



**Grondwettelijk Hof**

**PERSBERICHT  
ARREST 145/2020**

**Het Grondwettelijk Hof verwerpt de beroepen tot vernietiging van  
het Vlaams Woninghuurdecreet**

Het Grondwettelijk Hof verwerpt de beroepen tot vernietiging van het Vlaams Woninghuurdecreet, onder meer ingesteld door de Orde van Vlaamse balies en door de vzw Kamer van Arbitrage en Bemiddeling.

De Orde van Vlaamse balies bekritiseert de mogelijkheid om vorderingen over huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen of voor de huisvesting van studenten bij eenzijdig verzoekschrift in te leiden voor de vrederechter, zonder dat het verzoekschrift noodzakelijk moet ondertekend worden door een advocaat. Het Hof oordeelt dat de Vlaamse decreetgever hiertoe de bevoegdheid heeft. Het verschil in behandeling dat hierdoor ontstaat ten aanzien van rechtzoekenden op wie het Gerechtelijk Wetboek van toepassing is, waar de tussenkomst van een advocaat wel verplicht is bij de indiening van een eenzijdig verzoekschrift, vloeit voort uit de autonomie die aan de gewesten en aan de federale overheid is toegekend. De mogelijkheid voor de verzoeker om het eenzijdig verzoekschrift zelf te ondertekenen, schendt evenmin het recht op toegang tot de rechter. Die keuzevrijheid kadert immers in de doelstelling van de Vlaamse decreetgever om de toegang van de rechtzoekende tot de vrederechter bij geschillen over de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen of voor studentenhuusvesting zo eenvoudig en laagdrempelig mogelijk te maken.

De vzw Kamer van Arbitrage en Bemiddeling verzet zich in haar beroep tegen de uitsluiting van de mogelijkheid tot arbitrage. Het Hof oordeelt dat de Vlaamse decreetgever bevoegd is om elke vorm van arbitrage uit te sluiten voor deze geschillen en dat dit geen discriminatie uitmaakt.

### **1. Context van de zaak**

Het Hof spreekt zich in dit arrest uit over twee beroepen tot vernietiging gericht tegen het Vlaamse decreet van 9 november 2018 « houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan » (Vlaams Woninghuurdecreet). Dit decreet bepaalt met name de basisprincipes over de staat van het gehuurde goed, de duur van de huurovereenkomst, de opzeggingsmogelijkheden, de overdracht van de huurovereenkomst, de onderverhuring, de indexatie en de eventuele herziening van de huurprijs. Woninghuurovereenkomsten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten in het Vlaamse Gewest, vallen onder de nieuwe regelgeving.

De Orde van Vlaamse balies en haar voorzitter bekritisieren in de zaak nr. 7197 de mogelijkheid om bij eenzijdig verzoekschrift vorderingen over huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen en voor de huisvesting van studenten in te dienen bij de vrederechter, zonder de verplichte ondertekening door een advocaat. Zij voeren aan dat advocaten een

belangrijke filterfunctie vervullen, doordat zij hun cliënt kunnen afraden een eenzijdig verzoekschrift in te dienen dat de rechten van verdediging van anderen zou schaden.

De vzw Kamer van Arbitrage en Bemiddeling, de voorzitter van haar raad van bestuur en een arbiter verzetten zich in de zaak nr. 7199 tegen het van rechtswege nietig karakter van elke arbitrageovereenkomst die gesloten is vóór het ontstaan van een geschil of naar aanleiding van een geschil over huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen of voor de huisvesting van studenten.

## **2. Onderzoek door het Hof**

### **2.1. Vorderingen over huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen of studentenhuisvesting ingediend bij eenzijdig verzoekschrift zonder de verplichte tussenkomst van een advocaat (B.1.1-B.12)**

Het Vlaams Woninghuurdecreet biedt de mogelijkheid om bij eenzijdig verzoekschrift vorderingen over huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen of voor de huisvesting van studenten in te leiden bij de vrederechter, zonder de verplichte tussenkomst van een advocaat. In afwijking van het Gerechtelijk Wetboek, kan de vordering worden ondertekend door de verzoeker zelf, dan wel door een advocaat.

