

NAAR HET HERSTEL VAN HET RECHT OP EEN BEHOORLIJKE HUISVESTING

Inleiding.....	171
1 Drie richtlijnen.....	173
2 De huurmarkt: een markt zoals een ander?	177
2.1 Voorwoord.....	177
2.2 De financiële toegankelijkheid van een behoorlijke woning: de prijs.....	179
2.2.1 Het betalen van de huur.....	179
2.2.2 Het samenstellen van de huurwaarborg	185
2.3 De financiële toegankelijkheid van een behoorlijke woning: het inkomen.....	188
2.3.1 VIHT's, ADEL en huursubsidies.....	188
2.3.2 Het principe van huurtoelagen.....	190
3 Toegang tot eigendom	192
4 Instrumenten om een billijke kwaliteit-prijsverhouding te waarborgen en te controleren	195
5 Juridische zekerheid in de huurrelatie	197
5.1 Recht en verhuur.....	197
5.2 Uithuiszettingen.....	199
6 Buitengerechtelijke initiatieven	207
7 Huurachterstallen en schuldbemiddeling	208
Besluit	210
Bibliografie	212
Bijlage.....	215

Deze tekst is uit het Frans vertaald.

Recht op huisvesting

- 170 -

Inleiding

In het verslag van het Steunpunt dringt zich een hoofdstuk over huisvesting op vanwege het cruciale en transversale karakter van het "recht op een behoorlijke huisvesting" dat in de Grondwet in artikel 23 wordt gewaarborgd en vanwege de algemeen erkende crisis die op dat vlak heerst. Vanwege de talrijke vertakkingen van de problematiek van de huisvesting is het uiteraard niet mogelijk de hele thematiek op enkele pagina's te behandelen: over thema's zoals sociale huisvesting, het permanente wonen in toeristische voorzieningen, kraakpanden, enz. kunnen op zich al specifieke studies en omvangrijke analyses worden geschreven.

In het Algemeen Verslag over de Armoede zijn trouwens meer dan 80 pagina's aan het thema huisvesting gewijd, met talrijke voorstellen. Deze specifieke of meer algemene voorstellen betreffen werkelijk alle soorten huisvesting en alle soorten problemen (materiele en financiële, sociale, juridische, relationele, enz.).

De wetgever heeft sinds 1995 talrijke maatregelen genomen, maar deze hebben vooral betrekking op specifieke sectoren van de huisvesting, zelfs op de "marginale circuits" hiervan. Situaties waarin dakloze mensen of krakers leven, zijn extreme vormen van uitsluiting van het recht op wonen en enkele wetten hier en daar lenigen sociale wonden, maar stellen niet de structurele ontoegankelijkheid van een grondwettelijk onweerlegbaar¹ recht fundamenteel in vraag.

Het Steunpunt heeft bijgevolg ervoor gekozen om in dit document het recht op huisvesting weer centraal te stellen: er moet immers naar de oorzaak van velerlei uitsluitingen worden teruggegaan om de

¹ Om het met de woorden van Nicolas Bernard te zeggen, assistent aan de Facultés Universitaires Saint-Louis en medevoorzitter van de BBroW: "Omdat specifieke beleidsmaatregelen een selectie van de begunstigden ten gevolg hebben, een stigmatisering en een zekere opsluiting, tasten ze het principe van de menselijke waardigheid aan. De armste burgers zijn burgers zoals anderen; het is een kwestie van waardigheid. Op lange termijn verminken halve rechten en sluiten nepstatuten op. Elke specifiek aangepaste wetgeving sluit deze populatie in haar marginaliteit op en institutionaliseert haar in zekere zin" (Bernard, 2003: 41) (eigen vertaling).

mechanismen ervan bloot te leggen en om op basis van eerste vaststellingen concrete voorstellen te formuleren.

Het "recht op een behoorlijke huisvesting" staat voluit in de Grondwet en wordt ook in internationale teksten vermeld. Dit bewijst dat men zich ervan bewust wordt dat dit recht fundamenteel is voor de menselijke waardigheid van elk individu, maar het is zeker ook een teken voor het acute karakter van het probleem op wereldvlak. Om het voorbeeld van het herziene Europees Sociaal Handvest te geven, is België van mening dat de ratificatie van artikel 31 met de titel "*Recht op huisvesting*"² niet in de onmiddellijke toekomst kan gebeuren, en het geeft toe dat de maatregelen die terzake werden genomen, geen voldoende waarborg zijn voor het recht op huisvesting zoals het in dit artikel beschreven staat. In een latere fase³ is deze ratificatie echter mogelijk.

Het Steunpunt heeft zoveel mogelijk documenten van overlegrondes met andere organismen over dit thema geraadpleegd. Er werden ook twee overlegmomenten georganiseerd en een eerste reeks bilaterale ontmoetingen. Aan de hand van meer wetenschappelijke publicaties konden zowel de problematiek als de voorgestelde oplossingen worden verfijnd.

In de volgende stap worden andere actoren bij het overleg betrokken die in eerste instantie met deze problematiek te maken hebben: eigenaarsverenigingen, vrederechters of gespecialiseerde juristen die voor de toepassing van het huisvestingsbeleid verantwoordelijk zijn.

Hier dient te worden beklemtoond dat het regeerakkoord van 10 juli 2003 een interministeriële conferentie over huisvesting⁴ voorziet. De overleggroep beschouwt de volgende bespiegelingen als een eerste

² Teneinde de onbelemmerde uitoefening te waarborgen van het recht op huisvesting, verbinden de Partijen zich ertoe maatregelen te nemen dit tot doel hebben:

- de toegang tot menswaardige huisvesting te bevorderen;
- de kans om dakloos te worden te voorkomen en te beperken, teneinde die dreiging geleidelijk aan weg te werken;
- de huisvestingskosten haalbaar te maken voor personen die niet over voldoende middelen beschikken.

³ Ontwerp van wet houdende goedkeuring van het herziene Europees Sociaal Handvest en met de Bijlage, ondertekend te Straatsburg op 3 mei 1996, Memorie van toelichting, *Parl. Doc.*, Senaat van België, zitting 2000-2001, nr. 2-838/1, 9 juli 2001, pag. 6

⁴ Onder de titel "Leefbare wijken in leefbare steden", (4), *Betere huisvesting*

bijdrage tot deze conferentie.

1 Drie richtlijnen

Aansluitend bij de geest van de overlegondes moeten vooraf drie punten naar voren worden gebracht:

1. De federale bevoegdheden inzake huisvesting mogen niet worden onderschat, al is deze materie een aanzienlijk actieveld van de Gewesten - en in mindere mate van de gemeenten.

Op het niveau van de Gewesten denken we aan de verschillende Huisvestingscodes.

De fundamentele basis voor huurzaken wordt in wetteksten van de federale overheid gelegd: huurwetgeving betreffende de hoofdverblijfplaats (Burgerlijk Wetboek), uithuiszettingsprocedure (gerechtelijk wetboek), woningfiscaliteit (Wetboek Inkomstenbelasting), enz.

Een ander zeer concreet en actueel voorbeeld is het permanente wonen op campings. Dit probleem is het onderwerp van talrijke beleidsmaatregelen zowel in Wallonië als in Vlaanderen. De programmawet van 24 december 2002 (B.S. van 31.12.2002) herdefinieert echter het begrip woning in artikel 377: *"Een woning is elk roerend of onroerend goed of een deel ervan dat tot hoofdverblijfplaats van de huurder is bestemd"*.

Deze nieuwe definitie breidt het toepassingsveld van de - federale - huurbepalingen uit tot caravans, bijvoorbeeld.

De onderlinge koppeling van de verschillende beleidsniveaus vergt een permanent overleg tussen hen zodat een coherent huisvestingsbeleid kan worden uitgewerkt.

2. Beleidskeuzes inzake huisvesting moeten absoluut op situaties anticiperen en met eventuele nadelige effecten rekening houden

omdat er talrijke struikelblokken bestaan, zoals later zal blijken.

Even een voorbeeld: een repressiever beleid tegen huisjesmelkers is op zich zeer lovenswaardig, maar kan zich tegen de slachtoffers keren indien er geen mogelijkheid tot herhuisvesting is en indien er steeds meer onbewoonbaarverklaringen zijn.

3. Ten slotte wordt met klem op het transversale karakter van het recht op huisvesting gewezen dat met andere grondwettelijke waarborgen samenhangt.

Zo is een dakloze niet enkel een persoon zonder woning, maar ook "een nomade in zijn hoofd", die zijn identiteit en zijn richtpunten kwijt is. Het is eenvoudigweg ondenkbaar om in een dergelijke situatie zijn *recht op arbeid* te overwegen. Zijn *recht op gezondheid* en zijn *recht op een gezonde omgeving* zijn al even denkbeeldig, evenals voor mensen die in ongezonde woningen wonen: astma ten gevolge van vocht, chronische loodvergiftiging, asbestproblemen, koolstofmonoxidevergiftiging, ... Het *recht op eerbiediging van het privé-leven* is pure theorie wanneer de huurder van een sociale woning, bijvoorbeeld, moet verklaren, of hij een persoon méér onderdak geeft, op straffe van sancties. In onaangepaste verouderde of ongezonde woningen komt het *recht op culturele en sociale ontplooiing* in het gedrang: teruggetrokkenheid, schaamte, geen mogelijkheid om vrienden te ontvangen, familiale spanningen, enz.

Getuigenis (BMLIK - Beweging van Mensen met een Laag Inkomen en Kinderen, 2001: 19 - 21)

"Soms gaan we een keer weg. Je komt dan terug en je zegt "we zijn hier weer in onze straat". Je komt binnen en je voelt je thuis. Elk heeft zijn eigen thuis. Oudere mensen worden soms uit hun huis gehaald en komen in een home terecht. Zo is het gegaan met de bomma van mijn vrouw. Ze miste haar huis, haar eigen zijn, en na twee weken is ze gestorven. Je ziet wat een huis kan betekenen.

Omdat we niet onmiddellijk een huis vonden, trokken we in bij mijn nicht. We konden ons bij haar niet laten inschrijven, zodat we drie maanden

geen adres hadden. Zij trok van het OCMW, als ze wisten dat we daar inwoonden, kon dat gevaar meebrengen voor haar en haar kinderen. Ik was al blij dat ze ons wilde helpen, maar daarvoor moet ik haar niet in de problemen steken.

We moesten voor de rechtbank komen voor ons vorige huis. We hebben de brief nooit gekregen en daardoor moesten we nog drie maanden huishuur en schadevergoeding betalen. Op school vroegen ze hoe ze mij konden verwittigen als er iets was met de kinderen. Ik heb dan gezegd dat ze bij mijn schoonmoeder terechtkonden.

Je moet ook in de gelegenheid zijn om je huishouden bijeen te houden, door de miserie valt het soms uiteen.

