

1

De wetgeving over de huur- overeenkomst herzien

<i>Belangrijkste maatregelen van de Regering</i>	<i>Nut</i>	<i>Geschiktheid</i>
Een eigen regime voor samenhuizen invoeren	✓	✓
Een lijst opstellen van de herstellingen en onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn	✓	✓
De vervroegde ontbinding van huurovereenkomsten van korte duur en de veelvuldige verlengingen ervan mogelijk maken	✓	✗
De voorkeur geven aan het status quo inzake huurwaarborg	✗	✗

Context

Als gevolg van de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid voor huurovereenkomsten geregionaliseerd. Brussel wordt het eerste gewest dat zijn eigen wetgeving hierover zal aannemen. Terwijl we dit schrijven, ligt de nieuwe ordonnantie, die door de regering is goedgekeurd, voor ter bespreking in het parlement.

Voor de BBROW had deze regionalisering de gelegenheid moeten zijn om de relatie tussen verhuurders en huurders evenwichtiger te maken. In een stedelijk gewest waar 60% van de bevolking huurder is, is de huurmarkt bijzonder onevenwichtig. Slechts 9% van de woningen is theoretisch betaalbaar¹ voor de helft van de armste bevolking van Brussel (de 5 eerste inkomensdecielen)².

Gevolg: een sterke ‘concurrentie’ tussen huurders die steeds moeilijker toegang krijgen tot een woning en de verhuurders die hun huurders kunnen kiezen maar ook de voorwaarden volgens dewelke hun woningen kunnen worden gehuurd. De huurders hebben weinig te zeggen bij de onderhandeling van de huurovereenkomst. Het zijn dus wel degelijk de huurders die men in deze tekst had moeten verdedigen... Maar dat is niet het geval. De Brusselse ordonnantie is zelfs bijzonder ongunstig voor huurders en heeft geen enkele ambitie om de grote obstakels weg te werken die hen verhinderen hun recht op wonen uit te oefenen.

In dit stadium zien we een aantal punten van vooruitgang – de opstelling van een lijst van de werkzaamheden die de eigenaars en de huurders moeten uitvoeren, en de samenhuurovereenkomst –; maar vooral gemiste kansen – de samenstelling van de huurwaarborgen of de regulering van de huurprijs en de lasten –; en zelfs nieuwe bepalingen die nadelig zijn voor de huurders – de duur van de huurovereenkomst en de discriminatie –! We bespreken al deze uitdagingen in dit hoofdstuk en de volgende hoofdstukken.

1. Als men ervan uitgaat dat gezinnen niet meer dan 30% van hun budget aan de huur mogen besteden.

2. *Observatiecentrum van de huurprijzen, enquête 2015*, blz. 33.

Een eigen regime voor samenhuizen invoeren

Nut ✓

Geschiktheid ✓

Beschrijving

De ontwerpordonnantie over de woninghuur voert een wettelijk kader in voor samenhuizen. De twee voorwaarden waaraan men moet voldoen om tot dit regime toe te treden, zijn:

- de ondertekening van één enkele overeenkomst tussen de verhuurder en alle samenhuurders. Deze laatste worden hoofdelijk aansprakelijk gesteld tegenover de verhuurder voor de huurverplichtingen;
- de ondertekening van een samenhuurpact met rechtsgeldigheid tussen de samenhuurders. Dit pact maakt het leven in gemeenschap formeel.

Het regime voert faciliteiten voor vervroegd vertrek in voor de samenhuurders. De opzeggingstermijn is beperkt tot twee maanden, zonder schadevergoeding³. De vertrekkende samenhuurder wordt van zijn verplichtingen bevrijd als hij een vervanger heeft gevonden; als dit niet zo is, als hij kan aantonen dat hij actief en voldoende naar een vervanger heeft gezocht. In het andere geval blijft hij gedurende 6 maanden solidair met de andere samenhuurders.

Beoordeling

Samenhuizen zit in de lift in Brussel. Het systeem was in 2015 goed voor 7% van de huurwoningen, tegenover 5% in 2012. De meeste samenhuurders zijn studenten en jonge werknemers, maar het model verspreidt zich ook naar andere huurders die er een aanzienlijk economisch argument in vinden, hoewel dit laatste niet alleen het succes van het model kan verklaren. Door een woning te delen, kan men namelijk aanzienlijk besparen op de huurprijs; voor sommige mensen met een laag inkomen is het zelfs de enige mogelijkheid die nog overblijft om toegang te hebben tot een betaalbare woning. Het model wint steeds meer aan populariteit en de wetgeving kan niet langer achterblijven. Het regime dat minister Céline Fremault voorstelt, heeft al de verdienste dat het een juridisch vacuüm opvult, want bij geschillen leidt de afwezigheid van eigen regels voor samenhuizen tot kunst- en vliegwerk, wat de partijen in een zwakke positie brengt.

