

AANKOOP VAN DE GEZINSWONING

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer.

CONTEXT

In 2022 werden in Brussel zo'n 12.000 woningen (appartementen en woningen) verkocht. Vorig jaar daalde het aantal verkopen aanzienlijk (-12,4 %), net als in de twee andere gewesten, als gevolg van de stijging van de rentetarieven die de leencapaciteit van de gezinnen aantastte.

De prijzen blijven echter stijgen. In 2023 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van een appartement in Brussel € 250.000, of een stijging van 46 % in 10 jaar.¹ Voor bescheiden inkomens en/of jonge gezinnen maken buitensporige prijzen, gecombineerd met strengere bankvoorwaarden en duurdere leningen, kopen steeds meer illusoir.

Het Gewest ondersteunt de toegang tot vastgoed sinds zijn oprichting met hetzelfde leidmotief: de middenklasse aanmoedigen om zich permanent in Brussel te vestigen. Sinds enkele jaren wordt ook de Community Land Trust Brussels (CLTB), die zijn sociale koopwoningen reserveert voor bescheidener inkomens erkend en gesubsidieerd

De regering heeft verschillende pijlen op zijn boog om de aankoopkost van een woning te verlagen. De hulp is vooral bedoeld voor starters die hun woning zelf gaan bewonen.

Een eerste fiscaal voordeel is een korting op de registratierechten bij aankoop van een eigen woning. Het regionale belastingtarief is vastgesteld op 12,5 % van de verkoopprijs. De vrijstelling van registratierechten op een deel van de prijs bestond in 2022 uit een "besparing" van € 21.875. In 2023 profiteerden 6.623 kopers van de verlaging, wat neerkomt op een regionaal tekort van 163 miljoen euro. Dit cijfer omvat de "hervorming" van het registratierechten-regime vanaf 1 april 2023, wat we nader analyseren in onze eerste maatregel.²

Naast deze maatregel voorziet het Gewest ook de nodige investeringsmiddelen voor het Woningfonds (WF) om hypothecaire leningen tegen verlaagde tarieven te verstrekken (om te kopen en/of te renoveren). In 2022 kende de WF 1.181 kredieten toe, tegenover 998 in 2021. Een recordjaar. De voorwaarden voor toegang tot leningen, in termen van inkomen, zijn niet erg doelgericht

1. Zie [de vastgoedbarometer van de Federatie van het Belgisch Notariaat \(Fednot\)](#)

2. [Schriftelijke vraag nr. 681 betreffende een korting op de registratierechten voor de aankoop van je eigen en eenige huis](#), zitting 2023/2024.

(90 % van de Brusselse bevolking kan aanspraak maken op een krediet bij het Fonds), maar sinds mei 2023 verleent het WF tijdelijk slechts krediet aan gezinnen met een inkomen onder het plafond voor sociale huisvesting. De toestroom van nieuwe kredietaanvragen en de lancering van de ECORENOLening³ in augustus 2022, hebben de investeringskracht van de instelling aanzienlijk ondermijnd. Tegelijkertijd verhoogde het WF haar rentetarieven. Een zware belemmering voor gezinnen met een bescheiden inkomen. Volgens de instelling bedragen de gemiddelde kosten van een lening voor het Gewest € 341/jaar (over een gemiddelde looptijd van 27 jaar, of € 9.196/krediet).⁴

Een derde vorm van geweststeun zijn de gesubsidieerde koopwoningen. Voor de productie ervan zijn verschillende operators verantwoordelijk. We denken in de eerste plaats aan Citydev, wiens middelgrote koopwoningen worden verkocht tegen prijzen die gemiddeld 30 % lager zijn dan de marktwaarde. De gewestsubsidie houdt een aantal voorwaarden in voor de kopers gedurende 20 jaar. Nadien worden geen beperkingen meer opgelegd, wat toch vragen oproept bij dit overheidsingrijpen. Citydev moet ongeveer 200 woningen per jaar produceren. Sinds 1992 zijn 4.389 geconventioneerde woningen verkocht. Begin 2024 bedroeg de investeringsdotatie van het Gewest € 16.398.000 (subsidie). Bij de laatste op de markt gebrachte projecten bedroeg de subsidie per woning (2 slaapkamers) tussen de € 50.000,- en € 120.000 -.

