**De huurders beschermen via de huurovereenkomst moet een prioriteit blijven !**

In 2020 heeft de Brusselse Staatssecretaris voor Huisvesting, Nawal Ben Hamou, een breed opgezet onderzoek gelanceerd over de evaluatie van verschillende huisvestingswetten, waaronder de ordonnantie woninghuur die iets meer dan twee jaar geleden in werking is getreden. Verschillende aandachtspunten werden onderzocht, zoals de opzegging zonder reden bij de huurovereenkomst van 9 jaar, de huurcontracten van korte duur en de strijd tegen té hoge huurprijzen via de oprichting van een paritaire huurcommissie.[[1]](#footnote-1)

De studie werd toevertrouwd aan universitaire onderzoekers. Een interessante aanpak want de gedane aanbevelingen zouden tot wetswijzigingen kunnen leiden. Het lijkt erop dat dit niet de zoveelste studie is zonder concrete resultaten. Het onderzoeksteam heeft ons gevraagd ons standpunt te geven over de bestaande wetgeving en over de nodige aanpassingen om het recht op huisvesting via de huurovereenkomst te versterken.

Dit is voor ons dan ook een gelegenheid om de balans op te maken. We komen niet terug op de artikelen die wij voor het Grondwettelijk Hof hebben aangevochten. Ondanks de mislukking van ons beroep blijven we overtuigd van de geldigheid van onze argumenten, die wij tijdens het overleg met de onderzoekers ook nog eens hebben vermeld.

**Strijd tegen ongezonde woningen**

*Bindende kracht van de rapporten van de Huisvestingsinspectie*

De gewestelijke huisvestingsinspectie is niet de enige instantie die kan optreden tegen ongezonde woningen. Huurders kunnen zich ook tot de vrederechter wenden om werkzaamheden te laten uitvoeren, de huurovereenkomst te laten ontbinden en eventueel een schadevergoeding te verkrijgen[[2]](#footnote-2). We weten dat maar weinig huurders die stap durven te zetten, en zelfs als zij dat doen, hebben zij vaak moeite om doorslaggevend bewijsmateriaal te verzamelen, vooral omdat rechters de woningen zelden bezoeken[[3]](#footnote-3).

Wanneer de Huisvestingsinspectie voor of tijdens de procedure tussenbeide is gekomen, stellen ze een rapport op, maar het lot ervan is bij de vrederechters variabel. Wanneer er dan rekening mee wordt gehouden, is dat meestal met voorbehoud, en wel om twee redenen die volgens ons moeten worden gerelativeerd.

Ten eerste, het niet-tegenstrijdige karakter voor de verhuurder. De aanwezigheid van de eigenaar is inderdaad niet verplicht bij het bezoek van de woning, maar hij wordt wel degelijk gehoord in geval van een administratieve boete naar aanleiding van de ter plaatse verrichte vaststellingen.

Ten tweede het feit dat in dit verslag niet wordt aangegeven wie van de twee partijen verantwoordelijk is voor de geconstateerde tekortkomingen. Het lijkt ons dat, afhankelijk van de aard van de problemen, er geen twijfel bestaat over de vraag wie verantwoordelijk is. Bovendien hangt het bedrag van de geldboete of de eventuele opschorting ervan tijdens de hoorzitting juist af van wat al dan niet aan de verhuurder wordt toegerekend.

Het is moeilijk te begrijpen waarom sommige vrederechters het rapport van de Huisvestingsinspectie nog steeds verwerpen of er een relatieve waarde aan toekennen. Naar onze mening moet dit administratieve bewijs bindend zijn voor de vrederechters om te beslissen.

*De verhuurvergunning*

Er bestaan minimumnormen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting voor de woningen waaraan alle verhuurders in het Brusselse Gewest moeten voldoen. Maar in de praktijk is het een ander verhaal.

Het zijn de huurders die de onfatsoenlijkheid van bepaalde verhuurders aan de kaak stellen, door een klacht in te dienen bij de Huisvestingsinspectie, maar het zijn ook zij die het risico nemen om op straat te komen te staan.

Deze logica moet veranderen. Er is een meer preventieve aanpak nodig en de risico's voor de huurders moeten worden weggenomen.

Wij pleiten voor de invoering van een verplichte verhuurvergunning vóór elke huur. In vrederechterlijke zaken moet het ontbreken van een vergunning worden gesanctioneerd.

**Einde van de huurovereenkomst**

*Afschaffing van de degressieve schadevergoedingen bij opzeg van huurovereenkomsten van 9 jaar*

Een huurder die een negenjarige huurovereenkomst binnen de eerste drie jaar beëindigt, is een schadevergoeding verschuldigd die overeenkomt met drie maanden huur in het eerste jaar, twee maanden huur in het tweede jaar en één maand huur in het derde jaar. De Brusselse wetgever heeft hiermee het burgerlijk wetboek gekopieerd.

