

## Membres | Leden

### RBDH | BBRoW

---

- AIS IRIS SVK
- AISSJ (AIS St Josse)
- AIS Logement pour Tous/leder zijn Woning SVK
- AIS Quartiers/Wijken SVK
- AIS ASIS
- ALC
- Archipel-Albatros
- Archipel-De Schutting
- Association des locataires tennodois
- BAITA SVK
- Bij Ons - Chez Nous
- BRAL
- Buurtwerk Molenbeek Centrum
- CAFA
- CIRE
- Collectif Inter-Centre Logement
- Comité de la Samaritaine
- Convivence/Samenleven
- Convivial
- Coordination Gaz-Elec-Eau
- De Boei
- De Schakel
- Entr'Aide des Travailleuses
- Espace Social Télé-Service
- FARES
- FEBUL
- Forum Bruxellois de Lutte contre la Pauvreté
- Groot Eiland
- Habiter Bruxelles
- Habitat et Participation
- Habitat et Rénovation
- IMAVO Brussel
- La Rue
- La Vague
- Rénovassistance
- RisoBrussel
- UL des Marolles
- UL Forest
- UL Quartier Nord
- UL Schaerbeek
- UL St-Gilles
- ULAC
- Zorgwonen



Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat  
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

# Verhofstadt II et ses mesures sur le logement

# Verhofstadt II en de woonmaatregelen



## Secrétariat | Secretariaat:

Nathalie Delaleeuwe,  
 Marie Didier,  
 Michèle Vanrokeghem,  
 Werner Van Mieghem  
 tél.: 02/502.84.63  
 mail: rbdh@skynet.be  
 website: www.rbdh-bbrow.be

## Comité de rédaction | Redactiecomité:

Isabelle Jennes, Pierre Denis,  
 Nicolas Bernard, Werner Van Mieghem,  
 Nathalie Delaleeuwe et André Lumpuvika.

## Mise en pages | Lay-out:

bruno.vanlier@tele2allin.be

## Impression | Druk:

Ciaco

## Photos | Foto's:

RBDH/BBRoW

## Éditeur responsable | Verantwoordelijk uitgever:

Werner Van Mieghem,  
 rue du Grand-Serment 2/1  
 1000 Bruxelles

Cette publication est éditée avec l'aide de la Région de Bruxelles-Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement et de la Communauté Française, Education Permanente.

Deze publicatie wordt uitgegeven met de steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW reçoivent Art. 23 gratuitement. Vous pouvez vous abonner à Art. 23 en versant 20 Euro par an (4 numéros par an) sur notre numéro de compte 068-2298880-07 avec en communication "abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 20 Euro per jaar (4 nummers per jaar) op ons rekeningnummer 068-2298880-07 en met de mededeling "abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170

## Sommaire | Inhoud

Editorial	<b>03   03</b>	Editoriaal
Et Verhofstadt II accoucha d'une réformatte sur le logement	<b>04   13</b>	Verhofstadt II : een minihervorming op het vlak van wonen
Quatre mesures du fédéral en faveur du logement	<b>20   23</b>	Vier andere federale maatregelen voor de huisvesting
Verhofstadt II et le logement : l'analyse du RBDH	<b>26   29</b>	Verhofstadt II en huisvesting : analyse door de BBRoW
Tableau récapitulatif des mesures prises dans la loi du 25 et du 26 avril	<b>32   34</b>	Overzichtstabel van de huurmaatregelen in de wetten van 25 en 26 april 2007



Le lecteur fidèle d'Art. 23 remarquera qu'un vent nouveau souffle sur notre revue. En engageant de nouveaux collaborateurs, le RBDH s'est également adjoint les services d'une responsable de la communication. La revue que vous tenez en mains vous propose désormais une analyse de dossier de même teneur mais sous une forme que nous espérons plus abordable pour le grand public.

Dans ce numéro d'un style nouveau, il est question des compétences fédérales en matière de logement. La coalition violette étant arrivée à son terme, c'était l'occasion de nous retourner sur quatre ans de politique fédérale en matière de logement. Quelles promesses le gouvernement a-t-il faites en début de législature ? Et les a-t-il tenues ? Qu'est-ce qui a changé sur le plan fiscal pour les locataires et les propriétaires ? Qu'a apporté la conférence interministérielle sur le logement ? Celle-ci a-t-elle réalisé son ambition de parvenir à une meilleure concertation entre les divers niveaux de pouvoir ? Sommes-nous satisfaits des modifications de la loi sur le bail ?

Ce sont quelques-unes des questions que nous avons posées à Nicolas Bernard, professeur aux Facultés Universitaires St-Louis, à Béatrice Laloux, directrice du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires et à José Garcia, secrétaire général du Syndicat des Locataires.

En optant pour ce thème, nous avons voulu attirer l'attention de nos lecteurs sur le fait que le pouvoir fédéral dispose en réalité d'une marge de manoeuvre non négligeable en matière de politique du logement. Et surtout qu'il reste de l'ouvrage pour le prochain gouvernement.

Si la campagne électorale pour les élections fédérales n'a pas particulièrement brillé par ses propositions de mesures en matière de logement, nous espérons que la prochaine coalition mettra sur pied une approche coordonnée de la crise du logement.

De trouwe lezer van Art. 23 zal ongetwijfeld vaststellen dat er een nieuwe wind waait door dit blad. Bij de aanwerving van enkele nieuwe medewerkers heeft de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen ook geïnvesteerd in een communicatiespecialist. U zult dan ook merken dat het tijdschrift dat nu voor u ligt nog steeds dezelfde degelijke dossierkennis op een meer bevattelijke manier zal overbrengen.

In dit eerste nummer nieuwe stijl gaat het over de federale bevoegdheden inzake huisvesting. De paarse regering heeft er een punt achter gezet. Voor ons het uitgelezen moment om terug te blikken op 4 jaar federaal huisvestingsbeleid. Werden er bij het begin van de legislatuur interessante beloftes gedaan en werden die ingelost? Is er iets veranderd in het fiscale beleid ten aanzien van huurders en verhuurders? Wat heeft de interministeriële conferentie huisvesting opgebracht? Heeft ze haar ambitie om de verschillende bevoegdheden beter op elkaar af te stemmen kunnen waarmaken? Zijn we content met de wijzigingen in de huurwet?

Deze en andere vragen legden we voor aan Nicolas Bernard, professor aan de Facultés Universitaires St-Louis, aan Béatrice Laloux, directrice van het Algemeen Eigenaarssyndicaat en aan José Garcia, algemeen secretaris van het Syndicat des Locataires.

Met de keuze voor dit thema willen we ook de aandacht vestigen op het feit dat de federale bevoegdheden met betrekking tot huisvesting niet gering zijn en dat er nog 'werk aan de woonwinkel' is voor de volgende regering.

Hoewel we in de voorbije verkiezingscampagne niet echt gestruikeld zijn over de voorstellen om het huisvestingsbeleid aan te pakken, hopen we dat de toekomstige coalitie werkelijk werk zal maken van een gecoördineerde aanpak om de huisvestingscrisis te bezweren.

Tineke Van Heesvelde  
co-voorzitster BBROW/RBDH

# Et Verhofstadt II accoucha d'une ... réformette sur le logement

Au lendemain de sa formation, en juillet 2003, le gouvernement Verhofstadt II balisait les grandes voies de la législature. Dans le domaine du logement, l'exécutif décida d'une série de mesures dont certaines furent prises dans la précipitation. Si plusieurs décisions constituent une avancée, l'ensemble de la politique de la coalition violette en matière de logement a laissé les acteurs de terrain sur leur faim et dans la confusion.

Pour analyser ces mesures et évaluer leurs retombées, nous avons demandé à Nicolas Bernard, Professeur aux Facultés Universitaires de Saint-Louis, de les passer une à une en revue. José Garcia, secrétaire général du Syndicat des Locataires des logements sociaux et Béatrice Laloux, directrice du Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires apportent, quant à eux, leur éclairage sur quelques-unes de ces dispositions légales.

## La loi sur les marchands de sommeil

Lutter contre ceux qui louent un taudis à prix d'or à des personnes qui se partagent "au pire" un matelas, "au mieux" une chambre, c'est la vocation de cette loi votée le 10 août 2005<sup>1</sup>.

Désormais la lutte contre les marchands de sommeil fait l'objet d'un article de loi distinct dans le code pénal. C'est dire l'importance que le législateur a voulu lui conférer. Autre nouveauté : l'extension de la loi aux Belges. Auparavant, la loi ne prévoyait que la défense des personnes étrangères victimes de la traite des êtres humains. Cette distinction n'a plus cours<sup>2</sup>.

La principale nouveauté : désormais le parquet pourra poursuivre également les non étrangers au pénal. Les peines les plus lourdes comprennent la réclusion de 5 à 10 ans et entre 1000 et 100 000 € d'amende par logement. *"Il faut saluer ici l'intention louable du législateur"*, souligne Nicolas Bernard. *"Mais des peines aussi lourdes ne sont-elles pas contreproductives ? Face à des amendes aussi élevées, la justice rechigne souvent à les appliquer car elles ne sont pas réalistes"*.

Deuxième mesure : la loi du 10 mai 2007<sup>3</sup> portant sur la répression des pratiques discriminatoires notamment dans le logement. Le législateur a ici prévu une sanction forfaitaire simplifiée de 650 € contre le propriétaire convaincu de discrimination. Il est illégal de refuser un candidat-locataire sur base de son origine ethnique, de l'âge, de l'orien-

tation sexuelle, de l'état civil, de la naissance, de la fortune, de la conviction religieuse ou philosophique, de la conviction politique, de la langue, de l'état de santé actuel ou futur, d'un handicap, d'une caractéristique physique ou génétique et de l'origine sociale. Cette loi avait été votée sous Verhofstadt I mais a été modifiée en fin de course par la législature sortante. *"C'est là aussi un progrès"*, note Nicolas Bernard, *"car les dispositions précédentes prévoyaient des sanctions alambiquées. Il fallait demander au juge par voie de référé, c'est-à-dire en urgence, que celui-ci fasse cesser le comportement discriminatoire du bailleur. Mais cela s'arrêtait là. Le bailleur n'était pas pour autant contraint de signer le bail avec le candidat locataire"*. Notons que la nouvelle disposition est une application de la directive de l'UE du 25 février 2003 en matière de lutte contre les discriminations raciales.

1. Loi du 10 août 2005 "modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil", parue au Moniteur belge le 2 septembre 2005.
2. Art.23 a traité, dans son numéro 25 datant d'octobre-décembre 2006, le sujet des demandeurs d'asile, personnes sans-papiers et le logement.
3. Loi du 10 mai 2007 "adaptant le Code judiciaire à la législation tendant à lutter contre les discriminations et réprimant certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie", parue au Moniteur belge le 30 mai 2007.

Autre apport substantiel de la loi : la possibilité de réaliser des tests de situation au cours desquels on établit le comportement discriminatoire du bailleur en le confrontant à deux candidats à son logement : un noir par exemple et un blanc. Seul hic mais de taille : aucun arrêté royal n'a encore été pris. Cette mesure n'est donc pas encore d'application. Autre point négatif : si elle prévoit une meilleure protection contre la discrimination, la loi n'oblige toujours pas le propriétaire discriminatoire à contracter avec la personne discriminée. La liberté contractuelle reste totale. Sans doute ne serait-il pas souhaitable de remettre ce principe en question.

### Un nouveau régime du bail : la mesure phare du gouvernement Verhofstadt

Les lois du 27 décembre 2006, du 25 avril 2007<sup>4</sup> et du 26 avril 2007<sup>5</sup> prévoient 7 mesures. Analysons-les une par une<sup>6</sup>.

### L'affichage du loyer et des charges communes

Désormais, le montant du loyer et des charges communes devra être affiché dans toute communication publique ou officielle. Par là, il faut notamment entendre l'affichage sur la fenêtre, l'annonce dans un journal ou la parution sur internet<sup>7</sup>.

L'objectif de cette loi était double : renforcer la lutte contre la discrimination en empêchant certains propriétaires peu scrupuleux de faire varier le prix de la location en fonction du type de candidat locataire et permettre au candidat locataire de comparer les prix et de faire jouer à plein la concurrence entre bailleurs.

Décryptons. Le bailleur est désormais tenu de mentionner publiquement le

de son bien. Autrement dit, le bailleur peut très bien décider de garder cette nouvelle dans un cadre privé tel que son entourage familial, par exemple. Rien ne l'oblige alors de faire connaître le montant du loyer.

Autre point à relever : l'affiche ne porte que sur les charges communes et non sur les charges privatives. "Pourtant", note Nicolas Bernard, "il serait intéressant de mentionner éga-



Le gouvernement Verhofstadt a durci la législation contre les marchands de sommeil.

prix du loyer et des charges communes mais uniquement s'il décide de faire la publicité par affiche, internet, petite annonce, de la mise en location

lement les charges privatives lorsqu'il n'existe pas de compteur individuel et que la contribution du preneur est réglée par forfait. Si l'objectif est bien de protéger le consommateur et de le prévenir de toute mauvaise surprise, il y a lieu à nos yeux de mentionner l'ensemble des charges — communes ou non — qui se surajoutent au loyer avec certitude". L'intention initiale du législateur de garantir une meilleure publicité des informations sur le bien mis en location n'est donc pas complètement remplie. Autre paradoxe à relever : le bailleur est-il tenu par la loi de maintenir le prix affiché ou peut-il encore le négocier ? Là, aussi, ce n'est pas clair.

4. Loi du 25 avril 2007 "portant sur des dispositions diverses", parue au Moniteur belge le 8 mai 2007.

5. Loi du 26 avril 2007 "portant des dispositions en matière de baux à loyer", parue au Moniteur belge le 5 juin 2007.

6. Le lecteur trouvera à la fin de cet article un tableau récapitulatif des 7 mesures.

7. Une analyse complète et détaillée de ces diverses mesures rédigée par Nicolas Bernard est disponible sous le titre "La Loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer" au Journal des tribunaux 2007. Le lecteur pourra se procurer une copie électronique en s'adressant au RBDH.

Toute loi prévoit des sanctions : dans ce cas-ci, la sanction prévue est une amende administrative fixée entre 50 euros et 200 euros. On s'étonnera de découvrir que les communes chargées de faire appliquer cette disposition doivent pour ce faire adopter au préalable un règlement de police. "Cela signifie donc", explique Nicolas Bernard, "qu'aucune systématique dans la poursuite de l'infraction n'est garantie dès lors qu'il reviendra à chaque commune, à l'instar de ce qui se passe pour la répression des incivilités, de décider de modifier — ou non — son arsenal réglementaire en conséquence. Mais hors le manque à gagner, aucune sanction ne pèse sur les localités qui décideraient de ne rien en faire." Etonnant et peu rassurant quand on sait que Louis Tobback, bourgmestre de Louvain, a déclaré dans la presse en date du 30 mai 2007 qu'il ne comptait pas faire appliquer cette loi !

Secrétaire général du Syndicat des locataires, José Garcia abonde dans le même sens. "Il est clair que les communes ne vont pas verbaliser pour une amende de 50 €. Le bailleur est uniquement tenu d'afficher un prix. Sans plus. Rien ne l'empêche de réviser le loyer à la baisse si un candidat lui plaît."

On peut également craindre que l'affichage du prix ne pousse le bailleur à gonfler volontairement le loyer afin de dissuader les locataires financièrement moins fiables, quitte à la baisser ensuite quand il trouve un candidat-locataire à son goût. On le voit, cette mesure qui part, au demeurant, d'une bonne intention, compte des sérieux effets pervers.

## Un Etat des lieux détaillé est désormais obligatoire

Dans le passé, l'état des lieux était laissé à l'entière discrétion des

deux parties. L'un des contractants pouvait demander qu'il en soit rédigé un. L'état des lieux était alors établi "contradictoirement et à frais communs".

