmogelijkheden van de huurder en zijn gezin in artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek²⁴⁹.

²⁴⁵ Zie bv. Vred. Gent (II) 13 mei 2002, *T.Vred.* 2004, 45.

²⁴⁶ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 396, nr. 1028; zie ook A. DEBOECK, “De verlenging wegens buitengewone omstandigheden” in A. VAN OEVELEN (ed.) *Woninghuur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2009, 176, nr. 300.

²⁴⁷ *Parl.St.* Kamer 1996-97, nr. 1157/8, 18 (uitlegging prof. DE LEVAL).

²⁴⁸ M. DAMBRE, “Commentaar artikel 11 Woninghuurwet” in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2011, 21, nr. 30.

²⁴⁹ L. STERCKX, “La loi du 30 novembre 1998 sur l’expulsion du locataire et le sort de ses biens”, *RNB* 1999, 165; zie ook M. DAMBRE, “Commentaar artikel 11 Woninghuurwet” in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (eds.), *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, losbl., 2011, 21, nr. 30.

106. De wisselwerking tussen beide bepalingen gaat niet zo ver dat een eerder toegekende verlenging wegens buitengewone omstandigheden moet leiden tot een eventuele inkorting van de wachtermijn van één maand tussen de betekening van het vonnis en de effectieve uithuiszetting. Artikel 1344*quater* van het Gerechtelijk Wetboek eist daartoe immers het bewijs van uitzonderlijke ernstige omstandigheden en een door de rechter toegekende verlenging wegens buitengewone omstandigheden beantwoordt niet aan dit begrip²⁵⁰.

2. Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen

107. Met als doel de woonzekerheid te verhogen van huurders die met betalingsmoeilijkheden kampen en het aantal uithuiszettingen terug te dringen (en aldus bij te dragen tot de bescherming van het recht op wonen) is op 1 januari 2014 een Huurgarantiefonds in het Vlaamse Gewest in werking getreden²⁵¹. Deze regeling verschaft een bijkomende waarborg aan de verhuurders, wat hen moet aanzetten woningen op de privéhuurmarkt te blijven aanbieden. Voor zover de verhuurde woning voldoet aan de kwaliteitsnormen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, kan de verhuurder aansluiten bij het Huurgarantiefonds (vergoeding van 75 euro per huurcontract die contractueel niet ten laste van de huurder mag worden gelegd). In geval van wanbetaling van de huurder kan de verhuurder een tegemoetkoming van 3 maanden huur met een maximum van 2.700 euro uit het Huurgarantiefonds ontvangen²⁵². Voorwaarden daartoe zijn dat een vordering tot ontbinding en uithuiszetting voor de vrederechter werd ingesteld ten laatste de twintigste dag nadat de effectieve huurachterstal van 3 maanden huur kon worden vastgesteld en dat de vrederechter een ontbindingsuitstel conform artikel 1184, derde lid van het Burgerlijk Wetboek heeft toegekend in de vorm van een aanzuiveringsregeling van maximum 12 maanden. De medewerking van de vrederechter is derhalve essentieel om deze regeling met succes te kunnen toepassen. De tegemoetkoming van het Huurgarantiefonds heeft betrekking op de door de huurder niet-betaalde maanden huur uit het aanzuiveringsplan, niet op eventuele nieuwe achterstallen²⁵³.

De verhuurder dient het Huurgarantiefonds van de procedure en de uitspraak op de hoogte te stellen; het Huurgarantiefonds stelt een gerechtsdeurwaarder aan om de aanzuiveringsregeling op te volgen. Het Huurgarantiefonds treedt ten belope van de tegemoetkoming van rechtswege in de rechten van de verhuurder. Indien het inkomen van de huurder bestaat uit leefloon (of lager) of de huurder drie maanden ononderbroken arbeidsongeschikt of onvrijwillige werkloos is, zal het Huurgarantiefonds niet overgaan tot invordering. De vrij ingewikkelde administratieve procedure die de verhuurder moet doorlopen en de vervaltermijnen die de regeling bevat²⁵⁴, verhinderen dat het Huurgarantiefonds een groot succes is geworden.

