

Elk jaar worden er duizenden vonnissen uitgesproken wegens achterstallige huur. Hoeveel daarvan hebben betrekking op buitensporige huurprijzen?

Wat moet er gebeuren om ervoor te zorgen dat de wetgeving inzake buitensporige huurprijzen huurders in staat stelt om, te midden van de juridische onrust, een tegenaanval te organiseren?

Interview met Véronique van der Plancke en Thibaud de Menten

Oktober 2026 - BBRoW Analyse

Bij de vrederechter wordt 90% van de vorderingen inzake huurzaken ingediend op initiatief van de verhuurders en, zoals te verwachten, bijna altijd om achterstallige huur te vorderen en/of de uitzetting te eisen.¹ Aan die kant draait de machine op volle toeren.

De verdediging van huurders voor de rechter is een stuk ingewikkelder. De helft van de gedagvaarde huurders verschijnt niet op de zittingen en wordt bij verstek veroordeeld: administratieve complexiteit, moeilijkheden bij de toegang tot tweedelijns rechtsbijstand, gebrekkige communicatie (dagvaardingen die niet op de plaats van bestemming aankomen of die moeilijk toegankelijk zijn), een gevoel van machteloosheid of wantrouwen ten opzichte van het gerechtelijk apparaat, geven deels aan wat de toegang tot de rechter ondermijnt.

De andere helft, die wel verschijnt, is niet altijd in staat om zichzelf te verdedigen – omdat ze slecht geïnformeerd of slecht geadviseerd is, of zich in een kwetsbare situatie bevindt – en om te eisen dat ook haar recht wordt gedaan: hoeveel schadegevallen zijn er, waarvoor huurders toch schadevergoeding hadden kunnen krijgen? Hoeveel woningen zijn onbewoonbaar of voldoen niet aan de eisen van de Huisvestingscode? En hoeveel huurprijzen zijn op onrechtmatige wijze vastgesteld?

Verhuurders aarzelen niet om de vrederechter in te schakelen, zelfs wanneer zij het recht op huisvesting niet respecteren. In vonnissen waarin verhuurders worden veroordeeld wegens verstoring van het woongenot (onbewoonbaarheid), wordt meer dan de helft van de zaken toch door henzelf aangespannen.²

¹[Vrederecht: Welkom, verhuurders! Welkom, huurders? Wanneer het vrederecht moeite heeft om onbewoonbare woningen te bestraffen](#), artikel 23, nr. 70, 2020. .

² Ibidem

Wat geldt voor onbewoonbaarheid, geldt ongetwijfeld evenzeer voor de huurprijs. Achterstallige huur veroordeelt gezinnen tot schulden, terwijl de mogelijk onredelijke hoogte van de huurprijs niet wordt aangevochten. Het moet gezegd worden dat het wettelijk kader onvolledig bleef om buitensporige huurprijzen voor de rechter aan te vechten.

Sinds 2021 is het mogelijk om een beroep te doen op een buitengerechtelijke bemiddelingsinstantie, de paritaire huurcommissie³, om advies te vragen over de redelijkheid van de huurprijs, maar binnen een kader dat niet bindend is voor de verhuurder.

In 2025 is het recht om een buitensporige huurprijs via de rechter te laten herzien, van kracht geworden. Het is duidelijk dat het inschakelen van de vrederechter voor huurders een moeilijke en potentieel risicovolle stap blijft (risico op represailles van verhuurders) en het is onwaarschijnlijk dat zij massaal naar de rechter zullen stappen om hun huurprijs naar beneden bij te stellen.

Aan de andere kant zou deze nieuwe bepaling huurders die voor de rechter worden gedaagd wegens achterstallige huur, de mogelijkheid bieden om de hoogte van de geëiste achterstallige bedragen aan te vechten.

In dat geval zou het deskundigenrapport van de paritaire huurcommissie (PHC) van groot belang kunnen zijn voor de rechter die moet beslissen of de huur al dan niet buitensporig is.