Het besluit dat de activiteiten van de operator regelt, is zojuist gewijzigd. De beheersovereenkomst vereist ook dat het de weg inslaat van de ontmanteling van de eigendomsrechten (en dus eigenaar blijven van de grond) om de toegankelijkheid van zijn woningen te garanderen, in een context waarin de productiekosten de pan uit rijzen. Deze nieuwe ontwikkelingen worden geëvalueerd in de barometer.

3. Deze nieuwe lening vervangt de voorschotten op renovatiepremies maar ook de groene leningen die voorheen werden toegekend door het WF en Credal. Dit is een lening (hypotheek of consumentenkrediet) met een vaste rente variërend van 1,5 % tot 2,5 %. Het krediet staat open voor eigenaar-bewoners en huurders. De hypothecaire leningversie is ook gereserveerd voor sociale inkomens. De financiering betreft veiligheid, gezondheid, woonbaarheidswerkzaamheden en verbetering van de energieprestatie van het pand.

4. De gewestdotatie fluctueert zeer sterk afhankelijk van de tarieven die op de markt gelden.

In het kader van de Alliantie Wonen⁵ heeft het Woningfonds de opdracht gekregen om 1000 zogenaamde bescheiden koopwoningen te creëren. In 2013 sprak de staatssecretaris van huisvesting nog over woningen voor gezinnen met een sociaal inkomen. Gaandeweg werd de doelgroep verbreed. De huidige inkomensgrenzen zijn vergelijkbaar met die van Citydev. Het Fonds is er niettemin trots op dat het meer dan 80 % aan sociale inkomens verkoopt (bij Citydev is dat 60 %).

Voor deze operaties ontving het Fonds een eenmalige dotatie van 50 miljoen euro, of gemiddeld 56.700 euro/gezin. De bouwactiviteiten van het Fonds zijn niet nieuw. Vóór de woningbouwplannen (sinds 1989) produceerde het al koopwoningen via zijn bouw/renovatie-verkoop (CRV) programma's, maar tegen kostprijs. In de beheersovereenkomst wordt een doelstelling van 80 woningen van dit type per jaar vastgelegd, maar zonder subsidies. Maar verkopen zonder subsidies sluit onvermijdelijk gezinnen met beperkte middelen uit. Deze politieke keuze is des te verrassender omdat deze contrasteert met de onvoorwaardelijke steun van de uitvoerende macht voor haar andere operator, Citydev.

Opgemerkt moet worden dat het Woningfonds het bedrag van de gewestsubsidie (Alliantie Wonen) moduleert op basis van het inkomen van de kopers. Hoe lager het inkomen, hoe hoger de subsidie. De geweststeun wordt er ook beschouwd als een terugvorderbaar voorschot, aangezien het gezin bij verkoop van de woning later de ontvangen subsidie moet terugbetalen.

Tenslotte is er ook nog CLTB, die al meer dan tien jaar woningen produceert voor kandidaat-eigenaars met een laag inkomen (sociaal inkomen), en op verschillende niveaus innoveert. In de eerste plaats op het vlak van eigendom. Het is CLTB die in Brussel heeft geëxperimenteerd met mechanismen voor het scheiden van eigendomsrechten en die mechanismen heeft ontwikkeld en verspreid (nu ook onder publieke operatoren). Maar ook op het vlak van gemeenschapsbestuur, zowel op het niveau van de bestuursorganen als op het niveau van de nieuwe mede-eigendommen. En op het vlak van de strijd tegen vastgoedspeculatie en de juiste toewijzing van publieke middelen door onder

5. Omvangrijk woningproductieprogramma aangenomen in 2013 door de gewestregering. De BGHM is belast met de productie van 4.000 huurwoningen (3.000 sociale en 1.000 middelgrote), terwijl het Woningfonds, Citydev en CLTB zijn gevraagd om 2.200 koopwoningen te produceren. De lokale overheden (via wijkcontracten) waren ook betrokken bij 600 woningen. Voor ons bilan, zie onze [Woonbarometer haflweg de legislatuur](#).

meer de meerwaarde bij wederverkoop strikt te beperken.

