



Conseil Consultatif du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

## **ADVIES VAN DE ADVIESRAAD VOOR HUISVESTING 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**

Gelet op de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode is de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 18 november 2022 samengekomen naar aanleiding van de adviesaanvraag van 10 november 2022 van de staatssecretaris voor Huisvesting over de tekst: *“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”*.

Dit advies is gebaseerd op de volgende documenten:

- 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
- De nota aan de regering die daarop betrekking heeft

### **De Adviesraad voor Huisvesting brengt volgend advies uit:**

De raad is verdeeld over dit 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.

De leden die geen voorstander zijn van het ontwerp stellen de relevantie ervan in vraag en vragen zich ook af hoe dit ontwerp een antwoord kan bieden op de woningschaarste in het BHG.

Meerdere leden merken ook op dat eigenaars nu al polsen naar de interesse van hun huurders als ze van plan zijn hun woning te koop te zetten.

Bovendien zijn ze van mening dat dit ontwerp de transacties op de vastgoedmarkt zullen bemoeilijken en dat het startkopers en bepaalde investeerders dreigt weg te jagen naar de andere gewesten.

De leden die overtuigd zijn van het ontwerp zien het als een nuttige tool. Sommigen onder hen vrezen evenwel dat als dit mechanisme zich beperkt tot huurovereenkomsten van lange duur, dit verhuurders ertoe zou kunnen aanzetten de voorkeur te geven aan huurovereenkomsten van korte duur.

Sommigen wensen dan ook dat het mechanisme wordt uitgebreid naar alle huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen.

Bovendien zijn sommigen van mening dat begeleiding door het verenigingsnetwerk (bv. Netwerk Wonen) nodig is voor huurders met een laag inkomen, wanneer zij zich kandidaat stellen voor de aankoop van de woning die ze huren.

Volgende leden zijn voorstander van het ontwerp: IEB, de BFUH, de BBRoW, Netwerk Wonen.

Volgende leden zijn niet voor het ontwerp gewonnen: de onafhankelijke expert Daniel d'Ath, de Confederatie Bouw, het BIV, het NEMS/de VE, de Huurdersbond.

Volgende leden onthouden zich: de Vereniging voor Sociale Huisvesting, de Kamer van Notarissen, FESOCOLAB, het Woningfonds, de Orde van Architecten, de BGHM, de ULEB.

De notarissen formuleren een reeks technische opmerkingen om de rechtszekerheid van het voorgestelde mechanisme maximaal te waarborgen. Hun nota is als bijlage bij dit advies gevoegd. Het NEMS/de VE, het BIV en de SVK's hebben ook een nota aan dit advies toegevoegd.

### **Artikelsgewijze analyse**

#### - Art.247/1§1

De raad wijst op een vertaalfout. De Nederlandse versie van de tekst luidt "Bij verkoop van een woning...", terwijl de Franse versie van de tekst "En cas de mise en vente d'un logement..." is.

#### - Art.247/1§2

De tekst sluit onderverhuur uit. Welnu, SVK's werken ofwel met huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats (met de eigenaars) en onderhuurovereenkomsten (met de huurders), ofwel werken ze met beheersmandaten (met de eigenaars) en huurovereenkomsten (met de huurders). De uitsluiting van onderhuurovereenkomsten leidt bijgevolg tot een discriminatie tussen huurders in de SVK's, een discriminatie die afhangt van het soort overeenkomst dat het SVK gesloten heeft met de eigenaar. In het geval van een mandaat zou de huurder het voorkeurrecht moeten genieten. In het geval van een huurovereenkomst zal de onderhuurder geen aanspraak kunnen maken op het voorkeurrecht. Beide categorieën huurders zouden dezelfde rechten moeten hebben.

#### - Art.247/1§3.1

De tekst moet als volgt worden gewijzigd: "op voorwaarde dat er geen mogelijkheid tot aanwijzing van lastgever is".

#### - Art.247/1§3.2

De raad vraagt zich af wat de betekenis is van de woorden "bestemd om door de huurder alleen of in gemeenschap bewoond te worden". Wat wordt precies bedoeld met "in gemeenschap"?

#### - Art.247/1§3.4

De tekst moet als volgt gecorrigeerd worden: "vervreemding ingevolge fusies, ..."