De start verloopt echter nog erg bescheiden. Gerechtelijke uitspraken laten op zich wachten en het aantal verzoeken van rechters om een advies van de PHC is marginaal. In 2025 waren er slechts drie.⁴

We spraken met **Thibaud de Menten van de vzw Loyers négociés, tevens een van de vier leden van de huurdersraad bij de PHC, en met Véronique van der Plancke, advocate aan de balie van Brussel en juridisch adviseur bij het Steunpunt SocialEnergie (FDSS)**, die in 2019 een ongekende overwinning behaalde bij de vrederechter van Sint-Gillis, door al in een vroeg stadium het onredelijke karakter van de huurprijs en de herziening ervan aan te voeren.

Thibaud: *Ik ben ervan overtuigd dat de woningen van huurders die voor de rechter worden gedaagd – meestal wegens achterstallige huur – vaak ofwel onbewoonbaar zijn, ofwel een buitensporige huurprijs hebben, of beide. In welke verhouding precies is niet helemaal duidelijk, maar zeker de helft, misschien wel driekwart.*

Véronique: *Het aanvragen van een herziening van de huurprijs en het*

³ Een buitengerechtelijk orgaan bestaande uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders dat adviezen kan uitbrengen over de redelijkheid van de huurprijzen, waarbij het zich baseert op het Brusselse huurprijsrooster. De adviezen van de PHC zijn [hier](#) beschikbaar.

⁴ Verslag van de PHC aan het Parlement van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, jaar 2025. Niet gepubliceerd.

In 2025 ontving de PHC 124 verzoeken om advies, waarvan 119 afkomstig waren van huurders, en dit in eerste instantie (buiten de vrederechter om). De PHC heeft 71 adviezen uitgebracht.

inschakelen van de paritaire huurcommissie in het kader van een geschil dat al bij de vrederechter loopt, is op het eerste gezicht een goed idee, omdat de huurder hoe dan ook in een conflictueuze relatie met de verhuurder verkeert die zijn verblijf in de woning in gevaar brengt. Laten we dus tot het uiterste strijden voor alle aspecten van het recht op huisvesting. En laten we in dat kader proberen te zorgen voor een herziening van de huurprijs.

Begeleiding als essentieel element

Hoewel het aanvechten van de huurprijs voor de rechter nu een optie is, is het wel noodzakelijk om goed begeleid en geadviseerd te worden om deze mogelijkheid te kunnen overwegen.

Thibaud : *Huurders in een kwetsbare situatie, die de taal niet beheersen en geen technische of juridische kennis hebben, zijn meestal niet in staat om ook maar een kwart van een derde te benoemen van wat een overtreding vormt, en wanneer ze door een advocaat worden bijgestaan, om de technische en juridische aspecten aan hem of haar duidelijk te maken. Er moeten samenwerkingsverbanden worden gecreëerd tussen de OCMW's – die op de hoogte worden gehouden van uitzettingsverzoeken –, maatschappelijke hulpverleners en*

verenigingen – die de huuromstandigheden kunnen objectiveren - (zoals 'Loyers négociés' en enkele andere verenigingen dat doen) – en advocaten.

Deze samenwerking is een voorwaarde om ervoor te zorgen dat er meer tegenvorderingen bij de rechter worden ingediend, waarin de rechter, op verzoek van de advocaat, zou kunnen instemmen met het idee om, indien relevant, de kwestie van de billijke huurprijs voor te leggen aan de PHC, alvorens een uitspraak te doen over een huurschuld.⁵

Véronique : *Er is iemand nodig die deskundig is en de woning gaat bekijken om een dossier op te stellen, want de advocaat zal niet de middelen hebben om ter plaatse te gaan en zal niet over het voldoende scherpe oog beschikken. Iedereen heeft zijn eigen expertisegebied. Advocaten moeten er een automatisme van maken om contact op te nemen met een vereniging die deskundig is in het betreffende gebied; dat is onontbeerlijk. In dat opzicht zijn de door de BBRoW georganiseerde bijeenkomsten tussen verenigingen en advocaten van de rechtsbijstand van onschatbare waarde. Dankzij de laatste bijeenkomst konden er een tiental advocaten worden toegevoegd aan de contacten van het anti-uitzettingsfront⁶*