We stonden op straat met onze kinderen, we leefden in een garagebox. Daardoor zijn we onze kinderen kwijtgeraakt. Het gerecht wilde ons geen bewijs geven dat de kinderen naar huis mochten omdat we geen woning hadden, en we kregen geen sociale woning omdat de kinderen niet thuis woonden.

Dan kregen we een noodwoning van de stad. We kregen ze 3 maanden gratis om ze op te knappen. Er was geen schouw, we konden geen vuur maken en het water liep van de muren. We hebben ze toch maar genomen om de kinderen naar huis te krijgen. Dan kregen we van het gerecht weer de opmerking dat het huis niet leefbaar was en ze namen de kinderen weer weg.

Een slechte woning breekt het recht op gezondheid. Het kost ook meer, de meubelen gaan kapot door de vochtigheid, ook de lakens en dekens. Je durft niemand vragen, want ze denken dat je niet kuist maar dat komt door de vochtigheid. Het blijft ruiken.

Een goede woning is belangrijk voor de gezondheid, maar het is ook belangrijk voor je moreel. Het is op alle punten belangrijk, je kunt geruster slapen. Als je ergens graag woont, ben je meer optimistisch, je staat graag op. Ik was een keer op een camping, je hoort de vogeltjes, het is daar gezellig. Dat werkt op je moreel, je staat met plezier op, dat doet er veel aan, dat geeft op, dan heb je weer moed om je werk te doen.

Ik wil een gewoon huisje met wat sanitair, een badkamer, een gezonde woning, geen vochtigheid. Een huis voorzien van wat een mens nodig heeft. Schoon behangen, opgefleurd, dat het gezellig is. Als het niet is gelijk het moet zijn, dan maak je met iedereen ruzie omdat je je niet goed voelt.

Op dit appartement moet je altijd opletten voor de burens, nu mag ik geen lawaai maken of 't zit erop. Ik kan toch ook tegen de kinderen niet zeggen: 'zet je op die stoel en beweeg niet meer'. Ik word dat aan mijn kinderen ook gewaar, die zijn hypernervuus, ze mogen zich niet draaien of keren, ze kunnen toch niet hele dagen boeken zitten lezen. Ik zou liever in een huis wonen. Het zijn niet alleen de volwassenen die dromen van een ander huis. Een kind verlangt er ook naar om niet in stress te moeten leven, ik word dat gewaar aan hen. In de zomer kan je eens buitengaan naar een parkje in de buurt, maar in de winter zitten ze binnen. Kinderen moeten toch kunnen spelen. Het gaat niet als ze niets mogen doen of zeggen.

Wij hebben nu ruimte genoeg. De slaapkamers zijn veel groter en er is zelfs plaats voor de kinderen om daar te spelen. Er is ruimte voor een speelbak. Iedereen zijn terrein is belangrijk voor schoolgaande kinderen. Elk trekt naar zijn eigen kamer en er is minder ruzie. Nu mijn schoonzus regelmatig over de vloer komt, zijn er soms 12 kinderen. Nu is het plezant om de familie bijeen te laten komen".

2 De huurmarkt: een markt zoals een ander?

2.1 Voorwoord

Het huishoudbudgetonderzoek van het NIS over de periode 1997/1998 geeft aan dat 74,4% van de gezinnen eigenaar is tegenover 23,1% huurder met verschillende onder-categorieën:

Eigenaarsstatuut in functie van de aard van de woning (1997/1998)

	1997/1998
Totaal	100,0%
Eigenaar	74,4%
- zonder afbetaling van een lening	37,5%
- met afbetaling van een lening	36,9%
Huurder	23,1%
- gewone huurder	19,1%
- van een sociale woning	3,7%
- met verminderde huur door werkgever	0,3%
Gratis gehuisvest	2,5%
- door werkgever	0,7%
- door andere dan werkgever	1,8%

Onderzochte periode: van 1 juni 1997 tot en met 31 mei 1998.

Bron: NIS, Huishoudbudgetonderzoek.

Een verdeling per Gewest van identieke gegevens is niet beschikbaar.

Om de regionale situatie te kunnen begrijpen, moeten we ons dus op de socio-economische enquête van 2001 baseren.

% woningen bewoond door de (mede)eigenaar of vruchtgebruiker

	1991	2001	Evolutie 2001/1991 %
België	65,4%	68,0%	+12,3%
Vlaams Gewest	69,2%	72,6%	+ 14,1%
Waals Gewest	67,1%	68,1%	+ 9,7%
- waarvan Duitstalige Gemeenschap	65,1%	66,5%	+ 10,8%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	39,0%	41,3%	+ 8,5%

Bron: NIS, Algemene socio-economische enquête 2001.

Op nationaal vlak wordt 68% van de woningen door eigenaars, mede-eigenaars of vruchtgebruikers van de woningen bewoond. Dit cijfer ligt veel lager in de stad (47,8%), het verschil is het grootst in Brussel waar enkel 2 personen op 5 eigenaar van hun woning zijn.

Steeds meer mensen hebben steeds grotere problemen om een behoorlijke woning voor een redelijke prijs te vinden: uit de sterk stijgende cijfers blijkt dat de crisis niet enkel gezinnen met een vervangingsinkomen, maar ook arbeiders of werknemers met een bescheiden inkomen treft.

Ondertussen heeft België één van de laagste percentages van sociale woningen ten opzichte van de buurlanden: 6% (tegenover 17% in Frankrijk, 36% in Nederland, 24% in Groot-Brittannië en 26% in Duitsland). De overheden van de drie Gewesten hebben een ambitieus beleid inzake renovatie en de bouw van sociale woningen op touw gezet, maar de wachtlijsten zijn gigantisch lang. Niemand denkt er ook maar aan om een actief sociaal huisvestingsbeleid in twijfel te trekken, maar iedereen zal ermee instemmen dat deze verscheidene beleidsmaatregelen, hoe voluntaristisch ze ook zijn, in deze maatschappelijke noodsituatie⁵ niet volstaan.

⁵Het 8^{ste} Brusselse rapport van het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn benadrukt: "Een sociaal huisvestingsbeleid omvat meer en gaat verder dan een beleid van sociale woningen"... (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, 2002b: 41) (Samenvatting van de rondetafel van 26 september 2002)

De meeste huurovereenkomsten worden *de facto* op de private huurmarkt afgesloten. Er moeten dus vragen worden gesteld over de belangrijkste componenten: de prijs, de kwaliteit en de verhouding kwaliteit-prijs.

Het regeerakkoord van 10 juli 2003⁶ voorziet trouwens niet alleen een betere coördinatie van het huisvestingsbeleid, maar wil ook via de fiscaliteit en de huurwet iets aan de problematiek doen. Enerzijds verbindt de regering zich ertoe maatregelen voor een betere bescherming van de minstbegoede huurders te nemen. Anderzijds moet de rol van de onroerende fiscaliteit als instrument van het woonbeleid worden herbekeken.

2.2 De financiële toegankelijkheid van een behoorlijke woning: de prijs

2.2.1 Het betalen van de huur

Enkel de huurwetgeving reglementeert in zekere mate de *verhogingen* van de huurprijs, er is geen enkele algemene regulering voor de huurbedragen.

Voor sommigen bevindt een woning zich bij de huidige stand van zaken op een puur financiële markt of een beursplaats. Ze stellen de speculatie aan de kaak en beklemtonen dat er in "bakstenen wordt geïnvesteerd" in de hoop op een meerwaarde: vastgoed is een toevluchtswaarde zoals goud.

In elk geval staat vast dat het hier om een economische markt gaat, waarop de regels van vraag en aanbod bepalend zijn.

Armoedebestrijding en de fundamentele aard van het recht op een behoorlijke huisvesting nopen tot de introductie van corrigerende mechanismen. Men pleit ervoor om huisvesting te assimileren met een economisch goed uit de categorie van eerste basisbehoeften zoals brood en het aan gepaste reguleringen te onderwerpen.

⁶ Onder de titel "Leefbare wijken in leefbare steden", (4), Betere huisvesting.

a) Sociale Verhuurkantoren

Via Sociale Verhuurkantoren kan een deel van het private woningbestand in de sociale sector worden opgenomen. Globaal gesproken richten SVK's zich tot gezinnen met een inkomen dat gelijk is aan het inkomen dat in aanmerking wordt genomen bij de toekenning van sociale woningen. Ze hebben een bemiddelende rol tussen eigenaars en huurders. De eigenaar heeft te waarborg dat de huur regelmatig wordt betaald, dat zijn goed goed wordt beheerd en dat het op het einde van het contract in goede staat wordt overhandigd. In ruil hiervoor stemt hij in met een huurprijs die minder hoog ligt dan op de private markt. Arme mensen kunnen zo in een behoorlijke woning voor een redelijke huurprijs wonen, in een gediversifieerde woonomgeving blijven en getto's voorkomen.

Bepaalde SVK's vervullen ook een rol bij de progressieve responsabilisering van de huurder. Habitat-Service (Luik) past een systeem toe waarbij de huurder tijdens 16 of 18 maanden de huur aan het Agentschap betaalt en daarna rechtstreeks aan de eigenaar.

Toch kennen ook de SVK's moeilijkheden. De woningen in kwestie moeten in feite aan strikte kwaliteitsnormen voldoen, maar het aantal van dergelijke woningen die voor een redelijke prijs te huur zijn, vermindert en kandidaat-huurders leven van een laag inkomen of een vervangingsinkomen.

De partners wijzen er tenslotte met klem op dat deze kantoren veel meer middelen zouden moeten hebben.

b) Algemene reguleringsmaatregelen

De meeste voorstellen van de verenigingen kaderen in een herziening van de onroerende fiscaliteit, waarbij voor een gedifferentieerde en meer rechtvaardige fiscale behandeling wordt gepleit.

De eerste doelstelling is een eind te maken aan de belasting gebaseerd op het geïndexeerd kadastraal inkomen en de belasting op de reële

huurinkomsten in te voeren.

Het "geïndexeerd kadastraal inkomen" is een bedrag vanuit het jaar 1975 (de indexatie vanuit 1990) dat sindsdien slechts indexverhogingen onderging⁷. In het Nationale Actieplan voor Sociale Insluiting van 2001 zelf werd beklemtoond dat in de afgelopen 15 jaar de prijzen voor kamers en appartementen in de sector van de private huurmarkt de index met 46% hebben overschreden.

Het kadastraal inkomen van een gebouw, of het nu als eengezinswoning is ingericht of onderverdeeld is in meerdere woningen, met meerdere huurinkomsten, blijft bovendien hetzelfde. Hierbij komt dat eigenaars ambtshalve een forfaitaire vrijstelling van 40% op het kadastraal inkomen genieten, waarmee ze verondersteld worden de onkosten voor onderhoud, herstellingen, enz. te dekken.

