
ADVIES

**Voorontwerp van ordonnantie 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**

Aanvrager	Staatssecretaris Nawal Ben Hamou
Aanvraag ontvangen op	21 november 2022
Aanvraag behandeld door	Commissie Huisvesting
Advies aangenomen door de Plenaire vergadering van	15 december 2022

Vooraf

Brupartners heeft vanwege de Regering een adviesaanvraag ontvangen betreffende het voorontwerp van ordonnantie 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.

Het doel van dit voorontwerp van ordonnantie is het recht op huisvesting effectief te waarborgen en de eigendomsverwerving door huurders te bevorderen. Het is derhalve in overeenstemming met actie 32 van het Noodplan voor Huisvesting (NPH)¹.

De huurovereenkomst is sinds de Zesde Staatshervorming² een gewestelijke bevoegdheid geworden. Hoewel de invoering van een voorkeurrecht ten gunste van huurders ook betrekking heeft op de regels betreffende de verkoopovereenkomst voor onroerend goed, die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (federale bevoegdheid), rechtvaardigt de Brusselse Regering haar optreden op basis van de impliciete bevoegdheden die zijn erkend in artikel 10 van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen. Ze is immers van mening dat de bevoegdheidsuitbreiding die dit voorontwerp van ordonnantie met zich meebrengt, noodzakelijk is om de gewestelijke bevoegdheid inzake huisvesting en woonhuurovereenkomsten op een efficiënte manier te kunnen uitoefenen en een betere doeltreffendheid van het recht op huisvesting te waarborgen, zoals vastgelegd in artikel 23 van de Grondwet.

De invoering van een voorkeurrecht ten gunste van de huurder vereist een wijziging van de Brusselse Huisvestingscode. Daarom voorziet het betrokken voorontwerp van ordonnantie in de invoering van een nieuwe afdeling in de Code, getiteld « Voorkeurrecht van de huurder bij verkoop van het verhuurde goed » (afdeling 4bis).

Het door de Regering voorgestelde mechanisme is geïnspireerd op de Franse wetgeving, maar ook op het voorkeurrecht op het vlak van pachtovereenkomsten, handelshuur en ruimtelijke ordening, zoals bepaald in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)³.

Het voorkeurrecht verleent huurders voorrang bij de aankoop van de woning waarin zij gedomicilieerd zijn. Dit voorkeurrecht is enkel van toepassing op langlopende huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats. Concreet voorziet het voorontwerp van ordonnantie in een verplichting voor de verhuurder om de huurder op de hoogte te brengen van zijn voornemen tot verkoop, de prijs en de voorwaarden van de geplande verkoop, hetgeen geldt als verkoopaanbod. De huurder heeft dan 30 dagen de tijd om de verhuurder te laten weten of hij al dan niet gebruik wil maken van zijn voorkeurrecht. Indien de verhuurder beslist te verkopen tegen een prijs of voorwaarden die voor de koper gunstiger zijn, moet hij de huurder nogmaals op de hoogte brengen van de gewijzigde voorwaarden en prijs. De huurder heeft dan, vanaf de ontvangst van de kennisgeving van de gewijzigde verkoop- en prijsvoorwaarden, 5 dagen de tijd om te reageren.

Deze nieuwe voorziening brengt ook nieuwe verplichtingen met zich mee voor notarissen en vastgoedmakelaars, die de huurder op de hoogte moeten brengen van de prijs en de voorwaarden van de door de verhuurder geplande verkoop indien deze laatste dit niet zou doen.

¹ [Noodplan voor Huisvesting \(NPH\)](#), blz. 147 (actie 32 : Invoering van een voorkeurrecht voor de huurder wanneer diens woning te koop wordt aangeboden zonder dat dit de verkoop van de woning in de weg staat).

² [Bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen](#), art. 6, §1, IV, 2°, V, 3° en VI, 7° (B.S., 1 oktober 1980).

³ [Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening](#), art. 258-274.

Daarnaast voorziet de Regering in een evaluatie van het mechanisme binnen drie jaar na de inwerkingtreding ervan.

Advies

1. Algemene beschouwingen

Brupartners neemt akte van het initiatief van de Regering om een voorkeurrecht in te voeren ten gunste van huurders die een langlopende huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hebben gesloten.

Brupartners vreest dat de voor het voorkeurrecht ingestelde procedure voor de notarissen een aanzienlijke bijkomende werklast meebrengt, evenals een verlenging van de termijnen voor de verkoop van onroerende goederen in het Brussels gewest.