Désormais, l'état des lieux est obligatoire et soumis, comme le bail, à l'enregistrement. "L'objectif vise à "préserver les parties des éventuels litiges liés aux dégâts matériels dans le bien occupé" mais fallait-il pour ce faire modifier un régime qui, actuellement, fixe déjà des règles claires en la matière?", remarque Nicolas Bernard. "En effet, le défaut d'état des lieux entraînait jusqu'à présent la présomption que le locataire restitue le bien dans l'état dans lequel il l'avait lui-même reçu en début de bail. À s'en tenir à l'objectif affiché par le législateur, le prescrit nouveau ne risque-t-il pas de susciter davantage de conflits d'interprétation que le régime précédent ? Quand on sait par ailleurs que l'état des lieux est souvent rédigé par un — ou plusieurs — expert(s), traditionnellement rémunéré(s) à parts égales par les cocontractants, on réalise que cette obligation nouvelle risque d'ajouter une charge financière supplémentaire peu compatible avec l'engagement du législateur de faciliter l'accès au logement des plus défavorisés."

Ici aussi, aucune sanction spécifique n'a été prévue par le législateur et la présomption continuera à jouer en faveur du locataire en absence d'état des lieux. "Cette nouvelle disposition n'apporte rien de plus au bailleur (ni incitant, ni moyen de pression supplémentaire) que ce qu'il pouvait déjà revendiquer avant", constate Nicolas Bernard. "Nous voilà donc en présence d'une obligation qui est censée profiter principalement au bailleur mais dont la "sanction" de l'inexécution bénéficie exclusivement au preneur !" Et le juriste de préconiser, pour plus de cohérence, que l'éventuel avenant à l'état des lieux soit, lui aussi, soumis à l'enregistrement. Mais ce point n'est pas actuellement prévu.

## La répartition des réparations entre le locataire et le bailleur

L'ancienne situation accordait une large liberté aux parties qui décidaient de qui exécutait les travaux dans le logement. Ainsi, le Code civil prévoyait que "toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives sont à charge du bailleur (1720 al. 2). Par 'autre que locative', il faut entendre les travaux qui permettent au locataire de "poursuivre sa jouissance paisible du bien. Les réparations "nécessaires" sont celles qui doivent permettre au preneur de poursuivre sa jouissance paisible du bien, afin que la chose puisse continuer à servir à l'usage pour lequel elle a été louée, tandis que les réparations "locatives" résultent de l'usure normale du bien ou concernent des travaux d'entretien courant."

Comme cet article était supplétif et tolérait des dérogations par contrat, certains bailleurs pouvaient être tentés de se décharger de leurs obligations au préjudice du locataire. Le législateur a donc voulu redresser ce déséquilibre entre le bailleur et le preneur dans la répartition des travaux. Cependant, à y regarder de plus près, on constate que "la clé de répartition reste identique (au preneur les réparations locatives, le bailleur prenant à son compte le reste), mais le législateur fige cette ventilation, en l'indexant d'un caractère impératif", explique Nicolas Bernard. Plus moyen d'y déroger donc par contrat, même s'il y a accord entre les deux parties.

Autre contradiction : jusqu'à présent, il existait dans le code civil une liste indicative des réparations locatives à charge du preneur qui datait. La jurisprudence l'a élargie au fil des années. Les réparations à charge du bailleur tombaient donc dans la catégorie résiduelle. Aujourd'hui, ce principe est maintenu : les réparations à charge du bailleur sont résiduelles. Mais le législateur a prévu

qu'il peut être établi une liste des réparations ...à charge du bailleur ! Cela entraîne une double incompréhension : si la catégorie des réparations à charge du bailleur est résiduelle, il ne faut alors pas de liste. Mais si les deux types de réparations bénéficient d'une liste, quelle est la logique de maintenir une catégorie résiduelle ? En attendant que le Roi établisse la liste par arrêté, le système actuel de liste de travaux à charge du preneur, élargie par la jurisprudence reste donc d'application.

### Une annexe standard sera ajoutée au contrat de bail

Désormais tout bail devra reprendre en annexe une série d'explications et de mentions légales. Cette mesure qui vise à informer le locataire constitue une avancée. Mais là aussi, pas de sanction prévue en cas de non respect de cette disposition.

### La garantie locative, mesure audacieuse mais pernicieuse

Il s'agit là de la mesure phare de la loi du 25 avril 2007 et sans doute celle qui a fait couler le plus d'encre. Constatant que la garantie locative était un frein sérieux à l'accès au logement puisqu'avant même d'entrer dans les lieux, le locataire devait déboursier trois mois de loyer plus le loyer en cours (le loyer se payant dès que le bail se met à courir), le législateur a décidé, par une mesure légèrement alambiquée, de réduire celle-ci à deux mois. Ou trois. Cela varie selon les cas. Explications :

#### Scénario n° 1 :

Le locataire est en mesure de s'acquitter en une fois de la garantie locative. Celle-ci s'élève donc à 2 mois de loyer à verser sur un compte individualisé au nom du preneur ouvert dans une

institution financière. Comme ce fut le cas dans le passé, "les intérêts sont capitalisés au profit du locataire et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur", précise Nicolas Bernard.

#### Scénario n° 2 :

Le locataire dispose de moins de moyens et opte donc pour une garantie bancaire qu'il constitue progressivement, sous la forme de mensualités étalées sur 36 mois. "Concrètement, c'est la banque qui versera la garantie (de trois mois de loyer tout au plus) en lieu et place du locataire, à charge pour ce dernier de rembourser — sans intérêts débiteurs — l'institution financière par mensualités constantes pendant la durée du bail, avec un maximum de trois ans." Mais la garantie s'élèvera dans ce cas-là à .... 3 mois !

#### Scénario n° 2 bis :

Le locataire est en contact avec un CPAS. A l'initiative de ce dernier, contact est pris avec la banque afin de constituer la garantie locative. Le CPAS se porte caution dans le cas où le locataire n'honorerait pas le remboursement.

"L'avantage de la mesure", note Nicolas Bernard, "est d'éviter la stigmatisation du preneur. L'intervention du C.P.A.S. restera invisible vis-à-vis de l'extérieur. Tout ce que le bailleur verra, c'est l'argent déposé par une banque sur un compte bloqué, via un formulaire standard (qui s'applique indifféremment aux deuxième et troisième formules), c'est tout."

Comment comprendre cette disposition ? "La réduction de trois à deux mois de loyer, tout d'abord, est susceptible de fragiliser certains propriétaires pas spécialement en fonds. Leur "enlever" en une fois un tiers de la somme

qui permet de s'immuniser contre l'ensemble des éléments d'inexécution contractuelle (non seulement les dégâts locatifs mais également les arriérés de loyer) n'est pas un acte anodin. Les moins aisés des bailleurs pourraient être mis en difficulté si d'aventure la relation contractuelle venait à se dégrader, singulièrement dans la mesure où la procédure judiciaire pour obtenir le départ d'un locataire en défaut de paiement (par exemple) prend déjà plusieurs mois, pendant lesquels ils sont privés de rentrées locatives", affirme Nicolas Bernard.

Une alternative aurait été d'imaginer des solutions qui n'entament pas la "couverture" du bailleur, telle la création d'un "Fonds fédéral des garanties locatives". "Dans un mécanisme intéressant de solidarité mutualiste", explique Nicolas Bernard, "celui-ci aurait rassemblé l'ensemble des garanties versées par les locataires, cette très importante masse monétaire générant par elle-même des intérêts permettant au Fonds de faire sans peine l'avance au bailleur (3 mois de loyer dans tous les cas)."

Notons un sérieux effet pervers du système : au final, il pénalise les plus précarisés qui doivent déboursier trois mois de loyers, quoique de manière échelonnée. Le risque existe que le bailleur préfère ainsi le candidat locataire en mesure de payer immédiatement la garantie, gage de son apparente bonne santé financière.

Qu'en est-il des banques ? Elles sont relativement perdantes. Certes, elles réalisent une opération de fidélisation d'un client qui a déjà ouvert un compte chez elles. En effet, "le changement de banque entraînerait pour le locataire l'obligation de rembourser immédiatement l'entièreté de la garantie", note Nicolas Bernard. "Par ailleurs, la banque gardera pour elle les intérêts — créditeurs — des sommes remboursées jusqu'à la reconstitution intégrale de la garantie avancée et ce,





L'encadrement des loyers fut le grand absent du train de mesures pour le logement sous Verhofstadt II.

afin de se couvrir contre les risques de non paiement. Les intérêts ne commenteront donc à courir en faveur du locataire qu'au jour de l'apurement de la créance. En tout état de cause, les banques ne disposent que d'une marge de manœuvre réduite puisque, suivant la nouvelle réglementation, "une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du locataire". D'ailleurs, la loi du 12 juin 1991 sur le crédit à la consommation n'est nullement d'application. On le voit, les banques n'ont guère le choix, elles sont tenues de faire l'avance."

Et Nicolas Bernard de poursuivre son analyse : "au minimum, il faudra s'assurer que les institutions financières sollicitées, avec lesquelles un 'accord-cadre' demeure d'ailleurs à conclure, jouent bien le jeu. Si une concertation a effectivement été organisée avec le secteur bancaire (une 'demi dizaine de réunions', ce qui reste peu), ses résultats demeurent flous. Conscient en tout cas d'évoluer en terrain miné, le législateur a explicitement prévu une évaluation du dispositif de garantie bancaire un an après son entrée en vigueur. Il se ménage ainsi la possibilité de rectifier

le tir pour, le cas échéant, "organiser une garantie publique pour couvrir les garanties octroyées par les institutions financières à certaines catégories de locataires qu'il définit, selon les modalités de financement qu'il définit". Chacun sait cependant qu'une évaluation, même négative, aboutit rarement au retrait de la mesure litigieuse."

### Une mesure facile à détourner ?

"Qu'est-ce qui empêcherait un bailleur dont on a raboté d'un tiers la couverture des risques locatifs de faire preuve d'une sévérité plus grande dans le choix du locataire ?", s'interroge Nicolas Bernard. "Ou alors, pour maintenir la garantie à son niveau pécuniaire antérieur, le bailleur sera éventuellement tenté de rehausser le loyer, ce qui rejoindra par ailleurs son éventuelle velléité de ne retenir que les locataires les plus solvables."

Financièrement désavantagé, le propriétaire pourrait également être tenté d'acter en justice plus rapidement en cas de non paiement des loyers sans négocier afin de récupérer le plus vite possible son bien. Le

juge serait, quant à lui, sans doute plus prompt à rompre le bail en cas de litige sans plus accorder de délai au locataire.

Béatrice Laloux, directrice du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires renchérit : "la réduction du montant de la garantie locative à 2 mois de loyer, lorsque le preneur fait choix de cette solution, nous semble compromettre gravement l'équilibre entre les droits du bailleur et du locataire. Nous sommes conscients que, pour de nombreux locataires, il est difficile de réunir la somme de 4 mois de loyer (la garantie de 3 mois + le 1er mois). Il est nécessaire de trouver un financement pour ceux qui ne peuvent faire face à cette exigence. Précisément, le projet du gouvernement d'impliquer des organismes tiers dans un système de financement, étant entendu que le bailleur bénéficie dès le départ de la totalité de la couverture de 3 mois de loyer, nous aurait semblé plus équitable." Et le SNP de dénoncer le préjudice subi par les bailleurs qui sont ainsi privés d'un tiers de la garantie qui avait cours jusqu'ici. "Pas étonnant dès lors que les propriétaires pratiquent des loyers plus élevés, ne fut-ce

que pour provisionner les dégâts ou les impayés de locataires indécents !”, s’insurge le SNP.

## Un bail écrit, obligatoire et enregistré

Ces trois mesures sont porteuses de grands changements. Détaillons-les.

Précédemment, on pouvait, selon l’art. 1714 du Code civil, “louer ou par écrit, ou verbalement”. Désormais, la loi du 25 avril 2007 prévoit la suppression pure et simple du bail verbal. Le but du législateur est de clarifier les droits et obligations des parties et de permettre l’enregistrement du bail. Mesures qui, nous le verrons, comportent plusieurs avantages.

La loi prévoyait cependant un seul cas où le bail oral était autorisé : le bail de 9 ans. Cette disposition disparaît. Tout bail doit désormais être écrit.

Nicolas Bernard précise que “des abus ont été constatés à propos du bail verbal (résiliations anticipées sans préavis ni indemnité, augmentations subites de loyer en cours de contrat, etc.), les parties nourrissant parfois la fâcheuse tendance dans ce cas à se sentir déliées du prescrit légal, pourtant impératif. Un accord de volontés ne saurait être récusé ou modifié unilatéralement quand bien même il aurait été décidé par oral. En vue de remédier à ces difficultés, la loi du 25 avril 2007 ne fait pas dans le détail puisqu’elle supprime purement et simplement la possibilité de recourir au bail verbal. Et l’interdiction ne se limite pas aux biens accueillant la résidence principale du preneur; elle s’applique aussi à la chambre destinée au logement d’un ou plusieurs étudiants. Par ailleurs, ledit bail écrit ne saurait être rédigé de manière complètement discrétionnaire; un certain nombre de mentions (formant le cœur de l’accord) doivent obligatoirement y apparaître.”

Si l’un des contractants refuse de

rédiger le bail, “la partie “la plus diligente” pourra “contraindre l’autre partie par voie procédurale s’il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite [...] et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit” dans les huit jours d’une mise en demeure signifiée par voie recommandée ou pour exploit d’huissier”, affirme Nicolas Bernard.

“Le juge de paix, saisi suivant les règles procédurales traditionnelles en matière de bail, sommera la partie défaillante de s’exécuter dans un délai déterminé”, explique Nicolas Bernard. “Pour lui faciliter la tâche, il glissera au bailleur récalcitrant un projet de contrat déjà écrit, reçu des mains du demandeur ou qu’il aura établi lui-même sur la base des éléments entendus à l’audience.” Attention ! Le magistrat ne pourra pas créer de lui-même un bail mais devra se contenter des éléments qui sont ressortis de l’audience. Il pourra également rendre un jugement tenant lieu de bail écrit si le bailleur persiste dans son refus. Le cas échéant, des dommages et intérêts pourront être accordés.

“Quel jugement, en définitive, porter sur l’obligation nouvelle du bail écrit ?”, s’interroge Nicolas Bernard. “Tout d’abord, la mesure a cette vertu indéniabile de clarifier les droits et obligations des parties, ce qui n’est pas négligeable dans un contexte où les accords verbaux sont souvent flous et présentent un contenu des plus sommaire, propice à bien des excès. Que le législateur garde cependant bien à l’esprit qu’en rendant obligatoire le bail écrit, il ne conforte pas nécessairement la position du preneur. Comme déjà dit, le bail verbal n’évolue aucunement en marge de loi. Il est bel et bien soumis à la plupart des dispositions — impératives — de la loi du 20 février 1991 (garantie locative, sous-location etc.), de sorte qu’il n’est pas correct d’affirmer que les parties liées entre elles par un bail oral “n’ont pas de protection”.<sup>89</sup>

“Mieux”, poursuit le juriste “sa durée

s’élève d’office à neuf ans, alors qu’en matière de bail, c’est le contrat — obligatoirement écrit — de trois ans ou moins qui prévaut largement dans la pratique (et ce, contre l’esprit de la loi sur les baux de résidence principale qui envisageait le bail de longue durée comme la norme et tenait le bail de courte durée pour l’exception). De surcroît, le montant du loyer ne saurait, durant ces neuf années, être assujéti à l’indexation dès lors que cette revalorisation ne peut se faire qu’ “à condition que le bail ait été conclu par écrit”.<sup>90</sup>

Qu’en pense le Syndicat des Locataires ? “Nous aurions voulu qu’un bail non écrit ou non enregistré soit automatiquement converti en bail de 9 ans et que toutes les possibilités de rupture de ce bail existant dans la loi soient purement et simplement caduques pour le bailleur”, explique José Garcia. “En échange, il est vrai que le locataire peut s’en aller sans donner de préavis mais soyons réalistes. Il est peu probable que le locataire qui a déjà tellement de difficultés à se loger s’enfuit dans la nature quand on sait également ce que coûte un déménagement ! On voit bien que le législateur est parfois très éloigné de la réalité de terrain.”