De nieuwe fiscaliteit die wordt voorgesteld en die op de echte huurinkomsten stoelt, zou kunnen worden gemoduleerd in functie van de redelijkheid van de gevraagde huurprijs en van de goede staat van de woning. Eigenaars die een correcte woning voor een redelijke prijs verhuren, genieten een fiscale incentive, in tegenstelling tot anderen die bijvoorbeeld huurprijzen vragen die ver boven het kadastraal inkomen liggen.

De Afdeling "Fiscaliteit en Parafiscaliteit" van de Hoge Raad van Financiën werd in 1997 door de toenmalige Minister van Financiën verzocht om na te gaan of het aangewezen is de reële huurinkomsten te belasten, wat wel bijzonder frappant is. Dit onderzoek staat in een verslag dat zeer interessant is, temeer het door officiële deskundigen is geschreven (Hoge Raad van Financiën, 1997).

In het verslag worden de verschillende aspecten en de complexe structuur van de Belgische onroerende fiscaliteit belicht en er wordt met name vastgesteld: *"Huurinkomsten kunnen belast worden op basis van de reële netto huur; dit gebeurt in de drie bestudeerde landen* (Nvdr:

⁷ Behalve in uitzonderlijke gevallen (bij een eenmalige controle bijvoorbeeld, of bij de aanvraag van een renovatiepremie door een eigenaar).

Frankrijk, Nederland en Duitsland), maar dan wel volgens uiteenlopende modaliteiten" (cfr. supra, 314).

Het verslag wijst ook met nadruk op de noodzaak om bij fiscale hervormingen evenwichten te respecteren, met name tussen verschillende beleidsniveaus, en het beklemtoont dat het onmogelijk is om talrijke doelstellingen aan een en hetzelfde fiscaal beleid te koppelen. Het verslag besluit dat de Belgische onroerende fiscaliteit in elk geval onbillijk is. Zoals ze nu georganiseerd is, wordt noch een horizontale billijkheid noch een verticale billijkheid in acht genomen.

"De horizontale billijkheid wil (...) dat de belasting geen functie is van de aard van het inkomen: of het om een onroerend inkomen gaat, om een roerend inkomen of om inkomen uit arbeid, bij gelijke niveaus van inkomen moet het belastingtarief hetzelfde zijn. (...) De onroerende fiscaliteit houdt zich dus niet aan de horizontale billijkheid, en het herhaaldelijk uitstellen van de kadastrale perequatie⁸ is een belangrijke oorzaak an dat tekortkomen".

(...)

De verticale billijkheid verwijst naar het progressiviteitsbeginsel. *"hoe hoger de draagkracht, hoe hoger de belasting (...). (...) de onroerende fiscaliteit (heeft) geen herverdelend potentieel, want ze maakt maar bijkomstig gebruik van de basissen die de fiscale draagkracht weergeven, te weten het inkomen en het vermogen"* (cfr. supra 364 : 365).

Wat de forfaitaire vrijstelling van 40% van het kadastraal inkomen betreft, die boven werd aangehaald, pleiten de verenigingen ervoor omrekening te houden met de werkzaamheden die effectief werden uitgevoerd. Het verslag van de hoge Raad van Financiën gaat in dezelfde richting en vraagt enerzijds dat bewijsstukken zouden worden voorgelegd, en beklemtoont anderzijds dat volgens sommige onderzoeken het percentage van kosten en groot onderhoud enkel op 15% moet worden beraamd.

⁸ Periodieke aanpassingen van het kadastraal inkomen

De voorstellen van de verenigingen inzake huurfiscaliteit zijn dus dubbel gerechtvaardigd en realistisch gezien een dergelijk officieel verslag sinds 1997 beklemtuont dat het legitiem en technisch mogelijk is om de reële huurinkomsten te belasten. De besluiten en voorstellen van dit verslag zijn duidelijk nog steeds actueel en verdienen dus de nodige aandacht.

Hoe kun je de huurinkomsten te weten komen?

Samen met de belastingaangifte voor natuurlijke personen zou er een verplichte aangifte van de ontvangen huurinkomsten moeten komen en parallel hiermee van de betaalde huursommen. Met deze praktijk zou het ook mogelijk zijn een Observatorium van huurprijzen op te richten.

Voor een goede kennis en regulering van de huurmarkt is transparantie nodig, en het lijkt dan ook logisch om dezelfde precieze informatie te vragen als in het kader van de uitbetaling van onderhoudsgeld: de huurder vermeldt de huurprijs die hij aan betaamt en de begunstigde; de eigenaar geeft op zijn beurt informatie over het bedrag en de debiteur(s) van zijn huurinkomsten.

Wat advertenties in het algemeen betreft, vragen de verenigingen met nadruk de verplichting om op elke affiche "te huur" het gevraagde bedrag te vermelden.

Evaluatiebasis van een "objectieve" of billijke huurprijs

Om een objectieve of billijke huurprijs te kunnen bepalen, moet er uiteraard een werkbasis zijn. Het kadastraal inkomen lijkt de meest logische basis.

Het Observatorium van huurprijzen zou in deze materie een actieve rol kunnen spelen.

Verschillende aanpassingen of modulaties moeten dan echter worden overwogen:

1. zoals we al gezien hebben, zijn de huidige kadastrale inkomens niet

meer aan de realiteit aangepast. Er worden verschillende mogelijkheden voorgesteld: nieuwe evaluatie, indexatie op basis van 1975 en niet van 1990, forfaitaire vermeerdering, ...

In elk geval moeten middelen worden aangewend om het kadastraal inkomen opnieuw te evalueren. Dit blijkt de meest rechtvaardige oplossing te zijn. Tijdens het overleg werd beklemtoond dat de fiscale administratie bij koop/verkoop inspanningen levert om een controle van de gemelde bedragen te verzekeren. Degene die de registrering ontvangt, heeft inderdaad de taak de handelswaarde te controleren die gegeven werd aan vastgoed uit een erfenis of dat het voorwerp uitmaakt van een akte van eigendomsoverdracht. Indien de aangegeven waarde lager ligt dan de waarde die hij bepaald heeft, dan worden op het verschil bijkomende rechten en boetes geïnd.

2. om rekening te houden met de huidige staat van de woning (deze woning kan sinds 1975 sterk in waarde gedaald of gewijzigd zijn) kan het kadastraal inkomen aangepast worden binnen de limieten die vooraf in functie van de huidige kwaliteit van de woning worden bepaald, voor zoverre de kwaliteit voldoet.
3. bij de berekening moet tenslotte ook rekening worden gehouden met het aantal woningen in een enkel gebouw.

+

- Hogere subsidies voor Sociale Verhuurkantoren;
- Opname van de huurprijs in de belastingaangifte voor natuurlijke personen, zowel bij de eigenaar als bij de huurder;
- Bepaling van een "billijke huurprijs" voor elke woning in functie van het aangepaste en gemoduleerde kadastrale inkomen;
- Taxatie van de reële huurinkomsten;
- Invoering van een gedifferentieerde fiscaliteit op de huurinkomsten in functie van de billijkheid van de gevraagde huurprijs.

2.2.2 Het samenstellen van de huurwaarborg

De huurwetgeving heeft de kwestie van de huurwaarborg gedeeltelijk geregeld: indien het om een waarborg in de vorm van een som geld gaat, is het bedrag beperkt tot drie maandhuren, te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder.

Toch worden talrijke illegale praktijken vastgesteld terwijl de kandidaat-huurders soms snel een dak boven hun hoofd moeten vinden.

Wat de toelagen voor het samenstellen van de waarborg betreft, zijn de praktijken uiteenlopend en zeer verschillend van Gewest tot Gewest en zelfs van OCMW tot OCMW.

In het kader van de maatschappelijke dienstverlening zijn de OCMW's bevoegd om het samenstellen van de huurwaarborg te vergemakkelijken en hierbij worden drie formules gebruikt:

- de waarborgbrief waarin het OCMW verklaart een solidaire borgstelling voor de huurder te stellen;
- de bankwaarborg wanneer een bank - in dit geval Dexia - met hulp van het Gewest en op aanraden van het OCMW een solidaire borgstelling voor de huurder stelt;
- de waarborg in contant geld op een geblokkeerde rekening. De terugbetaling gebeurt via een spontane betaling of via een overeengekomen inhouding op het leefloon of de maatschappelijke dienstverlening.

De actoren melden dat eigenaars in de praktijk geneigd zijn waarborgen via het OCMW te weigeren. Dit lijkt ons een discriminatie "op basis van het fortuin" in de zin van de wet van 25 februari 2003.^{9 10}

⁹ Wet van 25 februari 2003 ter bestrijding van discriminatie en tot wijziging van de wet van 15 februari 1993 tot oprichting van een Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding

Er zijn ook verenigingen of organismen (fondsen) die een persoon erbij kunnen helpen een huurwaarborg samen te stellen. In Brussel werd beslist¹¹ deze taak aan het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toe te vertrouwen, dat interestloze leningen toekent.

Het meest wordt blijkbaar de regel toegepast dat de OCMW's begunstigden van maatschappelijke dienstverlening helpen, terwijl de Fondsen andere kwetsbare personen bijstaan. Om voor hulp van het Brusselse Fonds in aanmerking te komen, gelden dezelfde inkomens-, vermogens- en toelatingsvoorwaarden als voor sociale woningen; het inkomen moet echter hoog genoeg zijn om de huur en de gespreide terugbetaling van de waarborg (over 18 maanden) te kunnen betalen.

Sommige verenigingen hekelen het feit dat enkele OCMW's de huurwaarborg tot twee maanden beperken en de kandidaat-huurder vragen om zelf een inspanning voor de derde maand te leveren. Een kandidaat-huurder wendt zich echter tot het OCMW juist omdat hij geen enkele financiële inspanning in verband met deze huurwaarborg kan leveren. Deze manier van doen schrikt bovendien eigenaars af.

Sommige OCMW's geven toe dat er terzake een zekere terughoudendheid bestaat in de mate waarin eventuele huurschade die op het einde van het huurcontract wordt aangerekend, enkel geëvalueerd kan worden in functie van de oorspronkelijke staat van de woning. Indien ze een voorschot op de huurwaarborg geven, zouden de OCMW in principe en uit voorzorg elke woning moeten controleren die verhuurd wordt om na te gaan of de plaatsbeschrijving overeenstemt met de echte situatie. In de praktijk is dit onmogelijk. Het gebeurt dat OCMW's huurwaarborgen voorschieten voor ongezonde woningen.