Uit het voorgestelde regime kunnen we twee sterke punten benadrukken. Enerzijds de specifieke regels bij vervroegd vertrek, anderzijds het samenhuurpact. Samenhuren evolueert snel, er is een groot verloop. De ontwerpordonnantie zorgt voor de nodige soepelheid van het model door vertrek tijdens de huurovereenkomst te vergemakkelijken. In geschillen tussen de samenhuurders blijft de vervroegde ontbinding een gevoelig punt wanneer er geen akkoord is, want het risico bestaat dat de vertrekkende samenhuurder gebonden blijft door de overeenkomst of dat zijn vertrek de andere samenhuurders in problemen brengt. De ontwerpordonnantie brengt hier duidelijkheid. We hadden dezelfde soepelheid verwacht inzake onderverhuur. Het gebeurt vrij namelijk vaak dat de samenhuurders hun kamer onderverhuren, bijvoorbeeld wanneer ze op Erasmus-uitwisseling gaan. Op dit punt verhardt de ordonnantie de toon door stelselmatig het akkoord van de verhuurder op te leggen.

Het samenhuurpact legt de relaties tussen samenhuurders vast. Het biedt de mogelijkheid diverse kwesties te regelen zoals het delen van de huurprijs, de verdeling van de lasten, de huurwaarborg, de huurschade, de bepalingen bij vertrek... Wanneer er een haar in de boter komt, kan men niet onder het samenhuurpact uit, in die mate zelfs dat de samenhuurders de toepassing ervan voor de rechtbank kunnen afdwingen. Het feit dat het pact verplicht wordt gemaakt, is onontbeerlijk, want tegelijkertijd legt het regime de solidariteit van de samenhuurders op ten opzichte van de verhuurder (als een van hen bijvoorbeeld zijn huur niet betaalt, moeten de anderen hiervoor zorgen).

Daarnaast betreuren we het gebrek aan overeenstemming tussen de huur-overeenkomst voor studenten en het regime van samenhuren, terwijl de meeste samenhuurders studenten zijn.

Voorstellen

Samenhuren is een rendabele zaak voor de verhuurders. Ze kunnen rekenen op een veel hoger rendement dan bij een klassieke huurovereenkomst. Om te voorkomen dat ook samenhuren onbetaalbaar wordt, moet de private markt van het samenhuren worden gereguleerd.

3. In een huurovereenkomst van korte duur bijvoorbeeld legt de ontwerpordonnantie de opzeggingstermijn vast op drie maanden, plus een maand schadevergoeding.

Een lijst opstellen van de herstellingen en onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste van de huurder of de verhuurder zijn

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De federale wet op de huurovereenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats stelt dat “de verhuurder verplicht [is] tot alle herstellingen, andere dan de huurherstellingen”. Maar in de praktijk bestaan er talloze twistpunten ter zake – vallen bepaalde werkzaamheden onder herstelling of onderhoud? – en vaak voeren huurders dure herstellingen uit die logischerwijze ten laste van de verhuurder zouden moeten zijn.

Om dit probleem aan te pakken, bekrachtigt **de Brusselse huurordonnantie** dit principe van verdeling van de taken (huurherstellingen ten laste van de huurder en andere herstellingen voor de verhuurder) en belast ze de Brusselse regering met de opstelling van een niet-beperkende lijst van onderhoudswerkzaamheden die verplicht ten laste zijn van een van beide partijen.

Het voorontwerp van uitvoeringsbesluit over deze lijst ligt al op tafel bij de adviesraden. Er zijn 33 posten in opgenomen, waaronder met name de liften, de verwarming, de elektriciteit, de airconditioning, de kozijnen, het dak...

Beoordeling

De opstelling van een dergelijke lijst is een zeer goede zaak, want er zijn talloze tegenstellingen, misverstanden en misbruiken op dit vlak. De lijst zou ook verplicht moeten zijn om te vermijden dat de huurovereenkomst hiervan kan afwijken en aan de huurder grote, dure herstellingswerkzaamheden opleggen. Vermelden we hierbij dat de huurovereenkomsten niet door de huurders worden onderhandeld, zodat zij uiteindelijk zeer weinig te zeggen

hebben en momenteel verplicht zijn afwijkingen waarvoor zij niet hebben gekozen zonder meer te aanvaarden.