## La fin du bail verbal : une mesure réellement judicieuse ?

“Rappelons, plus généralement, que les baux verbaux représentent une réalité relativement marginale en Bel-

8. Projet de loi portant des dispositions dispositions en matière de logement, exposé des motifs, Doc. parl., Ch. repr., sess. ord. 2006-2007, n° 51-2874/001, p. 3.

9. Art. 6, al. 1er, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.



Le logement n'aura pas été le grand chantier escompté de la coalition sortante.

gique (5% de l'ensemble des baux en cours). Rendre obligatoire le bail écrit sans, parallèlement, fournir un modèle de bail-type aux cocontractants ouvre la porte à d'autres dérives (du genre : contrats d'adhésion léonins)", s'inquiète Nicolas Bernard. "La partie faible au contrat le restera quand bien même l'accord devra être couché sur papier, et il n'est pas sûr que la présence d'une annexe explicative au bail puisse véritablement rééquilibrer la relation locative. "Rien n'établit que l'écrit [...] serait plus favorable pour le locataire que le bail verbal qui le liait antérieurement sous le contrôle du juge de paix", met d'ailleurs en garde le Conseil d'État, qui pointe également deux autres

risques : l'accroissement de l'arriéré judiciaire et la disparité de traitement de situations comparables d'un canton judiciaire à un autre. Ces différentes anomalies, en fait, s'éclairent d'elles-mêmes dès lors qu'on prend conscience que la suppression du bail verbal, à côté du but annoncé, poursuit également un autre objectif. Ainsi que le reconnaît la Ministre de la Justice elle-même, il s'agissait par là de donner consistance à une mesure — l'enregistrement du bail — décidée quelque mois auparavant; difficile en effet d'enregistrer un bail verbal." Et Nicolas Bernard de conclure que pour asseoir le succès et l'effectivité de cette action emblématique, il convenait d'imposer l'écrit,



fût-ce au prix de l'une ou l'autre incongruité. Signalons cependant qu'il aurait alors été opportun au minimum, avant d'ériger l'écrit en norme, d'examiner la situation en France, un des rares pays où le bail oral est banni.

### La dernière mesure de la réforme : la référence aux normes régionales de qualité

Dans l'AR du 8 juillet 1997 relatif à la loi sur le bail de résidence principale, il est stipulé que le bien loué doit répondre *“aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité”*. Depuis lors, les Régions ont adopté leur propre code du logement pour assurer la qualité de l'habitat. Ces normes sont précises et sévères et subordonnent la mise en location d'un bien à l'obtention d'un permis de location. De plus, ces normes régionales ont été déclarées d'ordre public par la jurisprudence et par la doctrine.

La question dès lors se pose pour le juge de paix de savoir à quelles normes il doit se référer ? Aux normes fédérales – générales – et/ou aux normes régionales spécifiques et exigeantes ? *“Certaines règles instituées par les codes régionaux du logement”*, détaille Nicolas Bernard, *“en cas de manquement, des sanctions spécifiques, situées hors de l'orbite du droit civil, ressortissant à la sphère administrative (retrait de permis, déclaration d'inhabitabilité) et pénale (amende, emprisonnement) et mises en œuvre par une autorité extra judiciaire. Il n'empêche, le sceau d'ordre public revêtu par les réglementations régionales confère à la nullité un caractère absolu, empêchant par là toute confirmation par le preneur (celui-ci n'a donc pas d'autres possibilités que d'évacuer les lieux quand même bien il désirerait malgré tout y demeurer) et, à la fois,*

*contraignant le juge de paix à soulever d'office la nullité.”*

### Des mesures qui ne satisfont personne

Quelle conclusion tirer de cette analyse ? L'objectif de cette réforme semble avoir été de prendre en compte dans la loi les difficultés d'accès au logement que rencontre une fraction grandissante de la population. On peut donc dire que cette modification avait avant tout une portée sociale.

Mais l'on peut aisément adresser quatre grands reproches au gouvernement Verhofstadt II. Tout d'abord, ces mesures ont été prises sans travail d'évaluation préalable de la loi sur les baux de 1991, comme l'avait pourtant prévu l'accord de majorité de 2003. *“C'est pourtant une exigence qui se comprend sans peine”*, affirme Nicolas Bernard, *“s'agissant d'une matière aussi cruciale que celle du bail, qui concerne pas moins de la moitié de la population belge (bailleurs et preneurs cumulés). Aucun exercice un peu systématique d'évaluation n'a été engagé, de sorte que c'est dépourvu d'une base scientifique solide que le législateur a entrepris de retoucher une loi dont l'équilibre interne est pourtant le gage — et la condition sine qua non — du succès.”*

L'absence de concertation ensuite. *“Dans le même registre, il faut déplorer qu'aucune concertation n'ait été organisée avec les premiers intéressés que sont les propriétaires et les locataires (et les communes en ce qui concerne l'affichage du loyer)”*, remarque Nicolas Bernard. *“C'est que, l'enchâssement des nouvelles normes relatives au bail dans une imposante législation dite programme<sup>10</sup> et “portant des dispositions diverses” a pour effet fâcheux de dis-*

*penser le législateur de consulter les acteurs de terrain, faute de temps. À titre de comparaison, la réforme de 1997 a pu bénéficier du travail préparatoire intense abattu par une commission scientifique ad hoc, tout en s'est adossant sur un patient et minutieux exercice de concertation”*.

Troisième point à relever : une loi sans sanctions ! *“On distingue mal ce que risquent les parties qui se seraient concertées pour contourner par exemple l'obligation du bail écrit”*, s'interroge Nicolas Bernard. *“L'état des lieux par ailleurs reste entièrement opposable aux parties en dépit d'un non enregistrement et, plus fondamentalement, l'absence même d'état des lieux n'a d'autre conséquence que de replacer les cocontractants dans le régime antérieur, basé sur la présomption d'une remise des lieux loués dans l'état de leur réception. Pour sa part, l'effectivité de l'affichage du loyer reste aléatoire en ce qu'elle dépend intégralement de l'action — ou de l'inaction... — éventuelle des instances locales, lesquelles n'encourent aucune sanction en cas d'inertie prolongée. Au demeurant, le bailleur reste entièrement libre de ne procéder à aucune communication publique de mise en location, ce qui l'exonère de facto de l'obligation de mentionner le loyer. Pas davantage, les banques réfractaires à l'idée de constituer — sans intérêt — la garantie locative ne risquent quelque chose semble-t-il, au vu du texte à tout le moins. Enfin, le bail qui serait dépourvu d'annexe (laquelle est dénuée par ailleurs de toute valeur impérative) ne paraît pas être voué à l'annulation.”*

Mais le reproche principal reste sans doute que cette nouvelle loi ne satisfait au final personne. Les propriétaires se plaignent d'avoir perdu de manière brutale un tiers de la garantie locative. Et le SNP de redouter un effet pervers de la loi : *“lorsqu'il est plus avantageux*

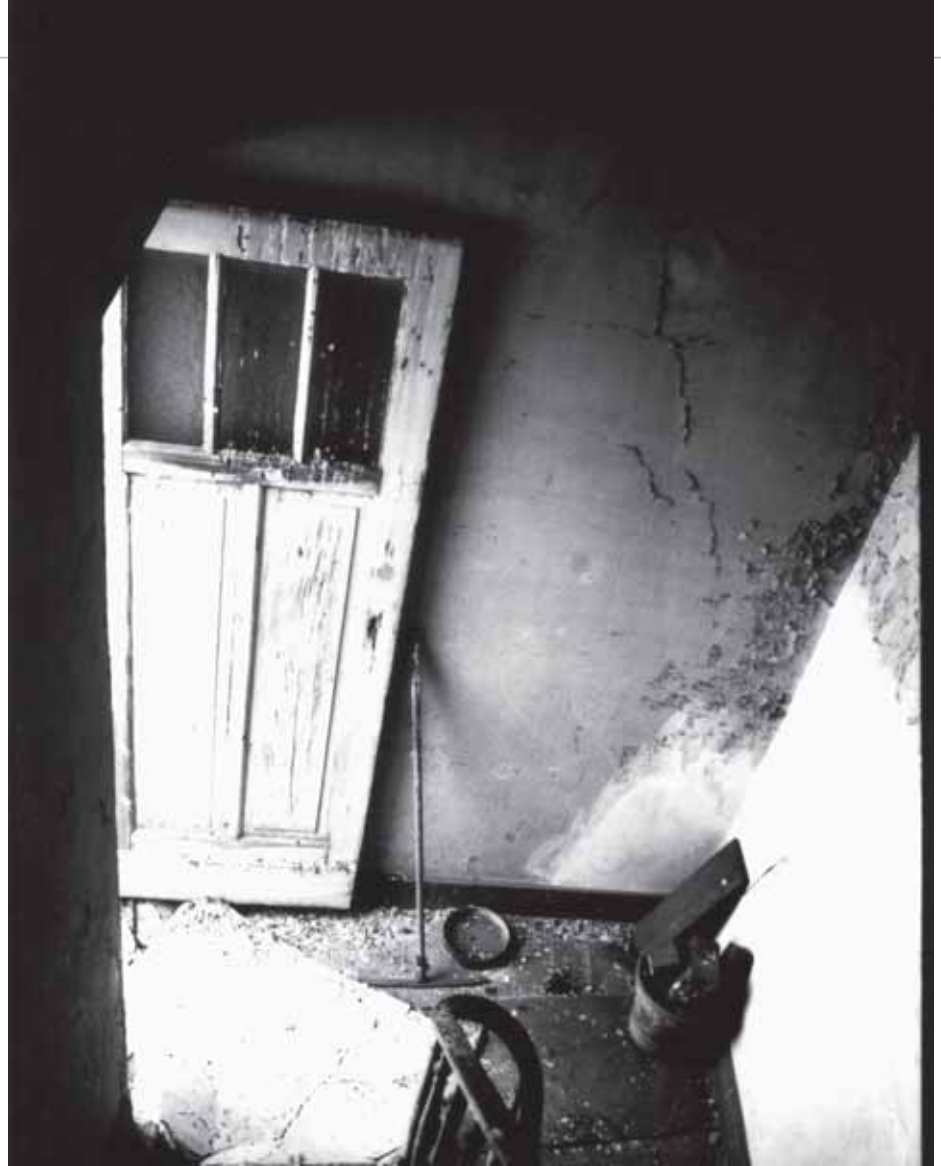
*d'investir son argent dans des placements mobiliers sans risques, pourquoi continuer à donner des biens en location en s'exposant à des sinistres tels que le non-paiement du loyer ou la dégradation du logement ?*

Du côté des locataires, la déception porte sur le fait que le principal problème n'ait pas été abordé : le prix de la location trop élevé. *“Dans la coalition violette, il faut bien constater que les deux grands partis de la coalition, - les socialistes et les libéraux-, se sont réciproquement paralysés. Les uns voulaient un contrôle des loyers et les autres des aides”, constate José Garcia. “Alors que s'ils creusaient un peu la question, ils devraient se mettre d'accord sur le fait qu'un contrôle des loyers n'est pas contradictoire avec des aides puisqu'il y a aura toujours des gens qui ne parviendront pas à payer leur loyer même contrôlé et “objectif”. Nos politiciens ne se sont pas rendus compte que tout cela n'était pas contradictoire mais qu'il fallait agir.”*

Pourtant, dans sa déclaration du 17 octobre 2006, le gouvernement s'était prononcé en faveur de mesures en matière d'encadrement des loyers. Un chantier délaissé, doit-on constater<sup>11</sup>.

*10. Le lecteur lira une explication de ce qu'est une loi-programme dans l'encadré ci-contre*

*11. Pour une prise de position du RBDH sur le bilan des mesures du gouvernement Verhofstadt II et sur celles que devra prendre la prochaine coalition, le lecteur pourra se référer à l'artifice 'Verhofstadt II et le logement : l'analyse du RBDH' de ce numéro en page 26*



**Une loi-programme est une loi prise à l'initiative du gouvernement.** Elle vise à l'origine à mettre en œuvre la politique économique, sociale et financière telle qu'elle est énoncée dans le budget de l'Etat et la déclaration gouvernementale.

Dans la pratique, ces lois sont des lois de compromis, chaque mesure ayant pour rôle d'équilibrer l'ensemble, elles contiennent toute une série de dispositions disparates n'ayant aucun lien entre elles, d'où leur surnom de « loi fourre-tout ».

Ces lois sont adoptées dans l'urgence, parfois en une seule séance en commission et une séance plénière, alors qu'elles portent sur des matières qui méritent de faire l'objet de discussions parlementaires approfondies. Le principal défaut de ces lois est donc qu'elles sont adoptées sans faire l'objet ni d'un véritable travail de fond ni d'un contrôle de l'opposition mais sont votées parce que les parlementaires sont politiquement liés par le programme de la coalition.

Marie Didier, juriste au RBDH

# Verhofstadt II : een minihervorming op het vlak van wonen

In juli 2003 legt de regering Verhofstadt II de grote pistes van de legislatuur vast. Op het vlak van wonen treft de regering effectief een aantal maatregelen waarvan sommige echter te overhaast werden genomen. Op het vlak van bijvoorbeeld BTW en belastingen kunnen we spreken van een vooruitgang, maar globaal gezien laat het parse regeringsbeleid de organisaties op het terrein achter met een gevoel van ontgoocheling.

Om de verschillende maatregelen grondig te analyseren hebben we aan Nicolas Bernard, professor aan de Facultés Universitaires St. Louis gevraagd hen een voor een te bespreken en in het bijzonder de herziening van de huurwet. José Garcia, algemeen secretaris van het Syndicat des Locataires en Béatrice Laloux, directrice van het Algemeen Eigenaarssyndicaat werpen ook hun licht op de genomen maatregelen.

## De wet tegen huisjesmelkers

Het bestrijden van het verhuren van een krotwoning aan hoge huurprijs aan personen die in het slechtste geval een matras huren, in het beste geval een kamer, dat is de bedoeling van deze wet die werd gestemd op 10 augustus 2005<sup>1</sup> ter aanvulling van de wet van 15 december 1980. Voortaan is huisjesmelkerij een apart artikel in de Strafwet. Nieuwigheid van de wet is ook de uitbreiding naar Belgen. Tot nu toe verdedigde de wet enkel vreemdelingen tegen huisjesmelkerij, voortaan worden dus ook Belgen hiertegen beschermd<sup>2</sup>.

Huisjesmelkerij is voortaan een strafbaar feit, en kan worden gesanc-tioneerd met gevangenisstraffen van

5 tot 10 jaar en boetes tussen 1 000 en 100 000 €. “De intenties van de wetgever zijn lovenswaardig”, onderstreept Nicolas Bernard, “maar zullen de zware boetes niet contra-productief werken? Soms aarzelt justitie om te zware boetes op te leggen.”

Tweede maatregel : de wet van 10 mei 2007<sup>3</sup> tegen discriminatie op het vlak van huisvesting. Voortaan is het onwettig om een kandidaat-huurder te weigeren op basis van zijn afkomst, leeftijd, seksuele geaardheid, rijkdom, taal, handicap, enzovoort. Deze wet was gestemd onder Verhofstadt I maar werd op het einde van de huidige legislatuur nog gewijzigd. “Ook hier is er vooruitgang geboekt”, zegt Nicolas Bernard, “want de vorige bepalingen voorzagen gebrekkige sanc-

ties. Je moest aan de vrederechter bij hoogdringendheid vragen om het discriminerend gedrag van de verhuurder te doen ophouden. Maar daar bleef het bij. De verhuurder was niet verplicht om met de huurder ook een huurovereenkomst te tekenen.”