⁵ De vrederechter mag nooit ultra petita beslissen, dat wil zeggen verder gaan dan de vorderingen van de partijen, tenzij de openbare orde in het geding is. In dat geval zou hij initiatieven kunnen nemen. Véronique van der Plancke benadrukt dat alle flagrante schendingen van de mensenrechten een inbreuk op de openbare orde vormen. De vraag is of een rechter een kennelijk buitensporige huurprijs zou kunnen beschouwen als een schending van de openbare orde en in zijn vonnis maatregelen zou kunnen nemen (bijvoorbeeld een deskundigenrapport aanvragen bij de CPL), zelfs – waarom niet – in afwezigheid van de huurder. Maar dan zou hij wel over relevante informatie moeten beschikken om een dergelijke beslissing te motiveren... Heeft hij überhaupt toegang tot de database van geregistreerde huurovereenkomsten (als de huurovereenkomst geregistreerd is)?

⁶ Het [Front tegen Uitzettingen](#) is een collectief dat zich inzet tegen uitzettingen in Brussel door een solidariteitsnetwerk op te bouwen rond mensen die hiermee worden bedreigd.

Ze hebben dossiers aangenomen en veel geleerd.

In de praktijk zijn de personele middelen echter beperkt, staat het personeel van de OCMW's onder druk en ontbreekt het binnen deze instellingen aan middelen voor huisvesting. In de verenigingssector is de continuïteit van de financiële middelen zelfs niet meer gewaarborgd, aangezien de sector van de integratie via huisvesting, net als andere sectoren overigens, een periode van ongekende financiële onzekerheid doormaakt en het risico loopt in de nabije toekomst een deel van zijn subsidies te verliezen. Door de begeleiding te verzwakken, saboteren de beleidsmakers de uitvoerbaarheid van de maatregelen die ze zelf hebben aangenomen.

Thibaud : *De kern van het probleem, die weliswaar duidelijk naar voren komt in de kwestie van het recht op huurherziening, maar die al eerder bestond, is het beperkte aantal maatschappelijk werkers dat hier in Brussel ter plaatse aanwezig is en in staat is om op zeer korte termijn in te grijpen op signaal van het OCMW en het dossier door te sturen naar de advocaat.*

En zolang we niet over meer personeel beschikken, kunnen we wel op ons hoofd dansen, kunnen we de wetgeving nog zo veel verbeteren, maar een hele reeks maatregelen zal dode letter blijven, bij gebrek aan personeel om ze uit te voeren.

Er moet ook worden opgemerkt dat het huurrecht in de opleiding van maatschappelijk werkers vrijwel

ontbreekt. Ik ben ervan overtuigd dat er een kwalificatiemodule moet worden opgezet, een specialisatiejaar op het gebied van huisvesting, zodat werkgevers in de verenigingssector, de OCMW's en de gemeenten kunnen beschikken over personeel dat op dit gebied is opgeleid.

Deze indicatoren – namelijk het gebrek aan personeel en het totale gebrek aan opleiding op dit gebied – tonen aan dat de huisvestingskwestie geen prioriteit heeft.

Nauwgezette en strijd bare advocaten?

Hoewel begeleiding een belangrijk aspect is bij de verdediging van huurders, is de kwaliteit van het advies dat net zo belangrijk. De opleiding, de inzet en de arbeidsomstandigheden van pro-Deo-advocaten staan ook centraal in de discussie.