CLTB heeft sinds 2012 107 woningen op de markt gebracht. 84 andere zijn in voorbereiding.⁶ Door de jaren heen heeft het zich bewezen als een betrouwbare en efficiënte huisvestingsoperator. Het CLTB, gesubsidieerd sinds 2012, partner van de Alliantie Wonen en erkend in 2021, heeft zojuist zijn eerste beheersovereenkomst met het gewest ondertekend, een stap die neerkomt op een formele erkenning van de rol die het speelt in het regionale huisvestingsbeleid. In 2024 en 2025 bedraagt de CLTB-investeringsallocatie 4 miljoen euro (+1 miljoen ten opzichte van het jaar ervoor). De subsidie dekt ongeveer 40 % van de activiteiten. De beheersovereenkomst voorziet in een productiedoelstelling van circa twintig woningen per jaar.

Het feit blijft dat de CLTB in de ogen van het gewest nog niet de gelijke is van het WF, Citydev of de BGHM, ondanks haar erkenning. Zo wordt hij niet uitgenodigd voor grootschalige stadsontwikkelingsprojecten (zoals die van de RPA's), wordt zijn deelname in het kader van de wijkcontracten niet gefaciliteerd...

Net als andere regionale woningbouwoperatoren heeft CLTB te maken gehad met de explosie van de bouwkosten, waardoor het evenwicht steeds moeilijker te handhaven is. Zonder extra overheidsinterventie wordt het bieden van financieel toegankelijke huisvesting steeds ingewikkelder, wat misschien wel de grens van het model is.

In 2023 nam de regering een andere maatregel aan die werd gepresenteerd als een nieuwe regionale stimulans voor aankoop: een voorkeursrecht voor huurders waarvan de huurwoningen te koop worden aangeboden. Het is dit mechanisme dat de evaluatie van het regeringsbeleid op het gebied van de aankoop voltooit.

6. [CLTB jaarverslag 2022](#)

MAATREGEL 1

Herziening van de verlaging van de registratierechten

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

Het regeerakkoord voorzag een wijziging van het systeem van registratierechten verschuldigd bij verkoop (12,5 % van de prijs) om de aankoop van woningen (met het oog op bewoning) te vergemakkelijken en de energierenovatie ervan te bevorderen. Er werden verschillende mogelijkheden genoemd, met name de verhoging van het plafond van het abatement, aanvullende vrijstellingen ten behoeve van degenen die renoveren en de overdraagbaarheid van de registratierechten, d.w.z. de mogelijkheid om het bedrag aan belasting af te trekken bij aankoop van een volgende gezinswoning.

De wijziging is in april 2023 in werking getreden en omvat:

- Een verhoging van het abatement van de registratierechten naar € 200.000 in plaats van € 175.000, wat neerkomt op € 3.125 minder registratierechten;
Een verhoging van het maximale prijsplafond tot € 600.000,(voorheen € 500.000);
- Extra vrijstellingen in schijven van € 25.000,– voor elke behaalde energieklasesprong, met een minimum van twee klasesprongen. De verbetering van het EPC moet binnen 5 jaar worden aangetoond (via het certificaat). Anders zijn registratierechten verschuldigd, evenals een boete van 10 % berekend op dezelfde vergoedingen;
- Een herziening van de sancties wanneer de bewoners gedurende 5 jaar niet in het pand gedomicilieerd blijven, zoals vereist door de wetgeving. Het fiscale voordeel moet niet meer volledig worden terugbetaald, maar à rato van het aantal niet vervulde jaren;

- Een verplichting om binnen 3 jaar (2 jaar vóór de hervorming) of 5 jaar in het pand te wonen als er werkzaamheden plaatsvinden om het EPC te verbeteren.

