

VERBETERING VAN DE WONINGHUUR VOOR HUURDERS

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

Sinds de zesde staatshervorming (2014) zijn de woninghuurovereenkomsten geregionaliseerd en zijn de gewesten bevoegd om op te treden. In 2017 werd in Brussel een gewijzigde huurwetgeving aangenomen, die van kracht ging op 1 januari 2018. De vorige legislatuur had tot doel het Burgerlijk Wetboek te herzien voor verschillende begrippen (bijvoorbeeld medehuur, studentenhuur, enz.). Maar het belangrijkste ontbrak.

De meerderheid sprak destijds van een evenwichtige tekst. Voor de BBRoW was het de steun voor het zwakste deel van de huurrelatie – de huurders, 6 op de 10 Brusselaars – waar de tekst op had moeten mikken. We betreurden een ordonnantie zonder ambitie op het vlak van de grote obstakels (hoge huurprijzen, woningen in slechte staat of discriminatie) die preciaire huishoudens die niet de macht hebben om over de voorwaarden van het contract te onderhandelen, ervan weerhouden toegang te krijgen tot huisvesting en daar onder goede omstandigheden te blijven

De federale bepalingen inzake huurgaranties werden niet herzien, geen kader om de huurprijzen in de hand te houden, geen verlaging van de schadevergoeding bij vroegtijdig vertrek van de huurder (terwijl ze de residentiële mobiliteit van huurders ernstig belemmeren). Erger nog: de Brusselse ordonnantie creëerde ongunstige voorwaarden voor huurders door het gebruik van huurcontracten van korte duur te vergemakkelijken.

Het lobbywerk en de talrijke amendementen die vóór de goedkeuring van de tekst door de BBRoW waren voorgesteld, hadden niets veranderd. Ook niet het beroep dat onze vereniging en Fébul hadden ingediend bij het Grondwettelijk Hof (mei 2018). Het betrof vooral de nieuwe bepalingen rond kortlopende huurovereenkomsten en het onbeperkte karakter van de verlengingen ervan.¹

1. BBRoW, [De regionalisering van de huurwetgeving](#), 2021

De huidige Brusselse regering had er zich toe verbonden de ordonnantie van 2017 te evalueren, met daarbij specifieke aandacht voor de bescherming van kwetsbare personen. Een uitgebreide juridische studie werd toevertrouwd aan de Universit  Saint-Louis.² Na raadpleging van de actoren op het terrein schoof het rapport (juni 2021) mogelijke oplossingen naar voor om het recht op huisvesting te versterken en zeer concrete juridische stappen die om dit te realiseren.

De staatssecretaris van huisvesting ondernam concrete actie en baseerde zich op dit evaluatierapport om de Brusselse huurwetgeving te hervormen. De ordonnantie getiteld “Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de uitvoering van het recht op huisvesting” werd op het einde van de legislatuur aangenomen. Het behandelt een aantal belangrijke kwesties, waaronder kwesties die de vorige zittingsperiode niet had willen behandelen.

In onze Woonbarometer 2024 hebben we al analyses geschreven over de ordonnantie ‘recht op huisvesting’, meer bepaald over de thema’s [Uithuiszettingen](#), [Huurgarantie](#) en [Ongezonde woningen](#).

In de volgende regels evalueren we de andere maatregelen in de tekst, altijd vanuit de invalshoek van het recht op huisvesting voor kwetsbare mensen, in een context van schaarste aan betaalbare en degelijke huisvesting.

2. Uitgevoerd door 4 juristen gespecialiseerd in woonrecht: Nicolas BERNARD, Véronique VAN DER PLANCKE, Vincent LETELLIER en Violaine ALONSO. De werkzaamheden beperkten zich niet tot de huurwetgeving, maar gingen ook over de sociale huur, uithuiszettingen, het fonds voor tussenkomst in de huurachterstallen en de collectieve acties.

MAATREGEL 1

Een nieuw evenwicht in de huurrelatie

Nuttig ✓

Toereikend ~**BESCHRIJVING**

Op 4 april werd [de ordonnantie 'met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting'](#) afgekondigd. De tekst treedt in werking op 1 november 2024.