²⁵⁰ M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur in APR*, Antwerpen, Kluwer, 2002, 396, nr. 1028.

²⁵¹ B.VI.Reg. 4 oktober 2013 houdende instelling van een tegemoetkoming van het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen, *BS* 25 november 2013; zie www.wonenvlaanderen.be/premies/vlaams_huurgarantiefonds.

²⁵² Deze bedragen worden jaarlijks op 1 februari geïndexeerd met als basis de gezondheidsindex van december 2012.

²⁵³ B. HUBEAU, "Een nieuw Huurwaarborgfonds ter bescherming van verhuurde ren huurder", *RW* 2013-14, 722.

²⁵⁴ Cf. R. TIMMERMANS, "Armworstelen met het huurgarantiefonds", *Huur* 2014, 25-26.

3. Voorafgaand overleg met het OCMW

108. Volledigheidshalve vermelden wij nog een specifieke bepaling uit de Vlaamse Wooncode die geldt indien een sociale huurder te kampen krijgt met wanbetaling van de huur ten gevolge van financieel onvermogen.

Zijn recht op wonen wordt beschermd door de verplichting van een voorafgaand overleg (bemiddeling) met het OCMW op te leggen²⁵⁵. Zolang dit niet is gebeurd, kan de gevorderde ontbinding of geldigverklaring van de opzegging wegens wanbetaling en de daaruit voortvloeiende uithuiszetting niet worden toegekend²⁵⁶. Voorafgaand overleg met het OCMW is niet noodzakelijk, indien de tekortkomingen van de huurder niet samenhangen met het onvermogen, maar wel met de situatie van samenwoning²⁵⁷.

C. UITHUISZETTING EN BEZETTING ZONDER RECHT NOCH TITEL

109. Ook in geval van situaties van bezetting zonder recht noch titel (bv. inzake sociale huisvesting, waarbij medebewoners na het overlijden van de laatste huurder de sociale woning blijven betrekken) kan de uithuiszetting door middel van een uitvoerbaar vonnis worden verzoend met het grondrecht op wonen door aan de bezetters een respijttermijn te gunnen vooraleer zij kunnen worden uitgezet²⁵⁸.

In het Vlaamse Gewest is er ten aanzien van de medebewoners van een sociale huurwoning een opvangnet, waardoor zij niet als bezetter, maar als “*huurder categorie c*”²⁵⁹ worden beschouwd, dit is een huurder zonder zelfstandig woonrecht, maar die door medeondertekening van het huurcontract bepaalde rechten krijgt. De ontbinding van de huur wordt uitgesteld tot zes maanden volgend op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste sociale huurder categorie a of b²⁶⁰ verneemt of waarop de verhuurder heeft vastgesteld dat de woning niet meer als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt door de laatste sociale huurder categorie a of b zonder dat de huur werd opgezegd. De verhuurder kan bovendien om billijkheidsredenen beslissen de termijn tot maximaal vijf jaar te verlengen²⁶¹.

110. Ten aanzien van krakers zal bijna altijd voorrang worden gegeven aan de bescherming van het eigendomsrecht van de houder van het zakelijk recht²⁶². Krakers kunnen geen subjectieve rechten putten uit eigenrichting en het onderhouden van het pand zonder overlast te

²⁵⁵ Art. 98, § 3, laatste lid VWC.

²⁵⁶ Zie bv. Vred. Kortrijk (II) 30 december 2008, *T.Vred.* 2010, 356, noot A. HANSELAER, “Geen ontbinding van de sociale huurovereenkomst zonder overleg met het OCMW”; Vred. Roeselare 18 november 2010, *T.Vred.* 2012, 193; A. HANSELAER, “De duur en beëindiging van de sociale huurovereenkomst” in A. HANSELAER en B. HUBEAU (eds.), *Sociale huur*, reeks *Huurrecht*, Brugge, die Keure, 2011, 157, nr. 170.

²⁵⁷ Vred. Brasschaat 13 augustus 2012, *T.Vred.* 2014, 275.

²⁵⁸ Zie Vred. Etterbeek 4 oktober 2013, *T.Vred.* 2015, 240.