EVALUATIE

De herziening van het registratierechten is hooguit een aanpassing aan de marktrealiteit. De voortdurend stijgende vastgoedprijzen zullen na verloop van tijd het verleende voordeel opsorpen, waardoor het gewest nog extra inspanningen zal moeten leveren. Dit is de grens van een maatregel die wordt ingezet op een ongereguleerde markt, zoals de huurtoelage die op de huurmarkt dezelfde vragen oproept. Als er al sprake is van besparingen voor gezinnen, dan zijn die van korte duur. De verlaging draagt bij aan de stijging van de verkoopprijzen en komt daarmee ten goede aan verkopers, onder meer omdat de maatregel onvoldoende doelgericht is.

Minister van Financiën Sven Gatz kondigt aan dat de maatregel het gewest tussen de 30 en 40 miljoen euro aan gedeerde inkomsten zou kunnen kosten, maar dat dit ook de verkoop zou kunnen stimuleren en dus neutraal zou kunnen blijken, aangezien registratierechten ook een bron van inkomsten voor het gewest vormen (ongeveer 13 % van de inkomsten).⁷ Deze belasting vormt een obstakel voor de aankoop, zeker voor degenen die over weinig middelen en spaargeld beschikken, maar de oorzaak van de vertraging van de verkoop ligt ook in de prijzen, de rentetarieven op leningen en de voorwaarden voor toegang tot krediet.

Moest het plafond voor toegang tot de korting verhogen van € 500.000 naar € 600.000, terwijl de gemiddelde prijs van een appartement in Brussel rond de € 250.000 ligt? Wie koopt huizen in Brussel (mediane prijs in 2023 van € 485.000)? Een eerlijker en meer herverdelend belastingbeleid zou rekening moeten houden met het inkomen van de begunstigten en meer met de waarde van de goederen die zij verwerven. De verlaging van de registratierechten is zeker een welkome opsteker voor mensen die in aanmerking komen voor een woning dicht bij de plafonds, maar ook zonder het abattement zouden ze toch hebben gekocht. Het regeringakkoord kon niet duidelijker zijn over haar wens om het belastingvoordeel aan te passen aan de markt, maar er was ook een toezegging om doelgerichter te werken.

7. [Verslag van het parlementair debat](#) voorafgaand aan de goedkeuring van de ordonnantie

Nog een project dat niet is voltooid; de overdraagbaarheid van de registratierechten. Tijdens elke transactie moet de koper registratierechten betalen. Een obstakel voor residentiële mobiliteit, opnieuw voor lage inkomens. Overdraagbaarheid zou het mogelijk maken registratierechten die al eerder zijn betaald, af te trekken. Een mechanisme dat opnieuw sociaal gezien moet worden, ten gunste van eigenaar-bewoners en bepaalde inkomensklassen.

Wij zijn voorstander van de energierenovatie van Brusselse gebouwen om ecologische maar ook om sociale redenen. De extra kortingen (€ 6.250 besparing voor twee classesprongen) zullen ten goede komen aan degenen die de capaciteit hebben om een extra budget voor renovatiewerken te voorzien. Tegenwoordig is het EPC van een onroerend goed dat op de markt wordt gebracht nog niet voldoende gecorreleerd met de prijs ervan, zodat woningen zelfs bij middelmatige prestaties duur blijven. Het is nuttig om te onthouden dat 45 % van de woningen met certificaten energiezeven zijn (EPC F of G). Bovendien zal het realiseren van twee energieklassesprongen volgens bepaalde prognoses van de particuliere sector enkele tienduizenden euro's kosten.

VOORSTELLEN

De BBRoW roept op tot een sociale herziening van het registratierecht. Wij stellen voor om het abbatement af te schaffen en te vervangen door een belasting tegen een progressief tarief, dat verandert op basis van het inkomen van kopers en de prijs van wat wordt aangeschaft, zodat de lasten voor mensen met een bescheiden inkomen worden verlicht.