Thibaud : *Ik heb een aantal advocaten horen zeggen: “Ach, mijn cliënt heeft me niets gevraagd, ik ga geen pleidooi houden...” Ja, maar de huurder kent zijn rechten niet. De advocaat hoort toch te vertellen wat er mogelijk is.*

Maar ik denk dat een advocaat tegenwoordig, gezien de manier waarop hij wordt betaald in het kader van rechtsbijstand, daar geen tijd voor heeft. Natuurlijk zullen enkele gemotiveerde advocaten dit uit maatschappelijke betrokkenheid wel doen. Het recht op huisvesting en de toegang tot de rechter rusten te veel op die paar advocaten met goede wil die af en toe bereid zijn tijd aan een zaak te besteden zonder daar bijna iets voor te verdienen.

Véronique : *De advocaat moet proactief zijn, alle schendingen van de rechten van zijn cliënt in kaart brengen en deze met hem bespreken. Van advocaten wordt verwacht dat ze het recht beheersen en de cliënt dus goed adviseren. Daar herken je trouwens een goede advocaat aan. Je kunt niet alles goedpraten, ook al zijn de vergoedingen in het kader van rechtsbijstand ontoereikend voor een grondig onderzoek.*

Huurgeschillen vallen onder 9 punten in de nomenclatuur van de diensten van pro-Deo-advocaten, wat neerkomt op maximaal 9 uur betaald werk⁷ [en slechts 7 uur als de advocaat van de huurder geen vordering heeft ingesteld, maar zijn rechten doet gelden in het kader van een tegenvordering]. Ik heb geen enkel huur dossier waar ik slechts 9 uur aan besteed.

Het aantal “vergoedbare” punten staat niet in verhouding tot de complexiteit van de te behandelen zaken, voor wie zijn of haar cliënt juist met vastberadenheid wil verdedigen door alle juridische argumenten aan te voeren die in zijn of haar voordeel zouden kunnen zijn, zelfs als dat betekent dat de discussie over achterstallige betalingen – die op het eerste gezicht al beslist lijken – opnieuw moet worden geopend.

Niet alle advocaten zullen zo ver gaan. De pro-Deo-nomenclatuur zou hervormd moeten worden om beter rekening te houden met de aard van dit

huurgeschil.

De regeling maakt het echter mogelijk om punten toe te voegen als er in het kader van de procedure een deskundigenonderzoek wordt uitgevoerd (maximaal 3 punten). We denken daarbij aan een bezoek ter plaatse, bijvoorbeeld een plaatsbeschrijving, en in het geval van een verzoek tot herziening van de huurprijs, de aanwezigheid bij een zitting van de paritaire huurcommissie. Hoewel de nomenclatuur gezien het nieuwe karakter ervan nog geen verwijzing naar de CPL bevat, is het niet verboden om creatief te zijn.⁸

Véronique : *Als een advocaat zou besluiten om samen met zijn huurder, die er volledig mee instemt om voor de PHC te verschijnen, deze stap te zetten, zou deze aanpak naar mijn mening door het BJB- [voor rechtsbijstand] vergoed kunnen worden, naar analogie met een expertise ter plaatse. Wat ik bedoel, is dat een advocaat een manier kan vinden om zijn tijd bij de PHC te valoriseren.*

Ja, maar tot nu toe hebben maar heel weinig advocaten gebruik gemaakt van de huurherzieningsprocedure ten gunste van hun cliënt.

Véronique: *Pro-Deo-advocaten van de afdeling huurrecht moeten jaarlijks 10 uur opleiding volgen op dit gebied. En daar ligt een kans voor de BBRoW. De afdelingshoofden kunnen gratis opleidingen organiseren en zouden kunnen zeggen: in 2026-2027 gaan we de*

⁷ Een werkuur dat per 1 februari 2026 is vastgesteld op 99,47 euro.

⁸ Er moet ook worden vermeld dat een advocaat, op maat en tegen overlegging van een nauwkeurige urenstaat, een verhoging van het aantal punten kan aanvragen, zonder garantie dat deze wordt toegekend.

kwestie van huurregulering, het herzieningsrecht en de PHC centraal stellen en gaan we ervan uit dat advocaten alles moeten doen wat ze kunnen op dit gebied, en dit systematisch in overweging moeten nemen.