De nieuwe wet is een toepassing van een richtlijn van een Europese Unie van 25 februari 2003 tegen raciale discriminatie.

Ander belangrijk element van de wet was de mogelijkheid om praktijktests te houden om het discriminerend gedrag van de verhuurder aan te tonen door twee kandidaat-huurders op hem af te sturen : bijvoorbeeld een zwarte en een blanke.

Een belangrijk probleem hierbij : het koninklijk besluit over de praktijktest is nog altijd niet goedgekeurd. De praktijktest kan dus nog niet worden toegepast.

Ander negatief element is het feit dat de wet weliswaar een betere bescherming tegen discriminatie voorziet, maar de verhuurder niet verplicht om alsnog een huurovereenkomst te tekenen met de gediscrimineerde persoon. De contractuele vrijheid blijft behouden.

1. Wet van 10 augustus 2005, Belgisch Staatsblad van 2 september 2005.
2. In Art. 23 nummer 25 van oktober 2006 vindt u nog meer informatie over het thema van asielzoekers, mensen zonder papieren en huisvesting.
3. Wet van 10 mei 2007, Belgisch Staatsblad van 30 mei 2007.

## Een nieuw huurregime : de centrale maatregel van de regering Verhofstadt

De wetten van 27 december 2006<sup>4</sup>, van 25 april 2007<sup>5</sup> en van 26 april<sup>6</sup> voorzien 7 maatregelen inzake huur. Laten we ze een voor een analyseren<sup>7</sup>.

### De affichering van de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten

Voortaan moet de verhuuring van een woning vergezeld gaan in 'iedere openbare of officiële berichtgeving' (affiche aan het raam, advertentie in de krant of op internet, enz ...) van de 'gevraagde huurprijs en gemeenschappelijke lasten'.

De bedoeling van de wet is dubbel : de strijd tegen discriminatie opvoeren door sommige eigenaars te verhinderen hun huurprijs te laten afhangen van het type kandidaat huurder en om aan de kandidaat huurder toe te laten de huurprijzen te kunnen vergelijken en de concurrentie tussen de verhuurders te laten spelen.

Bekijken we dit in detail. De verhuurder moet publiekelijk de huurprijs en gemeenschappelijke lasten bekendmaken, maar enkel wanneer hij zijn woning te huur stelt via affiches, internet, advertenties. Doet hij dat bijvoorbeeld via familie of vrienden, dan moet dat niet.

Ander punt : de bekendmaking geldt enkel voor de gemeenschappelijke



Huisvesting zal niet het grote verwachte bouwterrein van de aftredende coalitie geweest zijn.

kosten en niet voor de private kosten. *“Nochtans, merkt Nicolas Bernard op, zou het ook interessant zijn om de private kosten te vermelden wanneer er geen individuele meters bestaan en de bijdrage van de huurder forfaitair is. Wanneer de wet de bedoeling heeft om de huurder te beschermen en onaangename verassingen te voorkomen, dan zouden alle kosten moeten worden vermeld bij de huurprijs.”*

Een andere paradox : is de verhuurder ook verplicht om de huurprijs die hij heeft geafficheerd in de huurovereenkomst over te nemen of kan daarover nog worden onderhandeld. Dat is niet duidelijk.

Iedere wet voorziet normaal gezien ook sancties. In dit geval is de sanctie een administratieve boete tussen 50

en 200 €. Vreemd genoeg moet de gemeente die de wet moet doen toepassen eerst hierover nog een politiereglement stemmen.

*“Dat betekent, legt Nicolas Bernard uit, dat een systematische sanctie niet is gegarandeerd, want iedere gemeente moet eerst beslissen of zij haar politiereglement zal aanpassen. Behalve mogelijk inkomstenverlies, is er geen enkele sanctie voor de gemeenten die beslissen om geen reglement te stemmen of om niet op te treden.”*

Het is verontrustend te weten dat bijvoorbeeld Louis Tobback, burgemeester van Leuven, reeds op 30 mei 2007 in de media verklaarde dat hij de wet niet zou doen toepassen !

Algemeen secretaris van het Syndicat des Locataires, José Garcia, haakt hierop in. *“Het is duidelijk dat de gemeenten geen processen verbaal gaan opstellen voor boetes van 50 Euro. De verhuurder is enkel verplicht om een huurprijs te afficheren. Maar dat is het dan ook.”*

Tenslotte valt te vrezen dat de affichering van de huurprijs de verhuurder ertoe zal aanzetten om opzettelijk de huurprijzen te overdrij-

4. Programmawet van 27 december 2006, Belgisch Staatsblad van 28 december 2006.

5. Wet van 25 april 2007 'betreffende diverse bepalingen', Belgisch Staatsblad van 8 mei 2007.

6. Wet van 26 april 2007 'betreffende diverse bepalingen inzake huur', Belgisch Staatsblad van 5 juni 2007.

7. De lezer vindt op het einde van dit artikel een overzicht van de 7 maatregelen.

ven om kansarme huurders af te schrikken. Kortom, deze maatregel die vertrekt vanuit goede intenties, houdt een aantal perverse effecten in.

### Een gedetailleerde plaatsbeschrijving is voortaan verplicht

Vroeger werd de opstelling van een plaatsbeschrijving overgelaten aan het initiatief van huurder of verhuurder. Een van hen kon vragen dat een plaatsbeschrijving werd opgesteld. Dat gebeurde dan ‘op beider kosten’.

Voortaan is een plaatsbeschrijving verplicht en moet zij, net zoals de huurovereenkomst, worden geregistreerd.

*“De bedoeling hiervan is om huurder en verhuurder te beschermen tegen eventuele conflicten bij schade aan de woning”, merkt Nicolas Bernard op, “maar moesten daarom de bestaande regels die vrij duidelijk waren worden hervormd? Wanneer er vroeger geen plaatsbeschrijving bestond, dan werd verondersteld dat de huurder de woning heeft verlaten in de staat waarin hij ze bij aanvang had gekregen.*

*De nieuwe maatregel riskeert zelfs meer conflicten en discussie op te roepen. Als je dan nog weet dat de plaatsbeschrijving dikwijls wordt opgesteld door een – of meerdere – expert(en) die moeten worden betaald door verhuurder en huurder, dan riskeert deze maatregel meer kosten voor de huurder mee te brengen, wat in tegenspraak is met de bedoeling van de wetgever om de toegang tot een woning voor armen te verbeteren.”*

Ook hier is geen sanctie voorzien en bij afwezigheid van plaatsbeschrijving blijft het vermoeden in het voordeel van de huurder spelen.

### De verdeling van herstellingen tussen huurder en verhuurder

Vroeger konden huurder en verhuurder vrij overeenkomen wie verantwoordelijk was voor welke werken. Het Burgerlijk Wetboek vermeldde weliswaar dat ‘de verhuurder alle herstellingen moet doen die nodig mochten worden, behalve de herstellingen ten laste van de huurder (art. 1720, al. 2),



maar hiervan kon worden afgeweken in de huurovereenkomst.

De intentie van de wetgever om het onevenwicht tussen verhuurder en huurder in de verdeling van de werken opnieuw recht te trekken is een goede zaak. Maar van dichterbij gezien, stellen we vast dat *“de verdeelsleutel dezelfde blijft (de huurder de huurherstellingen, de verhuurder de resterende herstellingen), maar dat de wetgever die opdeling nu wel van dwingend karakter maakt”,* legt

Nicolas Bernard uit. Voortaan kan hiervan dus niet meer worden afgeweken in de huurovereenkomst, zelfs wanneer huurder en verhuurder het daarover zouden eens zijn.

Andere tegenstelling : tot nu toe bestond er een indicatieve lijst van huurherstellingen die enigszins gedateerd was. De rechtspraak heeft die lijst in de loop der jaren uitgebreid.

De werken ten laste van de verhuurder waren dus die werken die niet op de lijst voorkwamen.

Vandaag blijft dat principe behouden : de herstellingen ten laste van de verhuurder zijn wat rest. Maar de wetgever heeft toch voorzien dat er een lijst wordt opgesteld van werken ten laste van de verhuurder.

Dat is niet logisch. Indien de werken ten laste van de verhuurder al de rest is, dan moet er geen lijst van die werken worden opge-



steld. Maar indien de twee types van herstellingen een lijst hebben, waarom moet er dan nog worden gesproken van 'rest'. In afwachting van opstelling van de lijst door de Koning, blijft het huidige systeem, aangevuld door de rechtspraak, van toepassing.

## Een standaardbijlage bij de huurovereenkomst

Voortaan moet bij iedere huurovereenkomst als bijlage een bundel met uitleg over de wetsartikelen worden gevoegd. Deze maatregel heeft als bedoeling om de huurder beter te informeren. Ook hier is geen sanctie voorzien wanneer de bijlage niet wordt bijgevoegd.

## De huurwaarborg, moedige en schadelijke maatregel

Het gaat hier om de belangrijkste maatregel van de wet van 25 april 2007 en ongetwijfeld de maatregel die het meeste discussie heeft opgewekt.

Vanuit de vaststelling dat de huurwaarborg een ernstige rem was voor toegang tot de woning, omdat de huurder meteen 3 maand huur als borg + 1 maand huur moest betalen, heeft de wetgever beslist om de waarborg te verminderen tot 2 maand. Of 3 maand.

Dat verdient enige uitleg.

### Scenario n° 1 :

De huurder is in staat om de huurwaarborg meteen te betalen. In dat geval bedraagt de waarborg 2 maand huur die op een 'geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder' moet worden gestort. "Net zoals vroeger worden de interesten gekapitaliseerd in het voordeel van de huurder. De verhuurder kan de waarborg opeisen wanneer de huurder

zijn verplichtingen niet nakomt. ", legt Nicolas Bernard uit.

### Scenario n° 2 :

De huurder heeft niet de middelen om meteen een huurwaarborg te betalen en opteert voor een bankgarantie die hij over een periode van 36 maand terugbetaald.

"Concreet betekent dit dat de bank de huurwaarborg betaalt in plaats van de huurder. Die laatste moet – zonder interesten – het bedrag maandelijks terugbetalen aan de bank en dat gedurende de duur van de huurovereenkomst met een maximum van 3 jaar."

Maar in dat geval bedraagt de huurwaarborg ... 3 maand !

### Scenario n° 2bis :

De huurder heeft weinig middelen en kan niet bij een bank terecht. In dat geval, betaalt de huurder de huurwaarborg van 3 maand huur via een bank op een geblokkeerde rekening op naam van de verhuurder. Dat gebeurt wel met steun het OCMW. De overeenkomst wordt gesloten tussen de bank en de huurder, maar het OCMW staat borg voor de huurder indien die zijn terugbetaling niet kan doen.

"Het voordeel van deze maatregelen, legt Nicolas Bernard uit, is dat wordt vermeden dat de huurder een etiket krijgt opgekleefd. De tussenkost van het OCMW is niet bekend bij de verhuurder. Alles wat de verhuurder ziet is het geld dat door een bank op een geblokkeerde rekening wordt gestort."

Wat zijn de gevolgen van deze maatregel ?

"De vermindering van 3 naar 2 maand huur zou een aantal verhuurders met weinig middelen toch kunnen benadelen. Hen een derde afnemen van het bedrag dat ze kunnen gebruiken bij huurachterstal of beschadiging van de

huurwoning is niet meteen onschuldig", beweert Nicolas Bernard.

Een alternatief zou misschien een maatregel zijn die de verhuurder niet raakt, zoals de oprichting van een 'federaal huurwaarborgfonds'.

"In een mechanisme van solidariteit", legt Nicolas Bernard uit, "zou een dergelijk fonds alle huurwaarborgen die door de huurders worden betaald centraliseren. Die zeer grote som geld zou interesten opleveren waarmee het Fonds zonder enig probleem de waarborg ook zou kunnen voorschieten."

Een ernstige pervers effect van het nieuwe huurwaarborgsysteem is dat hij de arme huurders bestraft die 3 maand huur moeten afbetalen. Het risico bestaat dat de verhuurder voorkeur geeft aan de kandidaat-huurder die onmiddellijk de waarborg kan betalen, wat een aanwijzing kan zijn over de financiële middelen van de huurder.

En hoe zit het met de banken ? Ook zij zitten in het verliezende kamp. Zij realiseren weliswaar een operatie van klantenbinding bij de huurder die bij hen een geblokkeerde rekening opent. "Van bank veranderen zou voor de huurder immers de verplichting met zich meebrengen dat hij onmiddellijk de volledige voorgesloten som van de huurwaarborg moet betalen", legt Nicolas Bernard uit.

De bank houdt wel de interesten op de afbetaalde sommen voor zich om zo het mogelijke risico van niet-terugbetaling enigszins in te dekken.

De huurder krijgt pas interesten op het moment dat hij de voorgesloten huurwaarborg volledig heeft terugbetaald.

De banken beschikken hier over weinig manoeuvreerruimte omdat sinds de nieuwe reglementering "een financiële instelling deze huurwaarborg niet kan weigeren omwille van de financiële draagkracht van de



huurder'. Bovendien is de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet niet van toepassing."

En Nicolas Bernard zet zijn analyse verder : "we zouden tenminste moeten nagaan of de financiële instellingen het spel correct spelen. De wetgever heeft expliciet voorzien dat een jaar na de inwerkingtreding van het nieuwe systeem van huurwaarborg er een evaluatie moet komen. Bovendien houdt hij de mogelijkheid open om het systeem te wijzigen en indien nodig een 'publiek huurwaarborgsysteem te organiseren'".

### Een maatregel die zijn doel voorbijschiet ?

"Wat zal verhuurders die een derde van hun huurwaarborg verliezen tegenhouden om niet strenger te zijn bij de selectie van hun huurders ?", vraagt Nicolas Bernard zich af. "Of nog, om toch voldoende garantie te hebben, zou de verhuurder geneigd kunnen zijn om de

huur op te trekken en zo nog een bijkomende selectie te voeren"

Tenslotte zouden de verhuurders geneigd kunnen zijn om sneller naar de vrederechter te stappen bij huurachterstal om hun woning te recuperen.

Béatrice Laloux, directrice van het Algemeen Eigenaarssyndicaat haakt daarop in : "De vermindering van de huurwaarborg naar 2 maanden schaadt het evenwicht tussen de rechten van de verhuurder en de huurder. Wij zijn er ons van bewust dat het voor veel huurders moeilijk is om 4 maanden huur in 1 keer bijeen te brengen (3 maand waarborg + de eerste maand huur). Voor die mensen moest er een andere financiering worden gevonden. Maar een systeem waarbij het OCMW bijspringt, en de verhuurder toch nog altijd 3 maand waarborg kan vragen, zou in onze ogen evenwichtiger zijn geweest."

"En hoe valt te begrijpen dat het de 'rijkste' huurders zijn die van de 2 maand

huurwaarborg kunnen genieten, terwijl de armste huurders 3 maand moeten betalen ?"

Het AES beklemtoont dat de verhuurders met het nieuwe systeem worden tekortgedaan. Zij verliezen een derde van de huurwaarborg. "Het is dan ook niet verwonderlijk dat de eigenaars hogere huurprijzen vragen om zich te beschermen tegen schade of huurachterstal !".

### Een verplichte geschreven en geregistreerde huurovereenkomst

Ook hier zijn belangrijke wijzigingen. Laat ons ze in detail bekijken.