De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties plaatsen vraagtekens bij de relevantie van de invoering van een dergelijk voorkeurrecht in het licht van de nagestreefde doelen, namelijk het effectief recht op huisvesting versterken en de eigendomsverwerving vereenvoudigen.

De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties betreuren in dit verband dat er geen cijfers zijn die het initiatief van de Regering ondersteunen. Het toont immers niet aan dat de verhuurder in de meeste gevallen niet veel aandacht schenkt aan de aanspraken van zijn huurder om het gehuurde goed te kopen, zodat de invoering van een voorkeurrecht ten gunste van de huurder noodzakelijk en gerechtvaardigd zou blijken te zijn.

Gelet op wat voorafgaat, verzetten **de representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** zich tegen de invoering van dit voorkeurrecht dat zij als nefast beschouwen voor de hele vastgoedmarkt, zowel de koop- als de huurmarkt.

De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties stellen bovendien vast dat de invoering van een voorkeurrecht een ernstige belemmering van het eigendomsrecht vormt. De eigenaar zal namelijk niet meer vrij kunnen beslissen aan wie hij zijn goed verkoopt. Volgens hen kan men hieruit besluiten dat een gedeelte van dit eigendomsrecht aan de huurder wordt overgedragen bij de ondertekening van een huurovereenkomst, met deze bijzonderheid dat de huurder een van de attributen van de eigendom zal bezitten, namelijk dat om met voorkeur te kopen, maar zonder hiervoor de prijs te betalen en de belasting hiervoor te dragen.

De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties wijzen er eveneens op dat de toepassing van het voorkeurrecht in de praktijk tot heel wat juridische geschillen zou kunnen leiden. Er zouden namelijk conflicten tussen kopers en huurders kunnen ontstaan terwijl beiden op zoek zijn naar een onroerend goed om te bewonen.

De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties vestigen eveneens de aandacht van de Regering op de situatie van huurders die tevens maar elders eigenaar van een onroerend goed zijn maar die omwille van bepaalde redenen (beroepsredenen bijvoorbeeld) huren te Brussel. Zij vragen zich bovendien af hoe men kan garanderen dat de huurder, die van zijn

voorkeurrecht gebruik heeft gemaakt, het goed gedurende een bepaalde tijd behoudt teneinde een zogenaamde “speculatieve” aankoop zijnentwege uit te sluiten.

De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties zijn de mening toegedaan dat de invoering van een voorkeurrecht ten gunste van de huurders de termijn van de verkoop aanzienlijk zal verlengen (deze bedraagt reeds gemiddeld zes maanden), wat hogere transactiekosten voor de verkopers of kopers zal meebrengen.

De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties vinden dat de invoering van zo'n maatregel het dynamisme van de vastgoedmarkt zal beperken en de aankoop van een goed moeilijker zal maken. Mogelijke kopers zullen de Brusselse vastgoedmarkt links laten liggen en eigenaars zullen minder geneigd zijn om opnieuw te investeren of zullen nog snel hun goed verkopen alvorens de maatregel in werking treedt. **De representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** vrezen bovendien dat deze maatregel het investeringsklimaat op de Brusselse huurmarkt minder gunstig zal maken, ook al heeft het Gewest wanhopig nood aan elke investeerder en eigenaar. De Brusselse huurmarkt wordt immers bedolven onder een sterke vraag naar huurwoningen, wat stijgingen van de huurprijzen veroorzaakt. Volgens **de representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** zou de Brusselse Regering eenvoudigweg de investeringen moeten steunen en interessanter maken en deze niet bemoeilijken.

Immers, het bestaan van een voorkeurrecht ten gunste van de huurders zou tot een kunstmatige stijging van de prijzen van leegstaande woningen kunnen leiden. Volgens **de representatieve werkgeversorganisaties en de middenstandsorganisaties** zal de instelling van zo'n recht een effect van communicerende vaten veroorzaken tussen de verhuurde goederen, die niet zullen worden verkocht, en de leegstaande goederen die aan hoge prijzen zullen worden verkocht. Deze evolutie dreigt bijzonder nadelig te zijn voor jonge huishoudens die op zoek zijn naar een koopwoning. Daarbij komt dat dit voorkeurrecht het onevenwicht tussen de rechten van naakte eigenaars en vruchtgebruikers nog zal versterken.