Thibaud: *Eerlijk gezegd, als alle pro-Deo-advocaten zouden worden opgeleid om potentieel buitensporige huurprijzen te herkennen, wie zou dan deze stroom aan verzoeken kunnen verwerken? Ik benadruk nogmaals: in de verenigingssector is het absoluut noodzakelijk om mensen aan te kunnen nemen.*

Er zijn meer maatschappelijk werkers nodig, meer medewerkers die zijn opgeleid in de wetgeving rond het recht op huisvesting en buitensporige huurprijzen, en die in staat zijn om relevante informatie te verzamelen tijdens een huisbezoek (zelfs buiten het kader van een gerechtelijke procedure). Er zijn pro-Deo-advocaten nodig die het huurrecht goed kennen, advocaten die door een passend werkkader worden aangemoedigd om hun dossiers grondig te onderzoeken, zonder zich te beperken tot de klachten van hun cliënten.

De expertise van de PHC en de terugvordering van de betreffende huurbedragen

De herziening van de huurprijs bij de vrederechter kent nog andere beperkingen.

De commissie is echter niet altijd opgewassen tegen deze taak. Haar interne werking, het reglement en de huurtabel die zij hanteert, staan ter discussie: het ontbreken van sluitende adviezen in talrijke dossiers bij gebrek aan unanimité onder de leden, onvoldoende gemotiveerde adviezen (die vervolgens gemakkelijk door de tegenpartij kunnen worden aangevochten of door de rechter terzijde kunnen worden geschoven), huursituaties waarmee de wetgever geen rekening heeft gehouden ...

Véronique : *In een zaak heb ik gevraagd om de huurprijs te herzien, maar ik heb niet gevraagd om de zaak voor te leggen aan de PHC. Gezien de onzekerheden rond dit orgaan kun je er niet zeker van zijn dat deze omweg altijd even voordelig is voor de huurder. Voor mij is het belangrijk dat de rechter de huurprijs herziert. In dat dossier had de vzw 'Loyers négociés' een rapport opgesteld dat voldoende nauwkeurig en gedetailleerd was, zodat de rechter zich een eigen oordeel kon vormen.*

Thibaud: *Er zijn heel duidelijk beginnende fouten die moeten worden gecorrigeerd, en zeker in de communicatie over het meewegen van comfortelementen. Er zijn bepaalde huursituaties waarin ik minder enthousiast zou zijn om iemand naar de PHC te sturen, met name bij woongemeenschappen. Als het gaat om de verhuur van een kamer en een deel van een gemeenschappelijke ruimte,*

⁹ [*Vrederechter: Verhuurders welkom! Huurders welkom? Wanneer het vrederecht moeite heeft om onbewoonbaarheid te bestraffen.*](#) op.cit., p. 31.

De gebruiksbelemmering, wanneer deze wordt erkend, neemt de vorm aan van een huurvermindering die betrekking kan hebben op periodes vóór de uitspraak (soms vanaf de ondertekening van de huurovereenkomst) en/of op toekomstige periodes indien de huurder in de woning blijft wonen.

biedt het schema geen houvast. Voorzichtigheid is dus geboden, hoewel de PHC, indien deze ruimtes substantiële kwaliteitsgebreken vertonen, zou kunnen oordelen – zoals zij overigens al eerder heeft gedaan – dat de hoogte van de huurprijs onredelijk is.

Bovendien reikt het huidige toepassingsgebied van de PHC niet verder dan woningen zonder comfort, maar die wel gezond zijn (voldoen aan de minimumnormen van de Huisvestingscode). Veel huurders die voor de rechter worden gedaagd wegens achterstallige huur, wonen in vervallen woningen die gevaarlijk zijn voor hun gezondheid en veiligheid. De vrederechter is de enige die bevoegd is om de gebruiksbelemmering te beoordelen en beslist vaak zonder deskundigenrapport.⁹ Waarom zouden we het debat niet openen over een uitbreiding van de bevoegdheden van de PHC om de beslissingen van de magistraten te onderbouwen?