²⁵⁹ Art. 2, § 1, eerste lid, 34°, c) VWC.

²⁶⁰ Art. 2, § 1, eerste lid, 34°, a) en b) VWC.

²⁶¹ Art. 98, § 1, tweede lid VWC.

²⁶² Zie hierover K. DE GREVE, “Gekraakt leven – processuele actiemogelijkheden in het burgerlijk procesrecht”, *Huur* 2014, 7-20; T. VANDROMME, “Het kraken van panden bekeken vanuit de grondrechten, het strafrecht en het burgerlijk recht (inclusief het procesrecht)”, *RW* 2014-15, 1363-1378; zie bv. Luik 9 januari 2015, *JLMB* 2015, 1076, noot N. BERNARD.

veroorzaken, is daarbij niet relevant²⁶³. Het recht op wonen kan niet van private verhuurders worden afgedwongen, ook niet indien de overheid op het gebied van de terbeschikkingstelling van behoorlijke en betaalbare huisvesting in gebreke zou blijven²⁶⁴. De bezetting van een leegstaand pand omwille van culturele doelstellingen en activiteiten in de zin van artikel 15 van het ECOSOC-Verdrag valt al helemaal niet onder een afdwingbaar woonrecht ten aanzien van de overheid of andere particulieren²⁶⁵.

Zeer uitzonderlijk zal het grondrecht op wonen in de belangenafweging en de afweging van diverse grondrechten kunnen worden betrokken, bijvoorbeeld door een bevel tot uithuiszetting aan termijnvoorwaarden te onderwerpen of het tijdelijk niet ten uitvoer te leggen, gelet op de specifieke moeilijke situatie waarin de bewoners zich bevinden²⁶⁶.

D. TOEPASSINGEN IN HET APPARTEMENTSRECHT

111. Problemen van samenwoning en samenleving zijn frequent in appartementengebouwen. In een reglement van mede-eigendom dat onderdeel is van de statuten van het gebouw, kunnen allerhande clausules worden opgenomen die het vreedzaam en respectvol samenleven trachten te organiseren. Deze bepalingen kunnen rechtstreeks aan mede-eigenaars en huurders worden tegengesteld (art. 577-10, § 1 BW). In geval van asociaal gedrag van een huurder die het samenleven ernstig bemoeilijkt en het reglement van mede-eigendom overtreedt, kan ook de vereniging van mede-eigenaars hiertegen (naast de verhuurder of in de plaats van een passieve verhuurder) optreden en het verdere gebruik van het appartement aan de huurder door de rechter laten ontzeggen en de ontruiming (uithuiszetting) laten bevelen²⁶⁷. Omdat het woonrecht van de huurder hierdoor in het gedrang kan komen, is de rechter ook in deze rechtsverhouding gehouden om zorgvuldig na te gaan of de beweerdde feiten afdoende zijn bewezen en om daarna zijn beoordelingsbevoegdheid te gebruiken, mede rekening houdend met het grondrecht op wonen, om een gepaste maatregel op te leggen.

112. Recent werd ook aandacht besteed aan de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het verdere gebruik van een appartement aan een mede-eigenaar te

²⁶³ Zie bv. Vred. Gent (II) 5 mei 2003, *Juristenkrant* (weergave), 2003, afl. 79, 13; Vred. Waver (II) 2 december 2010, *T.Vred.* 2012, 463, noot K. DE GREVE; Vred. Gent (II) 26 december 2011, *TGR* 2012, 171; Vred. Zomergem 9 november 2012, *RW* 2013-14, 552 en *Huur* 2013, 153.

²⁶⁴ Cf. Vred. Brussel (II) 14 november 2006, *TBBR* 2008, 482 en Vred. Brussel (II) 22 december 2006, *TBBR* 2008, 486, noot A. VANDEBURIE.

²⁶⁵ Vred. Waver (II) 24 december 2012, *JLMB* 2013, 2008.