Wij zijn voorstander van de overdraagbaarheid van registratierechten.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 17 november 2022](#) tot wijziging van tot wijziging van het abbatement op het verkooprecht en tot invoering van een aanvullend abbatement op het verkooprecht in geval van verbetering van de energieprestatie
- [Verslag van het parlementair debat](#) voorafgaand aan de goedkeuring van de ordonnantie

MAATREGEL 2

Evolutie van het woningmarketingmodel van Citydev en hervorming van het besluit

Nuttig ✓

Toereikend ✗

BESCHRIJVING

Deze analyse gaat over de wijzigingen in het besluit dat de stadsvernieuwingactiviteiten van Citydev regelt en een punt in de beheersovereenkomst dat betrekking heeft op de overgang naar de productie van woningen met ontmanteling van eigendomsrechten (scheiding grond-woning).

Citydev is een openbare vastgoedoperator die nieuwe woningen voor de middenklasse produceert en verkoopt, met een subsidie die 30 % van de aankoopprijs dekt. De subsidie wordt toegekend met voorwaarde en verplichtingen voor twintig jaar: verplichting tot domiciliëring en persoonlijke bewoning, verhuur enkel van SVK's en wederverkoop tegen een afgetopte prijs. Na de periode van 20 jaar gelden er geen verdere eisen.

Citydev heeft, net als andere publieke operatoren, al jaren te maken met de exponentiële stijging van de grondprijzen en bouwkosten. Het wordt steeds moeilijker om tegen geplafonneerde prijzen te produceren.

Als reactie hierop voorzag het in november 2023 gewijzigde besluit formeel de mogelijkheid voor de operator om af te wijken van de maximale gemiddelde verkoopprijs per m² van € 1.500 (geïndexeerd op € 2.140/m² in 2024) tot € 1.800 (€ 2.570/m²). 2024). Vanaf nu evolueren de plafonds op basis van de ABEX-index en niet langer de consumentenprijsindex. Als in de tussentijd de plafonds worden verhoogd, stijgen ook de prijzen voor kopers.

Bovendien bepaalt de beheersovereenkomst dat minstens 20 % van de op de markt gebrachte projecten gesplitste rechten moeten hebben. Citydev blijft eigenaar van de grond waarop zij bouwt en verleent de constructies een erfpacht van 50 jaar (verlengbaar). Huishoudens zullen alleen de stenen ‘kopen’. De besparing op de verkoopprijs zou ongeveer 20 % bedragen. De looptijd van de overeenkomst blijft dezelfde, 20 jaar. Hetzelfde geldt voor meer traditionele operaties. Het bijzondere van de erfpacht is de jaarlijkse vergoeding die de erfpachter als “huur” moet betalen voor de bewoning van de grond, 1 % over de waarde van de grond. Na twintig jaar kan deze norm worden verhoogd als het onroerend goed tegen een vrije prijs wordt verhuurd of verkocht. (4 % dan).

De nieuwe kenmerken die voortvloeien uit de hervorming van het besluit in 2023 zijn de volgende:

- Wat de toegangsvoorwaarden betreft, constateren we een lichte aanscherping van de inkomensvoorwaarden voor alleenstaanden en eenoudergezinnen (voor een alleenstaande van maximaal € 75.000,- naar € 61.000,- jaarinkomen). Het gezinsinkomen wordt nu in zijn geheel meegerekend. Tot nu toe telde het laagste inkomen slechts voor de helft mee;
- Grote woningen (3 slaapkamers en meer) zijn gereserveerd voor gezinnen met minstens één kind ten laste en voor mensen met speciale behoeften, zoals die als gevolg van een handicap (voorheen: uitsluitend gezinnen met twee kinderen ten laste);
- De SVK-huurprijzen die sinds 2014 in de praktijk worden opgelegd door de raad van bestuur van Citydev, worden nu formeel bevestigd in het besluit (gedurende de eerste 20 jaar);
- Het niet naleven van de regels van het akkoord resulteert ook in zwaardere sancties. Bij verhuur tegen marktconforme prijs binnen de 20 jaar moet de huur volledig worden terugbetaald. Voordien betaalden overtreders een gedeeltelijke terugbetaling van de subsidie. Bij verkoop zonder voorwaarden gaat de terugbetaling van de subsidie gepaard met een nieuwe boete. Het ter beschikking stellen van de woning als toeristische accommodatie zou bij inspectie zeer kostbaar kunnen zijn: tweemaal de ontvangen huursom.
- Citydev kan een voorkooprecht uitoefenen op woningen die voor wederverkoop worden aangeboden. Die periode loopt op van 20 naar 30 jaar.

