



Grondwettelijk Hof

**Arrest nr. 59/2025  
van 3 april 2025  
Rolnummer : 8285**

*In zake* : het beroep tot vernietiging van de artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 25 april 2024 « houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten », ingesteld door de Ministerraad.

Het Grondwettelijk Hof,

samengesteld uit de voorzitters Luc Lavrysen en Pierre Nihoul, en de rechters Thierry Giet, Joséphine Moerman, Michel Pâques, Yasmine Kherbache, Danny Pieters, Sabine de Bethune, Emmanuelle Bribosia, Willem Verrijdt, Kattrin Jadin en Magali Plovie, bijgestaan door griffier Frank Meersschant, onder voorzitterschap van voorzitter Luc Lavrysen,

wijst na beraad het volgende arrest :

*I. Onderwerp van het beroep en rechtspleging*

Bij verzoekschrift dat aan het Hof is toegezonden bij op 16 juli 2024 ter post aangetekende brief en ter griffie is ingekomen op 17 juli 2024, heeft de Ministerraad, bijgestaan en vertegenwoordigd door Ann Lauwens, adviseur bij de FOD Financiën, beroep tot vernietiging ingesteld van de artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 25 april 2024 « houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten » (bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* van 2 mei 2024).

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bijgestaan en vertegenwoordigd door mr. Vincent Letellier, advocaat bij de balie te Brussel, heeft een memorie ingediend, de verzoekende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft ook een memorie van wederantwoord ingediend.

Bij beschikking van 29 januari 2025 heeft het Hof, na de rechters-verslaggevers Danny Pieters en Kattrin Jadin te hebben gehoord, beslist dat de zaak in staat van wijzen was,

dat geen terechtzitting zou worden gehouden, tenzij een partij binnen zeven dagen na ontvangst van de kennisgeving van die beschikking een verzoek om te worden gehoord, zou hebben ingediend, en dat, behoudens zulk een verzoek, de debatten na die termijn zouden worden gesloten en de zaak in beraad zou worden genomen.

Aangezien geen enkel verzoek tot terechtzitting werd ingediend, is de zaak in beraad genomen.

De bepalingen van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof met betrekking tot de rechtspleging en het gebruik van de talen werden toegepast.

## II. *In rechte*

- A -

### *Wat betreft het eerste middel*

A.1.1. De Ministerraad leidt een eerste middel af uit de schending, door de artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 25 april 2024 « houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten » (hierna : de ordonnantie van 25 april 2024), van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, in samenhang gelezen met artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, zoals aangevuld bij artikel 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, en met artikel 170 van de Grondwet. De afschaffing van de federale verplichting om een woninghuurovereenkomst te registreren vormt een inbreuk op de federale bevoegdheid inzake de registratieformaliteit voor en het registratierecht op de woninghuurovereenkomsten. Uit de parlementaire voorbereiding bij de voormelde bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming blijkt dat de gewestelijke bevoegdheid inzake woninghuur beperkt is tot de burgerrechtelijke aspecten van de registratie van de huurovereenkomst.

De Ministerraad verwijst daarbij naar het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State, waaruit blijkt dat de federale bevoegdheid inzake de registratieformaliteit, die verbonden is aan de bevoegdheid inzake het registratierecht, nooit werd overgeheveld naar de gewesten. Evenmin laten de zogenaamde impliciete bevoegdheden toe om de bestreden bepalingen aan te nemen, omdat zij de uitoefening van de federale bevoegdheid inzake registratierechten onmogelijk maken. Het feit dat momenteel voor de betrokken overeenkomsten een nultarief of vrijstelling geldt, verandert niets aan die conclusie.

A.1.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering antwoordt dat de registratieverplichting voor woninghuurovereenkomsten enkel nog burgerrechtelijke gevolgen had. Bijgevolg viel deze verplichting niet langer onder de federale fiscale bevoegdheden. Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest zag zich verplicht om een eigen registratie te organiseren, omdat het bestaande federale platform onvoldoende en onjuiste informatie bevatte, waardoor het niet mogelijk was om een goed woonbeleid te voeren.

### *Wat betreft het tweede middel*

A.2.1. De Ministerraad leidt een tweede middel af uit de schending, door de artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van 25 april 2024, van het evenredigheidsbeginsel en van het beginsel van de federale loyaliteit, zoals vervat in artikel 143, § 1, van de Grondwet. De bestreden bepalingen verhinderen de uitoefening van de federale bevoegdheid inzake registratierechten, maar hebben ook negatieve gevolgen voor diverse andere materies waarin wordt verwezen naar de federale registratieverplichting, zoals bijvoorbeeld het verlaagde btw-tarief voor afbraak en heropbouw. Daardoor ontstaan ten aanzien van de belastingplichtigen inbreuken op het fiscaal gelijkheidsbeginsel. De Ministerraad wijst erop dat de bestreden bepalingen ook het beheer van de authentieke

gegevensbron MyRent bemoeilijken. Door het ontbreken van overgangsbepalingen en van duidelijke definities, zorgen de bestreden bepalingen tot slot voor onzekerheid bij de verhuurders.