²⁶⁶ Zie bv. de beslissing tot onontvankelijkverklaring van een beroep bij het EHRM op grond van art. 6 EVRM omdat de Franse overheid een vonnis tot uithuiszetting t.a.v. een groep krakers (diverse families met kinderen) van een leegstaand bedrijfspand had uitgesteld om de mogelijkheden tot herhuisvesting te onderzoeken (EHRM 12 oktober 2010, nr. 23516/08 (*Cofinfo/Frankrijk*); zie daarover N. BERNARD, "Refuser l'expulsion au nom de l'ordre public: pour les squatteurs aussi?" (noot onder EHRM 12 oktober 2010), *RTDH* 2011, 395-425.

²⁶⁷ Zie bv. Rb. Brussel 18 november 2010, *T.App.* 2011, afl. 4, 38 (terroriseren medebewoners); Vred. Ukkel 13 december 2000, *T.App.* 2006, afl. 2, 29 en Vred. Jette 2 februari 2005, *T.App.* 2006, afl. 2, 54 (aanhoudend nachtlawaai); Vred. Jette 6 oktober 2004, *T.App.* 2006, afl. 2, 53 (huiselijke ruzies); Vred. Brussel (II) 21 juni 2011, *T.App.* 2011, afl. 4, 40 (overmatig lawaai, achterlaten van vuilnis in de gemeenschappelijke delen en gebruik van respectloze taal tegen de burens).

ontzeggen²⁶⁸. In geschillen waarbij de vereniging van mede-eigenaars zich verzet tegen het opzetten van een drugshandel of het uitbaten van een bordeel²⁶⁹ kunnen zowel huurder als eigenaar worden betrokken, de eerste om het verdere gebruik in strijd met het reglement van mede-eigendom te horen ontzeggen²⁷⁰, de tweede in gemeenverklaring en om de normale, zogenaamd “*burgerlijke*” bestemming²⁷¹ van het appartement te herstellen.

113. Indien de eigenaar zelf zich schuldig maakt aan asociaal gedrag met overtreding van het reglement van mede-eigendom en de elementaire samenlevingsvormen, door zijn levenswijze, voortdurend lawaai (gebrul) overdag en 's nachts en agressief gedrag tegen zijn burens, zag de vrederechter te Anderlecht na een mislukte bemiddelingspoging van de gemeentediensten, geen andere mogelijkheid dan aan de eigenaar het verdere gebruik van zijn appartement te ontzeggen, met een bevel tot uithuiszetting binnen de drie maanden na betekening van het vonnis²⁷².

Opnieuw zullen grondrechten een rol spelen om op zorgvuldige wijze de betrokken belangen af te wegen; zowel het eigendomsrecht van de eigenaar in de zin van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 1 van het EAP EVRM²⁷³ wordt hier beperkt, terwijl in de hypothese van bewoning ook zijn grondrecht op wonen in het gedrang komt.

CONCLUSIE

114. Het grondrecht op wonen, dat wordt erkend door diverse internationale verdragen en werd opgenomen in artikel 23 van de Grondwet, legt verplichtingen op aan de overheden. De thans bevoegde gewestelijke overheden zullen rekening moeten houden met het bestaande beschermingsniveau, enerzijds, en moeten bijdragen tot de verdere realisering en effectivering van het grondrecht, anderzijds. Een resultaatgerichte aanpak met als doelstelling het grondrecht op wonen progressief verder te realiseren, zonder aanzienlijke vermindering van het al bestaande beschermingsniveau lijkt hier gewenst. Als sluitstuk van een coherent beleid dat ernaar streeft de woningkwaliteit op te krikken, zal een gewestelijke overheid onder meer een nog grotere aandacht moeten besteden aan de mogelijkheden tot effectieve herhuisvesting van bewoners van onbewoonbare woningen die, buiten hun schuld om, hun huisvesting verliezen.

115. Onmiskenbaar dringt het grondrecht op wonen door in de rechtspraak van de vrederechter en de politierechter. Voor deze laatste categorie is het contentieux beperkt tot een aantal specifieke procedures, zoals het visitatierecht van de Wooninspectie in het Vlaamse Gewest en de beoordeling van de gemeentelijke administratieve sancties naar aanleiding van de overtreding van eventuele gemeentelijke reglementen op de woningkwaliteit en op

²⁶⁸ R. TIMMERMANS, “Kan de eigenaar uit het verdere gebruik van zijn appartement worden ontzet?”, *T.App.* 2016, afl. 4, 5-11.