Vroeger kon men volgens art. 1714 van het Burgerlijk Wetboek "huren bij geschrift of mondeling». Met de wet van 25 april 2007 wordt de mondelinge huurovereenkomst geschrapt. De wetgever wil hiermee

de rechten en plichten van de partijen duidelijker maken en de registratie van de huurovereenkomst mogelijk maken.

Voortaan moet iedere huurovereenkomst geschreven zijn. Dat zowel voor de huurovereenkomsten van korte duur als voor de huurovereenkomsten van 9 jaar of meer.

Indien een van de partijen weigert om een huurovereenkomst op te stellen, dan kan de andere partij via de vrederechter eisen dat er een geschreven huurovereenkomst wordt opgesteld en dat binnen de 8 dagen na een ingebrekestelling per aangetekende brief of deurwaarder.

*“De vrederechter zal de partij die in gebreke is gebleven aansporen om binnen een bepaalde termijn een geschreven huurovereenkomst op te stellen”,* legt Nicolas Bernard uit. *“Om zijn taak te vergemakkelijken zal de vrederechter hem een voorstel van huurovereenkomst overmaken op basis van de vragen van de verzoekende partij of op basis van de elementen die tijdens de hoorzitting aan bod zijn gekomen.”*

*“Welk oordeel kunnen we vellen over de verplichte schriftelijke huurovereenkomst”,* vraagt Nicolas Bernard zich af. *“In de eerste plaats heeft deze maatregel ontegensprekelijk het voordeel dat hij de rechten en plichten van de partijen duidelijker maakt, wat toch belangrijk is in een context waar mondelinge overeenkomst vaak onduidelijk zijn en misbruik kunnen opleveren. Maar de wetgever moet beseffen dat een verplichte schriftelijke huurovereenkomst niet noodzakelijk de positie van de huurder ondersteunt. De mondelinge huurovereenkomst heeft haar waarde. De meeste dwingende bepalingen van de huurwet van 20 februari 1991 (huurwaarborg, onderhuur) waren ook van toepassing op de mondelinge huurovereenkomsten, zodat het niet correct is om te zeggen dat partijen gebonden door een mondelinge huurovereenkomst ‘geen bescherming zouden hebben.’”*

*“Beter nog”,* gaat de jurist verder *“de duur van een mondelinge huurovereenkomst bedraagt automatisch 9 jaar, terwijl bij de geschreven huurovereenkomsten het dikwijls overeenkomst zijn van 3 jaar of minder. Bovendien kon bij een mondelinge huurovereenkomst de huur gedurende 9 jaar niet worden verhoogd, omdat indexering van de huurovereenkomst enkel mogelijk is bij een schriftelijke huurovereenkomst.”*

*“Het Syndicat des Locataires had liever gezien dat als sanctie een niet geregistreerde huurovereenkomst meteen zou worden omgezet in een overeenkomst van 9 jaar en dat de verhuurder niet meer zou kunnen opzeggen, zegt José Garcia. De wet voorziet nu dat de huurder de woning kan verlaten zonder opzeg, maar hier moeten we toch realistisch zijn. Het is weinig waarschijnlijk dat de huurder die al zoveel moeilijkheden heeft om een geschikte woning te vinden, zomaar zal verhuizen.”*

### **De laatste maatregel van de huurwetwijziging : de verwijzing naar de gewestelijke kwaliteitsnormen.**

In het KB van 8 juli 1997 over de huurovereenkomsten voor een hoofdverblijfplaats wordt vermeld dat de huurwoning moet beantwoorden de *“minimale vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid”*. Ondertussen hebben de gewesten hun eigen wooncodes aangenomen om de kwaliteit van de woningen te verzekeren. Die criteria zijn precies en streng en vereisen voor de verhuren van een woning een voorafgaande verhuurvergunning. Bovendien zijn de gewestelijke criteria van ‘openbare orde’. Dit betekent dat wanneer een woning niet aan de criteria beantwoordt de nietigheid van de huurovereenkomst kan worden uitgesproken.

De vraag stelt zich dan ook voor de vrederechter welke normen hij voortaan moet doen toepassen. De fede-

rale normen die algemener zijn of de gewestelijke normen die strenger zijn. Indien hij verwijst naar de gewestelijke normen, dan kan hij omwille van de jurisprudentie en de doctrine niet anders doen dan de nietigheid van de huurovereenkomst uit te spreken. Dat houdt in dat de huurder de woning moet verlaten en eventueel al de betaalde huur kan terugvorderen.

### **Niemand is echt tevreden**

Welke conclusie kunnen we uit deze analyse trekken ? De bedoeling van de hervorming van de huurwet was om meer rekening te houden met de toenemende problemen waarmee huurders worden geconfronteerd om een degelijke en betaalbare woning te vinden. De hervorming vertrok dus vanuit een sociale bekommernis.

Maar toch kunnen we 4 verwijten formuleren over de manier waarop Verhofstadt II dit vertaald heeft.

In de eerste plaats werden de maatregelen getroffen zonder evaluatie van de wet op de huurovereenkomsten van 1991, wat nochtans was opgenomen in het regeerakkoord van 2003. *“Dit is nochtans noodzakelijk, bevestigd Nicolas Bernard, voor een materie die de helft van de Belgische bevolking aanbelangt (huurder en verhuurders). Geen enkele ernstige evaluatie van de vorige wet werd gevoerd, zodat de wetgever zonder enige wetenschappelijke basis een wet heeft hervormd waarvan het evenwicht het ankerpunt en conditio sine qua non is voor het succes ervan”.*

Vervolgens het ontbreken van overleg. *“Het is ook te betreuren dat geen enkel overleg werd opgestart met de betrokkenen : huurders, verhuurders (en gemeenten voor de controle op de affichering)”*, merkt Nicolas Bernard op. *“De opname van de huurmaatregelen in de programmawet en een wet ‘houdende diverse bepalingen’ heeft als effect dat de wetgever de*

actoren op het terrein niet raadpleegt, omwille van tijdsgebrek. Ter vergelijking, de hervorming van 1997 werd voorbereid door een wetenschappelijke commissie en een langdurig overleg”.

Derde verwijt : een wet zonder sancties ! “Ik zie niet in wat de partijen riskeren die bijvoorbeeld geen verplichte schriftelijke huurovereenkomst zullen opstellen”, zegt Nicolas Bernard. “De plaatsbeschrijving blijft geldig, ook wanneer ze niet wordt geregistreerd, en nog fundamenteeler, de afwezigheid van een plaatsbeschrijving heeft geen ander gevolg dan de partijen opnieuw in het oude systeem te plaatsen, waarbij wordt verondersteld dat de huurder de woning verlaat in de staat waarin hij ze gekregen heeft. De efficiëntie van de verplichte affichering van de huurprijs is twijfelachtig omdat ze volledig afhangt van het initiatief of het gebrek eraan van de gemeenten – waartegen trouwens geen sanctie mogelijk is.

De verhuurder blijft trouwens vrij om geen openbare communicatie te voeren rond het te huur zijn van zijn woning en dan is hij niet verplicht de prijs te vermelden.

Ook de banken die geen huurwaarborg

zonder interesten willen voorschieten, lopen weinig risico op enige sanctie. En tenslotte is de huurovereenkomst waaraan de verplichte bijlage niet is gehecht niet nietig.”

Het voornaamste verwijt is dat deze nieuwe huurwet niemand bevalt. De verhuurder klagen dat zij brutaal zijn beroofd van een derde van de huurwaarborg. Het AES ziet hier een mogelijk pervers effect : “Wanneer het voordeliger is om zijn geld te beleggen in kasbons zonder risico, waarom zou een eigenaar zijn woning dan nog verhuren met het risico op huurachterstal of schade aan zijn woning ?”

Bij de huurders is men vooral ontgoocheld over het feit dat een fundamenteel probleem niet ten gronde werd aangepakt : de hoge huurprijzen. “Met de paarse coalitie hebben we moeten vaststellen dat socialisten en liberalen elkaar hebben lamgelegd. De enen wilden een controle van de huurprijzen en de anderen een huurtoelage”, stelt José Garcia vast. Terwijl, indien ze de kwestie iets grondiger hadden bekeken, zij zouden inzien dat een huurprijscntrole niet in tegen-

spraak is met huurhulp. Er zullen immers altijd mensen zijn die hun huur niet kunnen betalen en dus huurhulp nodig hebben, zelfs wanneer de huurprijzen gecontroleerd zouden worden.

Nochtans was in de regeerverklaring van 17 oktober 2006 opgenomen dat de regering maatregelen ging treffen voor een omkadering van de huurprijzen. Een werf die niet werd aangepakt.

**Een programmawet is een wet ingediend door de regering** waarmee zij haar economisch, sociaal en financieel beleid zoals in de regeerverklaring werd opgenomen wil uitvoeren.

In de praktijk is een programmawet een compromiswet waarbij iedere maatregel het geheel in evenwicht moet houden. De programmawet bevat een hele reeks diverse maatregelen die geen enkele link met elkaar hebben, daarom wordt hij ook ‘vuilnisbakwet’ genoemd.

Een programmawet wordt dringend gestemd, met slechts een zitting in commissie, gevolgd door stemming in de voltallige Kamer, terwijl nochtans de voorziene maatregelen een uitvoerig parlementair debat waardig zijn.

Het voornaamste gebrek van een programmawet is dus dat zij worden gestemd zonder werkelijk debat of zelfs gelegenheid voor degelijk oppositiewerk.

Marie Didier, juriste bij de BBROw

# Quatre autres mesures du fédéral en faveur du logement

A côté de la révision de la loi sur les baux, le gouvernement Verhofstadt II a adopté d'autres mesures en faveur du logement qui méritent d'être mentionnées : Beliris, des mesures fiscales, la politique des grandes villes et les commissions paritaires locatives. Analyse.

## Beliris ou quand le Fédéral subsidie des logements sociaux à Bruxelles

En 1993, l'Etat fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale signaient un accord de coopération qui prévoyait l'engagement par le gouvernement fédéral à soutenir financièrement une série d'initiatives de revalorisation des infrastructures destinées à permettre à Bruxelles de jouer son rôle de capitale de la Belgique et de ville internationale.

Les premières années, le projet s'est principalement efforcé d'investir de l'argent dans des travaux d'infrastructures d'envergure, tels que les grands axes et les tunnels. Au fil des années, les projets subsidiés par Beliris<sup>1</sup> se sont diversifiés : contrats de quartier, rénovation des espaces verts, rénovation de logements sociaux.

Depuis 2003 et sous l'impulsion de la ministre de la Justice, Laurette Onkelinx, et de la secrétaire d'Etat en charge du Logement et

de l'Urbanisme, Françoise Dupuis, plus de 32 millions d'euros ont été injectés dans le logement social. Rien qu'en 2007, c'est plus de 12,5 millions d'euros qui auront été investis.

Ces subsides fédéraux, que les sociétés de logements ne doivent pas rembourser, permettent de réaliser les travaux pour lesquels la Région de Bruxelles-Capitale ne dispose pas de moyens suffisants.

Citons quelques exemples de projets menés à bien : le quartier Hellemans à Bruxelles-ville (rénovation de façades) d'un montant de 1,8 million d'euros, le complexe Blaes-Miroir à Bruxelles-Ville pour la somme de 6,5 millions d'euros.

## La fiscalité comme incitant à la rénovation dans les quartiers défavorisés

Le gouvernement Verhofstadt II a introduit plusieurs mesures fiscales en faveur du logement : à savoir, les réductions fiscales pour les travaux de rénovation d'habitations et la réduction de la TVA pour la construction de logements sociaux.

## Des réductions fiscales pour les travaux de rénovation

A partir de 2004 (pour les revenus imposables en 2003), le gouvernement a introduit une réduction d'impôts pour des travaux de rénovation réalisés sur une habitation située dans une zone d'action positive des grandes villes. Une zone d'action positive des grandes villes est une commune ou une partie délimitée d'une commune où des mesures spécifiques sont nécessaires à l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie. La liste des zones d'action positive a été définie par le Roi.

Le contribuable ne doit être propriétaire d'aucune autre habitation au moment des travaux ; la maison doit être habitée depuis au moins 15 ans, le prix coûtant total des travaux ne peut être inférieur à 3 250 € et les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur. La réduction d'impôt s'élève à 15 % des dépenses réellement exécutées. Le montant total de la réduction d'impôt ne peut cependant excéder 650 € par habitation et par année fiscale.

A partir de 2004, une réduction d'impôt est également accordée pour des dépenses en vue d'une utilisation

1. Pour plus d'informations : <http://www.beliris.be>



plus rationnelle de l'énergie dans un bien habité par le propriétaire ou par un locataire. Par ailleurs, les frais occasionnés par le remplacement des anciennes chaudières, par l'installation de panneaux photovoltaïques, par l'isolation du toit sont pris en compte. La réduction d'impôt ne peut dépasser 3.400 euros.

De plus, une réduction d'impôt est accordée pour la construction ou l'acquisition d'une maison passive ou la rénovation d'un bien immobilier en vue de le transformer en une maison passive. La réduction d'impôt s'élève à 780 euros par an et est accordée durant 10 ans.

Fin 2006, le gouvernement a décidé d'accorder une réduction d'impôt pour les travaux de rénovation d'une habitation donnée en location via une agence immobilière sociale

(AIS)<sup>2</sup>. Cette réduction d'impôt est accordée aux conditions suivantes : l'habitation, dont la prise d'occupation au moment du début des travaux, remonte à minimum de 15 ans; le coût total des travaux (TVA comprise), s'élève à au moins 9.760 euros.

La réduction d'impôt est accordée pendant neuf ans successifs, à concurrence de 5 % des dépenses réellement faites chaque année, avec un maximum annuel de 980 euros, aussi longtemps que l'habitation est louée via une agence immobilière sociale.

### Baisse de la TVA pour les logements sociaux

Autre mesure décidée fin 2006<sup>3</sup> et généralement bien accueillie : la

réduction de la TVA à 6 % dans plusieurs cas. Quels sont-ils ? La TVA passe de 12 à 6% sur la construction de nouveaux logements sociaux et de 21 à 6% sur les travaux de démolition/reconstruction de logements dans les quartiers défavorisés des grandes villes exécutés par des personnes privées.

### La politique des grandes villes

Depuis janvier 2004, la Politique des Grandes Villes a obtenu des moyens supplémentaires pour développer un programme de logement. Dans ce cadre, la Politique des Grandes Villes conclut des contrats pluriannuels avec 17 villes belges, c'est-à-dire avec les 15 villes et communes bénéficiant déjà d'un contrat de ville, complétées des villes de Malines et de Saint-Nicolas (en région flamande). Ces contrats pluriannuels, lancés en janvier 2005, auront cours sur trois ans. Le budget total pour le premier programme pluriannuel du logement (2005-2007) s'élève à 69 675 euros.

A Bruxelles plus de 250 logements ont pu être financés grâce à ces moyens<sup>4</sup>. Il s'agit de 17 logements à Anderlecht ; 150 logements à Bruxelles-Ville ; 41 logements à

2. art. 145/30 du Code des Impôts sur les Revenus est applicable à partir de l'exercice d'imposition 2008. (Art. 14, L 27.11.2006) M.B. 28.12.2006

3. art 55 et 56 de la loi programme du 26 décembre 2007, MB 28 décembre 2007

4. Pour la liste détaillée, se référer au numéro 23 d'ART. 23 d'avril à juin 2006, pp. 32-33.

Molenbeek ; 20 logements à Schaerbeek ; 21 logements et ateliers à Saint-Josse et 5 à 14 logements à Forest.

## Les commissions paritaires locatives

Mises en place le 1<sup>er</sup> juillet 2005, sous l'impulsion du ministre de la politique des grandes villes, les commissions paritaires locatives sont des expériences pilotes. Ces commissions constituent des mécanismes nouveaux de concertation sociale appliquée aux rapports individuels entre bailleur et locataire. Une grande ville par région a été retenue pour lancer le projet. Il s'agit des villes de Bruxelles, Charleroi et Gand qui toutes comportent un taux important de locataires. Chaque ville a reçu un total de 125.000 euros pour assurer le fonctionnement des commissions pour deux années et demi d'expérience.

