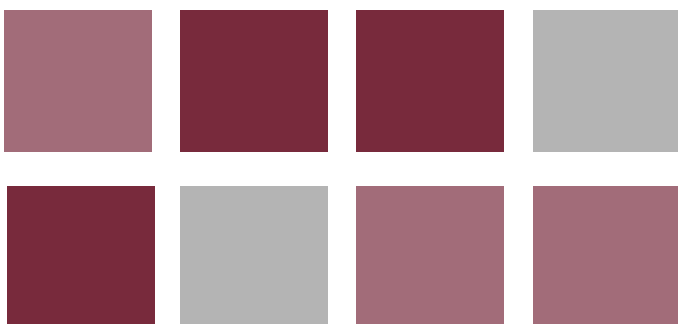
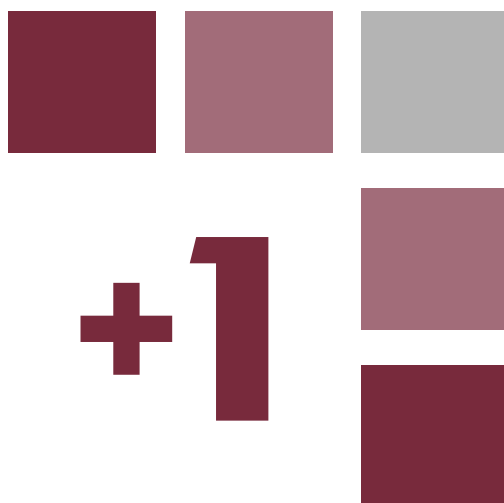




RBDH
BBRoW



De bond breidt zich uit

BADALA wordt lid van de **BBRoW**

**DE NIEUWE VERENIGING VAN
MAATSCHAPPELIJK
VERANTWOORDE VERHUURDERS**

Een nieuwe organisatie sluit zich aan bij de BBRoWH: BADALA, wat staat voor “Solidaire Verhuurders voor Betaalbare Huisvesting”. Een heel jonge vereniging van eigenaars, verhuurders en bewoners, die zich wil onderscheiden van de aanpak, de retoriek en de publieke standpunten van de traditionele vertegenwoordigers van verhuurders. Dat is nu juist een van de doelstellingen van BADALA: een stem geven aan eigenaren die betaalbare, kwalitatief hoogwaardige woningen verhuren en die het recht op huisvesting boven louter winst willen stellen.

Wie zijn de maatschappelijk verantwoorde eigenaren die zich bij deze nieuwe vereniging hebben aangesloten? Waarom hebben zij zich verenigd? Wat stellen zij voor? En waarom hebben zij zich aangesloten bij het RBDH?

Antwoorden hierop geven drie van de oprichters en drijvende krachten achter BADALA: Grégoire Chrisantakis, Bruno Fierens en Martin Willems.

Meer betaalbare woningen

BADALA is een recente organisatie – de vzw werd begin 2026 opgericht – die nu al bijna 250 particuliere eigenaars, verhuurders en eigenaars-bewoners verenigt, voornamelijk uit Brussel, die zich bewust zijn van de maatschappelijke rol die zij te vervullen hebben.

Onder impuls van Laurent d’Ursel, die geen introductie meer behoeft, zijn de initiatiefnemers van het project verenigd rond een gedeelde filosofie: huisvesting beschouwen als een grondrecht in plaats van als een financiële investering.

Een handvest bundelt de verbintenissen van de deelnemers. Het gaat in de eerste plaats om het naleven van de verplichtingen die op elke verhuurder rusten – maar die toch maar al te vaak worden geschonden – op het gebied van hygiëne, huurgarantie, non-discriminatie, registratie van de huurovereenkomst...

