

**DE REGIONALISERING  
VAN DE HUURWETGEVING  
INGEVOLGE DE ZESDE  
STAATSHERVORMING**

Prof. DIRK MEULEMANS

Mei 2014

## **§1. DE ZESDE STAATSHERVORMING**

- De Zesde Staatshervorming is doorgevoerd.
- Een grote en ingrijpende staatshervorming.
- Zeer veel nieuwe bevoegdheden voor de gewesten :
  - in verschillende domeinen
  - het regionaal niveau wordt bevoegd *“van de wieg tot het rusthuis”*  
(aldus staatssecretaris Servais Verherstraeten in zijn boek *“In de machinekamer van de politiek”*).
- Talrijke wetten ter realisatie van de Zesde Staatshervorming zijn verschenen in het Belgisch Staatsblad van 31 januari 2014, eerste uitgave.
- Centrale plaats voor de Bijzondere Wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming

## **§2. Drie materies uit het Vastgoedrecht worden geregionaliseerd**

- Drie belangrijke materies uit het Vastgoedrecht worden geregionaliseerd
  - Overgeheveld van het federaal niveau naar de gewesten
  
- Eerste materie : de huurwetgeving
  - Burgerlijk Recht
  - De huurovereenkomst is één van de belangrijkste bijzondere overeenkomsten die geregeld worden in het Burgerlijk Wetboek ; deze federale wetgeving is zeer uitgebreid en zij is van dwingend recht.
  
- Tweede materie : de sociaal-economische vergunning voor grote handelsvestigingen
  - Administratief Recht
  - De zogenaamde “IKEA-Wet” (Wet van 13 augustus 2004 betreffende de vergunning van handelsvestigingen)
  
- Derde materie : de directie belastingen inzake hypothecair krediet
  - Fiscaal Recht
  - De zogenaamde “woonbonus”
  - De indirecte belastingen inzake hypothecair krediet (de indirecte belastingen verbonden aan de hypothecaire waarborg) blijven federaal :
    - de belasting (het recht) op het geschrift
    - de registratierechten
    - de hypotheekrechten



### **§3. De regionalisering van de huurwetgeving**

- Het overgrote deel van de huurwetgeving wordt geregionaliseerd.
- Het huisvestingsbeleid en het landbouwbeleid en een groot deel van het economisch beleid zijn reeds langer gewestmateries.
- Nu worden ook de betrokken huurovereenkomsten overgedragen aan de gewesten.
- Voor huur werd een compromis bereikt ; het is een zeer complexe opsplitsing geworden tussen het federaal en het regionaal niveau.

– De gewesten worden bevoegd voor :

1. De huur van woningen

- a. de Woninghuurwet
- b. ook de huur van woningen die onder het gemeen huurrecht vallen (o.a. studentenkamers en vakantiewoningen)
- c. ook roerende goederen die gebruikt worden voor bewoning (o.a. caravan, woonwagen, mobiel chalet en woonboot)

2. Handelshuur

3. Pacht

4. Veepacht

→ Huur van dieren waarbij de winst verdeeld wordt tussen de eigenaar en degene aan wie hij de dieren toevertrouwt (art. 1711, vijfde lid B.W.)

→ De veepacht wordt op dit ogenblik geregeld in de artikelen 1800 tot 1831 van het Burgerlijk Wetboek.

– Ook bepaalde aanverwante materies worden geregionaliseerd voor de vier categorieën van huurovereenkomsten waarvoor de gewesten bevoegd zijn :

1. Het procesrecht

2. De prijzencontrole

– Het federaal niveau blijft bevoegd voor de volgende huurovereenkomsten :

1. De gemeenrechtelijke huurovereenkomsten die geen betrekking hebben op een woning (o.a. verhuring van garages, industriële bedrijven, vrije beroepen, kantoorruimte, groothandel, industriële landbouwbedrijven)
2. De huurovereenkomsten betreffende roerende goederen die niet gebruikt worden voor bewoning en die niet vallen onder de veepacht (vb. de verhuring van bedrijfsmateriaal en de verhuring van landbouwmachines)  
→ Het federaal niveau blijft ook bevoegd voor het procesrecht en de prijzencontrole met betrekking tot deze huurovereenkomsten.