De representatieve werknemersorganisaties verwelkomen daarentegen het initiatief en het plan van de Regering om een voorkeurrecht in te voeren ten gunste van de huurders. **De representatieve werknemersorganisaties** vinden dat het voorontwerp van ordonnantie eveneens de verdienste heeft om het effectief karakter van de verplichting voor de verhuurder te versterken om aan de huurder via een aangetekend schrijven of een deurwaardersexploot zijn voornemen bekend te maken om de woning te verkopen. Deze verplichting, die reeds in de Brusselse Huisvestingscode⁴ is ingeschreven, wordt in de praktijk weinig nageleefd.

Zij vragen aan de Regering om aandacht te besteden aan de technische en juridische problemen die de uitoefening van dit recht zouden kunnen beperken.

De representatieve werknemersorganisaties zijn van mening dat de inbreuk op het eigendomsrecht in verhouding staat en gerechtvaardigd is om het recht op wonen te bevorderen. Immers, het voorkeurrecht, dat aan de huurder wordt verleend die momenteel een goed betreft, laat deze toe om erin te blijven wonen wanneer het door hem wordt verworven, eerder dan het risico te lopen dat zijn huurovereenkomst wordt opgezegd. **Deze organisaties** tonen zich niet bezorgd over het mogelijk effect van deze maatregel op de investeringsdynamiek inzake vastgoed. Indien deze negatief zou zijn

⁴ Brusselse Huinvestingscode, art. 242 (B.S., 26 juli 2013).

en tot een relatieve daling van de vraag op de vastgoedmarkt zou leiden, zowel de huurmarkt als de koopmarkt, dan zou dit een prijsdaling meebrengen, wat een goede zaak zou zijn voor de kopers. **De representatieve werknemersorganisaties** zijn bijgevolg de mening toegedaan dat deze maatregel een gunstige impact kan hebben voor de personen die zich in Brussel wensen te vestigen of er hun situatie willen bestendigen en die de woning beschouwen als een vitale functie en niet als een investering.

2. Bijzondere beschouwingen

Brupartners merkt op dat ook de Adviesraad voor Huisvesting (ARH) een adviesaanvraag betreffende dit voorontwerp van ordonnantie heeft ontvangen. Tijdens een eerste vergadering bij de ARH heeft de Kamer van Notarissen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (KNB) commentaren en aanbevelingen kunnen formuleren waarmee de Regering in het verdere wetgevingsproces - althans gedeeltelijk - rekening wil houden.

Brupartners wenst enkele bijzondere beschouwingen te formuleren inzake de procedure voor de invoering van dit voorkeurrecht, die de Regering heeft uitgewerkt.

2.1 Kennisgeving door de verhuurder aan de huurder van zijn voornemen tot verkoop

Het voorontwerp van ordonnantie bepaalt dat « de verhuurder de huurder per aangetekende brief met ontvangstbevestiging dient in te lichten over zijn intentie om het goed te verkopen en over zijn voorkeurrecht. Deze kennisgeving geldt als verkoopaanbod ten gunste van de bestemming »⁵. Bovendien bepaalt de tekst dat « kennisgevingen die in toepassing van dit artikel door de verhuurder worden gedaan, van rechtswege tegenstelbaar zijn aan de echtgenoot van de huurder, aan de wettelijk samengewoonde of elke bewoner te goeder trouw, indien de verhuurder niet voorafgaandelijk werd ingelicht over zijn bestaan »⁶.

Brupartners is van oordeel dat deze bepaling onduidelijk is. Zijns inziens zou het uit een oogpunt van rechtszekerheid de voorkeur verdienen dat de verhuurder enkel ertoe zou worden gehouden om de persoon of personen die in de huurovereenkomst als huurder(s) worden vermeld, in kennis te stellen, onverminderd de dwingende regels inzake - met name - de bescherming van de gezinswoning.

2.2 Termijn voor de uitoefening van het voorkeurrecht

De tekst van het voorontwerp van ordonnantie bepaalt dat de huurder vanaf de ontvangst van de kennisgeving van de verhuurder van zijn voornemen tot verkoop (vanaf de ontvangstbevestiging) over een termijn van 30 werkdagen beschikt om te kennen te geven of hij zijn voorkeurrecht al dan niet wil uitoefenen. De tekst bepaalt dat « behalve in geval van overmacht het uitblijven van een antwoord van de huurder binnen de genoemde termijn beschouwd wordt als een verklaring van afstand van de uitoefening van het voorkeurrecht »⁷.