En om nog een stap verder te gaan: de verhuurders van BADALA verbinden zich ertoe de indicatieve huurtabel na te leven. Het is echter nuttig eraan te herinneren dat deze tabel de marktprijzen weerspiegelt, een speculatieve en uitsluitende markt; de BBRoW pleit voor een verlaging van de huren met minstens 20% ten opzichte van het huidige niveau, om de achterstand die al minstens tien jaar bestaat, te corrigeren.[1]

De leden streven er niet uitsluitend naar om hun woningen via platforms voor kortetermijnverhuur (zoals Airbnb) winstgevend te maken; ze passen hun huurprijs op redelijke wijze aan, onderhouden hun woningen – bijvoorbeeld door snel te reageren wanneer een probleem wordt gemeld – en doen bij conflicten een beroep op bemiddeling, in plaats van direct juridische stappen te ondernemen.

[1] BBRoW, Memorandum 2024

Het handvest roept de ondertekenaars ook op om te overwegen een beroep te doen op een sociaal vastgoedkantoor of zich in te zetten voor alternatieve, speculatievrije projecten (zoals bijvoorbeeld de coöperatie Fair Ground) om de toegankelijkheid van woningen voor huurders in kwetsbare situaties te waarborgen.

BRUNO : *“ Elk extra lid betekent dus potentieel één extra betaalbare woning in de stad Brussel.”*

Dat is de belangrijkste doelstelling van BADALA

De stem laten horen van die eigenaars die eigendom niet uitsluitend als een investering beschouwen

In België is het de SNPC, het nationale syndicaat van eigenaars en mede-eigenaars, die eigenaars en verhuurders verenigt. De organisatie profileert zich overigens als “de enige gesprekspartner voor de verdediging van vastgoedeigenaars” bij de overheid.[2] Haar pleidooien en gerechtelijke stappen getuigen van een zeer harde verdedigingslijn ten gunste van de belangen van verhuurders. Elk overheidsinitiatief ten gunste van huurders, dat probeert de machtsverhoudingen in de huurrelatie enigszins in evenwicht te brengen (verbod op buitensporige huurprijzen, wintermoratorium op uitzettingen met compensatie voor verhuurders, sancties tegen discriminerende praktijken...), wordt afgeschilderd als een belemmering voor investeringen in onroerend goed, die worden voorgesteld als de enige redding voor de huisvestingscrisis.

BRUNO : *“Als de overheid met verhuurders wil praten, hebben ze op dit moment maar één aanspreekpunt voor alle verhuurders. (...) Als verhuurder zijn er mensen die voor mij spreken. En heel vaak denk ik bij mezelf: ‘Maar dat klopt niet, wat ze zeggen is niet waar’. Er is een kloof. Iemand spreekt namens mij, terwijl ik het er helemaal niet mee eens ben. (...) Vanaf nu is er dus een extra aanspreekpunt. Er is een extra organisatie die ook namens de eigenaren spreekt en die niet per se hetzelfde zal zeggen. Het zal belangrijk zijn om erkend te worden als toonaangevende gesprekspartner, aan invloed te winnen en een alternatieve vakbond te worden.”*

GREGOIRE : *“ We hebben een rode draad in ons beleid en onze visie: we willen ervoor zorgen dat huisvesting niet langer wordt gezien als een investering die vermogens- of financiële waarde oplevert, maar dat het echt een goed is dat in de eerste plaats , bedoeld is om in te wonen. Uiteraard houdt dat onder meer in dat we huurregulering ondersteunen en dat we het discours van onder andere de SNPC betwisten. Maar ik wil niet dat we ons uitsluitend ten opzichte van de SNPC definiëren; we definiëren onszelf aan de hand van onze eigen waarden. Maar inderdaad, het huidige standpunt van de SNPC, waarin wordt gesteld dat elke aantasting van de winstgevendheid van de eigenaar een aantasting is van zijn eigendomsrecht, daar staan wij niet achter. Wij zijn ook voorstander van een rechtvaardige en billijke onroerendgoedbelasting, waarbij fiscale voordelen aan de eigenaar worden toegekend, mits deze verhuurder een sociale bijdrage levert.”*

[2] Nationaal Syndicaat van Eigenaren en Mede-eigenaren | SNPC

Voor steunmaatregelen met voorwaarden

Huurprijnsbeperking, herziene onroerendgoedbelasting... het is nog wat te vroeg om het te hebben over de komende campagnes van de pas opgerichte vakbond. Wat zeker is, is dat de renovatie van woningen een van de prioriteiten van alle eigenaren zal zijn; de BADALA-eigenaren maken zich, net als de huurdersverenigingen, ook zorgen over de risico's voor de huurprijzen die deze verbeteringen met zich mee zouden kunnen brengen.