¹⁰ Helaas is er terzake nog geen Belgische jurisprudentie. Het is interessant om bij analogie de Canadese wetgeving te bekijken die discriminaties op grond van "sociale situatie" verbiedt. Inzake huisvesting hebben de rechtbanken dan ook besloten dat het eigendomsrecht niet absoluut is en zonder discriminatie moet worden uitgeoefend. Volgens de Canadese justitie kan de weigering om een woning aan begunstigden van sociale uitkeringen te verhuren, niet gebaseerd zijn op een objectieve mathematische berekening, maar op negatieve, stereotiepe opvattingen en op andere misbruiken van subjectieve aard die direct of indirect een discriminatoire behandeling teweegbrengen en die moeten worden veroordeeld (Gagnon, 2000)

¹¹ Ordonnantie van 16 juli 1998

De interestloze lening van het Brusselse Fonds die binnen de 18 maand moet worden terugbetaald, is dan weer een zeer hoge som die zwaar op het budget weegt. Een dergelijk initiatief blijft buiten het bereik van gezinnen met de laagste inkomens.

Paradoxaal genoeg hebben sommige tussencategorieën, die toch ook van een bescheiden inkomen leven, op geen enkele hulpformule recht.

+

- In de mate waarin de taken van het OCMW erop gericht zijn iedereen een menswaardig leven te laten leiden, moet het voorschieten van de waarborg een wettelijke verplichting voor elk OCMW zijn.
- Er moet een systeem met zwaardere sancties voor eigenaars worden voorzien die niet met een op naam van de huurder geblokkeerde bankrekening werken (momenteel kan de Vrederechter aan de huurder interest op een som toekennen die de eigenaar zelf bewaard zou hebben, met name de gemiddelde interestvoet op de financiële markt, voor zover de magistraat voor dit probleem wordt gevat).
- Enkele verenigingen zijn ook voorstander van de oprichting van een federaal waarborgfonds waarin alle huurwaarborgen verplicht moeten worden gestort. Ze zijn van mening dat de interesten die de banksector van deze geblokkeerde sommen opstrijkt en die samen toch een aanzienlijke geldmassa vormen, via dit fonds voor acties op het vlak van huisvesting zouden kunnen dienen.

Er dient te worden vermeld dat de oprichting van een enkel fonds voor alle waarborgen een zeker belang heeft in de mate waarin het niet enkel de vermelde herinvesteringen kan doen, maar ook stigmatiseringen, zelfs discriminaties kan wegwerken die verband houden met deze of gene waarborg. Dit fonds zou aan alle huurders een bewijs van waarborg kunnen afgeven voor welke vorm van waarborg ook. Het OCMW zou zijn waarborgbrieven dan niet meer aan de eigenaars, maar aan het fonds richten.

+

- De bankpraktijken in deze materie onderzoeken en nagaan of het mogelijk is deze taak aan de Deposito- en Consignatiekas¹² toe te kennen, zonder een bijkomend orgaan op te richten.

2.3 De financiële toegankelijkheid van een behoorlijke woning: het inkomen

Voor categorieën met een laag inkomen betekent de huur een zware last. Tienduizenden Belgische gezinnen moeten de helft van hun budget of meer aan huisvesting besteden. Het AVA vond dat gezinnen met de laagste inkomens niet meer dan 20% van hun budget aan huisvesting mochten besteden, dit werd een "aanvaardbaar maximum" genoemd (AVA, 1994: 245).

Hier dient opgemerkt dat de huurder in de sociale sector in Brussel sinds 1 januari 2003 niet meer dan 24% (zonder kosten) van zijn inkomen aan de huur mag besteden.

In de drie Gewesten van het land werden verschillende structurele systemen ingevoerd om hulp te bieden aan huurders met een laag inkomen.

2.3.1 VIHT's, ADEL en huursubsidies

Er werden verscheidene formules voor financiële hulp ingevoerd:

- in Brussel: VIHT's (Verhuis-, Installatie- en Huurtoelagen)¹³;
- in Wallonië: ADEL (Allocations de déménagement et de loyer -

¹² Deze instelling werd in 1847 door het Ministerie van Financiën opgericht. Het is zijn taak om de in de wetten, reglementen of gerechtelijke beslissingen voorziene sommen en waarden te ontvangen, ..., deze deposito's te bewaren en met interesten terug te geven aan de rechthebbende.

¹³ Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 13 maart 1989 (B.S. 30/09/1989).

- Verhuis- en Huurtoelagen)¹⁴;
- in Vlaanderen: huursubsidies¹⁵.

Kort samengevat beogen de drie systemen de toekenning van een toelage aan personen die van een bescheiden inkomen leven en die een ongezonde woning verlaten om een gezonde woning te betrekken.

Er is bijzonder scherpe kritiek op de werking van deze formules:

- ze worden uitsluitend toegekend in geval van verhuis en zijn tot een kleine groep personen beperkt;
- de toegekende bedragen zijn niet aan het niveau van de huurprijzen aangepast;
- de gezondheidscriteria voor de nieuwe woning zijn overdreven, zodanig dat sommige sociale woningen er zelfs niet aan voldoen;
- de procedure is te omslachtig: er verloopt teveel tijd tussen het ogenblik waarop de persoon een aangepaste woning vindt en het ogenblik waarop de beslissing valt, en dit hypothekeert de kansen op het verkrijgen van de woning in kwestie. De procedure houdt ook een risico op budgettair vlak in, indien de persoon de woning neemt in de overtuiging dat hij de hulp zal krijgen, en er uiteindelijk een negatieve beslissing valt.

In het algemeen geven de verenigingen toe dat ze weinig beroep doen op VIHT, ADEL en huursubsidies.

Sommige Brusselse partners hebben vragen in verband met een bepaling in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van Brussel die het volgende voorziet: *"De VIHT's zouden deels omgezet kunnen worden in een aankooppremie en in samenhang met de Huisvestingscode een model zijn in een strijd tegen ongezonde woningen"*¹⁶.

De beschikbare bedragen voor VIHT's blijven voor een groot deel

¹⁴ Besluit van de Waalse Regering van 21 januari 1999 betreffende de toekenning van verhuis- en huurtoelagen ten gunste van bestaanonzekere gezinnen en dakloze personen (B.S. 25.02.99).

¹⁵ Besluit van de Vlaamse regering (11.12.1991) tot instelling van individuele huursubsidies en een installatiepremie bij het betrekken van een gezonde of aangepaste huurwoning (B.S. 17.03.1992).

¹⁶ Zie www.prd.irisnet.be

onbenut, en dit is te verklaren door het gebrek aan informatie en de te restrictieve criteria die boven werden toegelicht, maar dit betekent niet dat het belang van dergelijke hulpmiddelen in vraag moet worden gesteld.

- +
- Er wordt dus voor een versoepeling, verruiming, actualisering van deze formules en toegekende bedragen gepleit, evenals voor een degressieve afbouw wanneer de situatie verbetert (in plaats van een abrupte schrapping).

2.3.2 Het principe van huurtoelagen

Zolang het aanbod aan sociale woningen onvoldoende is, is de vraag legitiem om voor gezinnen met een beperkt inkomen een huurtoelage in te voeren die evenredig is met de betaalde huurprijs.

Deze toelage zou aan het leefloon of een equivalent inkomen gekoppeld moeten worden. Deze inkomens zijn ontegensprekelijk te laag om een gewone huur te kunnen betalen.

In de onmiddellijke toekomst wordt deze hulp als onontbeerlijk beschouwd, al vinden de verenigingen principieel dat deze hulpmiddelen in feite niet zouden moeten bestaan, gezien elk inkomen zou moeten volstaan om een menswaardig leven te kunnen leiden, en dus ook om de huur te kunnen betalen.

Deze eis van huurtoelagen zou een Belgische legislatieve lacune aanvullen en lijkt het bestaande systeem ingrijpend te wijzigen, maar in feite kadert ze heel legitiem in de "Componenten van het recht op huisvesting" opgesteld door het Hoog Commissariaat voor de Rechten voor de Mens, waar de betalingscapaciteit wordt gedefinieerd: *"De huisvestingskosten voor particulieren of gezinnen moeten een niveau hebben dat de bevrediging van andere fundamentele behoeften noch bedreigt noch in het gedrang brengt. Er moeten huurtoelagen worden toegekend aan degenen die niet de middelen hebben om zich behoorlijk te huisvesten en de huurders moeten tegen buitensporige*

huurprijzen of illegale huurprijsverhogingen worden beschermd". (OHCHR, fiche 21, zonder datum - eigen vertaling).

In deze crisis lijkt met de invoering van dergelijke huurtoelagen dus de wetgeving "op punt te worden gesteld" ten opzichte van het internationale recht.

In Nederland, Duitsland, het Verenigd Koninkrijk en Frankrijk bestaan er systemen van huurtoelagen¹⁷ die op zeer verschillende modaliteiten gebaseerd zijn.

Een Franse studie tracht nochtans aan te tonen dat de huurprijzen voor woningen waarvan de huurders hulp kregen, sterker gestegen zijn dan de prijzen voor woningen waarvan de huurders geen hulp kregen. De onderzoekers beklemtonen dat het ernaar uitziet dat de eigenaar-verhuurder van de nieuwe hulp profiteert door een gedeelte ervan onder de vorm van huur te recupereren. Daarom zijn de verenigingen van mening dat de huurtoelage zonder controle geen positieve effecten zal hebben (Laffère A., Le Blanc D., 2002).

+

- Invoering van huurtoelagen, in het bijzonder voor gerechtigden op vervangingsinkomens.

¹⁷ De RBDH/BBRoW heeft een volledig nummer van zijn driemaandelijks tijdschrift "Artikel 23" (RBDH-BBRoW, 2003b) aan de huurtoelage gewijd, de bestaande systemen in de buurlanden worden er geanalyseerd en verschillende specialisten worden over de mogelijke nadelige effecten ondervraagd.

3 Toegang tot eigendom

Sinds decennia heeft het begrip "Iedereen eigenaar" steeds weer de geesten beziel, ook die van beleidsmakers. Iedereen aanmoedigen om eigenaar van zijn eigen woning te worden, lijkt vaak een ideologische evidentie, een beleidskeuze met sterk voordelige en egalitaire effecten.

De socio-economische ontwikkeling roept echter bij menigeen vragen op over de toepasbaarheid van maatregelen ter bevordering van de algemene toegang tot eigendom. Wat dit betreft vestigen enkele verenigingen de aandacht op de lasten die het statuut van eigenaar met zich meebrengt en die men zou kunnen onderschatten.

De vergelijking huurprijs/hypothecaire afbetaling kan als dusdanig misschien zeer in het voordeel van het eigendom lijken, en bij lage interestvoeten is dat ook effectief zo. Voor sommige kroostrijke gezinnen blijkt de koop van een huis de enige realistische financiële oplossing te zijn om behoorlijk te wonen.

Men kan dus zeggen dat de toegang tot eigendom een aangepaste manier van wonen *kan* zijn, maar dit is geen *alternatief* voor de crisis op de woningmarkt.

