

Gelet op de beslissing van de federale Regering van 18 maart 2020 weergegeven in het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, en verlengd bij beslissing van 27 maart 2020 met het oog op het beperken van de verplaatsingen en sociale contacten;

Overwegende dat het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst geen bijzondere bepaling betreffende de huurprijs (herziening, uitstel of spreiding van de betaling) in geval van overmacht bevat;

Gelet op het huishoudbudgetonderzoek van Statbel dat het volgende vermeldt: *"Het grootste deel van de Belgische gezinsuitgaven (35,6%) gaat naar de woning, waarbij 30,3% of 10.837 euro per jaar besteed wordt aan de huisvesting zelf: huur, water, energie, onderhoud en andere kosten. De resterende 5,3% of 1.878 euro per jaar wordt besteed aan de aankoop van meubelen, huishoudtoestellen en onderhoudsproducten, gereedschap voor huis en tuin,.... Andere grote uitgavenposten zijn voeding, drank en tabak (16% of 5.744 euro) en transport (11,4% of 4.065 euro).*

*Deze gegevens komen voort uit de resultaten van het huishoudbudgetonderzoek dat Statbel, het Belgische statistiekbureau, heeft georganiseerd in 2018 bij meer dan 6.000 huishoudens."* ;

Overwegende dat de lockdownmaatregelen een rechtstreeks of onrechtstreeks effect hebben op het vermogen van de Walen om in hun behoeften te voorzien en hun huur te betalen;

Overwegende dat in haar onderzoek "Sparen, ... of niet?" de FSMA erop wijst dat één op drie Belgen niet uit voorzorg spaart omdat hij niet over de financiële mogelijkheden beschikt;

Overwegende dat de lockdownmaatregelen een rechtstreeks effect hebben op het inkomen van bepaalde werknemers-huurders;

Dat er wordt voorgesteld om via de "Société wallonne du crédit social" een renteloze lening te verstrekken aan de huurders voor de betaling van hun huur;

Dat het dan ook om een algemene maatregel gaat die het mogelijk maakt de betaling van de huur over de tijd te spreiden voor huurders in moeilijkheden;

Ov Gelet op artikel 175.2 dat de opdrachten van de "Société wallonne du crédit social" vastlegt;

Overwegende dat krachtens dit artikel geen steun voor de toegang tot of het behoud van een huurwoning kan worden verleend;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is de opdrachten van de "Société wallonne du crédit social" uit te breiden teneinde een renteloze lening aan de huurders te kunnen verstrekken om hen te helpen bij het betalen van de huurprijzen;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** In artikel 175.2., § 1, van het Waals Wetboek van Duurzaam Wonen wordt een punt 7° toegevoegd, luidend als volgt:

*"7° de bevordering van de toegang tot of het behoud van een woning gehuurd via een huurovereenkomst die valt onder het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst."*

**Art. 2.** Dit besluit treedt in werking op de dag volgend op de dag van zijn ondertekening.

**Art. 3.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 22 april 2020.

Voor de Regering:

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Plaatselijke Besturen en Stedenbeleid,

P.-Y. DERMAGNE

SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

[C - 2020/10365]

**22 AVRIL 2020. — Arrêté du Gouvernement wallon de pouvoirs spéciaux n° 22 prenant des mesures diverses en matière de bail d'habitation**

Le Gouvernement wallon,

Vu la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, telle que modifiée ;

Vu le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;

Vu le décret du 17 mars 2020 octroyant des pouvoirs spéciaux au Gouvernement wallon dans le cadre de la crise sanitaire du coronavirus ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 septembre 2019 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 septembre 2019 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement ;

Considérant la qualification de l'OMS du coronavirus COVID-19 comme une pandémie en date du 11 mars 2020 ;

Considérant la déclaration de l'OMS sur les caractéristiques du coronavirus COVID-19, en particulier sur sa forte contagiosité, son risque de mortalité et le nombre de cas détectés ;

Considérant la propagation du coronavirus COVID-19 sur le territoire européen et en Belgique ;

Considérant le risque sanitaire que présente le coronavirus COVID-19 pour la population belge ;

Considérant la décision du Gouvernement fédéral du 18 mars 2020 traduite dans l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, prolongée par décision du 27 mars 2020 visant à restreindre les déplacements et à limiter les contacts sociaux ;