Wat beoogt deze nieuwe ordonnantie?

Voor **de huurovereenkomsten van korte duur**, zijn de nieuwe bepalingen als volgt:

– **Het huurcontract van korte duur kan slecht één keer worden verlengd**

Vóór 2018 en de regionalisering van de huurwetgeving stond het Burgerlijk Wetboek slechts één verlenging van de huurovereenkomst van korte duur toe, waarbij de totale duur niet meer dan 3 jaar mocht bedragen. Onder de vorige legislatuur heeft het gewest het regime gewijzigd om meerdere verlengingen toe te laten, zonder echter in totaal de duur van drie jaar te overschrijden. De ordonnantie inzake het “recht op huisvesting” herstelt het vorige regime: een enkele verlenging voor huurovereenkomsten van minder dan drie jaar.

– **De huurbepanking tussen twee huurovereenkomsten van korte duur wordt meer toepasbaar**

De Huisvestingscode (art. 241), en het federale burgerlijk wetboek daarvoor (1997), verbiedt de verhuurder om de huur te verhogen tussen twee opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur, wanneer hij het is die de huurovereenkomst beëindigt. Om deze bepaling toe te kunnen passen, moet de nieuwe huurder de vorige huurprijs kennen en weten of de huurder of de verhuurder de huurovereenkomst heeft opgezegd.

De ordonnantie verplicht de verhuurder nu om in de precontractuele fase de vorige huurprijs aan te geven (art. 13) en breidt de huurbepanking uit tot door huurders opgezegde huurovereenkomsten van korte duur (art. 33).

Met betrekking tot **huurbeëindiging en huuropzeg** introduceert de ordonnantie twee nieuwe maatregelen:

– **Een betere controle op vervroegde opzeg voor werken bij het 9-jarige huurcontract**

Een verhuurder die een huurcontract van negen jaar voortijdig wil beëindigen, kan dit in twee situaties doen: ofwel om de woning persoonlijk te bewonen (hijzelf of een lid van zijn gezin), ofwel om werken uit te voeren.

Om te voorkomen dat verhuurders verklaren dat ze werken willen uitvoeren en deze toch niet uitvoeren, verplicht de ordonnantie hen nu om aan de huurder een kopie te bezorgen van “ofwel de bouwvergunning, indien de geplande werken een dergelijke vergunning vereisen; ofwel een gedetailleerde offerte; ofwel een beschrijving van de werken met gedetailleerde schatting van de kosten ervan, indien de verhuurder de intentie heeft de werken zelf uit te voeren; ofwel een aannemerscontract”. Indien deze info niet wordt bezorgd, kan de huurder verzoeken de opzeg verlot ongeldig te verklaren.

– **De tegenopzeg wordt veralgemeend**

Bij voortijdige opzegging van de huurovereenkomst door de verhuurder kan de huurder die vóór het verstrijken van de opzegtermijn een herhuisvestingsoplossing vindt, een “tegenopzeg” geven van 1 maand. Hiermee wordt vermeden om dubbele huur te betalen. De ordonnantie breidt dit principe nu uit tot situaties waarbij de verhuurder de huurovereenkomst opzegt bij het verstrijken ervan, en dus niet meer uitsluitend bij voortijdige opzeg.

Wat de kosten betreft, beperkt de ordonnantie de kosten die verschuldigd zijn tot die kosten die in het contract zijn voorzien (met uitzondering van uitzonderlijke kosten).

Verhuurders moeten op elke verjaardag van het huurcontract, binnen 12 maanden, een afrekening van kosten en lasten voorleggen (met bewijsstukken).

Voor woningen gelegen in gebouwen met meerdere appartementen moet de kostenverdelingsleutel in het huurcontract vermeld zijn en kan deze alleen worden gewijzigd met instemming van de huurders.

De verhuurder zal aan zijn huurder geen andere kosten meer kunnen aanrekenen dan deze die rechtstreeks verband houden met zijn verbruik (bijvoorbeeld herinneringskosten, invorderingskosten, enz. kunnen niet meer).