Die schadevergoedingen zijn een probleem, vooral in het eerste jaar. Het bedrag verhindert elk vooruitzicht op vertrek van de huurder, zelfs indien hij elders iets beters of goedkopers heeft gevonden. De verhuurder lijdt geen schade, misschien enig ongemak als gevolg van het opnieuw verhuren, maar niets dat een schadevergoeding van 3 maanden huur rechtvaardigt. Gezien de verhuurmarkt in Brussel, is er geen twijfel dat de eigenaar zeer snel een vervanger zal vinden.

Wat zeer verrassend is, is dat de Adviesraad Huisvesting (CCL), die in gelijke mate is samengesteld uit vertegenwoordigers van verhuurders en huurders, bij de raadpleging in 2016 unaniem had voorgesteld om het bedrag van de vergoeding te verlagen tot één maand huur[[4]](#footnote-4). De regering heeft echter besloten hiermee geen rekening te houden. Dit voorstel leek ons eerlijker en gemakkelijker uitvoerbaar gezien de consensus tussen de partijen. Het moet heroverwogen worden.

*Opzeg zonder motief*

Een verhuurder die zich heeft verbonden tot een huurovereenkomst met een looptijd van 9 jaar, heeft het recht deze zonder motief te beëindigen aan het einde van de eerste en de tweede driejarige periode, met een opzegtermijn van 6 maanden en een vergoeding van 9 of 6 maanden huur (afhankelijk van de eerste of tweede driejarige periode). Vergoeding of niet - wat sommige huurders tevreden kan stellen - het principe is verontrustend.

Het is een vorm van incoherentie van de wetgever om van de huurovereenkomst van 9 jaar een referentie te maken in termen van bescherming en stabiliteit van de huurder en tegelijkertijd een opzeg zonder motief toe te staan en aldus deze zekerheid van huisvesting verbreekt. Zonder motief, laat ons dit in herinnering brengen, en alleen omdat de verhuurder over de financiële middelen beschikt. Het gaat hier niet om een huurder in de fout, die zijn verplichtingen niet zou zijn nagekomen, in welk geval de eigenaar zich tot de vrederechter zou kunnen wenden om de uitzetting te verkrijgen[[5]](#footnote-5).

Dit recht om een huurovereenkomst op te zeggen is des te moeilijker te begrijpen, omdat een verhuurder die geen verbintenis op lange termijn wenst aan te gaan, altijd de mogelijkheid heeft om een huurovereenkomst van korte duur af te sluiten. Betalen om iemand eruit te krijgen is geen aanvaardbaar principe.

**Huurgaranties**

Wij pleiten al lang voor de oprichting van een universeel regionaal huurwaarborgfonds. In plaats van de garanties op duizenden individuele rekeningen te blokkeren, zouden zij in één enkel fonds kunnen worden samengebracht en uit de banken worden gehaald. Nauwkeurige gegevens ontbreken, maar volgens schattingen zou dit vastgelegde geld in Brussel meer dan 450 miljoen euro bedragen[[6]](#footnote-6).

Wij steunen de filosofie van een dergelijk universeeel, gemutualiseerd fonds dat door Financité[[7]](#footnote-7) wordt verdedigd. Het brengt een groot voordeel met zich mee: een gedeeltelijke en progressieve opbouw van de garantie die een positieve weerklank zou kunnen vinden bij alle huurders. Een deel van het geld dat vandaag op de bankrekeningen geblokkeerd is, is inderdaad nutteloos en mag niet worden geblokkeerd. Aan het einde van de huurovereenkomst krijgen sommige huurders hun waarborg ongeschonden terug, het geld wordt niet aan de verhuurder vrijgegeven. Er is geen schade aan het pand en geen onbetaalde huur. Waarom dan huurders dwingen het equivalent van twee maanden huur te blokkeren, terwijl dit geld voor andere dingen zou kunnen worden gebruikt?

De schade aan het einde van de huurovereenkomst is nooit echt bestudeerd in Brussel. In Wallonië is dit onderzoek uitgevoerd en het blijkt dat 40% van de garanties aan het einde van het contract geheel of gedeeltelijk ten gunste van de verhuurder worden uitbetaald. Dezelfde oefening zou in Brussel moeten worden ondernomen om het bedrag van het te dekken risico te evalueren en derhalve het aandeel van de garantie dat elke huurder moet vormen. Er zij op gewezen dat de verhuurder in een systeem als dit niet in moeilijkheden wordt gebracht; het fonds garandeert hem altijd een dekking die overeenkomt met twee maanden huur bij het verlaten van de woning (huidig bedrag van de garantie).