Negatieve effecten zijn namelijk zeer reëel. Eigenaars met een bescheiden inkomen moeten ook hun woonst onderhouden, onroerende voorheffing betalen, eventuele schade herstellen en opkomen voor een evoluerend gezin, enz. Twee grotere risico's bestaan wanneer in een zeer onzekere inkomenssituatie een aankoop wordt gedaan: steeds ongezondere toestand van de eigen woning en/of schuldoverlast.

Het beleid van toegang tot eigendom dateert uit de jaren zestig. Eigenaar worden houdt het vooruitzicht in van een zich constant verbeterend bestaan en van stabiele inkomens. In onze risicomaatschappij is het inkomen echter onzeker en precair, de familiale cycli zijn in beweging. De moderne realiteit verschilt dus van de

uitgangspunten van een beleid van "iedereen eigenaar"¹⁸ dat daardoor gevaarlijk wordt.

De cijfers die bij de Nationale Bank beschikbaar zijn over de evolutie van hypothecaire geschillen spreken voor zich wat de beschreven risicomaatschappij betreft (cfr. infra). Volgens het Observatoire du Crédit et de l'Endettement (Observatorium voor Krediet en Schulden - een Waalse instelling) ging het in 2001 bij 21% van de dossiers inzake collectieve schuldenregeling over een hypothecair krediet (Observatoire du Crédit et de l'Endettement, 2002: 171).

Het verenigingsleven beklemtoont dat de uitzetting uit een eigen huis veel traumatischer is dan die uit een gehuurde woning.

Het Vlaamse en Waalse Gewest hebben kosteloze verzekeringspolissen ingevoerd die *in zekere mate* het risico van het verlies van werk in het kader van een hypothecaire lening dekken. De toekenningsvoorwaarden zijn echter veeleisend, bijvoorbeeld voor wat het type arbeidsovereenkomst betreft.

In dit geval lijkt het dan ook paradoxaal dat er op federaal vlak een beleid van "iedereen eigenaar" met blinde incentives wordt aangemoedigd, terwijl op gewestelijk vlak de bestaande openbare verzekeringen op zijn minst selectief zijn voor wie als "potentiële eigenaars" in aanmerking komt.

Hierbij komt de vaststelling dat het statuut van eigenaar nadelig blijkt te zijn voor wat de maatschappelijke dienstverlening betreft: eigenaars met een bescheiden inkomen die op zeker ogenblik met moeilijkheden kampen, worden bij de sociale diensten afgewezen en krijgen de raad hun huis te verkopen.

In plaats van alleen maar de toegang tot eigendom via fiscale voordelen te bevorderen, die maar weinig impact hebben voor

¹⁸ Deze tweedeling wordt met name door Françoise Noël ontwikkeld, onderzoekster aan de ULB, en Pascal De Decker, socioloog en lid van de Groep OASeS (Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad) aan de UFSIA.

eigenaars met een bescheiden inkomen, pleiten sommigen ook voor formules van hulp bij renovatie, onderhoud, enz. om te vermijden dat kleine eigenaars de kwaliteit van hun woning opofferen ten koste van hun woning.

Hypothecaire leningen : uitsplitsing per categorie deelnemer

(toestand einde periode)

	Aantal geregistreerde contracten (eenheden)		Aantal niet-geregulariseerde contracten (eenheden)		Achterstallig/eisbaar bedrag ³ (duizenden euro's)	
	Totaal		Totaal		Totaal	
	Kredietinstellingen ¹	Overige instellingen ²	Kredietinstellingen ¹	Overige instellingen ²	Kredietinstellingen ¹	Overige instellingen ²
1997	38 305		25 954		400 039	
	24 259	14 046	16 046	9 908	252 812	147 227
1998	39 238		27 449		440 687	
	25 387	13 851	17 489	9 960	281 488	159 199
1999	39 220		27 892		439 592	
	26 001	13 219	17 639	10 253	279 752	159 840
2000	41 364		30 479		492 833	
	27 201	14 163	19 702	10 777	321 181	171 652
2001	43 784		32 509		600 775	
	29 448	14 336	21 451	11 058	427 870	172 905
2002	45 530		33 127		641 725	
	30 607	14 923	21 722	11 405	454 218	187 507

¹ Instellingen die onder het toezicht staan van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen.

² Instellingen, andere dan de kredietinstellingen, die ingeschreven zijn bij de Controledienst voor de Verzekeringen voor het toekennen van hypothecaire kredieten.

³ Voor de niet-opeisbaar gestelde contracten is dat het bedrag van de achterstallige betalingen; voor de opeisbaar gestelde contracten het onmiddellijk eisbare bedrag.

Bron: Nationale Bank, "Geregistreerde contracten" (2002).

4 Instrumenten om een billijke kwaliteit-prijsverhouding te waarborgen en te controleren

De bovenstaande beschouwingen leiden rechtstreeks of onrechtstreeks tot het begrip van de kwaliteit. Hoe kan een juiste prijs-kwaliteitverhouding worden verzekerd?

Ø In november 2001 heeft het Vlaamse Gewest de Vlaamse Wooninspectie opgericht, waardoor de kwaliteitscontrole van woningen met een strafrechtelijk luik werd aangevuld. Terwijl in het administratieve luik (verklaring van ongezondheid of ongeschiktheid) de nadruk eerder ligt op begeleidende maatregelen voor bewoners en op de renovatie en recuperatie van woningen van slechte kwaliteit, is het strafrechtelijke luik gericht op de bescherming van het maatschappelijke belang en op het fundamentele recht op huisvesting. Geviseerd worden dan ook eerst en vooral de slechtste huisvestingsituaties. De acties van de Wooninspectie betreffen vooral verkrotting en huisjesmelkers, in samenwerking met diensten van de gemeenten, de politie en het parket. (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2002).

Tijdens het eerste jaar van haar bestaan heeft de Vlaamse Wooninspectie 242 woningen gecontroleerd en dagvaardingen voor 189 woningen ingediend die in overtreding zijn met de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. De dienst heeft vastgesteld dat deze woningen al vroeger door de lokale overheden ongezond en ongeschikt waren verklaard, maar dat de betrokken eigenaars zich er niet om bekommerd hadden.

De acties van de Vlaamse Wooninspectie gebeuren vaak binnen een ruimer gerechtelijk kader: bij minstens 25% van de betrokken woningen werden andere delicten vastgesteld, meestal ging het om inbreuken op de federale wetten betreffende de vreemdelingen¹⁹, die asielzoekers

¹⁹ In het bijzonder: Wet van 13 april 1995 houdende bepalingen tot bestrijding van de mensenhandel en van de kinderpornografie (BS 06/07/95).

willen beschermen tegen huisjesmelkerij, illegale tewerkstelling of mensenhandel.

Ø Verenigingen pleiten voor de oprichting van paritaire huurcommissies.

Deze commissies zouden worden samengesteld uit verantwoordelijken van huurderorganisaties, OCMW's, eigenaarorganisaties en erkende vastgoedmakelaars. Met een vrederechter als voorzitter zouden deze bevoegd zijn voor de herziening van de huurprijs naar beneden, indien de woning niet aan de minimale normen voldoet of indien er ernstige onderhoudsproblemen zijn. We komen op de oprichting van commissies terug onder punt 6.

Hier dient te worden vermeld dat de rechtsnormen betreffende de gezondheid van woningen versnipperd zijn over de verschillende beleidsniveaus (federale Staat, Gewesten en Gemeenten), wat tot een ingewikkelde situatie kan leiden wanneer in een gegeven situatie maatregelen moeten worden voorgeschreven. Door deze "hiërarchie van normen" kan het zijn dat een Burgemeester, bijvoorbeeld, geen onbewoonbaarverklaring kan afgeven op basis van gewestelijke normen, die in de verschillende huisvestingscodes staan en waarin beroepsprocedures en eventuele sancties voorzien zijn.

Ø Sommige partners pleiten voor de invoering van een algemene en verplichte verhuurvergunning, maar sommige verenigingen melden dat inspectiediensten vinden dat deze praktijk niet toepasbaar is vanwege het vele werk dat deze maatregel met zich meebrengt. Ze stellen dan ook een "kwaliteitslabel" voor, aan te vragen door de eigenaar. Dit label zou enerzijds hun woning ten goede komen, anderzijds zou het tijdwinst opleveren, bijvoorbeeld bij de aanvraag van huursubsidies, omdat het label bij de officiële instanties bekend is. Dit soort verbeteringen zal echter alleen maar iets opleveren, indien de administraties ook een bepaalde ijver aan de dag leggen.

5 Juridische zekerheid in de huurrelatie

5.1 Recht en verhuur

De huurwet heeft in het Burgerlijk Wetboek een apart deel over de huurovereenkomst voor de hoofdverblijfplaats ingevoerd en geconsolideerd. Deze bepalingen zijn in drie categorieën onderverdeeld: de verhoogde bestendigheid van de huurovereenkomst, de kwaliteit van de woning en belangrijke financiële aspecten.

Toch zijn er reële moeilijkheden om het recht te doen toepassen, namelijk:

- onwettige huurwaarborgen;
- discriminaties omwille van statuut, afkomst, seksuele geaardheid, fortuin;
- onwettige huurcontracten en praktijken;
- misbruikende clausules in het huurcontract, soms volledig onwettelijke, buitengerechtelijke uithuiszettingen;
- wat het gerecht in het algemeen betreft: gebrek aan informatie, schrik voor de instelling, procedurekosten, wisselvallige uitkomst.

Wat het huurrecht betreft, werden tijdens de overlegondes en/of in het federale memorandum Recht op Huisvesting van 21 mei 2003²⁰ meerdere voorstellen geformuleerd :

- de huurovereenkomst moet hetzelfde belang hebben als het arbeidscontract en zijn dwingende regels; mondelinge huurovereenkomsten moeten gewoonweg worden verboden;
- herstellingen en het onderhoud die in het Burgerlijk Wetboek ten laste van de verhuurder zijn, moeten worden verplicht zodat ze niet via de huurcontracten kunnen worden vermeden (geen mogelijkheid tot afwijkende bepalingen in het contract);
- duidelijk onderscheid in de wet tussen kosten en lasten die de

²⁰ Dit Memorandum werd uitgewerkt door Solidarités Nouvelles, de Brusselse Bond Recht op Wonen (RBDH/BBRoW) en het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB).

huurder moet dragen (enkel vruchtgebruik van het goed) en kosten en lasten waarvoor verhuurders moeten opkomen (beheer van de woning);

- verbod om de huur bij opeenvolgende contracten van korte duur te verhogen (behalve indexatie);
- bij huurcontracten van korte duur, verplichte registratie ten koste van de verhuurder.