In geval van een fout bij het opstellen van de afrekening:

- De verhuurder kan de bedragen die niet zijn geïnd binnen twee jaar na het opmaken van de afrekening en voor maximaal 5 jaar verbruik waarop de afrekening betrekking heeft opeisen in geval van een fout in het voordeel van de huurder;
- De huurder kan het ten onrechte betaalde bedrag binnen twee jaar na de opmaak van de staat en voor alle betrokken jaren opeisen in geval van een fout in het voordeel van de verhuurder.

Invoering van een administratieve gewestelijke sanctie bij het niet verstrekken van precontractuele informatie

Wanneer een eigenaar een woning te huur aanbiedt, verplicht de Huisvestingscode hem om een aantal gegevens aan de kandidaat-huurders te verstrekken, zoals het bedrag van de huur, de EPC-score, een schatting van de lasten, enz. Bij gebreke kan een administratieve sanctie van 50 euro tot 200 euro worden opgelegd door de gemeenten. Maar deze laatste houden geen toezicht op de naleving van deze bepaling. Daarom gaf de ordonnantie het regionale bestuur, met name de Huisvestingsinspectie (DGHI), de opdracht om toezicht te houden en boetes op te leggen.

De clausules van de huurovereenkomst met betrekking tot een woonverbod op het adres van de gehuurde woning worden geacht ongeschreven te zijn en zijn dus niet geldig.

Hetzelfde geldt voor clausules **die het houden van een huisdier verbieden.**

De huurder is nu verplicht een verzekering af te sluiten **tegen waterschade en brand**. De andere twee gewesten legden al een dergelijke verplichting op aan huurders.

De ordonnantie geeft verder aan dat de huur voortaan **op een bankrekening moet worden gestort** en dat de verhuurder bij niet tijdige betaling geen rente kan opleggen boven het wettelijke rentetarief.

Ten slotte herziet de ordonnantie de **voorwaarden in geval van verkoop van het verhuurde goed**: de koper treedt automatisch in de rechten en verplichtingen van de verhuurder. Voorheen was dit enkel het geval wanneer het huurcontract geregistreerd was (vaste datum) of wanneer de huurder langer dan 6 maanden in het pand verbleef. De nieuwe bepaling heeft betrekking op alle huurovereenkomsten van gemeen recht, huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen, medehuur en studentenhuurovereenkomsten.

EVALUATIE

De BBRoW verwelkomt deze nieuwe ordonnantie die inspeelt op veel bezorgdheden van het werkveld en van huurders met weinig middelen.

Wij zijn uiteraard tevreden met de terugkeer naar de vroegere bepalingen **inzake huurcontracten van korte duur**. Vergeet niet dat het de regeling uit 2017 (de mogelijkheid van meerdere verlengingen) ons heeft aangezet om in beroep te gaan bij het Grondwettelijk Hof.

Volgens het Observatiecentrum van de Huurprijzen sloot in 2018 (laatste beschikbare gegevens) slechts 16 % van de nieuwe huurders een huurcontract van lange duur (meer dan 3 jaar).³ Ongetwijfeld komt contract van korte duur tegemoet aan de ambities van sommige huurders, die jong en mobiel zijn en op zoek zijn naar flexibiliteit, maar het vindt ook weerklank bij verhuurders, die er een mogelijkheid in zien om gemakkelijk afscheid te nemen van een huurder en daarna de huur te verhogen, ook omdat de plafonering van de huurprijzen tussen huurovereenkomsten van korte duur niet toepasbaar was en niet gecontroleerd werd.

3. [Observatiecentrum van de Huurprijzen 2018](#), pg.85

Wij hebben ons verzet tegen deze ondermijning van de door de meerderheid van de huurders gewenste stabiliteit. De onbeperkte mogelijkheid om contracten te verlengen, die erg kort kunnen zijn, plaatst huurders in “test-fases”, die tot drie jaar kunnen duren. Drie jaar waarin de huisbaas iedereen gemakkelijk voor wat dan ook kan uitzetten. Het lijkt ons dat de mogelijkheid om een contract van korte duur maximaal één keer te verlengen (voordat wordt overgestapt op het huurregime van 9 jaar) de door bepaalde huurders gewenste flexibiliteit mogelijk maakt en tegelijkertijd een grotere huurzekerheid voor iedereen garandeert. We hebben het hier immers over het hoofdverblijf en geen tijdelijke bewoning.