In 2018 heeft het Brussels Gewest de taken van het Woningfonds op het gebied van huurwaarborgen uitgebreid. Naast de renteloze leningen die aan huurders worden toegekend, heeft het Fonds een nieuwe regeling, Brugal, die bestemd is voor personen die niet aan de voorwaarden voor toegang tot leningen voldoen, met name kwetsbare groepen. Het fonds stort het bedrag van de waarborg op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder, zonder dat de verhuurder op de hoogte is van zijn tussenkomst. Het gestorte geld wordt teruggevorderd aan het einde van de huurovereenkomst. Het voordeel is dat de betrokken huurders geen persoonlijke middelen hoeven in te zetten om hun waarborg te vormen[[8]](#footnote-8).

Dit is tamelijk goed nieuws voor gezinnen met een laag inkomen, maar ook voor de OCMW's, die tot nu toe zwaar werden belast. Zoals Nicolas Bernard echter terecht opmerkt: "*Wij hebben hier niet te maken met een nieuwe formule voor huurwaarborg, maar met een soort sociale versie van de geïndividualiseerde rekening, die de huurder, in een vroeger stadium, de mogelijkheid biedt in het bezit te komen van de vereiste som*."[[9]](#footnote-9) Dit is niet echt de paradigmaverschuiving die we verwachten te zien in een universeel fonds.

*Hand-tot-hand garanties (cash)*

Dit is een realiteit die geen politieke aandacht krijgt. Hand-tot-hand garanties (cash) zijn illegaal en toch gebruikelijk. Er zijn geen cijfers hierover, maar uit de feedback uit het veld blijkt dat het verre van een anekdotisch verschijnsel is.

Een universeel fonds zal dit probleem niet oplossen. Ook op dit punt is wetgeving nodig.

De wetgeving inzake huurovereenkomsten voor woningen voorziet in een sanctie tegen verhuurders die de waarborg in eigen zak steken, maar deze sanctie is gering[[10]](#footnote-10) in vergelijking met de potentiële schade voor de huurder die, wanneer de waarborg eenmaal in handen van de verhuurder is, deze moeilijk zal kunnen terug krijgen.

Wij stellen een strengere sanctie voor die systematisch aan de vrederechter zou moeten worden opgelegd wanneer hij onregelmatigheid bij de waarborg vaststelt. Wij denken aan een vaste schadevergoeding - enkele maanden huur - die in ieder geval voldoende afschrikkend zou zijn om verhuurders twee keer te doen nadenken.

*Niet-gereglementeerde methoden van huurgaranties verbieden*

Alweer een paradox die aan de kaak gesteld moet worden. In het huidige systeem zijn er drie gereglementeerde vormen voor de vorming van een garantie. De geblokkeerde rekening voor een bedrag van twee maanden huur en de bankgarantie, met of zonder tussenkomst van het OCMW. In het laatste geval is de waarborg gelijk aan drie maanden huur. Deze gereglementeerde vormen, die door de wetgever zijn vergrendeld, zijn echter niet verplicht. Andere alternatieven zijn toegestaan om de garantie te vormen en het bedrag ervan is niet beperkt (levensverzekering, borgtocht bijvoorbeeld).

In Vlaanderen was de regionalisering van de huurwet de gelegenheid om deze andere vormen van huurgarantie te verbieden. Een voorbeeld dat Brussel zou kunnen volgen.

**Huurprijzen**

*Huurrooster*

We zullen niet nog eens stilstaan bij de hoge huurprijzen. Het is inderdaad het grootste obstakel voor de toegang tot fatsoenlijke huisvesting. Sinds 2018 heeft Brussel een huurrooster. Het indicatieve karakter ervan is echter niet van nut voor huurders die met hoge huurprijzen worden geconfronteerd. Het is van geen groter nut voor de vrederechter om de huren te verlagen. Afgezien van een voorbeeldvonnis van de vrederechter in Sint-Gillis in 2019[[11]](#footnote-11), heeft geen enkele andere zaak sindsdien succes gehad.

Om de huurprijzen echt te kunnen beïnvloeden - en dat lijkt niet het doel te zijn dat de Brusselse regering nastreeft - moet het net een normatief instrument zijn.

Onze positie is echter delicaat in zoverre dat het rooster van richthuurprijzen de marktprijzen volgt. Het is momenteel niet perfect, maar misschien ook niet lang meer; er is een studie aan de gang om het nog representatiever te maken. Wij verdedigen het beginsel van eerlijke huur die niet door de markt kan worden weerspiegeld. Een markt die huisvesting beschouwt als een product waaraan steeds meer winst kan worden onttrokken. Het rooster moet een verlaging van de huurprijzen mogelijk maken en niet inspelen op de inflatoire tendensen van de particuliere sector.