Considérant que, suite à ces décisions, les cours dans les hautes écoles et universités sont suspendus ;  
 Que les cours sont donnés de manière électronique ne nécessitant pas une proximité physique avec le campus ;  
 Que les règles de confinement obligent les étudiants à choisir entre leur logement étudiant ou leur domicile pour la durée du confinement ;  
 Que de nombreux preneurs de logement étudiant (étudiant ou parents) sont impactés financièrement par les mesures de confinement ;  
 Considérant que les dispositions du décret du 15 mars 2018 ne prennent pas en compte les cas de force majeure pour une révision du loyer ou une résiliation anticipée du bail étudiant ;  
 Considérant que dans son enquête « Epargner ... ou pas ? », la FSMA rappelle qu'un belge sur 3 n'est pas en mesure d'épargner par manque de disponibilités financières ;  
 Considérant que les mesures de confinement ont un impact direct sur les revenus de certains travailleurs-locataires ;  
 Que les déménagements non urgents sont interdits et que cette mesure a un impact direct sur les locataires qui ont des obligations financières envers deux bailleurs ;  
 Qu'il est proposé de mettre en place, de manière transitoire, des procédures transitoires, non prévues dans le décret du 15 mars 2018 précité, permettant de négocier une révision du loyer du bail de résidence principale ou du bail étudiant, une prorogation du bail de résidence principale ou une résiliation anticipée du bail étudiant ;  
 Sur la proposition du Ministre du Logement ;  
 Après délibération,  
 Arrête :

**Article 1<sup>er</sup>.** Pour des motifs résultant de la période de confinement et pendant la période de confinement résultant de l'arrêté ministériel du 23 mars 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19 et ses prolongations éventuelles :

1° par dérogation à l'article 56 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, la prorogation d'un contrat de bail de résidence principale pour circonstance exceptionnelle résultant de l'impossibilité de déménager, peut se faire durant la période de confinement par courrier postal ou électronique au plus tard 5 jours avant l'expiration du bail. La prorogation fait l'objet d'un écrit au plus tard durant le 1<sup>er</sup> mois suivant la prorogation. Cet écrit peut consister en un avenant ou une clause contractuelle du bail initial prorogeant le bail ;

2° à défaut de tout autre accord entre les parties visant à mettre fin anticipativement au bail étudiant ou à en réduire le loyer, par dérogation à l'article 81 du décret du 15 mars 2018, le ou les preneurs d'un bail dont la ou les personnes qui en supportent régulièrement la charge du paiement du loyer ont subi conjointement une perte d'au minimum 15% de ses/leurs revenus en raison des mesures de confinement peut, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un préavis de 1 mois et le versement d'une indemnité de 1 mois de loyer au bailleur.

La preuve de la perte de revenus peut être apportée par tous moyens.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

**Art. 2.** Le présent arrêté entre en vigueur le lendemain du jour de sa signature.

**Art. 3.** Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 22 avril 2020.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,  
 E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville,  
 P.-Y. DERMAGNE

ÜBERSETZUNG

ÖFFENTLICHER DIENST DER WALLONIE

[C – 2020/10365]

**22. APRIL 2020 — Sondervollmächtenerslass der Wallonischen Regierung Nr. 22, durch den verschiedene Maßnahmen bezüglich des Wohnmietvertrags getroffen werden**

Die Wallonische Regierung,

Aufgrund des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen in seiner abgeänderten Fassung;

Aufgrund des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag;

Aufgrund des Dekrets vom 17. März 2020 zur Gewährung von Sondervollmachten an die Wallonische Regierung im Rahmen der COVID-19-Gesundheitskrise;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 13. September 2019 zur Festlegung der Verteilung der Zuständigkeiten unter die Minister und zur Regelung der Unterzeichnung der Regierungsurkunden;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 26. September 2019 zur Regelung der Arbeitsweise der Regierung;

In der Erwägung, dass die Weltgesundheitsorganisation (WHO) das Coronavirus COVID-19 am 11. März 2020 als Pandemie qualifiziert hat;

In Erwägung der Erklärung der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zu den Eigenschaften des Coronavirus COVID-19, insbesondere seiner hohen Ansteckungsgefahr, seines Sterblichkeitsrisikos und der Zahl der entdeckten Fälle;

In Erwägung der Verbreitung des Coronavirus COVID-19 auf europäischem Gebiet und in Belgien;

In Erwägung des Gesundheitsrisikos, das das Coronavirus COVID-19 für die belgische Bevölkerung darstellt;

In Erwägung des Beschlusses der Föderalregierung vom 18. März 2020, umgesetzt in dem Ministeriellen Erlass vom 23. März 2020 zur Festlegung von Dringlichkeitsmaßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus COVID-19 und verlängert durch den Beschluss vom 27. März 2020 zur Einschränkung der Fahrten und Ausgänge und zur Begrenzung der sozialen Kontakte;

In der Erwägung, dass infolge dieser Beschlüsse die Kurse an Universitäten und Hochschulen ausgesetzt wurden;

In der Erwägung, dass die Kurse elektronisch erteilt werden und keine physische Nähe zum Universitäts- bzw. Hochschulgelände erfordern;