Onze beroep bij het Grondwettelijk Hof had ook betrekking op de nieuwe mogelijkheden tot vervroegde opzegging van de huurovereenkomst van korte duur die in 2017 met de regionalisering zijn geïntroduceerd. Het Burgerlijk Wetboek voorzag niet in de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur te beëindigen, noch voor de huurder, noch voor de verhuurder. Bepaalde contracten bevatten echter clausules in die zin, clausules waarvan de geldigheid in de jurisprudentie controversieel was. De ordonnantie van 2017 gaf beide partijen wel de mogelijkheid om de huurovereenkomst van korte duur op te zeggen, waarbij het beginsel van wederkerigheid werd aangehaald, wat ons nog steeds verbijsterd achterlaat. Sinds 2018 kan de huurder vervroegd opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden en een vergoeding van één maand huur. De verhuurder kan dat ook, maar niet het eerste jaar van de huurovereenkomst en uitsluitend voor eigen bewoning. Zelfs indien afgebakend is dit opzeggingsrecht ten gunste van de verhuurder in onze ogen niet juist. Het druist in tegen de filosofie die ten grondslag lag aan de invoering van de huurovereenkomst van korte duur, die minder bescherming biedt dan een huurovereenkomst van negen jaar, maar die op zijn minst een huurzekerheid garandeert tot de vervaldatum ervan. De ordonnantie inzake het “recht op huisvesting” behoudt op dit punt de status quo, wat wij betreuren.

Wat de beperking van de huurprijzen tussen twee opeenvolgende huurovereenkomsten van korte duur betreft, is het duidelijk dat de bepalingen in de richting van een grotere effectiviteit evolueren. De wetgever had de mededeling van een kopie van de vorige huurovereenkomst kunnen opleggen, of zelfs de mogelijkheid kunnen geven aan kandidaat-huurders om de toekomstige regionale databank van geregistreerde huurovereenkomsten te raadplegen (uitsluitend over het bedrag van de huurprijs).⁴

Bij de BBRoW pleiten wij voor een verbod op huurverhogingen tussen twee huurovereenkomsten, **ongeacht de duur van de huurovereenkomst**, omdat huurverhogingen bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst het vaakst voorkomen (uitgezonderd bij het uitvoeren van werken).

Wat de huurkosten en -lasten betreft, zijn wij voorstander van het beperken van de kosten tot die kosten die in het contract staan vermeld, omdat verhuurders, hoewel de Huisvestingscode dit vereist, maar al te vaak nalaten de lijst en het bedrag van de private kosten en/of de gemeenschappelijke kosten in de huurovereenkomst te specificeren. Sommigen voegen “algemene kosten” toe. In beide gevallen opent dit de mogelijkheid voor verhuurders om hun huurders kosten in rekening te brengen die weinig of geen verband houden met het gebruik (bijvoorbeeld diverse administratieve kosten, beheerskosten, enz.). De nieuwe bepalingen beperken de manoeuvreerruimte van verhuurders.

Op dezelfde manier zal de jaarlijkse afrekeningsverplichting de huurder in staat stellen zijn verbruik en de evolutie van de gemeenschappelijke uitgaven te kennen, eventueel zijn budget aan te passen en zo zware afrekeningen te vermijden en de risico's op schulden te beperken.

Tenslotte betreuren we dat de wetgever verhuurders geen enkele leidraad heeft gegeven bij de keuze van het energiecontract. Aangezien ze het verbruik doorberekenen aan hun huurders, nemen ze niet altijd de tijd om het meest interessante contract te kiezen. Gezien de recente stijgingen van de energieprijzen zou dit verstandig zijn geweest.