Wij zijn ook voorstander van de oprichting van een gemeenschappelijke huurcommissie[[12]](#footnote-12) om de huurprijzen die zouden afwijken van het rooster (zoals wij dat opvatten) terug te brengen tot hun juiste waarde. Een minder formele, meer toegankelijke instantie dan de vrederechter om huurders aan te moedigen de té hoge huurprijs te durven betwisten.

*Huurbeloften*

Een laatste punt, de belofte van huur, een twijfelachtige praktijk van sommige Brusselse immobiliënkantoren. Kandidaat-huurders die belangstelling hebben voor een woning wordt soms gevraagd een eenzijdige huurbelofte te ondertekenen, die voor een bepaalde periode geldig is. Zij die zich niet aan deze belofte houden, doen niet mee aan de "race".

De huurbelofte bindt de kandidaat-huurder, maar niet de verhuurder, die meester blijft over de selectie. Degene die een dergelijk document ondertekent en elders onderdak vindt, moet aan het immokantoor een schadevergoeding betalen, ook al blijft de huur hypothetisch. Deze praktijken zijn onaanvaardbaar.

Dat is voor ons het essentiële. Wij hopen dat onze voorstellen een plaats zullen vinden in toekomstige huurwetgeving.

Deze publicatie komt tot stand met de hulp van subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting en met de steun van de Federation Wallonie-Bruxelles, Education Permanente.

1. Actie 28 van het Noodplan voor de Huisvesting, pg 133-135.

   https://nawalbenhamou.brussels/wp-content/uploads/2021/01/Noodplan-huisvesting\_DEF.pdf [↑](#footnote-ref-1)
2. Een verhuurverbod van de Gewestelijke Huisvestingsinpsectie leidt bij de vrederechter in principe tot nietigheid of ongeldigheid van de huurovereenkomst. [↑](#footnote-ref-2)
3. Zie studie BBRoW, Vredegerecht Verhuurders welkom! Huurders welkom? Of hoe justitie het verhuren van ongezonde woningen nauwelijks bestraft, 2019, http://rbdh-bbrow.be/nl/vredegerecht/ [↑](#footnote-ref-3)
4. Advies van de Adviesraad voor huisvesting over de ordonnantie huurwetgeving, 30/09/2016, pg.9-10 [↑](#footnote-ref-4)
5. De opzeg zonder motief zorgt voro polemiek. Het werd aangekaart door een Brusselse huurders die bij internationale instanties (tot en met de Verenigde Naties) de wettigheid ervan aanvocht.

   <https://jlmbi.larciergroup.com/dbsecure_search/search?etiq=jlmb_2019_12-fr&from=breadcrumb&breadcrumb_id=409822&pg=1&doc_etiq=jlmb2019_12p537&redirect_counter=1> [↑](#footnote-ref-5)
6. Eigen berekening : aantal huurgezinnen in Brussel x gemiddelde huur x 2 maand = 300.000 x 739 x 2 = 443 miljoen euro [↑](#footnote-ref-6)
7. <https://www.financite.be/fr/reference/caution-mutuelle-et-garantie-locative> [↑](#footnote-ref-7)
8. <https://inforbdh.medium.com/garanties-locatives-derni%C3%A8res-nouvelles-%C3%A0-bruxelles-b0a75b51fd7d> [↑](#footnote-ref-8)
9. BERNARD N., *Bail d’habitation dans les trois Régions*, répertoire pratique du droit belge, Larcier, 2020, p.387. [↑](#footnote-ref-9)
10. Artikel 249 § 1 van de Huisvestingscode : *“* Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat die te plaatsen op de manier bepaald in artikel 248, § 2, 1°, is hij ertoe gehouden om aan de huurder rente te betalen volgens de gemiddelde rentevoet van de financiële markt op het bedrag van de waarborg, vanaf het moment dat die overhandigd wordt met de wettelijke rentevoet als minimum. Deze rente wordt gekapitaliseerd.” [↑](#footnote-ref-10)
11. <https://laprovince.sudinfo.be/406011/article/2019-06-27/les-proprietaires-condamnes-baisser-leur-loyer-par-une-juge> [↑](#footnote-ref-11)
12. Een voorstel van ordonnantie dat voorziet in de oprichting van een paritaire huurcommissie die een advies kan formuleren over de juiste huurprijs is momenteel in discussie bij het Brusselse parlement. [↑](#footnote-ref-12)