A.2.2. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering benadrukt dat er geen wijzigingen worden aangebracht aan de termijn waarbinnen huurcontracten moeten worden geregistreerd; de bestreden bepalingen voorzien enkel in de opheffing van de federale registratieverplichting. Volgens haar wordt niet aangetoond dat de uitoefening van de federale bevoegdheden onmogelijk of uiterst moeilijk zou worden. De federale wetgever kan waar nodig eenvoudigweg verwijzen naar de gewestelijke registratie, wat hij ook had moeten doen voor de regeling van de btw op afbraak en heropbouw. Tot slot verhindert het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 18 april 2014 met betrekking tot de Coördinatiestructuur voor patrimoniuminformatie geenszins dat een gewest zelf een registratiestelsel invoert.

- B -

### *Ten aanzien van de bestreden bepalingen*

B.1.1. Het beroep tot vernietiging heeft betrekking op de artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 25 april 2024 « houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten » (hierna : de ordonnantie van 25 april 2024).

B.1.2. De ordonnantie van 25 april 2024 strekt in hoofdzaak ertoe de registratie van woninghuurovereenkomsten te regelen (artikelen 9 tot 18). Die registratie gebeurt door de inschrijving van de huurovereenkomst in een daartoe bestemd elektronisch register van de Gewestelijke Dienst voor de registratie van huurovereenkomsten (artikel 11).

De invoering van een eigen register voor het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt toegelicht :

« Hoewel het in eerste instantie de bedoeling was deze gegevensbank op te zetten via protocolakkoorden met de betrokken instellingen, zoals de Federale Overheidsdienst Financiën die het MyRent-platform beheert waarop momenteel de huurovereenkomsten moeten worden geregistreerd, stelt men nu echter vast dat deze oorspronkelijke optie niet toereikend is, om ten minste drie redenen. De eerste reden is dat het MyRent-platform niet alle gegevens bevat die het Gewest nodig heeft om zijn eigen beleid te kunnen voeren. De tweede reden is dat de door MyRent verzamelde gegevens vaak onvolledig en weinig betrouwbaar zijn. De derde reden is dat het Gewest, door zich te baseren op deze gegevensbron, afhankelijk zou zijn van de beslissingen van de federale overheid, zowel wat betreft de verzamelde gegevens als de

operationalisering van het verzamelinstrument. Het Gewest moet echter zelf kunnen beslissen over het inzamelingsinstrument dat het nodig heeft in het kader van de uitoefening van zijn bevoegdheden.

Daarom wordt voorgesteld een registratiesysteem voor huurovereenkomsten op te zetten dat specifiek is voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat doeltreffend is en dat beantwoordt aan de behoeften van het Gewest, zonder protocolakkoorden met de federale overheid te moeten sluiten en zonder afhankelijk te zijn van de technische implementatie van het instrument door een ministerieel departement van de federale overheid, in dit geval de FOD Financiën » (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2023-2024, A-850/1, p. 2).

B.1.3. Naast de oprichting van een eigen register voor woninghuurovereenkomsten wijzigt de ordonnantie van 25 april 2024 ook de federale regeling inzake de registratie van woninghuurovereenkomsten.

De artikelen 19, 3°, en 32, 5°, van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten bepalen de huurakten die moeten worden geregistreerd (artikel 19) en de daarvoor geldende termijnen (artikel 32). Zij luiden :

« Artikel 19. Moeten binnen de bij artikel 32 gestelde termijnen geregistreerd worden :

[...]

3° *a)* de akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen, die uitsluitend bestemd zijn tot huisvesting van een gezin of van één persoon;

*b)* de andere dan onder *a)* bedoelde akten houdende verhuring, onderverhuring of overdracht van huur van in België gelegen onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen.

[...] ».

« Artikel 32. De termijnen voor de aanbidding ter registratie van verplicht te registreren akten zijn :

[...]

5° voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur bedoeld in artikel 19, 3°, *a)*, twee maanden en voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur bedoeld in artikel 19, 3°, *b)*, vier maanden;

[...] ».

De artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van 25 april 2024 wijzigen respectievelijk de artikelen 19 en 32 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten. De artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van 25 april 2024 luiden :

« Artikel 19. In het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten wordt in artikel 19, het 3<sup>o</sup> vervangen door wat volgt :

‘ 3<sup>o</sup> de contracten van verhuring, onderverhuring en overdracht van huur andere dan die bedoeld in artikel 228/1 van de Brusselse Huisvestingscode; ’.