Hier dient erop gewezen dat alle huurcontracten verplicht moeten worden geregistreerd. In de meeste gevallen legt het huurcontract de verantwoordelijkheid hiervoor bij de huurder die niet bijzonder geneigd is de kosten hiervoor te dragen (over het algemeen 35 euro alle kosten inbegrepen) en er niet dadelijk het nut van inziet. Een algemene registratie kan echter een (bijkomend) instrument zijn voor de transparantie van de huurmarkt .

Er wordt voorgesteld om het huurcontract via de wijkagent door te laten sturen. Sommige verenigingen hebben echter de vrees geuit dat er verwarring ontstaat omtrent de rol van iedereen, maar het huisbezoek van een wijkagent is bij een nieuwe regeling al wettelijk verplicht. Het lijkt dan ook realistisch om bij dit bezoek tegelijk te voorzien dat het huurcontract aan de wijkagent wordt doorgegeven zodat hij dit ambtshalve aan de registratie kan overmaken. Enkele verenigingen wensen ook de registratie van het document betreffende de samenstelling van de huurwaarborg.

- Vooropzeg: wanneer de huurder die vertrekt een kandidaat-huurder voorstelt die de woning voor dezelfde financiële voorwaarden huurt, is geen schadevergoeding verplicht.
- Mogelijkheid om een contract van korte duur te beëindigen (voorbeeld: 1 maand ipv 3) bij overmacht (verlies van werk, verdwijning van een partner, echtscheiding, ...).

+

- grondige herziening van de huurwet;
- systematische registratie van elk huurcontract dat aan de wijkagent wordt overgemaakt.

5.2 Uithuiszettingen

Ø Dit bittere probleem blijft actueel. Algemene statistieken ontbreken trouwens. Beschikbare statistieken zijn het resultaat van een bijzonder initiatief (rechtsgebied van een vrederechter of OCMW), maar de cijfers zijn dermate versplinterd dat het niet mogelijk is degelijke conclusies²¹ te trekken.

De bevroegde actoren vinden dat de sanctie van een uithuiszetting vaak een totaal overdreven maatregel is, zowel in de grond van de zaak (de persoon komt op straat terecht) als qua vorm, omdat de gerechtelijke documenten uitermate stigmatiserend blijven ("aanmaning tot ontruiming" bijvoorbeeld).

Er worden trouwens steeds meer uithuiszettingen uit sociale woningen vastgesteld die volgens sommige gesprekspartners enkel nog volgens de naam "sociaal" zijn. Er wordt het voorbeeld gegeven van een sociale huisvestingsmaatschappij die met een incassobureau samenwerkt voor het innen van huurachterstallen.

Hier dient vermeld dat de Stad Charleroi een conventie heeft afgesloten met het Centre de recherche urbaine de l'Institut de sociologie (ULB-Centrum voor stadsonderzoek van het Instituut voor Sociologie) om de problematiek van huurachterstallen in sociale woningen te onderzoeken. Het onderzoek is in mei 2003 van start gegaan en zal over acht maanden lopen. De onderzoekers moeten eerst de statistische gegevens evalueren, vervolgens sociale actoren van op het terrein ontmoeten om uiteindelijk de verzamelde informatie tijdens ontmoetingen met huurders die met uithuiszetting bedreigd zijn, uit te diepen.

Ø De wet van 30 november 1998 (BS 01.01.1999) tracht de procedures

²¹ De FOD Justitie werkt momenteel aan de installatie van een informaticaprogramma "Feniks". Aan de hand van de statistieken die reeds op de website van de FOD Justitie beschikbaar zijn, maar die zich beperken tot het aantal gevallen per jurisdictie met enkele zeer algemene categorieën, zal men met dit programma ook de evolutie kunnen zien van de materies die binnen elke jurisdictie worden behandeld en zo rekening kunnen houden met het beleid dat prioritair te voeren is.

voor uithuiszettingen menselijker te laten verlopen²². Drie nieuwe hoofdmaatregelen werden opgelegd om de uithuiszetting van een huurder menselijker te laten verlopen:

1. voorafgaande verwittiging van het OCMW;
2. inachtneming van een termijn van één maand tussen de betekening van het vonnis inzake de uithuiszetting en de uitvoering ervan;
3. weghalen/bewaren van de goederen van de huurder die uit huis is gezet door de gemeentelijk administratie (6 maanden).

In geval van "*bijzonder ernstige omstandigheden*" kan de Vrederechter deze termijn met een maand verlengen; bedoeld worden in het bijzonder "*mogelijkheden van de huurder om opnieuw gehuisvest te worden in dusdanige omstandigheden dat geen afbreuk wordt gedaan aan de eenheid, de financiële middelen en de behoeften van het gezin en dit in het bijzonder in de winterperiode*"²³.

Hier moet worden onderstreept dat het aan de Vrederechter overgelaten wordt om de omstandigheden in te schatten en dat er dus geen *wettelijke verplichting* is om tijdens de winter of wanneer de persoon dakloos wordt, uithuiszettingen niet uit te voeren. Enige belangrijke uitzondering: in Brussel heeft de staatssecretaris voor Huisvesting van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest op 16 oktober 2000 in een omzendbrief een "wintermoratorium" aan de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen heeft opgelegd dat hen verbiedt om tussen 1 december en 28 februari uithuiszettingen uit te voeren.

Doordat het OCMW op voorhand van elke aanvraag tot uitzetting dient ingelicht te worden, heeft het de mogelijkheid om tussen te komen.

De verenigingen vinden echter dat deze maatregel op het terrein praktisch geen effect heeft.

²² Wet tot wijziging van sommige bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de rechtspleging inzake huur van goederen en van de wet van 30 december 1975 betreffende de goederen, buiten particuliere eigendommen gevonden of op de openbare weg geplaatst ter uitvoering van vonnissen van uitzetting.

²³ Artikel 4 van de hoger vermelde wet.

Welke redenen zijn er?

Van in het begin hebben de OCMW's zich radicaal tegen de eerste formulering van de wet verzet die het volgende voorzag: "*Het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn neemt alle nodige maatregelen om hulp te bieden aan de huurder en aan de bewoners van het goed*".

Vier redenen ter motivatie van deze argumentatie (Colson, 2003: 47 - 51).

1. De wet betreffende de maatschappelijke dienstverlening houdt vanwege de gebruiker een actieve aanvraag in en een samenwerking bij het sociale onderzoek²⁴;
2. Een dergelijke verplichting zou volgens M. Colson de werklast van de sociale diensten onnodig hebben vergroot zonder hiervoor tot de door de wetgever beoogde efficiëntie bij te dragen²⁵;
3. De OCMW's vrezen dat de uiteindelijke verantwoordelijkheid voor de sociale gevolgen op hen komt te liggen;
4. Filosofisch gezien is het de doelstelling van een OCMW om te bemiddelen binnen een redelijke termijn. Het is de bedoeling zoveel mogelijk uithuiszettingen te vermijden en niet om deze beter te doen verlopen.

Het OCMW zou dus de volgende taak hebben:

1. minstens de persoon informeren dat hij de mogelijkheid heeft hulp te bekomen;
2. in het kader van zijn wettelijke opdracht optreden (men kan onmogelijk het OCMW verplichten om in alle huurgeschillen of in gevallen waar de persoon over voldoende middelen beschikt, tussen te komen om een onderdak voor de persoon in kwestie te

²⁴ Hier dient echter aan artikel 1 van de organieke wet betreffende de OCMW's (1976) te worden herinnerd, waar staat: "*Elke persoon heeft recht op maatschappelijke dienstverlening. Deze heeft tot doel eenieder in de mogelijkheid te stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid. Er worden openbare centra voor maatschappelijk welzijn opgericht die, onder de door deze wet bepaalde voorwaarden, tot opdracht hebben deze dienstverlening te verzekeren*".

²⁵ In de memorie van toelichting van het ontwerp van deze wet werd toen gezegd dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ongeveer 12.000 aanvragen van uitzettingen per jaar geregistreerd werden, waarvan enkel 400 effectief aanleiding gaven tot een vonnis. Voor het hele land moet dit cijfer van Brussel met 10 worden vermenigvuldigd.

vinden);

3. een sociaal onderzoek opstarten met de verplichting voor de persoon om in alle fasen van het onderzoek van het dossier mee te werken.

Ø Sinds januari 2003 is er een verplichte huurbemiddelingsprocedure bij huurzaken²⁶. Deze procedure betreft drie gevallen: de aanpassing van de huur, de inning van huurachterstallen en uithuiszetting.

Alhoewel de intentie van de wetgever zeer lovenswaardig is, bestaat er geen consensus over deze procedure.

Verskillende kritieken werden geformuleerd:

1. het is een duplicering van de inleidende hoorzitting van de zaak ten gronde;
2. deze verplichte gerechtelijke voorwaarde draagt niet tot de soepelheid en diplomatie bij die nodig zijn voor een sfeer waarin de partijen een akkoord kunnen bereiken;
3. ze ergert de eigenaars;
4. huurachterstallen worden zelden in een zo vroeg stadium van de zich verslechterende huurrelatie opgelost;
5. het probleem van beslissingen bij verstek wordt niet opgelost: arme huurders hebben vaak schrik voor de gerechtelijke molen (Bernard, 2003a: 26-27).

Andere deelnemers gebruiken deze procedure daarentegen op constructieve wijze (cfr. infra, voorbeeld van Foyer Saint-Gillois).

Het verenigingsleven meldt dat de Vrederechters al even verdeeld zijn over deze wetswijziging.

+

Gezien de meningen sterk uiteenlopen: evalueren of het aangewezen is deze bemiddelingsprocedures verplicht te stellen.

²⁶ Artikel 375 en volgende van de programmawet van 24 december 2002 (BS 31.12.2002).

Uithuiszettingen en herhuisvesting: probleem van de maatschappij, rechtsprobleem?

Zoals hierboven uiteengezet, wordt onze maatschappij gekenmerkt door onbestendigheid en onzekerheid. De ontoereikende toegang tot een degelijke woning tegen een betaalbare prijs doet de vraag rijzen in hoeverre de uitzettingen legitiem zijn, rekening houdend met de nationale en internationale wettelijke vereisten.

In België bepaalt geen enkele wettekst dat het *verplicht* is een uitgezette huurder te herhuisvesten, zelfs indien een woning ongezond wordt verklaard en indien de ongelukkige huurders als gevolg van de eigen noodkreet op straat komen te staan. Dit lijkt op zijn minst in strijd met de implicaties van een constitutionele waarborg. In dit opzicht uiten de actoren uit het verenigingsleven hun vrees in verband met de effecten die strengere gezondheidsnormen en de bestrijding van huisjesmelkers *in fine* zullen hebben zolang er geen plicht tot herhuisvesting is.