Een andere belangrijke beperking betreft de terugbetaling van het teveel geïnde bedrag door de verhuurder in geval van een daadwerkelijke herziening van de huurprijs. Deze terugbetaling geldt alleen voor de vier maanden voorafgaand aan het indienen van het verzoekschrift of de dagvaarding, tenzij de verhuurder al eerder is veroordeeld wegens buitensporige huurprijzen en

zich in een situatie van recidive bevindt. Met andere woorden: als de huurder in het gelijk wordt gesteld, geldt dit niet vanaf de ondertekening van het contract, ook al was de huurprijs al vanaf het begin van de huurovereenkomst buitensporig hoog.¹⁰ Deze beperking, die het resultaat is van een politiek compromis tussen links en rechts, is bijzonder onrechtvaardig voor huurders die, wanneer zij zelf achterstallige betalingen hebben, de volledige schuld moeten terugbetalen.

Andere onrechtvaardigheden die bestreden moeten worden

Véronique: *We moeten advocaten er goed van doordringen dat zodra hun kwetsbare huurder voor de rechter wordt gedaagd, er aan een tegenvordering moet worden gedacht en dat er uiterst veel aandacht moet worden besteed aan het huurbedrag en, in bredere zin, aan alles wat bijdraagt aan de woonlasten.*

En afgezien van het onrechtmatige karakter ervan, moeten advocaten er dus toe worden aangezet om grondig na te gaan of een indexering van de huurprijs wel toegestaan was. Was er wel een schriftelijke huurovereenkomst? Is het pand geregistreerd? Is er een EPC-certificaat?

Hetzelfde geldt voor de schadevergoeding wegens

¹⁰Er kunnen andere rechtsbeginselen worden ingeroepen om een terugbetaling van de gehele of een deel van de huurprijs vanaf het begin van de huurovereenkomst te eisen. Denk bijvoorbeeld aan de begrippen nietigheid en verval van de huurovereenkomst wegens onbewoonbaarheid, of misbruik van omstandigheden, dat zeer recentelijk in het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd en niet specifiek is voor huurgeschillen.

Art. 5.37. Er is sprake van misbruik van omstandigheden wanneer er bij het sluiten van de overeenkomst een kennelijke onevenwichtigheid bestaat tussen de prestaties als gevolg van het misbruik door een van de partijen van omstandigheden die verband houden met de zwakke positie van de andere partij. In dat geval kan de zwakkere partij aanspraak maken op aanpassing van haar verplichtingen door de rechter en, indien het misbruik doorslaggevend is, op relatieve nietigheid.

onrechtmatige beëindiging van de overeenkomst: we moeten hierin standvastig zijn, omdat we weten dat dit voor huurders echt een dubbele straf is. Rechters blijven vaak aan drie maanden huur als schadevergoeding ten gunste van de verhuurder toevoegen wanneer een huurder wegens achterstallige huur wordt uitgezet, als een soort standaardclausule, omdat de „arme verhuurder“ op zoek moet naar een nieuwe huurder, terwijl deze laatste zelden langer dan een maand met leegstand te maken heeft, zo krap is de markt.

Elk jaar worden er door een Brusselse rechter bijna 4.000 uitzettingsvonnissen uitgesproken tegen huurders, voornamelijk vanwege huurachterstanden. Hoeveel mensen moesten een onredelijke huurprijs betalen? Prioriteit geven aan de begeleiding en verdediging van huurders die voor de rechter worden gedaagd, door systematisch het potentieel onredelijke karakter van de huurprijs aan de orde te stellen, en de wettelijke belemmeringen wegnemen die een reactie in de weg staan: dat zijn de wegen die onze twee partners ons aanraden te bewandelen.

Cette analyse est produite et publiée avec l'aide de la Fédération Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, et de la Région de Bruxelles Capitale, Insertion par le logement.

Analyse RBDH – octobre 2026