Artikel 20. In de Huisvestingscode wordt in artikel 32, het 5<sup>o</sup> vervangen door wat volgt :

‘ 5<sup>o</sup> voor akten van verhuring, onderverhuring of overdracht van huur bedoeld in artikel 19, 3<sup>o</sup>, vier maanden; ’ ».

Uit de gecombineerde lezing van beide tekstversies blijkt dat de verwijzing, in de Nederlandse tekst van artikel 20, berust op een materiële vergissing en, in overeenstemming met de Franse tekst, zo moet worden begrepen dat wordt verwezen naar het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, in plaats van naar de Huisvestingscode.

B.1.4. Het is de bedoeling van de ordonnantiegever om de verplichting om een woninghuurovereenkomst te registreren in een hiertoe bestemd register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën, op te heffen wat betreft het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Het bestaan van twee parallelle registratieverplichtingen voor dezelfde overeenkomsten is volgens de ordonnantiegever niet wenselijk voor de verhuurders (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2023-2024, A-850/1, p. 4). De opheffing van de federale registratieplicht voor de betrokken overeenkomsten is volgens de ordonnantiegever « noodzakelijk om te voorkomen dat verhuurders te maken krijgen met onnodige administratieve lasten » (*ibid.*, p. 13).

B.1.5. Inzake de bevoegdheid om de federale verplichting tot registratie van woninghuurovereenkomsten af te schaffen, verwijst de parlementaire voorbereiding naar de gewestelijke bevoegdheid om de burgerrechtelijke gevolgen van de registratie te bepalen (*ibid.*,

p. 10). Volgens de ordonnantiegever is er geen impact op de bevoegdheid van de federale wetgever, aangezien die zou hebben afgezien van de heffing van een belasting op de registratie van woninghuurovereenkomsten :

« Zoals reeds aangehaald, is het fiscale karakter van de registratie van woninghuurovereenkomsten geschraapt, maar blijft de formaliteit behouden en wordt deze zelfs versterkt om de rechten van huurders te beschermen en het mogelijk te maken gegevens te verzamelen om de uitvoering van een coherent en efficiënt huisvestingsbeleid mogelijk te maken, in het bijzonder met betrekking tot de huurprijzen. Overeenkomstig artikel 161, 12° van het Wetboek der registratierechten geeft de formaliteit geen aanleiding tot de heffing van een nulrecht. De formaliteit is gratis. De federale wetgever heeft dus afgezien van de heffing van een belasting op de registratie van woninghuurovereenkomsten.

De opheffing van de bepaling die de rechten van de huurders beschermt en het verzamelen van gegevens op federaal niveau mogelijk maakt, maakt geenszins inbreuk op de fiscale bevoegdheden van de federale wetgever, aangezien deze daarvan afstand heeft gedaan » (*ibid.*, p. 12).

### *Ten gronde*

B.2. Het eerste middel is afgeleid uit de schending, door de artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van 25 april 2024, van artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen, in samenhang gelezen met artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, zoals aangevuld bij artikel 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming, en met artikel 170 van de Grondwet. De Ministerraad voert aan dat de ordonnantiegever inbreuk maakt op de fiscale bevoegdheid van de federale wetgever door de federale registratieverplichting voor woninghuurovereenkomsten af te schaffen.

B.3. Sedert 1 juli 2014, datum van inwerkingtreding van de voormelde bijzondere wet van 6 januari 2014, zijn de gewesten bevoegd voor de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, krachtens artikel 6, § 1, IV, 2°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, zoals gewijzigd bij artikel 15 van die bijzondere wet van 6 januari 2014, en, wat het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreft, krachtens artikel 4 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse Instellingen.

Het gaat onder meer over de volgende regels :