4. Zie ook de analyse [“Maaregelen tegen stijgende kostprijs van wonen”](#) van onze *Woonbarometer 2024*.

De invoering van een regionale boete om **het niet vermelden van de huurprijs in de huuradvertentie te bestraffen**, ligt in lijn met de missie van de DGHI in de strijd tegen discriminatie. Het doel is om te voorkomen dat de verhuurder de verwachte huurprijs afhankelijk van de kandidaat-huurder aanpast om degenen uit te sluiten aan wie hij niet wil verhuren.

Door de huur en kosten op een bankrekening te storten, krijgt de huurder noodzakelijkerwijs een bewijs van de betaalde huur. Geen risico meer op het niet krijgen van reçus (of mogelijk verlies van reçus).

De nieuwe bepalingen voor **vervreemding van de woning** lijken ons relevant en eerlijker. Er was geen enkele rechtvaardiging voor de huurder om de gevolgen van het gebrek aan registratie te dragen, een verplichting die nochtans op de verhuurder rust. Er was ook niets dat het verschil in behandeling rechtvaardigde tussen de huurder die de woning langer dan zes maanden en minder dan zes maanden bewoonde.

VOORSTELLEN

Hoewel we tevreden zijn met een groot deel van de nieuwe bepalingen die zijn ingevoerd door de ordonnantie 'recht op huisvesting', betreuren we niettemin dat deze de regels over opzeg zonder motief en over de schadevergoeding die huurders verschuldigd zijn bij voortijdige opzeg niet heeft gewijzigd. .

Onze vraag is om de degressieve schadevergoeding in geval van voortijdige opzeg door huurder af te schaffen. De huurder die een huurcontract van 9 jaar in de eerste drie jaar wil opzeggen, is een vergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden huur in het eerste jaar, 2 maanden in jaar 2 en 1 maand in jaar 3. Deze compensatie levert een probleem op, vooral in het eerste jaar. Het bedrag is zodanig hoog dat het voor de huurder elk vooruitzicht op vertrek ontnemt, ook al heeft hij elders iets beters of goedkopers gevonden. De verhuurder ondervindt geen schade, eventueel een vorm van ongemak omdat hij de woning opnieuw te huur moet stellen, maar niets dat een schadevergoeding van 3 maanden huur rechtvaardigt. Gezien de Brusselse huurmarkt lijdt het geen twijfel dat de eigenaar zeer snel een vervanger zal vinden. De Adviesraad voor Huisvesting (CCL), samengesteld uit vertegenwoordigers van eigenaren en huurders, had bij raadpleging in 2016 unaniem voorgesteld om het bedrag van de compensatie te verlagen tot één maand huur. Het voorstel is niet alleen eerlijk, maar lijkt ook eenvoudig uit te voeren gezien de consensus tussen de partijen.

Wij vragen eveneens dat de mogelijkheid voor verhuurders om de huurovereenkomst van 9 jaar op te zeggen zonder motief en tegen schadevergoeding uit de Brusselse Huisvestingscode wordt geschrapt. De huurovereenkomst kan tussentijds worden opgezegd als de verhuurder zijn woning zelf wil bewonen of werkzaamheden wil verrichten. Welke andere motivatie, anders dan een verhoging van de huur, zou een verhuurder er nog toe kunnen brengen de ene huurder voor de andere te ruilen?

Ten slotte pleiten wij, nog steeds om de voortdurende stijging van de huurprijzen tegen te gaan, voor huurovereenkomsten van onbepaalde duur. Een formule die meer bescherming biedt aan huurders en de meest voorkomende huurverhogingen inperken, namelijk de huurverhogingen die verhuurders opleggen bij het aangaan van een nieuw huurcontract.

Bronnen:

- [Ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 4 april 2024](#)
- [Verslag opgesteld in opdracht van de commissie huisvesting over het ontwerp van ordonnantie tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 21 maart 2024](#)
- [Memorie van toelichting. Ontwerpordonnantie tot wijziging van de Brusselse Wooncode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, 26 februari 2024](#)
- BBRoW, [De regionalisering van de huurwetgeving, 2021](#)
- Nicolas BERNARD, Véronique van der PLANCKE, Vincent LETELLIER et Violaine ALONSO, [Évaluation de la législation bruxelloise du logement en vue de la concrétisation du droit au logement. Rapport final, 30 juin 2021](#)