Zoals we gezien hebben laat de wet op de humanisering van uithuiszettingen aan de vrederechter enkel wat ruimte bij het beoordelen van de mogelijkheden tot herhuisvesting van de uitgezette huurder, om zo eventueel de uitzettingstermijn aan te passen.

In een context waarin woningen financieel gezien steeds ontoegankelijker blijken, moeten uitzettingen wegens huurachterstallen, in meer dan één opzicht in vraag worden gesteld, gegeven de internationale teksten.

In 1997 legde het Comité voor economische, sociale en culturele rechten²⁷ in een algemeen Commentaar de nadruk op de verplichtingen van de staten in verband met deze uitzettingen:

²⁷ Dit orgaan werd door de Economische en sociale Raad van de VN (Ecosoc) in 1985 opgericht. Dit Comité bestaat uit 18 experts erkend voor hun deskundigheid inzake mensenrechten. De staten die het Internationale verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten hebben geratificeerd, zijn gehouden aan het Comité verslag uit te brengen over de toepassing van dit verdrag. Binnen de eerste twee jaren moeten ze een eerste verslag uitbrengen, daarna om de vijf jaar, over wetgevende, gerechtelijke, politieke of andere maatregelen die ze genomen hebben om de in het verdrag vermelde rechten te waarborgen. Het Comité onderzoekt deze verslagen tijdens zijn vergaderingen.

«Aangezien in bepaalde staten de rol van de overheid op het gebied van huisvesting aanzienlijk aan het afnemen is, dienen de staten die partij zijn erover te waken dat wetgevende en andere maatregelen het mogelijk maken te verhinderen dat particulieren of privé-instellingen overgaan tot uitzettingen zonder dat de betrokkenen van de gewenste garanties genieten en, eventueel, sancties te nemen ».

(...)

De beslissingen tot gedwongen uitzetting zijn prima facie in tegenstelling met de bepalingen van het Pact» (OHCHR, 1997).

Een ontoelaatbare praktijk: wilde uitzettingen

Actoren op het terrein melden dat ze met een stijgend aantal wilde uitzettingen worden geconfronteerd. Het gaat om situaties waarin weinig gewetensvolle eigenaars de huurder letterlijk en onmiddellijk op straat zetten of ervoor zorgen, door de sloten te vervangen, dat hij de woning niet meer kan betreden.

Er moet meer aandacht gaan naar deze feitelijkheden. Politiecommissarissen moeten op zijn minst beter geïnformeerd, opgeleid en gesensibiliseerd worden om op gepaste wijze op deze misbruiken te reageren. Verenigingen melden inderdaad dat de politie niet voldoende tussenkomt wanneer ze met dergelijke gevallen te maken krijgt. Het gaat hier wel om een strafbaar feit. Er is dus een verplichting om tussen te komen, anders kan er klacht worden neergelegd bij de Procureur des Konings (Conseil du Logement - vzw uit Charleroi, 1999: 46-47).

Optimalisering van de bestaande middelen: voorbeeld van de "Foyer Saint-Gillois"

Sociale woningen krijgen vaak slechte perscommentaren en maken het voorwerp uit van kritiek vanwege het verenigingsleven. Toch zijn er enkele maatschappijen die ervoor gekozen hebben de beschikbare sociale en juridische middelen te optimaliseren met één enkele filosofie: uitzettingen koste wat het kost te vermijden.

Zoals alle maatschappijen voor sociale huisvesting wordt de « Foyer Saint-Gillois », die ongeveer 1000 woningen beheert, geconfronteerd met het probleem van huurachterstallen. Helemaal anders dan de hierboven vermelde inningsmaatschappijen is de Foyer voorstander van een uiterst vlugge preventieve sociale interventie.

Het probleem van huurachterstallen wordt uitsluitend beheerd door de sociale dienst van de maatschappij en niet door een juridische cel. Zodra een huurachterstal wordt vastgesteld, neemt een maatschappelijke werker contact op met de betrokken huurder. Het is de bedoeling een pragmatisch terugbetalingsplan op te stellen dat rekening houdt met de globale situatie van de persoon. Volgens het team is een plan van 12,5 euro/maand voor een schuld van 1240 euro te verkiezen boven maandelijkse afbetalingen die het budget zo zeer belasten dat het aanzuiveringsplan naar alle waarschijnlijkheid misluk en de helse machine op korte termijn opnieuw op gang komt. De in gebreke blijvende huurder krijgt de waarschuwing dat de Foyer de procedure voor de vrederechter zal verderzetten, als het minnelijke plan niet wordt nageleefd.

De « Foyer Saint-Gillois » kiest ervoor om heel vroeg naar de vrederechter te stappen (maximum 3 maanden achterstal in het begin, liever twee maanden sinds de inleiding van de bemiddelingsprocedure). De bedoeling is er een realistisch terugbetalingsplan te laten acteren. Indien de gerechtelijke optie onvermijdelijk is geworden, neemt de sociale dienst daarom contact op met de persoon in kwestie om in gemeenschappelijk overleg een reeds besproken plan aan de rechter te kunnen voorstellen. Het is ook de verantwoordelijke van de sociale dienst die naar de vrederechter gaat zonder beroep te doen op een advocaat.

Met deze manier van werken wil men zoveel mogelijk het aantal uitspraken bij verstek beperken, aangezien de huurder weet dat hij voor de rechtbank zal staan samen met de sociale dienst die hij kent.

Indien de huurder ondanks alles niet verschijnt, zal het vonnis door de sociale dienst gebruikt worden om de betrokken persoon ertoe aan te

zetten de verschuldigde bedragen te regulariseren en dit vanuit hetzelfde oogpunt: de persoon in zijn woning houden.

De procedure voor de vrederechter wordt met andere woorden beschouwd als een middel om de huurder in zijn woning te houden en niet als een manier om hem uit zijn woning te verdrijven.

Het beleid dat Le Foyer Saint-Gillois al lang voert en waarbij voorrang wordt gegeven aan het behoud in de eigen woning, heeft resultaten die voor zich spreken: van 1993 tot 2000 werd slechts één persoon uit zijn woning gezet, tegenover 1 persoon in 2001 en 2 personen in 2002. De gevallen van uitzetting zijn over het algemeen te wijten aan zeer ernstige situaties (bijvoorbeeld: fysiek geweld tegen andere huurders).

Natuurlijk is de bijstand van het sociale team aan de huurder veel ruimer dan het zuivere huuraspect. Zo beschikt de Foyer naast drie maatschappelijke werkers eveneens ook over een sociale wasserij (die onder de vorm van een wasserette werkt) waar een coördinatrice en vijf huishoudhulpsters worden tewerkgesteld die naar de woningen kunnen gaan.

Le Foyer erkent echter dat de sociale dienst thans overstelpt wordt met werk en dat zijn huurderspopulatie steeds armer wordt.

In 10 jaar tijd is het percentage huurders dat recht heeft op een vervangingsinkomen gestegen van 72% naar 85%. Een voorspelling voor de volgende 10 jaar toont een cijfer van 95%.

Bepaalde verenigingen pleiten ervoor dat de paritaire huurcommissies, waarover het onder punt 4 gaat, ook bevoegd zouden zijn, indien uitzetting dreigt. In dit opzicht zouden zij de taak hebben tussen de partijen te bemiddelen. De verenigingen van huurders en van eigenaars zouden er vertegenwoordigers van hun leden kunnen hebben.

6 Buitengerechtelijke initiatieven

Over de invoering van paritaire huurcommissies is een diepgaand overleg aangewezen.

De voorstanders zeggen dat deze commissies kunnen voorkomen dat het conflict ingevolge de juridische procedure uitdeint. Dankzij een beperkt formalisme zouden de hoofdpersonen de dialoog weer aanknopen en hun standpunten op een eenvoudigere manier komen uitleggen.

Anderen zijn van mening dat de bemiddelingsprocedure volstaat en maximaal moet worden benut.

In elk geval is iedereen het er mee eens dat het niet de bedoeling is het gerecht te vervangen, en nog minder om het te privatiseren. De commissies zouden eerder een instrument tot dialoog zijn.

+

Overleg over paritaire huurcommissies, zich hierbij baserend op gelijkaardige organen in het buitenland (Frankrijk, Nederland, enz.) of op initiatieven die in ons land²⁸ al ontstaan zijn.

Voor dit overleg moeten verenigingen van huurders en van eigenaars samenkomen, alsook vertegenwoordigers uit de gerechtelijke wereld (vrederechters, bemiddelaars, ...) om met name over de exacte rol te spreken die aan deze commissies moet worden toebedeeld ten opzichte van de wet en het gerecht.

²⁸ Met name "Médiation Paritaire du Logement" in Charleroi

7 Huurachterstallen en schuldbemiddeling

Schuldbemiddeling kan een aangepaste oplossing zijn in geval van huurachterstallen, omdat daarbij een beroep wordt gedaan op een onpartijdige derde.

Het Observatoire du Crédit et de l'Endettement meldde in 2001 dat in 26,8% van de dossiers over collectieve schuldenregeling huurschulden aanwezig waren en dat deze tendens een stijgend verloop kent (Observatoire du Crédit et de l'Endettement, 2002: 10, 180).

Je mag je echter ook niet blind staren op schuldbemiddeling die niet kan verdoezelen dat sommige inkomens te laag zijn waardoor bepaalde mensen zich gedwongen voelen te "kiezen" tussen het betalen van de huur of van hoge hospitalisatiekosten, en in een schuldenwiel terecht komen.

Er dient bovendien opgemerkt te worden dat geen enkele thans bestaande schuldbemiddelingsprocedure aan de schuldenaar garandeert dat hij *in zijn woning kan blijven*.

De minnelijke schuldbemiddeling²⁹ door een OCMW, een erkende VZW of een advocaat gebeurt zonder enige inmenging van een magistraat. Het welslagen ervan hangt dus onder andere af van de goede wil van de schuldeisers die geenszins verplicht zijn de voorstellen van de bemiddelaar te aanvaarden.

De collectieve schuldenregeling³⁰ heeft het voordeel dat ze gecontroleerd wordt door de beslagrechter, die de mogelijkheid heeft dwingende beslissingen te nemen, maar zij heeft ook haar beperkingen. Om er recht op te hebben, moet men enerzijds een schuldoverlast

²⁹ Geregeld door de wet van 12 juni 1991 op het consumentenkrediet (gewijzigd bij de wetten van 6 juli 1992, 11 februari 1994, 11 december 1998, 7 januari 2001 en 24 maart 2003), art. 1, 13^e en art. 67.

³⁰Wet van 5 juli 1998 betreffende de collectieve schuldenregeling en de mogelijkheid van verkoop uit de hand van de inbeslag genomen onroerende goederen (B.S. 31/07/1998)

hebben, dit wil zeggen in de duurzame en structurele onmogelijkheid verkeren om zijn schulden terug te betalen. Indien de debiteur in de zwaarste gevallen een kapitaalkwijtschelding van zijn schulden kan genieten, is er anderzijds geen enkele bepaling die de bescherming van de huisvesting waarborgt.