Het mag ook niet verbazen dat de lijst erg technisch is. Er moet dan ook ruchtbaarheid aan worden gegeven, zodat hij bekend raakt verspreid en goed wordt gebruikt. We vragen ons evenwel af of hij voor iedereen te begrijpen is, net omdat hij zo gedetailleerd en technisch is.

De vervroegde ontbinding van huurovereenkomsten van korte duur en de veelvuldige verlengingen ervan mogelijk maken

Nut 

Geschiktheid 

Beschrijving

De federale wet op de huurovereenkomst voorziet in een huurtermijn die in principe gelijk is aan 9 jaar. In afwijking hiervan kunnen de partijen een huurovereenkomst van korte duur afsluiten, voor een termijn van minder dan 3 jaar. Deze huurovereenkomsten kunnen slechts één keer worden verlengd tegen dezelfde voorwaarden. De totale duur kan niet meer dan 3 jaar bedragen. Er is in geen enkele mogelijkheid voor vervroegde ontbinding van de huurovereenkomst van korte duur voorzien, niet door de verhuurder en niet door de huurder.

De Brusselse ordonnantie wijzigt het regime van de huurovereenkomsten van korte duur door mogelijkheden voor vervroegde ontbinding toe te voegen:

- Door de huurder, via een opzeggingstermijn van drie maanden en een schadevergoeding van één maand;
- Door de verhuurder, uitsluitend voor persoonlijke bewoning, tegen dezelfde voorwaarden.

Andere nieuwigheid: huurovereenkomsten van korte duur kunnen meerdere keren worden verlengd zonder evenwel het totaal van drie jaar te overschrijden.

Beoordeling

De BBRoW is het ermeê eens dat het nodig was om in de nieuwe gewestelijke ordonnantie in de **mogelijkheid te voorzien om een einde te maken aan een lopende huurovereenkomst van korte duur**. De twijfel die bestond over de mogelijkheid om al dan niet een einde te maken aan huurovereenkomsten

van korte duur moest worden weggewerkt. De verhuurders hadden de neiging om in de huurovereenkomsten bijzondere bepalingen op te nemen waardoor ze de huurovereenkomst konden beëindigen. Dergelijke bepalingen zijn meestal bijzonder nadelig voor de huurders, omdat ze zelden zijn onderhandeld tussen verhuurder en huurder.

Deze mogelijkheid had echter uitsluitend voorbehouden moeten zijn voor de huurder. De mogelijkheid tot ontbinding die de verhuurder wordt geboden, vormt een stap terug inzake het recht op wonen. De huurovereenkomst van korte duur vormt een uitzondering ten opzichte van de huurovereenkomst van 9 jaar, die de huurder veel beter beschermt. Gezien het uitzonderlijke karakter ervan moet de huurovereenkomst van korte duur minstens een bepaalde duur waarborgen; ze mag de zekerheid van de huurder, die zich al heeft moeten neerleggen bij de ondertekening van een overeenkomst van korte duur, niet nog meer in het gedrang brengen.⁴

Hetzelfde geldt voor de **aaneenschakeling van verlengingen van huurovereenkomsten van korte duur**. Het risico is dat er talloze overeenkomsten van enkele maanden opduiken, een soort testfase of proefperiode waardoor men om het even wie voor om het even welke reden gemakkelijk kan buitenzetten.

De aaneenschakeling van huurovereenkomsten van korte duur leidt bovendien onvermijdelijk tot een risico op inflatie van de huurprijzen, want deze worden het vaakst geherwaardeerd tussen twee huurovereenkomsten⁵. Door dit uitzonderingsregime aanzienlijk te versoepelen, zwakt de wetgever de huurovereenkomst van 9 jaar (die de huurder meer bescherming biedt) af en bestaat het risico dat er massaal huurovereenkomsten van korte duur zullen opduiken.

Voorstel

Wij pleiten voor een terugkeer naar de oorspronkelijke situatie inzake verlenging (een maximale verlenging) en behouden de mogelijkheid tot vervroegde ontbinding uitsluitend voor de huurder.

4. De meerderheid stelt voor de tekst te wijzigen door een termijn van huurovereenkomst in te voeren onder dewelke het onmogelijk is de overeenkomst vervroegd te ontbinden (6 maanden). Dit voorstel is verre van voldoende om de zekerheid van wonen van de huurder te waarborgen.

5. Hoewel dit verboden is wanneer de verhuurder de overeenkomst opzegt, gebeurt het vaak dat de huurprijs tussen twee huurovereenkomsten van korte duur wordt geherwaardeerd. Er is vastgesteld dat er problemen zijn bij de effectieve toepassing van dit verbod.