In der Erwägung, dass sich die Studenten aufgrund der Ausgangsbeschränkungen gezwungen sehen, für die Dauer dieser Ausgangsbeschränkungen zwischen ihrer Studentenwohnung oder ihrem Wohnsitz zu wählen;

In der Erwägung, dass zahlreiche Mieter von Studentenwohnungen (die Studenten oder deren Eltern) finanziell von den Ausgangsbeschränkungen betroffen sind;

In der Erwägung, dass in den Bestimmungen des Dekrets vom 15. März 2018 Fälle höherer Gewalt nicht für eine Mietpreisanpassung oder eine vorzeitige Beendigung des Studentenmietvertrags berücksichtigt werden;

In der Erwägung, dass die Autorität Finanzielle Dienste und Märkte FSMA in ihrer Studie "Sparen ... oder nicht?" daran erinnert, dass einer von drei Belgiern aufgrund mangelnder finanzieller Kapazitäten nicht in der Lage ist zu sparen;

In der Erwägung, dass die Ausgangsbeschränkungen direkte Auswirkungen auf das Einkommen bestimmter Arbeitnehmer-Mieter haben;

In der Erwägung, dass nicht dringende Umzüge verboten sind und dass diese Maßnahme direkte Auswirkungen auf Mieter hat, die finanzielle Verpflichtungen gegenüber zwei Vermietern haben;

In der Erwägung, dass vorgeschlagen wird, übergangsweise Übergangsverfahren einzuführen, die in dem oben genannten Dekret vom 15. März 2018 nicht vorgesehen sind und die die Aushandlung einer Revision des Mietvertrags des Hauptwohnsitzes oder des Studentenmietvertrags, eine Verlängerung des Mietvertrags des Hauptwohnsitzes oder eine vorzeitige Beendigung des Studentenmietvertrags ermöglichen;

Auf Vorschlag des Ministers für Wohnungswesen;

Nach Beratung,

Beschließt:

**Artikel 1** - Aus Gründen, die sich aus der Periode der Ausgangsbeschränkungen ergeben und während der in dem Ministeriellen Erlass vom 23. März 2020 zur Festlegung von Dringlichkeitsmaßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus COVID-19 festgelegten Periode der Ausgangsbeschränkungen und deren möglichen Verlängerungen:

1° In Abweichung von Artikel 56 des Dekrets vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag kann die Verlängerung eines Mietvertrags für einen Hauptwohnsitz aufgrund außergewöhnlicher Umstände, die sich aus der Unmöglichkeit eines Umzugs ergeben, während der Periode der Ausgangsbeschränkungen per Post oder E-Mail spätestens 5 Tage vor Ablauf des Mietvertrags erfolgen. Die Verlängerung ist spätestens im Laufe des ersten Monats nach der Verlängerung Gegenstand einer schriftlichen Mitteilung. Diese schriftliche Mitteilung kann in einem Nachtrag zum Mietvertrag oder einer vertraglichen Klausel des ursprünglichen Mietvertrags zur Verlängerung des Mietvertrags bestehen;

2° In Ermangelung einer anderen Vereinbarung zwischen den Parteien, die auf eine vorzeitige Beendigung des Studentenmietvertrags oder eine Verringerung des Mietpreises abzielt, können in Abweichung von Artikel 81 des Dekrets vom 15. März 2018 der oder die Mieter, deren Person(en), die regelmäßig die Last der Mietzahlung trägt (tragen), aufgrund der Ausgangsbeschränkungen gemeinsam einen Verlust von mindestens 15 % ihres/seines Einkommens erlitten hat (haben), jederzeit den Mietvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat und der Zahlung einer Entschädigung in Höhe von einer Monatsmiete an den Vermieter kündigen.

Der Nachweis des Einkommensverlustes kann mit allen Mitteln erbracht werden.

Die Kündigungsfrist läuft ab dem ersten Tag des Monats nach demjenigen, in dem die Kündigung erteilt wird.

**Art. 2** - Der vorliegende Erlass tritt am Tag nach seiner Unterzeichnung in Kraft.

**Art. 3** - Der Minister für Wohnungswesen wird mit der Durchführung des vorliegenden Erlasses beauftragt.

Namur, den 22. April 2020

Für die Regierung:

Der Ministerpräsident

E. DI RUPO

Der Minister für Wohnungswesen, lokale Behörden und Städte

P.-Y. DERMAGNE

## VERTALING

## WAALSE OVERHEIDSDIENST

[C – 2020/10365]

**22 APRIL 2020. — Besluit van de Waalse Regering van bijzondere machten nr. 22 tot het nemen van verschillende maatregelen inzake woninghuurovereenkomst**

De Waalse Regering,

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, zoals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst;