- Art.247/1§3.9

Wat met gevallen waarin een huurpand door meerdere huurders wordt bewoond en er nog maar één huurder overblijft na het vertrek van alle andere? Geniet de overblijvende huurder dan een voorkeurrecht om het volledige pand te kopen? Als dit niet de bedoeling van de wetgever is, dan suggereert de raad om de woorden “die door verschillende huurders worden bewoond” te schrappen.

- Art.247/1§3.10

De raad stelt voor om aan de lijst met uitsluitingsgevallen het volgende toe te voegen: “overdracht van ondeelbare rechten tussen mede-eigenaars”.

- Art.247/1§4

De raad stelt voor deze paragraaf als volgt te herformuleren: “De uitoefening van het voorkeurrecht doet geen afbreuk aan het voorkeurrecht waarin het BWRO voorziet ten gunste van overheidsinstanties.”.

- Art.247/2.2§1

De raad wil dat de woorden “met ontvangstbevestiging” uit de tekst worden geschrapt. Een eenvoudige aangetekende brief zou moeten volstaan. De raad beveelt aan de datum van verzending in aanmerking te nemen als startpunt van de termijnen.

Anderzijds vraagt de raad zich af of het nuttig is de toepassing van artikel 242 van de Brusselse Huisvestingscode te behouden voor de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats aangezien de huurder al op de hoogte zal worden gebracht van de tekoopstelling via de kennisgeving van het voorkeurrecht.

- Art.247/2§1.2

De raad vraagt de volgende woorden te schrappen: “indien de verhuurder niet voorafgaandelijk werd ingelicht over zijn bestaan.”

- Art.247/2§1.3

De raad stelt voor het begin van deze paragraaf als volgt aan te vullen: “Bij ontstentenis van een kennisgeving van voorkeurrecht”.

Bovendien zullen notarissen verplicht worden de naleving van het voorkeurrecht na te gaan en zouden ze bijgevolg de wettelijke toelating moeten krijgen om de gegevens uit het RR van de vermeende huurder in te kijken. Het zou dus zinvol zijn daartoe een artikel toe te voegen.

Er wordt voorgesteld de verwijzing naar de termijn van 60 dagen te schrappen, die weinig zinvol lijkt aangezien de notaris sowieso zal moeten wachten tot de termijn voor de uitoefening van het voorkeurrecht/voorkeurrecht verstreken is alvorens de akte te verlijden.

- Art.247/2§2

De raad stelt voor zich te baseren op de EPB-oppervlakte en niet op de vloeroppervlakte.

- Art.247/2§3

De raad stelt voor om deze paragraaf als volgt te vervolledigen: “na ontvangst van een van de in §1 bedoelde kennisgevingen”.

Er wordt voorgesteld te preciseren dat de termijn van 30 dagen moet worden nageleefd op straffe van uitsluiting en om de woorden “Behalve in geval van overmacht” te schrappen.

- Art.247/2§4

De termijn van 6 dagen lijkt te kort. De raad stelt voor deze termijn te verlengen als de datum van ontvangst vervangen zou worden door de datum van verzending.

Anderzijds vraagt de raad ook om de woorden “Behalve in geval van overmacht” te schrappen.

- Art.247/2§5

Er moet een §5bis worden toegevoegd over online openbare verkopen van het type “biddit”. In de nota die bij dit advies blijft horen, hebben de notarissen een voorstel van artikel geformuleerd.

- Art.247/2§6

De raad denkt dat de woorden “van dit artikel” vervangen moeten worden door de woorden “van deze paragraaf”. Het aangetekend schrijven moet kunnen worden verstuurd zonder ontvangstbewijs.

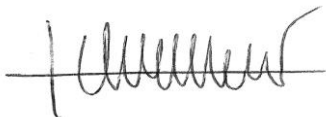
- Art.247/3

De kwestie van de terugbetaling van de registratierechten zou ook opgenomen moeten worden in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

De Adviesraad voor Huisvesting heeft zijn advies uitgebracht met toepassing van artikel 97 van de Huisvestingscode.

Hij herinnert eraan dat, als minstens de helft van de leden dezelfde mening is toegedaan, met toepassing van artikel 99, § 2, ***“de Regering de redenen [dient] te preciseren waarom zij in voorkomend geval van dat standpunt afwijkt”***.

Voor de raad, 18 november 2022,



Isabelle QUOILIN  
Voorzitster



Werner VAN MIEGHEM  
Ondervoorzitter