#### **2.1.1. Bevoegdheid inzake woninghuur (B.4.2-B.8)**

De Ministerraad voert aan dat de bestreden bepalingen een inbreuk vormen op de bevoegdheden van de federale overheid.

De bevoegdheid inzake woninghuur is aan de gewesten overgedragen in 2014 bij de zesde staatshervorming. De gewesten hebben echter niet de bevoegdheid om procedureregels voor de hoven en rechtbanken te bepalen. Dit behoort tot de bevoegdheid van de federale wetgever. De Vlaamse decreetgever kan wel maatregelen nemen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn bevoegdheid inzake woninghuur, voor zover een gedifferentieerde regeling mogelijk is en de weerslag op de federale aangelegenheid marginaal is.

Het Hof oordeelt dat de Vlaamse decreetgever het noodzakelijk kon achten in geschillen over huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen of voor de huisvesting van studenten aan de verzoeker de keuze te laten om het verzoekschrift voor de vrederechter zelf te ondertekenen, dan wel beroep te doen op een advocaat. Dit sluit aan bij de keuze om deze geschillen toe te vertrouwen aan de vrederechter. De Vlaamse decreetgever beoogt hiermee de toegang tot de rechter zo eenvoudig en laagdrempelig mogelijk te maken. Ook is een gedifferentieerde regeling mogelijk. De federale wetgever voorziet immers zelf in de mogelijkheid om bij wet af te wijken van de verplichte tussenkomst van een advocaat. Tot slot is de weerslag op de federale aangelegenheid marginaal.

Hieruit vloeit voort dat de Vlaamse decreetgever zijn bevoegdheid niet heeft overschreden.

#### **2.1.2. Verschil in behandeling en recht op toegang tot de rechter (B.9-12)**

Volgens de verzoekende partijen in de zaak nr. 7197 vormt de verplichte tussenkomst van een advocaat een belangrijke waarborg om te voorkomen dat het gebruik van een eenzijdig verzoekschrift de rechten van verdediging schaadt. Zij menen dat de bestreden bepalingen een discriminatie doen ontstaan tussen rechtzoekenden die verwikkeld zijn in geschillen geregeld in het Gerechtelijk Wetboek, waar een tussenkomst van een advocaat verplicht is bij de

indiening van een eenzijdig verzoekschrift, en rechtzoekenden die verwickeld zijn in huurgeschillen geregeld in het bestreden decreet, waar die verplichting niet geldt.

Het Hof stelt vast dat het bekritiseerde verschil in behandeling het gevolg is van de autonomie die aan de gewesten en aan de federale overheid is toegekend. Die autonomie zou geen betekenis hebben, als een dergelijk verschil als zodanig strijdig zou worden geacht met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

Evenmin schenden de bestreden bepalingen het recht op toegang tot de rechter. De Vlaamse decreetgever heeft de verplichte tussenkomst van een advocaat bij woninghuurgeschillen weggelaten om de toegang van de rechtzoekende tot de vrederechter te vereenvoudigen. Tijd en kosten kunnen hiermee worden bespaard, wat past in de doelstelling van de Vlaamse decreetgever om voor huurgeschillen die onder zijn bevoegdheid vallen, een eenvoudige en laagdrempelige procedure voor de vrederechter te organiseren.

## **2.2. Uitsluiting mogelijkheid tot arbitrage bij geschillen over huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaatsen of studentenhuisvesting (B.13-B.26)**

### **2.2.1. Bevoegdheid inzake woninghuur (B.14-B.21)**

De verzoekende partijen in de zaak nr. 7199 voeren aan dat de uitsluiting van de mogelijkheid tot arbitrage in het Vlaams Woninghuurdecreet, de bevoegdheid van de federale wetgever schendt.