– Volgende materies blijven voor alle huurovereenkomsten (dus ook voor de huurovereenkomsten waarvoor voortaan de gewesten bevoegd zijn) tot het federaal niveau behoren :

1. Het algemeen verbintennisrecht inzake overeenkomsten (ook het algemeen contractenrecht genoemd)
2. De verplichting tot overschrijving op het hypotheekkantoor van huurovereenkomsten van meer dan negen jaar. Hiervoor is een notariële akte vereist. (art. 1 en 2 Hypotheekwet).
3. Het voorrecht van de niet-betaalde verhuurder (art. 20, 1° Hypotheekwet).
4. De tegenwerpelijke van de huurovereenkomst aan de hypothecaire schuldeiser (de kredietgever) (art. 45, vierde lid Hypotheekwet).
5. De indirecte belastingen inzake huur :
  - a. De belasting (het recht) op het geschrift
  - b. De registratierechten
  - c. De BTW (o.a. verhuring van garages)



- Er zijn nog een aantal “afbakeningsproblemen”
  
- Voorbeeld : de verjaring inzake huur
  - Sommige verjaringstermijnen staan achteraan in het Burgerlijk Wetboek (Boek III, Titel XX Verjaring), terwijl andere verjaringstermijnen in de huurwetgeving zelf staan.
  
- De zakelijke genotsrechten, met name de rechten van erfpacht, opstal en vruchtgebruik, die als alternatief voor het sluiten van een (langdurige) huurovereenkomst kunnen gebruikt worden, blijven tot het federaal niveau behoren
  - De gewesten kunnen evenwel in hun huurwetgeving voorzien dat onder zekere voorwaarden bepaalde overeenkomsten tot vestiging van een zakelijk genotsrecht aan een bepaald regionaal huurregime onderworpen zijn.
  - Het gaat dan om een wettelijke herkwalificatie van de overeenkomst naar een huurovereenkomst
  - Voorbeeld : zo worden in de huidige federale Pachtwet bepaalde overeenkomsten tot vestiging van een recht van vruchtgebruik op onroerende goederen gebruikt voor een landbouwbedrijf gelijkgesteld met een huurovereenkomst en volledig onderworpen aan de Pachtwet (art. 1, eerste lid Pachtwet).

#### **§4. Ruimtelijke toepassing**

- Om uit te maken welke regionale wetgeving van toepassing is op een bepaalde huurovereenkomst die tot het gewestniveau behoort, is de ligging van het verhuurde onroerend goed doorslaggevend
  - In welk van de drie gewesten ligt het verhuurde onroerend goed
- Geen rechtskeuze mogelijk.

## **§5. Temporele toepassing**

- Scharnierdatum : 1 juli 2014
  - Op die datum vindt de effectieve overdracht van de bevoegdheden naar de gewesten plaats.
  - Voor de drie materies uit het Vastgoedrecht
  
- Het federaal niveau zal geen nieuwe wetgeving (zowel wetten als uitvoeringsbesluiten) meer uitvaardigen voor deze materies
  - Zo zullen de nog ontbrekende K.B.'s inzake de Woninghuurwet niet meer worden uitgevaardigd door het federaal niveau (o.a. het K.B. inzake de huurwaarborg dat de verandering van bank tijdens de huur nader moet regelen).
  
- De federale wetgeving blijft gelden totdat het betrokken gewest eigen wetgeving heeft uitgevaardigd.
  
- Belangrijke vraag bij huur : zal de nieuwe regionale wetgeving onmiddellijke werking dan wel eerbiedigende werking hebben ?
  - Zal de regionale wetgeving alleen gelden voor de nieuwe huurovereenkomsten die na haar inwerkingtreding worden gesloten (dit is eerbiedigende werking) of zal zij ook van toepassing zijn op de lopende huurovereenkomsten die vóór haar inwerkingtreding werden gesloten (dit is onmiddellijke werking) ?