Ter wille van de rechtszekerheid en om een redelijke termijn voor het proces inzake de verkoop van onroerende goederen in het Brussels gewest te behouden, verzoekt **Brupartners** de uitdrukking

⁵ Artikel 247/2, §1, lid 1 van de Brusselse Huisvestingscode zoals gewijzigd door het voorontwerp van ordonnantie.

⁶ Artikel 247/2, §1, lid 2 van de Brusselse Huisvestingscode zoals gewijzigd door het voorontwerp van ordonnantie.

⁷ Artikel 247/2, §3, lid 2 van de Brusselse Huisvestingscode zoals gewijzigd door het voorontwerp van ordonnantie.

« behalve in geval van overmacht » uit de tekst van het voorontwerp van ordonnantie te schrappen (artikel 247/2, § 3, lid 2).

Brupartners wenst derhalve dat de termijn van 30 werkdagen die aan de huurder wordt toegekend om hen toe te laten een voorkeurrecht uit te oefenen, een vervaltermijn zou vormen. Na deze termijn van 30 dagen na de kennisgeving van de verhuurder zou de huurder in geen geval zijn voorkeurrecht meer kunnen uitoefenen.

2.3 Procedure voor de kennisgeving van de beslissing van de huurder om zijn voorkeurrecht al dan niet uit te oefenen

Brupartners vraagt dat de Regering de modaliteiten zou verduidelijken die aan de huurder worden opgelegd om de verhuurder in kennis te stellen van zijn beslissing om zijn voorkeurrecht uit te oefenen of van zijn uitdrukkelijke beslissing om van dit voorkeurrecht af te zien.

2.4 Sancties

Brupartners merkt op dat het voorontwerp van ordonnantie voorziet in twee soorten sancties die de huurder tegen de verkoop kan opwerpen indien deze zou plaatsvinden zonder dat de verhuurder zijn informatieplicht zou zijn nagekomen. Dit zijn, naar keuze van de huurder, ofwel een vordering tot indeplaatsstelling tegen de koper van het goed die na één jaar na de datum van overschrijving, hetzij van het proces-verbaal van de openbare aanbesteding, hetzij van de betekening van de authentieke akte tot vaststelling van de onderhandse verkoop, verjaart⁸, ofwel een schadevordering⁹ tegen de verhuurder waarbij de benadeelde huurder een vergoeding kan vorderen die overeenkomt met 20% van de verkoopprijs¹⁰.

Wat de schadevordering betreft, begrijpt **Brupartners** de ontradende doelstelling van de sanctie. Hij plaatst echter vraagtekens bij de relevantie en evenredigheid van een dergelijke sanctie, rekening houdend met het feit het de benadeelde koper is, en niet de verkoper/verhuurder, die in eerste instantie de directe en zware gevolgen zal dragen van een fout waarvoor hij helemaal niet verantwoordelijk is.

3. Formele beschouwingen (per artikel)

3.1 Artikel 247/1, § 1

Brupartners geeft aan dat de Franse uitdrukking « en cas de mise en vente » in artikel 247/1 van de Brusselse Huisvestingscode, zoals gewijzigd bij het voorontwerp van ordonnantie, door de Nederlandse uitdrukking « bij een verkoop » (à la vente) wordt vertaald. De beide versies van de tekst van het voorontwerp van ordonnantie zouden moeten worden geharmoniseerd.

⁸ Naar het model van de door het BWRO voorziene vordering tot indeplaatsstelling (art. 274) en de specifieke regels voor pachtovereenkomsten die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen (art. 51).

⁹ Geïnspireerd op de schadevordering waarin wordt voorzien door de specifieke regels voor pachtovereenkomsten die in het Burgerlijk Wetboek zijn opgenomen (art. 51).

¹⁰ Artikel 247/3 van de Brusselse Huisvestingscode zoals gewijzigd door het voorontwerp van ordonnantie.

3.2 Artikel 247/1, §3, 9°

Brupartners is van oordeel dat de toevoeging van de uitdrukking « bewoond door meerdere huurders » aan artikel 247/1, §3, 9° van de Brusselse Huisvestingscode, zoals gewijzigd bij het voorontwerp van ordonnantie, overbodig is ten opzichte van de doelstelling om de toepassing van het voorkeurrecht op gebouwen met meerdere wooneenheden waarin deze bepaling voorziet, uit te sluiten. **Brupartners** wenst derhalve dat de Regering deze uitdrukking zou intrekken.

*
* *
*