MARTIN : *" Eigenaars, verhuurders en bewoners worden geconfronteerd met de noodzaak om hun woning te renoveren (...). Dit vraagt echt om een grondige reflectie over de problematiek van huisvesting, renovatie en de betrokkenheid van de overheid. Zal er nog steun zijn om eigenaren te ondersteunen? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat deze overheidssteun niet verandert in een simpele gift aan de eigenaar, wat ook niet logisch zou zijn? Om eigenaar te zijn, volstaat het niet om een woning te hebben en vervolgens jarenlang niets te doen; daar moet verandering in komen. Dat is iets wat we ook aan de huiseigenaren duidelijk willen maken en hen willen helpen om deze ontwikkeling bij te houden. (...) Er zijn potentieel enorme investeringen nodig in de woningbouw. Wie gaat die betalen en wat is daarvoor de tegenprestatie? "*

BRUNO : *" Dat is een van onze prioriteiten. Als je steun van de staat ontvangt, moet daar een voorwaarde aan verbonden zijn, in die zin dat het achteraf niet simpelweg een voordeel voor de eigenaar mag zijn, die vervolgens zijn huurprijzen zou verhogen. We letten er heel goed op dat overheidsgeld niet automatisch in privévermogen verandert. Wat nu heel vaak gebeurt, is een dynamiek waar BADALA haar zegje over wil hebben."*

Groei

Na enkele maanden telt BADALA 240 leden. De beweging wordt aangestuurd door een stuurgroep, bestaande uit een tiental mensen met uiteenlopende vaardigheden (netwerken en communicatie, praktijkervaring, juristen...).

GREGOIRE : *" Op dit moment, en zonder grote wervingscampagne, zitten we op ongeveer 240 leden en ondertekenaars van het handvest. Een eerste belangrijke stap die is gezet, is de oprichting van een website die we gaandeweg aanvullen met actuele standpunten en politieke pleidooien. Op korte termijn bereiden we een coördinatie voor om aan kracht en expertise te winnen. En aan zichtbaarheid! We bereiden dit voor om deze herfst met kracht en acties aan de slag te gaan."*



BRUNO : " *Wat in de volgende fase belangrijk zal zijn, is dat we ons goed beperken. Het is absoluut niet nodig dat we herhalen wat al is gedaan of expertise opnieuw opbouwen die al bestaat. Alle leden van de BBRoW beschikken bijvoorbeeld over enorm veel expertise op het gebied van de crisis rond betaalbare huisvesting en we hoeven dat niet nog eens te herhalen. Wat voor ons dus belangrijk zal zijn, is uitzoeken wat onze toegevoegde waarde is in dit debat, hoe we die goed kunnen ontwikkelen en hoe we onze positie duidelijk kunnen definiëren. Ik denk dat dat een heel belangrijke volgende stap zal zijn. En daarna? Groeien in ledenaantal en daarmee ook groeien in zichtbaarheid en invloed.*"

Het BBRoW-netwerk breidt zich uit met een nieuwe speler, die namens eigenaars en verhuurders spreekt. De algemene vergadering telt verschillende leden die het standpunt kunnen delen van eigenaars die begaan zijn met het recht op huisvesting voor iedereen (dit geldt met name voor de SVK's). Het door BADALA gedragen project zal een nuttige bijdrage leveren aan onze discussies en moet een noodzakelijk tegenwicht vormen voor de eenzijdige retoriek van de verhuurders in het publieke debat.

Deze analyse is opgesteld en gepubliceerd met de hulp van de Federation Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, integratie via de huisvesting.

BBROW-Analyse * september 2026