« [De] normen betreffende het geschreven of mondeling karakter van de huurovereenkomst, de vormvoorwaarden voor de huurovereenkomst, de vaste dagtekening en de tegenwerpelijkheid van de huurovereenkomst, het bewijs van de huurovereenkomst, de overdracht van huur en de onderhuur, de verhuring van goederen van minderjarigen (met dien [verstande] dat het burgerrechtelijk statuut van de minderjarige een federale bevoegdheid blijft), de verplichtingen en rechten van de verhuurder, de verplichtingen en rechten van de huurder, de staat van het verhuurde goed, de renovatie, de herstellingen en de uitvoering van bepaalde werken, de verplichting tot vrijwaring, de rechtsgevolgen van het tenietgaan van het verhuurde goed, de mogelijkheid om het gehuurde goed van gedaante te veranderen, de dringende herstellingen, de vrijwaring voor feitelijkheden van derden, de vrijwaring voor rechtsvorderingen betreffende de eigendom van het gehuurde goed, de vaststelling van de huurprijs, met inbegrip van de vaststelling van indicatieve prijzen, en de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud, de vaststelling van kosten en lasten opgelegd aan de huurder, de herziening van de huurprijs, van de kosten en van de lasten, de onverschuldigde betaling, het gebruik van het gehuurde goed door de huurder voor een ander gebruik dan waarvoor het bestemd was, de plaatsbeschrijving, de aansprakelijkheid voor beschadigingen of verliezen, de aansprakelijkheid voor brand (met dien [verstande] dat de bevoegdheid voor het verzekeringswezen en voor de algemene regels inzake burgerrechtelijke aansprakelijkheid federaal blijven), de duur van de huurovereenkomst, de beëindiging van de huurovereenkomst, de opzegging van de huurovereenkomst, de wederinhuring, de ontbinding van het huurcontract, de overdracht van het gehuurde goed, de uithuiszetting, de schadeloosstelling bij uithuiszetting, de huurwaarborg, de stoffering van het gehuurde goed, de rechten en verplichtingen van de onderhuurder, de herstellingen ten laste van de huurder of geringe herstellingen tot onderhoud, het meubilair en de verhuur van gemeubelde onroerende goederen, de verlenging wegens buitengewone omstandigheden, de verplichting om in elke officiële of publieke mededeling betreffende de verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning, het bedrag van de gevraagde huurprijs en de gemeenschappelijke lasten te vermelden, de burgerrechtelijke aspecten van de registratie van het contract, de verplichting om voor elke huurovereenkomst een bijlage op te stellen met uitleg over een aantal wettelijke bepalingen en het karakter van openbare orde, dwingend recht of aanvullend recht van de verschillende bepalingen » (*Parl. St.*, Senaat, 2012-2013, nr. 5-2232/1, pp. 83-84).

B.4. Zoals de afdeling wetgeving van de Raad van State heeft opgemerkt, mag het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest, op grond van de voormelde bevoegdheid, in een eigen systeem van registratie van woninghuurovereenkomsten voorzien naast dat bepaald in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, mag het de burgerrechtelijke gevolgen van die registratie regelen en mag het bepalen wie toegang heeft tot het register waarin de ontworpen regeling voorziet (*Parl. St.*, Brussels Hoofdstedelijk Parlement, 2023-2024, A-850/1, p. 32). De in artikel 6, § 1, IV, 2<sup>o</sup>, van de voormelde bijzondere wet van 8 augustus 1980 aan de gewesten toegewezen bevoegdheid betreffende de huur van voor bewoning

bestemde goederen of delen ervan laat echter niet toe om de federale regeling van de registratie van woninghuurovereenkomsten in het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten op te heffen.

De federale registratieverplichting is immers een fiscale verplichting, die de Staat heeft ingevoerd op grond van de fiscale bevoegdheid die hem is toegewezen bij artikel 170, § 1, van de Grondwet. De registratierechten waartoe de registratie van de huurovereenkomst in het register van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aanleiding geeft, zijn geen gewestelijke belastingen in de zin van artikel 3 van de bijzondere wet van 16 januari 1989 betreffende de financiering van de gemeenschappen en de gewesten. Bijgevolg komt het aan de federale overheid toe te bepalen welke rechtshandelingen aan de in het voormelde Wetboek bepaalde registratieverplichting worden onderworpen en binnen welke termijn die registratie moet gebeuren.

Zoals de afdeling wetgeving in haar advies heeft opgemerkt, doet het gegeven dat de registratie momenteel kosteloos is op grond van artikel 161, 12°, *b*), van het Wetboek der registratie-, hypotheek-, en griffierechten hieraan geen afbreuk :

« Uit die bepaling vloeit immers enkel voort dat een nultarief wordt gehanteerd voor de registratie van de in artikel 19, 3°, *a*), van dat Wetboek vermelde akten. Dit doet geen afbreuk aan de aard van de registratieverplichting die uit die bepaling voortvloeit : het gaat wel degelijk om een fiscale verplichting, waarvan de niet-naleving overeenkomstig de bepalingen van dat Wetboek kan worden gesanctioneerd. Bovendien valt niet uit te sluiten dat de federale wetgever in de toekomst dit nultarief wijzigt » (*ibid.*, pp. 32-33).

B.5. Het eerste middel is gegrond. Aangezien het onderzoek van het tweede middel niet tot een ruimere vernietiging kan leiden, dient dit niet te worden onderzocht.

Om die redenen,

het Hof

vernietigt de artikelen 19 en 20 van de ordonnantie van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 25 april 2024 « houdende wijziging van de Brusselse Huisvestingscode en het Wetboek der Registratie-, Hypotheek- en Griffierechten met het oog op de regeling van de gewestelijke registratie van huurovereenkomsten ».

Aldus gewezen in het Nederlands, het Frans en het Duits, overeenkomstig artikel 65 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof, op 3 april 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Frank Meersschaut

Luc Lavrysen