EVALUATIE

De herziening van de inkomensvoorwaarden gaat niet ver genoeg. In theorie kan 90 % van de Brusselse bevolking (belastinginkomsten) een aanvraag indienen voor gesubsidieerde huisvesting. Het is niet langer alleen de middenklasse, maar potentieel ook de hogere klasse die geholpen kan worden, ook al hebben zij geen problemen met het vinden van huisvesting. Waarom worden trouwens de inkomensplafonds van eenoudergezinnen naar beneden bijgesteld, maar niet die van tweeverdieners met kinderen, terwijl beiden, als ze hetzelfde aantal kinderen hebben, hetzelfde aantal kamers nodig zullen hebben?

Het in rekening brengen van het volledige gezinsinkomen is zeer goed nieuws. De vorige regel stond regelmatige overschrijdingen van het plafond toe.

Sinds 2013 zijn grote woningen gereserveerd voor gezinnen. Vóór deze datum kon een alleenstaande met voldoende middelen elk type woning kopen, zelfs als dit betekende dat de woning onderbezet was. De regering wilde de trend keren, maar wellicht te veel, door de exclusiviteit van woningen met 3 slaapkamers of meer te reserveren voor gezinnen met twee kinderen. De anderen (een kind ten laste) moesten zich voor twintig jaar engageren zonder te kunnen anticiperen op de uitbreiding van hun gezin. De maatregel is versoepeld en dit lijkt ons consistent.

De sancties zijn veel minder laks dan in het verleden en houden rekening met nieuwe realiteiten (bijvoorbeeld Airbnb- verhuur) die zeer lucratief kunnen zijn en volledig in tegenspraak zijn met de geest van de subsidie. In dertig jaar tijd hebben echter slechts zes van de duizenden geproduceerde woningen problemen veroorzaakt. Ofwel is dit een marginale realiteit, ofwel een slecht gecontroleerde realiteit (Citydev beperkt zich tot jaarlijkse domiciliëeringscontroles via het rijksregister).

Vanaf nu zal Citydev zijn recht van voorkoop ook na de 20 jaar-periode kunnen uitoefenen, wat ons enorm verbaast. Het voorkeursrecht biedt alleen voorrang bij de aankoop, maar laat niet toe dat over de verkoopprijs wordt (her)onderhandeld, zoals bijvoorbeeld in Frankrijk het geval is. Zou Citydev daarom gesubsidieerde woningen tegen marktprijzen kunnen kopen?

De regering achtte het niet nodig om het overeenkomstmechanisme te herzien om te voorkomen dat goedkoop verkochte woningen – dankzij gemeenschapssteun – uiteindelijk zouden worden omgezet in ontoegankelijke woningen. Dit is een grote tekortkoming voor de BBRoW. Dit beleid

faalt op minstens twee fundamentele punten: de privatisering van publieke gronden en het ontbreken van anti-speculatieve clausules na twintig jaar. Het land gaat verloren, de subsidie gaat verloren.

Citydev presenteert haar erfpachtprojecten als een manier om beide problemen op te lossen. Akkoord voor de gronden die in de portefeuille zullen blijven (dit is een zeer goede zaak gezien de schaarste aan grond), maar niet voor de mechanismen die vastgoedspeculatie zouden moeten ontmoedigen (de verhoging van het erfrecht van 1 % naar 4 %). Juist omdat Citydev ervoor kiest kopers aan te moedigen gesubsidieerde woningen in de betaalbare categorie te houden in plaats van hen daartoe te dwingen. De weddenschap lijkt ons onnodig riskant. De CLTB doet het al tien jaar veel beter.

VOORSTELLEN

Voor de BBRoW moet Citydev een model aannemen dat dicht bij de anti-speculatieve principes van de CLTB ligt voor al haar woningen en zonder tijdsliem, ongeacht of ze met of zonder erfpacht op de markt worden gebracht. Namelijk: strikte controle op de verkoopprijzen via een beperking van de meerwaarden. Bij CLTB mag de meerwaarde bij wederverkoop niet meer bedragen dan 25 % van de koopprijs.