Paritaire, les commissions locales réunissent sur une base régulière des représentants des propriétaires et des locataires issus des secteurs publics et privés, un représentant de la ville ainsi qu'un juge de paix et un médiateur.

Les commissions paritaires locatives ont trois objectifs : la médiation en cas de conflits entre bailleur et preneur, la mise en place d'une grille des loyers et la rédaction d'un bail-type.

Les commissions paritaires locatives ont pris du temps avant d'être opérationnelles. Mais récemment, elles ont engrangé des progrès en matière de bail-type et de grille de loyers de référence. Quant aux médiations entre locataire et bailleur, leur faible nombre aura été une déception.

## Mesures Verhofstadt : un bilan en nuance

La controverse autour de la révision de la loi sur les baux que nous avons analysée, a poussé dans l'ombre les mesures prises par le gouvernement. C'était injustifié. Ces mesures portent essentiellement sur la fiscalité et l'encadrement des loyers en faveur de logements abordables.

Le gouvernement fédéral a, de manière certes limitée, donné une impulsion notamment avec la réduction fiscale pur les habitations rénovées et louées via les agences immobilières sociales ou avec les trois expériences-pilotes sensées définir une grille de loyers de référence. Pour ces raisons, il est essentiel que le prochain gouvernement reprenne ces impulsions à sa charge et qu'ils les élargissent.

Parallèlement, nous ne perdons pas de vue que les déductions fiscales

favorisent en premier lieu les propriétaires. Ces mêmes propriétaires qui bénéficient déjà des déductions par habitation et des déductions sur les intérêts hypothécaires sur l'IPP. Il est de notoriété publique que le gouvernement fédéral soutient financièrement l'accès à la propriété. Et ce ne sont pas les quelques centaines d'habitations sociales bruxelloises rénovées grâce aux fonds de Beliris qui corrigeront cette situation.

Derrière les revendications adressées par le RBDH au futur gouvernement, il y a la question de l'allocation loyer fédérale pour les familles qui ont des revenus sociaux. Une telle mesure permettrait, nous semble-t-il, une politique du logement plus équilibrée.



# Vier andere federale maatregelen voor de huisvesting

Naast een herziening van de huurwet heeft de regering Verhofstadt II nog andere maatregelen genomen in het voordeel van het wonen die de moeite waard zijn om te worden vermeld : Beliris, een reeks fiscale maatregelen, het grootstedenbeleid en de paritaire huurcommissies.

## **Beliris : federaal geld voor Brusselse sociale woningen**

In 1993 werd een Samenwerkingsakkoord ondertekend tussen de Federale Staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hierin verbindt de Federale er zich toe verbindt financieel tussen te komen in een aantal infrastructuurinitiatieven om de internationale en hoofdstedelijke rol van Brussel te bevorderen.

In de beginjaren werd vooral geld besteed aan grote infrastructuurwerken, zoals de belangrijke wegen en tunnels ; maar in de loop der jaren werden alsmaar meer soorten projecten gefinancierd via Beliris<sup>1</sup> : de wijkcontracten, renovatie van parken, en renovatiewerken van sociale woningen.

Sinds 2003 werd door Beliris onder impuls van minister Onkelinx en staatssecretaris Dupuis meer dan 32 miljoen Euro geïnvesteerd in sociale woningen. Voor 2007 bijvoorbeeld zal 12,5 miljoen Euro worden geïnjecteerd.

1. Meer info :

<http://www.beliris.be>

Deze federale middelen, die door de sociale huisvestingsmaatschappijen niet moeten worden terugbetaald, maken het mogelijk om werken uit te voeren waarvoor het Brusselse Gewest niet over voldoende middelen beschikt.

Een aantal voorbeelden van uitgevoerde projecten zijn : de Hellemanswijk in Brussel-Stad (gevelrenovatie) voor 1,8 miljoen Euro, het complex Blaes-Spiegel te Brussel-Stad voor 6,5 miljoen Euro.

## **De belastingen als impuls voor renovatie van woningen**

De regering Verhofstadt II heeft verschillende fiscale voordelen uitgewerkt voor het wonen : een belastingvermindering voor renovatiewerken en een BTW-verlaging voor de bouw van sociale woningen.

## **Belastingverlaging voor renovatiewerken**

Vanaf 2004 werd er een belastingvermindering verleend voor de uitgaven voor de vernieuwing van de gezinswoning gelegen in een zone voor positief grootstedelijk beleid.

Een zone voor positief grootstedelijk beleid is een gemeente of een afgebakend deel van een gemeente waar het woon- en leefklimaat moet worden verbeterd door specifieke maatregelen. De Koning heeft bij besluit in 2003 die zone afgebakend<sup>1</sup>.

De belastingvermindering wordt verleend onder de volgende voorwaarden : de woning is sedert ten minste vijftien jaar in gebruik genomen; de totale kostprijs van de werken bedraagt ten minste 3.250,00 EUR. De belastingvermindering is gelijk aan 15 % van de werkelijk gedane uitgaven en bedraagt maximum 650,00 Euro.

Vanaf 2004 werd er eveneens een belastingvermindering ingevoerd voor uitgaven voor een rationeler energiegebruik in de woning van de eigenaar of de huurder. Ondermeer de vervanging van een oude stookketel, plaatsing van zonnepanelen, isolatie, ... komen in aanmerking. De belastingvermindering bedraagt maximum 3400 Euro.

Er werd ook een belastingvermindering verleend voor het bouwen of kopen van een passiefhuis





Beliris investeert 12,5 miljoen euro in 2007 in de sociale huisvesting

of renoveren van een woning tot passiefhuis. De belastingvermindering bedraagt 780 euro per jaar en per woning en dat gedurende 10 jaar.

Eind 2006 heeft de regering ook nog een bijkomende belastingaftrek ingevoerd namelijk voor renovatiewerken aan een woning die wordt verhuurd via een sociaal verhuurkantoor<sup>2</sup>. De vermindering wordt toegekend op voorwaarde dat de woning op het ogenblik van de aanvang van de werken sedert ten minste vijftien jaar in gebruik genomen ; dat de totale kostprijs van de werken tenminste 9.760,00 Euro bedraagt.

De belastingvermindering wordt toegekend voor een periode van negen jaar en dat tegen 5 pct. van de gedane uitgaven voor elk van de belastbare jaren, met een jaarlijks maximum van 980,00 Euro zolang de woning via een sociaal verhuurkantoor in huur wordt gegeven.

### **Vermindering van de BTW voor sociale woningen**

Een andere maatregel die eind 2006 werd beslist<sup>3</sup> en algemeen goed werd onthaald is de vermindering van de BTW naar 6%. Dit is ondermeer het geval voor de bouw van sociale woningen en voor afbraak/renovatiewerken van woningen in stadsgebieden.

### **Het Grootstedenbeleid**

Sinds januari 2004 heeft het Grootstedenbeleid extra middelen ter beschikking gekregen om een programma huisvesting te ontwikkelen. Het Grootstedenbeleid sluit daarvoor meerjarencontracten af met 17 Belgische steden, dit zijn de 15 steden en gemeenten die ook reeds genieten van een stadscontract, aangevuld met Mechelen en Sint-Niklaas. De eerste meerjarencontracten zijn in werking getre-

den in januari 2005 en kennen een looptijd van 3 jaar. Het totaalbudget voor het eerste meerjarenprogramma huisvesting (2005-2007) bedraagt 69 675 000 euros.

In Brussel worden op die manier meer dan 250 woningen gefinancierd<sup>4</sup> : 17 woningen in Anderlecht ; 150 woningen in Brussel-Stad ; 41 woningen in Molenbeek ; 20 woningen in Schaerbeek ; 21 woningen en ateliers in Sint-Joost en 5 à 14 woningen in Vorst.

### **De paritaire huurcommissies**

De paritaire huurcommissies werden bij wijze van pilootproject opgericht vanaf 1 juli 2005 op initiatief van de federale minister van Grootstedenbeleid.

Het gaat hier om nieuwe vormen van maatschappelijk overleg op het domein van de individuele betrekkingen tussen huurder en verhuurder.

Voor het opstarten van het project is voor elk gewest één stad met een groot aantal huurders uitgekozen : Brussel, Charleroi en Gent. Elke stad heeft 125.000 Euro ontvangen om de commissies twee jaar en zes maanden te doen proefdraaien.

De paritair samengestelde commissies komen regelmatig samen en verenigingen vertegenwoordigers van eigenaars en huurders uit de openbare en privésector, met bovendien een vertegenwoordiger van de stad, van het kadaster, een vrederechter, ...

De paritaire huurcommissies moeten werken aan :

- een buitengerechtelijke dienst voor bemiddeling bij huurgeschillen opstarten
- een rooster opstellen met objectieve en subjectieve referentiecriteriën voor het bepalen van de prijzen op de private huurmarkt
- een modelhuurcontract opstellen.

Het heeft een tijd geduurd vooraleer de paritaire huurcommissies konden werken. Maar de laatste tijd hebben zij inderdaad vooruitgang geboekt voor de type-huurovereenkomst en de referentiehuurprijzen. Het aantal bemiddelingen tussen huurder en verhuurder viel dan weer tegen.

## Woonmaatregelen Verhofstadt : een genuanceerd bilan

Het geweld rond de herziening van de huurwet heeft de maatregelen die we hierboven hebben opgesomd enigszins de achtergrond gedrongen. Dat is onterecht. Het zijn juist maatregelen op het vlak van fiscaliteit en huurprijzomkadering die fundamenteel kunnen bijdragen tot een betaalbare huisvesting.

De federale regering heeft – weliswaar – op een beperkte manier daartoe aanzetten gegeven met bijvoorbeeld de belastingvermindering voor woningen die worden gerenoveerd en verhuurd via de sociale verhuurkantoren of met de 3 pilootprojecten die referentiehuurprijzen moesten vastleggen. Het is daarom uiterst belangrijk dat deze eerste aanzetten hun vervolg vinden bij de komende regering en worden uitgebreid.

We zijn tegelijkertijd niet blind voor het feit dat de belastingverminderingen in de eerste plaats ten goede komen aan de eigenaars. Diezelfde eigenaars die reeds via de woningaftrek en de aftrek van hypothecaire interesten bij de personenbelasting enorm ondersteund worden. Het is duidelijk dat de federale regering veel meer geld en aandacht besteedt aan de

ondersteuning van eigendomsverwerving. De enkele honderden Brusselse sociale woningen die met Beliris-geld kunnen gerenoveerd worden trekken die situatie niet recht.

Bij de eisen die de BBROW formuleert voor de komende regering zit de vraag voor een federale huurtoelage voor de gezinnen die moeten zien rond te komen met een leefloon. Een dergelijk initiatief zou een evenwichtiger woonbeleid zijn.

1. De afbakening van de zones voor positief grootstedelijk beleid vind je terug in het Koninklijk besluit van 04.06.2003 tot vastlegging van de zones voor positief grootstedelijk beleid in uitvoering van artikel 145/25, tweede lid van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.
2. art. 145/30 van het Wetboek van de Inkomstenbelasting. (Art. 14, W 27.12.2006) ,B.S. 28.12.2006
3. art 55 et 56 van de wet programma van 26 december 2007, MB 28 december 2007
4. Voor de gedetailleerde lijst, zie n° 23 van Art. 23 – april 2006, pg. 32-33.

# Verhofstadt II et le logement : l'analyse du RBDH

Personne ne contestera le fait que la coalition violette a, au cours de la législature, pris des mesures en faveur du logement. Il suffit de citer quelques exemples : la loi contre les marchands de sommeil du 10 août 2005 ; la loi-programme de décembre 2006 prévoyant la réduction du taux de TVA pour la construction de logements sociaux ou pour les propriétaires qui rénovent et louent leur logement via une agence immobilière sociale ou encore la loi du 25 avril 2007 sur les baux.

Sur le plan budgétaire, le gouvernement Verhofstadt II a également fait des efforts. Notamment en soutenant financièrement des projets de logements dans le cadre de la politique des grandes villes et aussi en dégageant, via Beliris, des budgets en faveur du logement social à Bruxelles.

En dressant la liste de ces mesures, on serait tenté d'accorder un satisfecit au gouvernement fédéral pour le travail réalisé ces quatre dernières années. Pourtant, cette impression serait erronée car, dans l'ensemble, le bilan est négatif. Explications.

En premier lieu, tous les juristes, les organisations impliquées dans le

logement et les organes touchés par les lois votées, estiment que les articles de lois proposés par la Ministre de la Justice Laurette Onkelinx en matière de baux sont le résultat d'un travail réalisé dans la hâte qui pose au final plus de problèmes qu'il n'en résout.

Dans la hâte, c'est bien l'expression qui convient puisque la plus grande partie de ces mesures ont été prises au cours des 6 derniers mois de la législature, à un moment où les partis politiques préparaient déjà activement la campagne électorale. Les deux partis socialistes ont tenté un ultime baroud d'honneur en faveur du logement dans l'espoir, sans doute, de montrer qu'ils prenaient en compte les problèmes de pauvreté et de logement. Mais en l'absence de sanctions prévues, bon nombre de ces mesures pourraient tout simplement rester lettre morte.

Ensuite, il n'a jamais été question sous la législature sortante d'un processus de concertation avec les propriétaires et les locataires – processus qui aurait pourtant dû aller de soi.

Les mesures ont signifié quelques avancées mais dans l'ensemble,

force est de constater que personne n'est satisfait des mesures. Cette insatisfaction s'explique en partie par les attentes que le gouvernement Verhofstadt avait éveillées, particulièrement auprès des associations de défense des locataires.

Lors de son entrée en fonction et de ses différentes déclarations gouvernementales, le gouvernement avait pourtant tenu un discours clair. Cet exécutif se donnait comme mission de lutter contre la pauvreté et le manque de logements décentes et bon marché. Il fut très clairement question de la mise en place d'un système d'encadrement des loyers, d'une autre fiscalité immobilière, d'un rééquilibrage de la relation entre le locataire et le propriétaire et de la volonté de mieux coordonner les divers niveaux de compétences.

La conférence interministérielle sur le logement devait concrétiser ces ambitions. La concertation entre les ministres fédéraux, Laurette Onkelinx (Justice), Didier Reynders (Finances) et Christian Dupont (Politique des Grandes Villes) et les trois ministres du logement de Flandre, de Bruxelles et de Wallonie fut lancée en grandes pompes. Onze groupes de travail ont été constitués sur

les sujets les plus divers. Pourtant il est très vite apparu que les divers ministres des différents niveaux de pouvoir ne parvenaient pas à se mettre d'accord sur une politique commune ou tout le moins sur des axes d'action communs.

La principale déception reste le silence assourdissant sur un point pourtant essentiel : l'encadrement des loyers, malgré les engagements verbaux de la ministre Onkelinx et la déclaration gouvernementale d'octobre 2006. En dépit de cette déclaration gouvernementale, les ministres libéraux se sont tout simplement opposés à cette mesure, rendant ainsi toute décision impossible.

La Ministre Laurette Onkelinx est parvenue à sauver quelques "mesures préliminaires à un encadrement des loyers" telles que l'affichage obligatoire du loyer et la mise sur pied de trois commissions paritaires locatives qui servent d'expérience-pilote, mais au final, il manque la clef de voûte.

Le bilan que nous dressons de l'action du gouvernement Verhofstadt II en matière de logement est insatisfaisant. Les décisions prises se situent à une échelle trop réduite, sont trop fragmentées et pèchent par manque de coordination. Elles ne sont donc pas en mesure de changer fondamentalement la crise du logement dont souffrent de plus en plus de personnes.