Het Vlaams Woninghuurdecreet bepaalt dat iedere arbitrageovereenkomst die gesloten is vóór het ontstaan van een woninghuurgeschil, of naar aanleiding ervan, van rechtswege nietig is. Elke vorm van arbitrage bij huurgeschillen is dus verboden. Uitsluitend de vrederechter is bevoegd voor dergelijke geschillen.

Het behoort tot de bevoegdheid van de federale wetgever om de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken te regelen, evenals de mogelijkheid om een arbitrageovereenkomst te sluiten. De Vlaamse decreetgever kan wel maatregelen nemen die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van zijn bevoegdheid inzake woninghuur, voor zover een gedifferentieerde regeling mogelijk is en de weerslag op de federale aangelegenheid marginaal is.

Het Hof is van oordeel dat de Vlaamse decreetgever het noodzakelijk kon achten te vermijden dat de mogelijke financiële impact van een arbitrageprocedure een drempel zou vormen voor het beslechten van huurgeschillen. Dit kadert in de doelstelling van de Vlaamse decreetgever om de toegang tot de rechter in woninghuurgeschillen zo eenvoudig en laagdrempelig mogelijk te maken. Ook is een gedifferentieerde regeling mogelijk. De federale wetgever laat immers zelf uitdrukkelijk toe bepaalde geschillen van arbitrage uit te sluiten. Tot slot is de weerslag op de federale aangelegenheid marginaal.

Hieruit vloeit voort dat de Vlaamse decreetgever zijn bevoegdheid niet heeft overschreden.

### **2.2.2. Verschil in behandeling (B.22-B.26)**

De verzoekende partijen in de zaak nr. 7199 voeren voorts aan dat de bestreden bepaling een discriminatie doet ontstaan tussen rechtzoekenden in geschillen die vallen onder het Vlaams Woninghuurdecreet en waarvoor een arbitrage is uitgesloten, en rechtzoekenden in geschillen waarvoor een arbitrage wel mogelijk is.

Het Hof stelt vast dat het bekritiseerde verschil in behandeling het gevolg is van de autonomie die aan de gewesten en aan de federale overheid is toegekend. Die autonomie zou geen betekenis hebben, als dit verschil als zodanig strijdig zou worden geacht met het beginsel van gelijkheid en niet-discriminatie.

### **3. Besluit**

Het Hof verwerpt de beroepen.

Het Grondwettelijk Hof is het rechtscollege dat waakt over de inachtneming van de Grondwet door de verschillende wetgevers in België. Het Hof kan wetten, decreten en ordonnanties vernietigen, ongrondwettig verklaren en schorsen wegens schending van een fundamenteel grondrecht of een bevoegdheidverdelende regel.

Dit persbericht, opgesteld door de griffier en de referendarissen die met de persrelaties zijn belast, bindt het Grondwettelijk Hof niet. Uit de aard zelf van de samenvatting, bevat zij niet de in het arrest noodzakelijk opgebouwde redeneringen noch de specifieke nuanceringsen van het arrest.

Het arrest nr. 145/2020 is te vinden op de webstek van het Grondwettelijk Hof, [www.grondwettelijk-hof.be](https://www.const-court.be/public/n/2020/2020-145n.pdf) (<https://www.const-court.be/public/n/2020/2020-145n.pdf>).

Contactpersonen voor de pers

Sarah Lambrecht | [sarah.lambrecht@grondwettelijk-hof.be](mailto:sarah.lambrecht@grondwettelijk-hof.be) | 02/500.12.83

Frank Meersschaut | [frank.meersschaut@grondwettelijk-hof.be](mailto:frank.meersschaut@grondwettelijk-hof.be) | 0475/325.218

Volg het Hof via Twitter [@ConstCourtBE](https://twitter.com/ConstCourtBE)