Wat betreft huuraanbiedingen vragen wij dat de door Citydev op de markt gebrachte woningen nooit anders dan via SVK kan worden verhuurd.

Als dergelijke anti-speculatieve clausules worden genomen, zou de verplichting voor kopers om twintig jaar in dezelfde woning te blijven wonen, kunnen worden verminderd. In een tijd waarin flexibiliteit steeds meer terrein wint op de arbeidsmarkt, mag de woonmobiliteit niet langer in deze mate worden belemmerd. Met andere woorden, zolang gesubsidieerde woningen betaalbaar blijven en gereserveerd zijn voor gematigde inkomens, maakt het niet uit wie er woont...

Om ervoor te zorgen dat de hulp in de eerste plaats op de meest behoeftige groepen terechtkomt, vragen wij om een aanscherping van de inkomensvoorwaarden en een modulatie van de subsidie op basis van het inkomen van de kopers, net als de twee andere gesubsidieerde operatoren (WF en CLTB).

Bronnen:

- [Besluit van 16 november 2023 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot wijziging van het besluit van 26 september 2013 betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsoopdrachten van Citydev](#)
- [Beheersovereenkomst 2021-2025](#)
- BBRoW, [Kopen bij Citydev, december 2023](#)

MAATREGEL 3

Invoering van een voorkeursrecht voor huurders van wie de woning te koop staat

Nuttig 

Toereikend 

BESCHRIJVING

Deze nieuwe ordonnantie werd op 27 december 2023 in het Belgisch Staatsblad krant gepubliceerd.

Waar gaat het over?

Wanneer een verhuurder zijn woning wil verkopen, is hij verplicht is om eerst de huurder (de contracthouders of de echtgenoot, wettelijk of feitelijk samenwonend woonachtig op dit adres) hiervan per aangetekende brief, met ontvangstbevestiging, op de hoogte te stellen. Deze kennisgeving vormt een aanbod tot verkoop en moet dus essentiële informatie bevatten, waaronder de vraagprijs. De verkoper blijft vrij om de voorwaarden van de verkoop te bepalen. Het voorkeursrecht is slechts een recht van voorrang.

Bij gebreke is de makelaar die belast is met de verkoop (indien dat het geval is) gebonden aan dezelfde informatieplicht en uiteindelijk de notaris, alvorens de authentieke akte of de compromisovereenkomst te ondertekenen. De huurder heeft 30 dagen de tijd om te beslissen of hij het aanbod afwijst of aanvaardt.

Als vervolgens de vraagverkoopprijs naar beneden wordt heronderhandeld (wat vrij gebruikelijk is), moet de bestaande huurder opnieuw op de hoogte worden gesteld. Deze keer heeft hij 7 dagen de tijd om een beslissing te nemen.

Het voorkeursrecht is niet van toepassing op huurovereenkomsten van korte duur (minder dan drie jaar), medehuur, gemeubelde woningen en studentenwoningen; uitsluitingen die kennelijk gerechtvaardigd zijn door het feit

dat mensen door het ondertekenen van dit soort contracten niet de wens zouden hebben om zich definitief in een woning vestigen. In de eerste versies van de tekst waren onderhuurovereenkomsten eveneens uitgesloten. De Adviesraad voor Huisvesting wees op het risico van mogelijke discriminatie tussen SVK-huurders (sommigen tekenen huurcontracten, anderen onderhuurovereenkomsten), een opmerking waarmee de regering rekening hield. Gebouwen met meerdere eenheden worden niet beïnvloed wanneer de verkoop betrekking heeft op het gehele gebouw.

In gebieden waar de overheid een voorkooprecht heeft⁸, heeft dit voorrang op het voorkeursrecht van de huurder.

Bij gebrek aan voorafgaandelijke informatie kan de benadeelde huurder een vordering tot subrogatie tegen de koper instellen, of laatstgenoemde in zijn rechten en plichten vervangen en de woning recupereren, op voorwaarde dat hij hem de aankoopprijs en de kosten van de akte terugbetaalt. De koper zal op zijn beurt geen andere keuze hebben dan zich te keren tegen de verhuurder, de makelaar of de notaris, die mogelijk in hun verplichtingen zijn tekortgeschoten.