Pour ces raisons, le RBDH insistera auprès du prochain gouvernement fédéral sur les aspects suivants.

Une augmentation importante du nombre de logements sociaux  
Pour faire front à la crise du logement, il faut un renforcement important de l'offre de logements sociaux locatifs. En comparaison avec les principaux pays d'Europe, la Belgique présente un des pourcentages les plus bas en logements sociaux : 8

% à Bruxelles, 6% en Flandre et 8% en Wallonie. La France compte, elle, 16% de logements sociaux, les Pays-Bas 35%, la Grande-Bretagne 21% et l'Allemagne 17% (en dehors de l'ex-RDA).

La baisse récente du taux de TVA de 21% à 6% pour la construction de logements sociaux constitue un progrès positif qui peut amener à plus de logements sociaux. Mais pourquoi dès lors ne pas appliquer également ce taux au Fonds du Logement ainsi qu'à d'autres types de logements publics ?

Au début des travaux de la conférence interministérielle, un inventaire des bâtiments fédéraux non utilisés qui pourraient être réaffectés à du logement avait été promis. Cet inventaire n'a pas encore été dressé à notre connaissance. Or il serait bien utile à nos ministres régionaux en charge du logement qui sont à la recherche de terrains et de bâtiments pour y construire du logement social.

### **Vers une relation équitable entre le loyer et la qualité du logement**

On propose aujourd'hui des loyers scandaleusement élevés pour des taudis. On ne peut laisser perdurer une situation où il n'existe pratiquement plus aucun lien entre la qualité d'un logement et le loyer demandé.

Nous plaçons pour une relation plus juste entre le loyer, la qualité du logement et un loyer abordable sur le marché privé. C'est pourquoi les autorités fédérales - en accord avec la région - doivent travailler à un encadrement des loyers pour les logements.

C'est encadrement est possible, à condition de poursuivre le travail des commissions paritaires locatives. A

l'initiative de la ministre Laurette Onkelinx, trois commissions paritaires furent mises en place pour les villes de Gand, Charleroi et Bruxelles-Ville. Ces commissions ont déployé de grands efforts pour développer un système de loyers indicatifs. Il est important que le prochain gouvernement octroie les moyens nécessaires aux commissions paritaires locatives pour mener à terme le travail entamé.

Un encadrement des loyers peut selon nous également être mis en place via une fiscalité immobilière adaptée et équilibrée. Nous pensons ici à une fiscalité immobilière harmonieuse basée sur les revenus locatifs réels, et qui accorde un avantage fiscal aux propriétaires-bailleurs qui pratiquent des loyers mesurés et entretiennent leur logement.

### **Introduction de l'allocation de loyer**

Comme l'atteste l'enquête sur le budget des ménages réalisée par l'Institut National de Statistiques en 2000, la part de la charge financière totale du logement<sup>1</sup> représente 64 % des revenus disponibles pour le 1er décile de revenus (elle était de 54,6 % en 1999), 46,9 % pour le 2ème décile, de l'ordre de 40 % pour les 3ème, 4ème et 5ème déciles, autour de 30 % pour les 6ème et 7ème déciles, de 20 à 24 % pour les 8ème et 9ème déciles et, enfin, seulement de l'ordre de 14,6 % pour le 10ème décile soit pour les revenus les plus élevés.

Une allocation de loyer<sup>2</sup> pour tout ménage à revenus limités qui habite dans un logement répondant aux critères minimums du Code du Logement pourrait offrir une solution à cette situation.

Le pouvoir fédéral aussi bien que régional peut contribuer à cet objec-

1. Cette part comporte le loyer (ou le remboursement d'un emprunt pour l'achat), les charges locatives, les frais d'entretien courant ainsi que les dépenses de chauffage, d'eau et d'électricité.
2. Une allocation de loyer est une somme d'argent (mensuelle) donnée au locataire disposant de faibles revenus et qui doit permettre au locataire de louer un logement correct sans consacrer plus de 25% de ses revenus au loyer.

tif. Le niveau fédéral devrait prévoir une allocation de loyer et d'habitation pour tous ceux qui disposent d'un revenu minimal ou assimilé. Les régions devraient prévoir des allocations loyers afin d'encourager le déménagement vers un habitat sain et/ou approprié, afin d'intervenir dans les frais de logement des sans-abri et des locataires installés dans le but d'éviter leur départ en cas d'augmentation de leur loyer ou du prix de l'immobilier.

## Introduction d'un fonds fédéral de garantie locative

Le nouveau système qui permet la constitution d'une garantie équivalant à deux mois de loyer dans le cas d'un paiement direct ou une garantie de trois mois dans le cas d'un paiement par tranche amène des discriminations entre usagers. Sans parler du lot de risques et de questions quant au traitement par les banques des cas limites, comme par exemple, les travailleurs ayant de très bas salaires ou les personnes exerçant une activité d'indépendant et qui n'offrent pas une garantie suffisante.

Le RBDH plaide pour un fonds fédéral de garantie locative où l'on pour-

rait verser l'ensemble des garanties locatives.

Le fond fédéral, lui, ouvre la possibilité de proposer des services valables pour tous : un système unique de garantie locative, la création d'une cellule de médiation, le prêt de la garantie à très long terme si les circonstances le nécessitent (au-delà de 36 mois), le soutien aux propriétaires pour la rénovation de leur appartement entre deux locations sans impact sur le loyer, une couverture complète pour le propriétaire tant sur les travaux que sur les loyers impayés, le soutien à des travaux d'économie d'énergie, la mise en place d'un organe chargé de veiller aux respects des règles impératives et qui puisse agir vite...

## Encourager des nouvelles formes d'habitat solidaire

Egalement dans le cadre de la conférence interministérielle du logement, l'administration de la politique des grandes villes a travaillé à une étude sur les nouvelles formes d'habitat solidaire et leurs conséquences au plan juridique et administratif. Il faut que le prochain gouvernement reprenne les résultats de cette étude et concrétise les recommandations. Nous pensons, ici, à une adaptation de la législation afin de reconnaître l'habitat solidaire (qui ne doit pas être assimilé à une cohabitation).

## Enfinement : l'expertise des associations

Nous demandons aux différents ministres de nous consulter pour la mise en pratique des revendications mentionnées ci-dessus. Plus largement, nous souhaitons que toute initiative législative en matière de logement soit élaborée en concertation avec les associations représentatives. Souvent dans le passé,

légiférer sans consulter les acteurs de terrains a entraîné des effets pervers pour les personnes concernées qui auraient pu être évités ou à tout le moins limités. Pour une matière aussi vitale que le logement, nous sommes en droit de demander quand les associations représentatives seront-elles reconnues comme interlocutrices et, à ce titre, consultées, comme le sont les partenaires sociaux en matière de relations de travail ?

La voie vers la réalisation du droit au logement pour tous est encore longue. Et l'analyse des différents programmes politiques qui négocient sur l'accord du gouvernement fédéral futur, nous fait dire que seule une prise de position commune des associations de locataires et de propriétaires pourraient nous aider à placer le logement comme priorité à l'agenda politique. Le RBDH en est convaincu. Il nous reste encore à rallier d'autres acteurs du terrain.

# Verhofstadt II en huisvesting : analyse door de BBRoW

Dat de paarse regering verschillende maatregelen op het vlak van huisvesting heeft genomen kan niemand ontkennen.

Denken we maar aan een reeks wetgevendende initiatieven : de wet tegen de huisjesmelkers van 10 augustus 2005 ; de programmawet van december 2006 waarin een BTW-verlaging werd opgenomen voor de bouw van sociale woningen of voor verhuurders die hun woning renoveren en via een sociaal verhuurkantoor verhuren ; de wet van 25 april 2007 over de huurovereenkomsten.

Ook op budgettair vlak heeft de regering Verhofstadt II een aantal inspanningen geleverd. Hier denken we aan de financiële ondersteuning van gemeentelijke huisvestingsprojecten in het kader van grootstedenbeleid, maar ook aan het gebruik van een deel van de Beliris-middelen voor sociale huisvesting in Brussel.

Indien we deze verwezenlijkingen nu op een rijtje zetten dan lijkt het of de federale regering de voorbij 4 jaar voortreffelijk werk heeft verricht. Maar toch is de eindbeoordeling onvoldoende. Dit verdient enige uitleg.

In de eerste plaats beoordelen alle juristen en betrokken organisaties de wettelijke maatregelen die door Minister van Justitie Onkelinx werden genomen als slordig haastwerk die soms meer vragen oproepen dan beantwoorden.

Dat haastwerk is letterlijk te nemen : de meeste wettelijke maatregelen werden immers beslist in de laatste 6 maanden van de regeerperiode, op een moment dat de politieke partijen al bezig waren met het voorbereiden van de verkiezingen. Vooral de socialistische partijen probeerden zo alsnog aan te tonen dat zij wel degelijk aandacht hadden voor de problemen rond armoede en huisvesting.

Jammer genoeg dreigen een aantal maatregelen door het ontbreken van de nodige sancties dode letter zullen blijven.

Waar vervolgens zowel huurders- als eigenaarsverenigingen zwaar aan tillen is het gebrek aan overleg tussen de regering of haar bevoegde ministers en de belangenorganisaties. Een degelijk en systematisch overleg – wat eigenlijk vanzelfsprekend zou moeten zijn - heeft nooit bestaan.

Resultaat hiervan is dat er hier en daar wel positieve punten op te noe-

men zijn, maar dat uiteindelijk niemand echt tevreden is met het geheel van de genomen maatregelen.

Die ontevredenheid wordt ook gevoeld door de hoge verwachtingen die de regering Verhofstadt II vooral bij de huurdersorganisaties had geschapen.

Bij het aantreden van de regering en in verschillende regeringsverklaringen werd immers duidelijke taal gesproken. Deze regering zou werk maken van de strijd tegen de armoede en het gebrek aan betaalbare en degelijke huisvesting. Daarbij werd zwart op wit gesproken van een systeem van omkadering van de huurprijzen, een andere vastgoedfiscaliteit, een beter evenwicht tussen huurder en verhuurder en de ambitie om de verschillende bevoegdheden beter op elkaar af te stemmen.

Al die ambities zouden concreet worden gemaakt via de interministeriële conferentie huisvesting. Dit overleg tussen de betrokken federale ministers van Justitie Onkelinx, van financiën Reynders, van grootstedenbeleid Dupont en de 3 huisvestingsministers van Vlaanderen, Brussel en Wallonië werd met heel veel bombarie gelanceerd. Liefst 11 werkgroepen werden opgestart over

de meeste diverse onderwerpen. Maar al vlug werd duidelijk dat de verschillende ministers en gewesten helemaal niet akkoord konden raken over een gezamenlijk beleid of gezamenlijke aandachtspunten.

Sprekend voorbeeld hiervan is de omkadering van de huurprijzen en een aanpassing van de vastgoedfiscaliteit.

Ondanks de regeringsverklaring waren de liberale ministers gewoon tegen deze maatregel, zodat hierover geen beslissingen konden worden genomen.

Minister Onkelinx heeft weliswaar een aantal 'begeleidende maatregelen' uit de brand gesleept zoals de verplichte vermelding van de huurprijs en de 3 huurcommissies bij wijze van pilootproject, maar het sluitstuk ontbreekt nog.

De Interministeriële Conferentie Huisvesting en Grootstedenbeleid heeft te weinig resultaten geboekt en de genomen beslissingen zijn té beperkt en teveel gefragmenteerd om werkelijk iets ten gronde te veranderen aan de precaire huisvestingssituatie van alsmaar meer mensen.

Daarom dringt de BBRoW bij de volgende federale regering aan op de volgende aspecten.

### **Een forse uitbreiding van het aantal sociale woningen**

Om deze huisvestingscrisis het hoofd te bieden is er nood aan een forse uitbreiding van het sociaal huurwoningbestand.

In vergelijking met de meeste andere Europese landen heeft België één van de laagste percentages aan sociale huisvesting: Brussel 8%, Vlaanderen 6% en Wallonië 8%. In Frankrijk zijn er 16% sociale woningen, in Nederland 35%, in Groot-Britannië 21% en in

Duitsland 17% (exclusief voormalige DDR).

De recente verlaging van de BTW-aanslagvoet van 21% naar 6% voor de bouw van sociale woningen is positief en kan bijdragen tot meer sociale woningen. Waarom zou die verlaging niet worden uitgebreid naar bijvoorbeeld het Woningfonds en andere types van openbare woningen ?

Bij aanvang van de interministeriële conferentie huisvesting was ook beloofd om een inventaris op te stellen van ongebruikte federale gebouwen die kunnen worden omgevormd tot woningen.

Die inventaris is bij ons weten nog niet opgesteld en zou nochtans erg op prijs worden gesteld door de regionale ministers van huisvesting die op zoek zijn naar terreinen en gebouwen om sociale woningen op te trekken.

### **Controle van de huurprijzen van woningen**

Het kan niet zijn dat er tussen de kwaliteit van een woning en de gevraagde huurprijs nauwelijks een band bestaat.

We pleiten voor een billijker verhouding tussen de huurprijs en kwaliteit én een betaalbare huurprijs op de private huurmarkt.

Daarom moet er door de federale overheid – in overleg met de Gewesten - werk worden gemaakt van een controle van de huurprijzen van woningen.

Dat kan gebeuren door in de eerste plaats het experiment van de paritaire huurcommissies verder te zetten.

Op initiatief van minister Onkelinx werden in 2006 drie paritaire huurcommissies opgericht voor de steden Gent, Charleroi en Brussel-Stad.

Deze commissies hebben serieuze inspanningen geleverd om voor hun stad een systeem van objectieve huurprijzen uit te werken.

Het is belangrijk dat de komende regering die projecten van de nodige middelen voorziet om het aangevatte werk te kunnen verder zetten.

Vervolgens moet de regering uiteindelijk werk maken van een aangepaste en evenwichtige huurwoningfiscaliteit.

Wij pleiten voor een evenwichtige huurwoningfiscaliteit die is gebaseerd op de reële huurinkomsten en die eigenaar-verhuurders die gematigde huurprijzen vragen en de woning onderhouden een fiscaal voordeel oplevert.

### **Huurtoelage**

De gezinsbudgetenquête gerealiseerd door het Nationaal Instituut voor Statistiek (2000) heeft per inkomensdeciël berekend hoeveel de totale (bruto-) woonkost vertegenwoordigt van het beschikbaar inkomen. Voor het 1ste deciel bedraagt dit 64 % (54,6% in 1999), 46,9 % voor het 2de inkomensdeciël, rond de 40 % voor het 3de, 4de en 5de deciel, in de buurt van 30 %, voor het 6de en 7de deciel, tussen de 20 en 24 % voor het 8ste en 9de deciel, en tenslotte in de grootte orde van 14,6% voor het 10de deciel dat de hoogste inkomens vertegenwoordigt. Voor talloze gezinnen, wordt de huurprijs een factor van verarming.<sup>1</sup>

Een antwoord hierop is de invoering van een huurtoelage<sup>2</sup> voor ieder gezin met beperkte inkomens en voor een woning die beantwoordt aan minimale kwaliteitscriteria.

Zowel het federale als het gewestelijk niveau dienen hun steentje hiertoe te bij te dragen. Het federale niveau zou kunnen voorzien in een huur- of woontoelage voor eenieder

1. Luc Malghem, *Le livre noir de la discrimination au logement*, MRAX, 2004, pg. 15

2. Een huurtoelage is een (maandelijke) geldsom die aan de huurder met een laag inkomen wordt gegeven en moet toelaten om een degelijke woning te huren zonder meer dan 25% van zijn/haar inkomen te besteden aan huur.

die beschikt over een bestaansminimum of daarmee gelijk gesteld inkomen. De gewesten zouden moeten voorzien in huursubsidies ter aanmoediging van een verhuis naar een gezonde en/of aangepaste woning, ter tussenkomst in de woonkost van daklozen en voor zittende huurders ter voorkoming van verdringing bij stijgende huur en immobiliënprijzen.