Gelet op het decreet van 17 maart 2020 tot toekenning van bijzondere machten aan de Waalse Regering in het kader van de gezondheidscrisis COVID-19;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 13 september 2019 tot vaststelling van de verdeling van de ministeriële bevoegdheden en tot regeling van de ondertekening van haar akten;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 26 september 2019 tot regeling van de werking van de Regering;

Overwegende dat op 11 maart 2020 de WGO het coronavirus COVID-19 als een pandemie gelabeld heeft;

Gelet op de verklaring van de WGO over de kenmerken van het coronavirus COVID-19, met name de hoge besmettelijkheid, het risico van sterfte en het aantal ontdekte gevallen;

Gelet op de verspreiding van het coronavirus COVID-19 op het Europese grondgebied en in België;

Gelet op het gezondheidsrisico van het coronavirus COVID-19 voor de Belgische bevolking;

Gelet op de beslissing van de federale regering van 18 maart 2020 zoals weergegeven in het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, verlengd bij de beslissing van 27 maart 2020 om de verplaatsingen te beperken en de sociale contacten te beperken;

Overwegende dat als gevolg van deze beslissingen de cursussen aan universiteiten en hogescholen zijn geschorst;

Dat de cursussen elektronisch worden gegeven en geen fysieke nabijheid met de campus vereisen;

Dat de regels voor de lockdown de studenten verplichten om te kiezen tussen hun studentenwoning of hun woonplaats voor de duur van de lockdown;

Dat veel huurders van studentenwoning (studenten of ouders) financieel worden getroffen door de lockdownmaatregelen;

Overwegende dat de bepalingen van het decreet van 15 maart 2018 geen rekening houden met gevallen van overmacht voor een herziening van de huurprijs of een vroegtijdige beëindiging van de studentenhuurovereenkomst;

Overwegende dat in haar onderzoek "Sparen of niet", de FSMA erop wijst dat één op drie Belgen niet uit voorzorg spaart omdat hij niet over de financiële mogelijkheden beschikt;

Overwegende dat de lockdownmaatregelen een rechtstreeks effect hebben op het inkomen van bepaalde werknemers-huurders ;

Dat niet dringende verhuizingen verboden zijn en dat deze maatregel directe gevolgen heeft voor huurders die financiële verplichtingen hebben ten opzichte van twee verhuurders;

Dat wordt voorgesteld om, bij wijze van overgangsmaatregel, overgangsprocedures in te voeren die niet zijn voorzien in het voornoemde decreet van 15 maart 2018 en die de mogelijkheid bieden om te onderhandelen over een herziening van de huurprijs van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats of de studentenhuurovereenkomst, een verlenging van de huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats of een vroegtijdige beëindiging van de studentenhuurovereenkomst;

Op de voordracht van de Minister van Huisvesting;

Na beraadslaging,

Besluit :

**Artikel 1.** Om redenen die voortvloeien uit de lockdownperiode en tijdens de lockdownperiode die voortvloeit uit het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken en de mogelijke verlengingen ervan:

1° in afwijking van artikel 56 van het decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst kan de verlenging van een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats wegens uitzonderlijke omstandigheden die het gevolg zijn van de onmogelijkheid om te verhuizen, tijdens de duur van de lockdownperiode per post of per e-mail gebeuren ten laatste 5 dagen voor het verstrijken van de huurovereenkomst. De verlenging wordt uiterlijk in de eerste maand na de verlenging schriftelijk meegedeeld. Dit geschrift kan bestaan in een aanhangsel of een contractueel beding van de oorspronkelijke huur, waarbij de huur wordt verlengd;

2° bij gebrek aan enig ander akkoord tussen de partijen met het oog op de vroegtijdige beëindiging van de studentenhuurovereenkomst of de vermindering van de huurprijs, kan (kunnen) de huurder(s) van wie de persoon (personen) die regelmatig de last van de betaling van de huur draagt (dragen), ten gevolge van de lockdownmaatregelen gezamenlijk een verlies van ten minste 15% van zijn (hun) inkomsten heeft (hebben) geleden, in afwijking van artikel 81 van het decreet van 15 maart 2018 te allen tijde de huurovereenkomst opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 1 maand en de betaling van een vergoeding van 1 maand huurprijs aan de verhuurder.

Het bewijs van inkomensverlies kan bij elk middel worden geleverd.

De opzegtermijn begint te lopen op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin de opzegging wordt gegeven.

**Art. 2.** Dit besluit treedt in werking op de dag volgend op de dag van zijn ondertekening.

**Art. 3.** De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 22 april 2020.

Voor de Regering:

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Minister van Huisvesting, Plaatselijke Besturen en Stedenbeleid,

P.-Y. DERMAGNE