EVALUATIE

De reikwijdte van deze maatregel, die wij in het kader van de Adviesraad Wonen positief hebben onthaalt, blijft vrij beperkt. Het is niet dit voorkeursrecht dat de toegang tot eigendom radicaal zal veranderen, gezien de hoge prijzen.

Praktisch gezond verstand doet ons, net als de Brusselse Kamer van Notarissen, geloven dat verhuurders die wilden verkopen, voor het gemak al contact opnamen met hun huurder(s), vóór enige andere aanpak. Wellicht introduceren wij een overbodig formalisme voor een aantal marginale situaties waarin het doel voorheen niet werd bereikt.

⁸. De eigenaar waarvan de eigendom zich in een voorkoopzone bevindt, is verplicht de administratie op de hoogte te stellen van zijn verkoopwens. Bij gebreke is deze aangifte de verantwoordelijkheid van de makelaar of notaris, uiterlijk twee maanden vóór het verlijden van de authentieke akte. Artikel 266, 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

De vertegenwoordigers van de eigenaren vrezen een ingewikkelder procedure en een verlenging van de verkooptermijnen, maar behalve misschien in het geval dat de prijs naar beneden wordt heronderhandeld in vergelijking met het aanvankelijke bod dat aan de huurder(s) is gedaan, kan het zich prioritair richten tot de persoon die woning al bewoont ook tijd doen winnen.

Wij delen de logica die ten grondslag ligt aan de uitsluiting van korte huurovereenkomsten, of zelfs medehuurovereenkomsten, niet. De huurder kiest niet altijd het huurcontract dat hij tekent, zeker niet als de mogelijkheden waarop hij aanspraak kan maken beperkt zijn. De kortetermijnhuur, die een uitzondering zou moeten zijn op het regime van huurovereenkomsten van 9 jaar, is vandaag de regel (volgens het Observatiecentrum van de huurprijzen heeft 52 % van de huurders een contract van 1 tot 3 jaar). Door deze uit te sluiten wordt de impact van de maatregel verder verkleind. Er zijn medehuurders die lang duren en die geen verplichte passage zijn, maar een gezochte manier van leven. Het is niet ongebruikelijk dat huisgenoten samen met dezelfde gemeenschapszin aan de aankoop van een woning beginnen.

De subrogatievordering is een bijzonder zware optie voor de koper die te goeder trouw een woning zal moeten teruggeven waarin hij zich mogelijk al heeft gevestigd (de subrogatievordering wordt voorgeschreven na één jaar vanaf de datum van de transcriptie van de akte), zelfs als hij terugkrijgt wat hij heeft geïnvesteerd. Hij zal dan een (lange) procedure moeten starten om zijn zaak tegen de verantwoordelijken (verhuurder, makelaar, notaris) te winnen. De wetgever had kunnen voorzien in een directere sanctie tegen de in gebreke blijvende verkoper, ten gunste van de uitgezet huurder/koper (bijvoorbeeld een zware schadevergoeding).⁹

Vertegenwoordigers van eigenaren zijn tegen deze maatregel, die zij zien als een obstakel voor eigendomsrechten en die volgens hen een catastrofe op de particuliere markt zou kunnen veroorzaken. De beperking lijkt ons echt heel zwak om investeringen in een stad die door de investeerders zelf als bijzonder aantrekkelijk wordt beschouwd, onder druk te zetten.

9. Dezelfde sanctie geldt wanneer het voorkeurrecht van de overheid niet gerespecteerd wordt.

VOORSTEL

Het voorkeursrecht uitbreiden naar kortetermijnhuurovereenkomsten en medehuurovereenkomsten.

Bronnen:

- [Ordonnantie van 28 september 2023 houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de invoering van een voorkeurrecht voor huurders van wie de woning te koop wordt aangeboden.](#)
- [Verslag van het parlementaire debat voorafgaand aan de goedkeuring van de ordonnantie.](#)