²⁶⁹ Zie bv. Vred. Antwerpen (VI) 24 juni 1996, *T.App.* 1998, 72, noot R. TIMMERMANS; Vred. Sint-Joosten-Node 30 juni 2006, *T.App.* 2006, afl. 2, 41.

²⁷⁰ De vereniging van mede-eigenaars lijkt daarentegen geen rechtsgrond te hebben om de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, zie Vred. Leuven (II) 6 oktober 2015, *Huur* 2016, 36.

²⁷¹ Zie daarover M. WAHL, “La clause d’habitation bourgeoise”, *T.App.* 2010, afl. 2, 2-9.

²⁷² Vred. Anderlecht (II) 17 december 2014, *T.App.* 2016, afl. 4, 36.

²⁷³ Zie hierover *supra*, nrs. 11-18.

de affichering van kosten en huurprijzen in uitvoering van artikel 1716 van het Burgerlijk Wetboek.

116. Het aantal geschillen voor de vrederechters waarbij het grondrecht op wonen als toetssteen geldt of als hoger principe waaraan door concrete regelgeving uitvoering werd gegeven, gaat in stijgende lijn, voornamelijk op het gebied van geschillen over de woningkwaliteit. Sinds de invoering van de gewestelijke kwaliteitsnormen bestaat er discussie over de contractuele gevolgen van een overtreding van die normen. Een toepassing van de klassieke nietigheidsleer lijkt niet altijd ten gunste van de huurder te spelen. Zijn grondrecht op wonen kan in het gedrang komen en dit is, bij ontstentenis van reële herhuisvestingmogelijkheden, ongewenst.

117. Ten gevolge van de zesde staatshervorming krijgen de gewestelijke overheden de kans zich te bezinnen over de vraag of de contractuele handhaving van de kwaliteitsnormen in de verhouding tussen contractspartijen een nietigheidssanctie nodig heeft, dan wel of er kan worden volstaan met de burgerrechtelijke sancties die artikel 2 van de Woninghuurwet thans bevat, naast het *instrumentarium* uit de gewestelijke wooncodes dat de administratieve, strafrechtelijke en fiscale handhaving van de kwaliteitsnormen beoogt in de verticale rechtsverhouding tussen de overheid en de eigenaar/verhuurder.

De mogelijkheid tot nietigverklaring van de huurovereenkomst zou kunnen worden beperkt tot die gevallen waarbij de houder van het zakelijk recht/verhuurder een definitieve strafrechtelijke veroordeling en/of een definitieve administratieve beslissing tot onbewoonbaarverklaring oploopt. Bij ongeschikt- en overbewoondverklaringen zou meer dienen te worden gestreefd naar herstel om te beantwoorden aan de normen en naar het behoud van de huisvesting van de huurder, tenzij dit laatste onmogelijk is ten gevolge van sloop of bestemmingswijziging. Het is ook nuttig een moreel element ter beoordeling van de verhuurder in de discussie over de nietigverklaring van het huurcontract te introduceren.

118. Het grondrecht op wonen en de daarbij aansluitende bescherming van de woning vormen een belangrijke toetssteen bij geschillen over de beëindiging van de huurovereenkomst en de beoordeling van de uithuiszetting. Als belangrijke beschermingsmaatregel voor de huurder geldt de dwingende vereiste dat elke beëindiging buiten het akkoord om van de huurder de tussenkomst oplegt van een voorafgaande beoordeling door een onafhankelijke rechter vooraleer tot uithuiszetting kan worden overgegaan. Specifieke wettelijke bepalingen en procedures geven de rechter de mogelijkheid om aan belangenafweging te doen, zowel bij een verzoek tot verlenging wegens buitengewone omstandigheden, als bij de bepaling van de termijn voor uithuiszetting. Het grondrecht op wonen zal daarbij als leidraad dienen.