De voorkeur geven aan het status quo inzake huurwaarborg

Nut ✘

Geschiktheid ✘

Beschrijving

De regering heeft ervoor gekozen de bepalingen van de wet van 2007 inzake huurwaarborg te behouden. Concreet betekent dit dat 3 vormen van waarborgen zijn gereguleerd en beperkt in waarde:

- Storting op een geblokkeerde rekening (bedrag gelijk aan maximaal 2 maanden huur);
- Bankwaarborg (maximaal 3 maanden huur): de bank schiet het bedrag van de waarborg voor en de huurder betaalt de bank geleidelijk terug;
- Bankwaarborg voor rekening van het OCMW (maximaal 3 maanden): hetzelfde mechanisme als het vorige, maar met tussenkomst van het OCMW. Dit laatste waarborgt de terugbetaling aan de bank.

Niets verhindert dat er in andere vormen van huurwaarborg wordt voorzien. De meest voorkomende zijn de borgstellingsbrieven van het OCMW. Er wordt geen enkel bedrag overgemaakt, maar het OCMW verbindt zich ertoe tussen te komen ten gunste van de verhuurder (vastgesteld bedrag) bij geschillen op het einde van de huurovereenkomst. Er bestaan ook waarborgen die zijn samengesteld onder de vorm van een levensverzekering... Huurwaarborgen die in de handen van de eigenaar worden betaald, zijn verboden.

Beoordeling

De statu quo van de regering is onaanvaardbaar!

De huurwaarborg is een belangrijke hindernis bij de toegang tot een woning. Een combinatie van de huurwaarborg en de betaling van de eerste maand huur betekent in Brussel, waar de gemiddelde huurprijs rond de 700€ ligt, een bedrag van meer dan 2.000€! In België beschikt één op de vier mensen echter niet over 1.000€ spaargeld. Dit geeft aan hoe kritiek de situatie voor veel huurders is. De progressieve samenstelling van de waarborg via een

bank gaf deze mensen goede hoop, maar uiteindelijk is dit systeem een lege doos gebleken. De banken weigeren de wet toe te passen of leggen veel te hoge dossierkosten op om de aanvragers te ontmoedigen. Kandidaat-huurders die een beroep doen op het OCMW (bijvoorbeeld voor een borgstellingsbrief) worden door de verhuurders ernstig gediscrimineerd.

Sommige eigenaars grijpen het bestaan van niet-gereguleerde vormen van huurwaarborgen aan om meer dan twee maanden huurwaarborg op een geblokkeerde rekening te eisen. Tot slot zijn huurwaarborgen die in de handen van de eigenaar worden betaald schering en inslag, hoewel ze verboden zijn. En ondanks dit alles behalve fraaie beeld beslist de regering om niets te doen.

Voorstellen

De oplossing die verschillende Brusselse spelers al lang vragen, is de oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds:

- dat universeel is en een basisvoorwaarde vormt om de financiële leefbaarheid te verzekeren (spreiding van de risico's), de solidariteit te activeren en fenomenen van discriminatie te vermijden;
- dat het mogelijk maakt de waarborg progressief samen te stellen;
- dat een mechanisme van meeneembaarheid invoert, zodat men de waarborg kan meenemen bij opeenvolgende huurovereenkomsten;
- en dat zorgt voor de schadeloosstelling van de verhuurders, zelfs als de waarborg niet volledig is samengesteld...

Dat is niet de keuze die de regering heeft gemaakt, in tegenstelling tot Wallonië. Maar zelfs zonder zich te verbinden tot de oprichting van een fonds, konden de Brusselse ministers een tussentijds voorstel aannemen en de bepaling van 2007 op z'n minst verbeteren. Dat is niet gebeurd.

We hebben wijzigingen over de waarborg ingediend bij de Brusselse parlementsleden, in de hoop dat ze worden besproken. Ze hebben betrekking op de volgende punten:

De wijzen van samenstelling van de waarborg beperken;

- Het bedrag van de waarborg beperken tot twee maanden, in alle gevallen;
- Het banksysteem activeren en alle dossierkosten verbieden;
- Een gepast regime van straffen uitwerken ten opzichte van oneerlijke verhuurders die de waarborg in eigen zak steken.

Onze voorstellen

- Oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds.
- Eén enkele verlenging van een huurovereenkomst van korte duur toestaan.
- De mogelijkheid om een huurovereenkomst van korte duur vervroegd te ontbinden uitsluitend voorbehouden voor de huurders.
- De schadevergoedingen ten laste van de huurder schrappen bij vervroegd vertrek.
- Verhuurders die hun huurders illegaal uit hun huis zetten, straffen.

Meer informatie: “Huurordonnantie: de voorstellen tot wijzigingen van het BBRoW!”, op de website www.rbdh.be, rubriek “Onze analyses en studies”