## Huurwaarborgfonds

Het nieuwe systeem van huurwaarborg met een bedrag van 2 maand huur bij onmiddellijke betaling en van 3 maand bij aflossing draagt volgens ons bij tot discriminatie van de huurders met een laag inkomen. Bovendien bestaat er nog te weinig garantie dat alle banken huurders met een laag inkomen effectief zullen bijstaan en aanvaarden dat de waarborg wordt afgelost.

De BBRoW pleit daarom voor de invoering van een centraal, federaal huurwaarborgfonds waarop alle huurwaarborgen worden gestort en waarvan het kapitaal kan worden gebruikt om verschillende diensten aan te bieden : het voorschieten van de waarborg aan huurders met een laag inkomen, maar bijvoorbeeld een tussenkomst in renovatiewer-

ken aan de huurwoningen zonder huurprijshoogte, een verzekering tegen huurachterstal, enzovoort.

## Erkenning van het 'solidair wonen'

In het kader van de interministerie conferentie huisvesting, heeft de administratie Grootstedenbeleid een studie laten uitvoeren over het solidair wonen en de gevolgen daarvan op juridisch en administratief vlak.

We pleiten ervoor dat de volgende federale regering de resultaten van deze studie overneemt en de aanbevelingen ervan uitvoert. We denken daarbij concreet aan een wettelijke erkenning van het solidair wonen, zodat mensen met een leefloon hierbij niet langer financieel gestraft worden met het 'samenwoontarief'.

## Ten slotte : De expertise van de verenigingen

Wij vragen aan de verschillende partijen om ons ook te raadplegen voor de inwerkingstelling van de maatre-

gelen die we hierboven opsommen. Meer algemeen zouden we wensen dat ieder wetgevend initiatief op het vlak van huisvesting in overleg met de verenigingen zou worden uitgewerkt. In het verleden is dit herhaaldelijk niet gebeurd, wat tot perverse effecten heeft geleid.

Voor wanneer worden voor een zo belangrijk thema als huisvesting de verenigingen erkend als valabele gesprekspartners – naar het voorbeeld van de sociale partners op het vlak van arbeid ?

De weg naar het recht op wonen voor iedereen is nog lang.

Wanneer we de verschillende programma's analyseren van de partijen die nu over het federaal regeerakkoord onderhandelen, en we het wonen als een prioriteit op de politieke agenda willen plaatsen dan zullen we zelf een gezamenlijk overleg met de eigenaarsverenigingen moeten opstarten en met een gemeenschappelijke bundel naar buiten moeten komen.

Dat is tenminste onze overtuiging, nu nog de anderen hiervan overtuigen.



Brussel telt slechts 8% sociale woningen



## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MESURES PRISES DANS LA LOI DU 25 ET DU 26 AVRIL

Description de la mesure	Objectif du législateur
<b>1. Affichage du loyer et des charges communes.</b>	
Obligation d'affichage du prix du loyer et des charges communes dans toutes les communications publiques.	Eviter la discrimination (adapter le prix en fonction du locataire), informer et faire jouer la concurrence entre bailleurs.
<b>2. Etat des lieux détaillé</b>	
Un état des lieux contradictoire et détaillé devra impérativement être dressé à frais commun et être enregistré.	Eviter les litiges
<b>3. Conformité du bien loué</b>	
La nouvelle loi prévoit expressément le renvoi aux critères régionaux de conformité.	Obliger le juge de paix à tenir compte des normes régionales plus strictes que les normes fédérales dans les litiges civils.
<b>4. Répartition des réparations</b>	
La règle de répartition des réparation reste inchangée (les charges locatives sont à charge du preneur, les autres sont à charge du bailleur) mais cette règle devient impérative de sorte que les parties ne peuvent plus y déroger par contrat. La nouvelle loi prévoit que le Roi pourra établir une liste des réparations à charge du bailleur.	Eviter que le bailleur ne mette toutes les réparations à charge du preneur dans le bail.
<b>5. Annexe obligatoire</b>	
Toute une série d'explications légales et de mentions devront figurer à l'annexe du contrat de bail.	Information du locataire
<b>6. Garantie locative</b>	
Trois façons de constituer une garantie locative au choix du locataire :	Faciliter l'accès au logement des plus démunis.
Scénario 1 : Le locataire peut payer tout de suite la garantie locative : 2 mois de loyer sur compte bloqué.	
Scénario 2 : La banque (dans laquelle le locataire perçoit ses revenus) est tenue d'avancer la garantie à concurrence de maximum trois mois de loyer sur un compte bloqué, le locataire rembourse progressivement pendant un maximum de trois ans.	
Scénario 2 bis : même système que ci-dessus n°2, la banque avance la garantie de maximum trois mois sur un compte bloqué, à l'initiative du CPAS qui se porte caution. L'intervention du CPAS est en principe invisible.	
<b>7. Bail écrit obligatoire</b>	
La loi supprime la possibilité de conclure un bail verbal.	Clarifier les droits et obligations des parties et permettre l'enregistrement du bail.

Sanction prévue	Questions soulevées ou difficultés posées par la mesure
Amende administrative de 50 à 200 euros.	Pourquoi seulement les charges communes et pas les charges privatives fixes ?
	Disparité dans l'application des sanctions puisque cela relève de la compétence communale qui peuvent mais ne doivent pas sanctionner.
	Effet pervers : le bailleur ne sera-t-il pas tenté de gonfler le prix pour filtrer les locataires ?
	Une fois le prix affiché, le bailleur est-il juridiquement tenu par ce prix ou peut-il encore le négocier ?
Pas de sanction	Augmente les frais alors que la loi est censée favoriser l'accès au logement.
	Aucune sanction n'est attachée à l'absence d'état des lieux, la présomption en faveur du locataire est maintenue, la disposition est assez inutile.
	Le juge de paix devra plus souvent qu'aujourd'hui prononcer la nullité du bail.
	En matière de qualité, il existe deux types de normes qui se superposent : au niveau fédéral, l'AR du 8 juillet 1987 fixe des conditions élémentaires de qualité auxquelles le bien loué doit répondre. Ces dispositions civiles peuvent être invoquées entre parties devant le juge de paix (soit le bail est résilié aux torts du bailleur, soit le locataire peut obtenir du bailleur qu'il procède aux travaux).
	Au niveau régional, le code bruxellois du logement, ordonnance du 17 juillet 2003, norme d'ordre public, concerne le bailleur et l'autorité publique. Les sanctions sont administratives et pénales. Civilement, le juge de paix ne peut que constater la nullité du bail (et éventuellement accorder un délai au preneur pour quitter les lieux).
	Jusqu'à présent il y avait une liste indicative des réparations locatives à charge du preneur (dépassée et donc élargie par la jurisprudence). Les réparations à charge du bailleur étant la catégorie résiduelle.
	Le principe reste que les réparations à charge du bailleur sont résiduelles, mais le législateur prévoit qu'il peut être établi une liste des réparations à charge du bailleur. Double incompréhension : si la catégorie des réparations à charge du bailleur est résiduelle il ne faut pas de liste, et si les deux types de réparations ont une liste, il n'y a plus de catégorie résiduelle.
	En attendant que le Roi n'établisse la liste, le système actuel de liste de travaux à charge du preneur, élargie par la jurisprudence reste d'application.
Pas de sanction	
	Diminution de la garantie de l'inexécution contractuelle pour le bailleur puisque la garantie locative passe à maximum 2 mois.
	Effet pervers possible, si la garantie est diminuée à deux mois, le bailleur pourrait être plus sélectif en choisissant les locataires présentant le plus d'aisance ou pourraient même répercuter ce risque sur le montant du loyer.
	Amène à pénaliser les plus précarisés : ceux qui ne paient pas cash doivent payer plus.
	Les intérêts de la garantie iront à la banque et ne courent pour le locataire qu'une fois l'entière remboursée, le locataire est tenu de rester dans la même banque sous peine de devoir rembourser en une fois le montant restant dû).
	Danger de surendettement, un locataire qui déménage pourrait être tenu à plusieurs remboursements.
La partie la plus diligente peut demander au juge de contraindre l'autre partie à rédiger un écrit ou que le jugement tienne lieu de bail écrit.	Alors que précédemment le régime du bail verbal était plutôt favorable au locataire en ce qui concerne la durée du bail et l'indexation, ces conséquences sont supprimées.

## OVERZICHTSTABEL VAN DE HUURMAATREGELEN IN DE WETTEN VAN 25 EN 26 APRIL 2007

beschrijving van de maatregel	doel van de wetgever
verplichte affichering van de huurprijs en de gemeenschappelijke kosten in alle publieke communicatie	vermijden van discriminatie, de huurder informeren en de concurrentie tussen de verhuurders laten spelen
Een tegengestelde en gedetailleerde plaatsbeschrijving moet verplicht worden opgesteld en geregistreerd	betwistingen vermijden
De nieuwe wet verwijst uitdrukkelijk naar de gewestelijke wooncriteria	De vrederechter verplichten om rekening te houden met de strengere gewestelijke normen bij betwistingen.
De opdeling van de herstellingen blijft ongewijzigd (de huurherstellingen ten laste van de huurder, de rest voor de verhuurder), maar deze regel wordt van dwingend recht zodat partijen er in de huurovereenkomst niet meer kunnen van afwijken. De nieuwe wet voorziet dat de Koning een lijst opstelt van herstellingen ten laste van de verhuurder	vermijden dat de verhuurder alle herstellingen op de huurder schuift.
uitleg over de huurwet moet verplicht in een bijlage bij de huurovereenkomst worden gevoegd	Informatie van de huurder
Drie manieren om de huurwaarborg te betalen	de toegang de huurwoning vergemakkelijken
Scenario 1 : de huurder is in staat om de huurwaarborg meteen te betalen en betaalt maximum 2 maand huur	
Scenario 2 : de bank van de huurder schiet de huurwaarborg voor op een geblokkeerde rekening en de huurder betaalt gedurende maximum 3 jaar terug. De huurwaarborg bedraagt maximum 3 maand huur.	
Scenario 3 : zelfde systeem als bij scenario 2, maar hier draagt het OCMW zich ten opzichte van de bank borg voor de terugbetaling.	
de wet schrapt de mogelijkheid om mondelinge huurovereenkomsten aan te gaan	de rechten en plichten van de partijen duidelijker maken en de registratie van de huurovereenkomsten mogelijk maken

sanctie	vragen of moeilijkheden
administratieve boete van 50 tot 200 euro	<p>waarom enkel de gemeenschappelijke kosten en niet de private kosten ook ?</p> <p>ongelijkheid in de toepassing van de sanctie die bij de gemeente ligt, die kunnen maar niet moeten sanctioneren</p> <p>persvers effect : zal de verhuurder de prijzen niet opdrijven om huurders af te schrikken ?</p> <p>Moet de verhuurder de geafficheerde prijs ook in het huurcontract opnemen of kan hierover nog worden onderhandeld? Dit is onduidelijk.</p>
geen sanctie	<p>Doet kosten toenemen, terwijl de wet de toegang tot de huurwoning wil vergemakkelijken</p> <p>geen santie voorzien, de huurder behoudt het voordeel van twijfel, al bij al nodeloze maatregel</p>
	De vrederechter zal vaker dan vroeger de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreken
	Inzake woonkwaliteit bestaan er 2 soorten normen die elkaar overlappen : op federaal niveau is er het KB van 8 juli 1987 dat de elementaire vereisten vastlegt waaraan een huurwoning moet voldoen. Die criteria kunnen worden ingeroepen voor de vrederechter (de huurovereenkomst wordt beëindigd of de verhuurder wordt verplicht werken uit te voeren)
	Op gewestelijk niveau is er de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003, van openbare orde. De voorziene sancties zijn administratief en strafrechtelijk. De vrederechter kan op basis van deze criteria enkel de nietigheid van de huurovereenkomst uitspreken.
	Tot nu toe bestond er een indicatieve lijst van huurherstellingen ten laste van de huurder (gedateerd en aangevuld door de rechtspraak). De herstellingen ten laste van de verhuurder waren die die overbleven
	Het principe blijft dat de huurherstellingen ten laste van de verhuurder diegene zijn die overblijven, maar de wetgever voorziet een lijst van herstellingen ten laste van de verhuurder. Dubbel onbegrip : als de herstellingen voor de verhuurder vrijblijvend zijn moet er toch geen lijst komen en als de twee soorten herstellingen een lijst hebben dan is er toch geen vrijblijvend karakter meer.
	In afwachting van een lijst opgesteld door de Koning, blijft het vroegere systeem van toepassing.
geen sanctie	
	Minder garantie voor de verhuurder om huurachterstal of schade aan te woningen te kunnen recupereren
	Mogelijk pervers effect, indien de huurwaarborg wordt verminderd tot 2 maand zou de verhuurder selectiever kunnen worden en het verlies aan garantie kunnen goedmaken door hogere huurprijzen te vragen
	Onrechtvaardig voor mensen met een laag inkomen : wie niet meteen kan betalen betaalt meer huurwaarborg
	De interesten op de huurwaarborg zijn voor de bank en niet voor de huurder zolang het voorschot niet volledig is terug. De huurder moet bij dezelfde bank blijven, zoniet moet hij het voorschot in een keer terugbetalen
	gevaar van meer schulden, een huurder die verhuist zou meerdere terugbetalingen kunnen moeten doen.
Ieder kan aan de vrederechter vragen een overeenkomst te doen opstellen of het vonnis geldt als schriftelijke huurovereenkomst	De mondelinge huurovereenkomst was eerder in het voordeel van de huurder wat de duur en de niet-indexering betreft. Die voordelen vallen nu weg







**art. 23 # 11**

L'allocation loyer  
De huurtoelage

**art. 23 # 12**

Les projets de cohésion sociale  
De sociale cohesieprojecten

**art. 23 # 13**

Le Code Bruxellois du Logement, (1e partie)  
ou la lutte contre les logements insalubres  
De Brusselse Huisvestingscode, (1ste deel)  
of de strijd tegen ongezonde woningen

**art. 23 # 14**

Le Code Bruxellois du Logement, (1e partie)  
Le droit de gestion publique  
De Brusselse Huisvestingscode, (1ste deel)  
Het openbaar beheersrecht

**art. 23 # 15**

La politique du logement à Bruxelles:  
promesses, dépenses, réalisations  
Het woonbeleid in Brussel:  
beloftes, uitgaven, realisaties

**art. 23 # 16**

Mémorandum  
Droit au logement  
Memorandum  
Recht op Wonen

**art. 23 # 17**

Coup d'oeil sur le logement de transit  
à Bruxelles  
Een blik op de transitwoningen  
in Brussel

**art. 23 # 18**

Les logement vides  
à Bruxelles  
Leegstand  
in Brussel

**art. 23 # 19**

Pistes concrètes  
pour un encadrement  
des loyers  
Concrete pistes  
voor een omkadering  
van de huurprijzen

**art. 23 # 20**

5 ans d'Art. 23  
5 jaar Art. 23

**art. 23 # 21**

L'allocation loyer  
une solution pour les Bruxellois  
De huurtoelage  
een oplossing voor de Brusselaars

**art. 23 # 22**

La production  
des logements sociaux  
De productie  
van sociale woningen

**art. 23 # 23**

Les communes  
et le logement  
Gemeenten  
en huisvesting

**art. 23 # 24**

Logement social =  
logement durable ?  
Sociale woning =  
duurzame woning ?

**art. 23 # 25**

Demandeurs d'asile, personnes  
sans-papier et le logement  
Asielzoekers, mensen  
zonder papieren en huisvesting

**art. 23 # 26**

Le Plan régional  
du Logement  
Het Plan voor  
de Huisvesting