Gezien huisvesting van fundamenteel en transversaal belang is, vragen sommigen een wijziging van de wet op de collectieve schuldenregeling, zowel voor huurders als voor eigenaars³¹.

Vanwege de omvang van de vastgestelde huurachterstallen lijkt de invoering van een preventief mechanisme hoe dan ook nodig dat vanaf een maand huurachterstal in werking zou treden. Deze alarmbel zou bijvoorbeeld bij de huurcommissies kunnen afgaan, waarvan hogerop sprake was, en huurder of eigenaar zouden eraan kunnen trekken.

³¹ Een overleg over schuldenlast zou zeker nuttig zijn.

Besluit

Het hoofdstuk huisvesting van het AVA heeft een aantal werkzaamheden op wetgevend vlak opgeleverd waarvan het belang noch de impact mogen worden onderschat. Ze weerspiegelen het feit dat men zich van de ernst van de situatie van personen bewust is geworden die van het recht op een behoorlijke huisvesting zijn uitgesloten. De huidige prioriteiten - bestrijding van huisjesmelkerij, reïntegratie van dakloze mensen of de gewestplannen betreffende het permanente wonen op camping - bewijzen dit.

De aanhoudende crisis in een socio-economische context die gekenmerkt wordt door onzekerheid, noopt echter tot een voluntaristisch beleid dat erop gericht is het recht op huisvesting te herdefiniëren en uitsluitingen te voorkomen.

Uit de vaststellingen en de voorstellen die in dit hoofdstuk geformuleerd werden, blijkt duidelijk dat de transparantie van de huurmarkt onontbeerlijk is voor de invoering van nieuwe doeltreffende regels. We onthouden in dit verband de talrijke elkaar aanvullende instrumenten die kunnen worden ingezet - en die in de tekst werden vermeld - en die zouden kunnen uitmonden in de oprichting van een Observatorium van de huurprijzen:

- fiscaliteit (aangifte van de huurprijzen door huurder en eigenaar);
- veralgemeende registratie van de huurcontracten door ad hoc-maatregelen;
- mogelijkheid tot centralisatie van alle huurwaarborgen bij één enkel organisme;
- precieze statistieken over het aantal aanvragen tot uitzetting en het aantal effectieve uitzettingen;
- enz.

De regulering van de huurmarkt lijkt onvermijdelijk en hangt bovendien af van de hierboven beschreven transparantie. Zoals in het regeerakkoord wordt vastgesteld, zijn de twee belangrijkste middelen om een dergelijk beleid te kunnen voeren de fiscaliteit en de wet op de

huurovereenkomsten.

De opgesomde problemen en voorstellen suggereren in het algemeen een veel sterker gediversifieerd en ruimer gebruik van deze twee federale instrumenten in vergelijking met wat in de doelstellingen van het regeerakkoord en in het Nationale Actieplan voor sociale insluiting staat.

Fiscaliteit moet niet alleen een instrument voor transparantie zijn, maar ook voor billijkheid en regulering. Fiscale maatregelen worden reeds aangewend om de toegang tot eigendom te bevorderen, met al het voorbehoud dat op dit punt in dit hoofdstuk werd gemaakt, maar ze moeten ook op de huurmarkt worden gericht.

Wat de huurwet betreft, lijkt het vanwege de vele problemen en de rijkelijke voorstellen - waarvan een aantal nog dient te worden uitgediept - naar alle waarschijnlijkheid raadzaam deze wet grondig aan te passen en zich niet te beperken tot een opsmuk van de tekst.

Tenslotte kan moet men vaststellen dat de hoofdlijnen van een krachtdadig huisvestingsbeleid met elkaar vervlochten zijn. Zo is het bijvoorbeeld onmogelijk het kadastraal inkomen als evaluatiebasis van een objectieve of billijke huurprijs te nemen indien de berekeningswijze van dit inkomen niet wordt herzien; het zou contraproductief zijn om huurtoelagen toe te kennen indien de huurprijzen niet worden gecontroleerd en de bestrijding van huisjesmelkerij kan maar sociaal zijn indien er parallel hiermee een actief herhuisvestingsbeleid wordt gevoerd.

Bibliografie

- ATD Quart Monde (2002), *Synthèses de réflexions du groupe de travail logement ATD Quart Monde pour les années 2000 et 2001*, niet-gepubliceerd document.
- AVA - Algemeen Verslag over de Armoede (1994), ATD Vierde Wereld, Vereniging van Belgische Steden en Gemeenten (afdeling Maatschappelijk Welzijn), Koning Boudewijnstichting, Brussel.
- BBRoW-RBDH – Brusselse Bond voor het Recht op Wonen - Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (2003a), Art. 23: *Het recht op wonen in België vanuit Brussel bekeken*, nr. 10, januari-februari-maart.
- BBRoW-RBDH – Brusselse Bond voor het Recht op Wonen - Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (2003b), Art. 23: *De huurtoelage*, nr. 11, april-mei-juni.
- Bernard N. (1999), "L'octroi d'aides publiques à la constitution de garanties locatives comme instrument de mise en œuvre du droit au logement", in: *Les Echos du Logement*, n° 2, avril, p 1-8.
- Bernard N. (2003), "Expulsions, dignité humaine et article 23 de la Constitution", in: *Expulsions du Logement et dignité humaine*, Droit en Quart Monde n° 34, ATD Quart Monde, Bruxelles, janvier, p. 38-42.
- BMLIK – Beweging van Mensen met Laag Inkomen en Kinderen (2001), *Recht op wonen – een dialoog tussen armste gezinnen van Gent en diensten uit de woonsector*, BMLIK, Gent.
- Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding (2003), 1993-2003. *Van integratie naar diversiteit: 10 jaar Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding*, CGKR, Brussel. http://www.antiracisme.be/nl/rapporten/centrum/2003/balans/10jaar_intro.htm
- Colson M. (2003), "Le point de vue du CPAS", in: *Expulsions du Logement et dignité humaine*, Droit en Quart Monde n° 34, ATD Quart Monde, Bruxelles, janvier, p. 47-51.
- Conseil du Logement (1999), *Recherche-action Humanisation des expulsions juillet 1997 – février 1999*, Charleroi.
- Coppens S. (2003), *Recht op huisvesting: lijst van praktijken in Vlaanderen die tot een betere prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen kunnen bijdragen*, niet-gepubliceerd document.
- De Decker P. (2003), "'Iedereen eigenaar' versus 'Duurzaam eigen woningbezit'", in: *Samenleving en Politiek*, nr. 4, p. 29-43.

- Gagnon P. (2000), "Le droit au logement et la discrimination fondée sur la condition sociale", in: *Repères*, vol. 8, n° 10.
<http://www.rezoe.com/pierrecgagnon/droit.htm>
- Graetz R. (2003), *Médiation paritaire du Logement*, Charleroi, niet-gepubliceerd document.
- Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (s.d.), *Le droit à un logement convenable*, Fiche d'information n° 21, HCDH, Genève.
- Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme (1997), *Le droit à un logement suffisant (art. 11.1. du pacte) : expulsions forcées*, Observation générale 7, HCDH, Genève.
- Hoge Raad van Financiën, Afdeling fiscaliteit en parafiscaliteit (1997), "Belasting van de huren en hervorming van de onroerende fiscaliteit", in: *Documentatieblad*, nr. 3, mei-juni, p. 303-426.
- Inslegers, G. (2003), *Wonen en armoedebestrijding: vooruitgang, stilstand of achteruitgang?*, Vooruitgangscongres armoedebestrijding in Vlaanderen, Hasselt, 2 juni.
- Laffère A., Le Blanc D. (2002), "Comment les aides au logement affectent-elles les loyers ?", in: *Economie et Statistique*, n° 351, p. 3-30.
- Massart B., Schwandtner G., Willaert A. (2003), "Table ronde autour de la thématique du Logement, avec le Secrétaire d'Etat Alain Hutchinson", in: *...bis*, n° 52, juin, p. 17-25.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling financiering huisvestingsbeleid, kwaliteitsbewaking" (2002), *Rapport: 1 jaar Vlaamse Wooninspectie – een evaluatie*.
- Nationaal Instituut voor de Statistiek (2003), *Algemene socio-economische enquête 2001 - resultaten betreffende huisvesting*.
http://statbel.fgov.be/census/results4_nl.asp
- Noël F. (2003), *Incidence des décisions fédérales sur le droit et l'accès au logement*, niet-gepubliceerd document.
- Observatoire du Crédit et de l'Endettement (2002), *Het verbruik en het krediet aan particulieren - Verslag 2001*, OCE, Charleroi.
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn (2002a), *8ste rapport over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van Brussel-Hoofdstad, Brussel.
<http://www.armoedebestrijding.be/publications/BrusselrapportNL.pdf>
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn (2002b), *8ste rapport over de staat van de armoede in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Samenvatting van de rondetafel van 26 september 2002*, Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van Brussel-Hoofdstad, Brussel.

- Société wallonne du logement (2003), *Rapport d'activités 2002*, Charleroi.
- VFA - Vlaams Forum Armoedebestrijding (2003), *Verslag Forumvergadering (15/05/03) - werkgroep huisvesting*, niet-gepubliceerd document.

Bijlage

Aan het overleg hebben deelgenomen of meegewerkt:

- Antwerps Platform Generatiearmen (Antwerpen)
- Beweging ATD Vierde Wereld / Mouvement ATD Quart Monde (Brussel)
- Beweging van Mensen met Laag Inkomen en Kinderen – BMLIK (Gent)
- Bonnevie – buurthuis / maison de quartier (Brussel)
- Brusselse Bond voor het Recht op Wonen (BBROW)/Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l’Habitat (RBDH) (Brussel)
- CPAS de Mons – Cellule Intégration Logement (Mons)
- Forum bruxellois de lutte contre la pauvreté
- Robert Graetz, bemiddelaar, asbl Médiation paritaire du logement (Charleroi)
- Groupe Action Droit au Logement (Genappe)
- Habitat-Service (Liège)
- Habiter Bruxelles (Brussel)
- La Ruelle (Brussel)
- Le Foyer Saint-Gillois (Brussel)
- Mouvement Luttes Solidarités Travail – LST
- Open Huis (Protestants Sociaal Centrum, Antwerpen)
- Recht-Op, werking Kiel
- Réseau wallon de lutte contre la pauvreté (Namur)
- Rot Op Huisjesmelkers (Antwerpen)
- Solidarités Nouvelles Wallonie (Charleroi)
- Vlaams Netwerk van Verenigingen waar Armen het Woord nemen
- Lorne Walters, onafhankelijke vorser.µ

Recht op huisvesting

- 216 -