

## BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

GEWONE ZITTING 2006-2007

28 SEPTEMBER 2007

### VOORSTEL VAN RESOLUTIE

#### ten gunste van de huurwaarborg

(ingediend door de heer Olivier de CLIPPELE (F),  
mevrouw Françoise SCHEPMANS (F) en  
de heer Didier GOSUIN (F))

#### Toelichting

De wet van 25 april 2007 heeft een vermindering opgelegd van de huurwaarborg voor de huur van de hoofdverblijfplaats; het gaat over ongeveer 260.000 woningen in Brussel.

Het doel van de wet is de mensen met lage inkomsten die een huis trachten te vinden te helpen.

De vraag is of dat het goede antwoord is op een goede vraag.

Inzake huur van een woning als hoofdverblijf legt de nieuwe wet een waarborg op die moet gestort worden op een speciale rekening en die gelijk moet zijn aan maximum twee maanden huur.

De partijen kunnen evenwel overeenkomen dat er een klassieke waarborg wordt gesteld die gelijk is aan drie maanden huur en die geleidelijk in maximum 3 jaar moet worden gesteld, via een bank. In dat geval betreft het een krediet dat de bank zou verlenen om drie maanden waarborg aan de verhuurder te garanderen.

De wet is van een eenvoudig systeem overgeschakeld op een ingewikkeld systeem.

De banken wensen die dienst immers niet gratis aan te bieden. Uit een onderzoek blijkt dat in de eerste contracten al sprake is van dossierkosten ten belope van 250 euro.

## PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2006-2007

28 SEPTEMBRE 2007

### PROPOSITION DE RÉSOLUTION

#### en faveur de la garantie locative

(déposée par M. Olivier de CLIPPELE (F),  
Mme Françoise SCHEPMANS (F) et  
M. Didier GOSUIN (F))

#### Développements

La loi du 25 avril 2007 a imposé une réduction de la garantie locative pour la location des résidences principales, soit pour environ 260.000 logements à Bruxelles.

L'objectif de la loi est d'aider les personnes à faibles ressources qui cherchent à se loger.

La question est de savoir si c'est la bonne réponse à une bonne question.

En matière de location d'un logement destiné à la résidence principale, la nouvelle loi impose une garantie, déposée sur un compte spécial, équivalente à deux mois de loyer maximum.

Toutefois, les parties peuvent convenir d'une garantie classique, équivalente à trois mois de loyer, à constituer progressivement, en 3 ans maximum, via une banque. Il s'agit dans ce cas, d'un crédit que ferait la banque pour garantir trois mois de garantie au bailleur.

D'un système simple, la loi est passée à un système compliqué.

En effet, les banques ne souhaitent pas offrir ce service gratuitement. Il ressort d'une enquête que les premiers contrats parlent déjà de frais de dossier de l'ordre de 250

Daarbij komen nog administratieve kosten voor betalingsherinneringen en voor wijzigingen in het contract.

Als men bedenkt dat de huurders in Brussel de neiging hebben vaak van woning te veranderen, zullen die bankkosten hoog oplopen. Het is weggegooid geld.

Daarbij komt nog dat de wet huurovereenkomsten van negen jaar voorschrijft, terwijl de banken contracten sluiten voor drie jaar, die weliswaar vernieuwbaar zijn maar telkens met bijkomende kosten voor de huurder...

Kortom, de wet maakt de zaken moeilijk zonder de huurders een voordeel te geven en benadeelt de verhuurders die met een bijkomend probleem af te rekenen hebben voor de verhuring van hun goed.

De vraag rijst dan of men het bedrag van de huurwaarborg moet verlagen of, daarentegen, optrekken?

Degenen die voorstander zijn van de vermindering van de waarborg beseffen dat de huurwaarborg een last is voor de mensen met een laag inkomen en voor een groot deel van de bevolking te zwaar om dragen is.

De vermindering of de bemoeilijking van de huurwaarborg die op 1 juli 2007 in werking is getreden zou de situatie van de huurders kunnen verslechteren die, terecht of ten onrechte, als risicohuurders worden beschouwd.

Het zou nuttig zijn om een ander beleid inzake huurwaarborg te overwegen; een beleid dat de verhuring van woningen tegen een matige huurprijs aanmoedigt, in plaats van een beleid dat de verhuring bemoeilijkt.

Voor de eigenaars-verhuurders die niet beroepsmatig verhuren is de verhoging van de huurwaarborg een essentieel punt, om de volgende redenen :

1° de huurwaarborg responsabiliseert de huurder op het vlak van het onderhoud van het huurpand.

Hij weet dat, bij zijn vertrek, een expertise kan uitmaken wat de omvang van de huurschade is en dat hij het pand als een « goede huisvader » zal moeten bewonen.

2° de waarborg stelt de verhuurder gerust inzake de betaling van de laatste maanden huur.

Een betreuzwaardig gebruik komt alsmaar vaker voor, te weten dat de huurder die de huurwoning verlaat, « vergeet » om de laatste huurgelden te betalen.

Het gemis van huurwaarborg zal het risico voor de verhuurder dat de huur niet wordt betaald nog verhogen.

EUR auquel il faut ajouter des frais administratifs pour les rappels de paiement et pour toute modification au contrat.

Lorsqu'on sait qu'à Bruxelles, les locataires ont tendance à changer fréquemment de logement, ces frais bancaires seront importants. Ils seront déboursés en pure perte.

Ajoutons à cela que la loi prévoit des baux de neuf ans, alors que les banques ont prévu des contrats de trois ans, renouvelables, mais à chaque renouvellement, ce seront des frais supplémentaires pour le locataire ...

En résumé, la loi complique les choses sans réellement offrir un bénéfice aux locataires, et tout cela au détriment des bailleurs qui sont confrontés à une complication supplémentaire pour la mise en location de leur bien.

La question vient alors : faut-il réduire l'importance de la garantie locative ou faut-il au contraire la mettre en valeur ?

Ceux qui sont pour la réduction de la garantie sont sensibles au fait que la garantie locative est une charge pour les personnes à faibles ressources insurmontable pour une part importante de la population.

Toutefois, la réduction ou la complication de la garantie locative entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2007 pourrait bien aggraver la situation des locataires jugés – à tort ou à raison – comme des locataires à risque.

Il serait utile d'envisager une autre politique en matière de garanties locatives. Une politique qui favorise la mise en location de logements à loyer modéré, plutôt qu'une politique qui place des obstacles à cette mise en location.

Pour les propriétaires bailleurs non professionnels, la mise en valeur des garanties locatives est un point essentiel pur les raisons suivantes :

1° La garantie responsabilise le locataire quant à l'entretien du bien donné en location.

Il sait qu'à son départ, une expertise pourra déterminer l'étendue des dégâts locatifs et que, s'il veut récupérer sa garantie locative, il devra veiller à habiter le logement en « bon père de famille ».

2° La garantie rassure le bailleur quant au paiement des derniers mois de loyer.

Lorsque le locataire a décidé de quitter un logement, il existe un usage malheureux de plus en plus fréquent « d'oublier » le règlement des derniers loyers.

L'absence de garantie augmentera encore plus le risque pour le bailleur de voir ces loyers impayés.

3° De voornaamste reden om de huurwaarborg op te trekken is dat de huurwaarborg het precies mogelijk maakt om te verhuren aan personen met geringe inkomsten.

De invoering van een veralgemeend systeem van huurtoelage voor een groot aantal huurders kan de huren de hoogte injagen maar elke steun om het stellen van huurwaarborgen te verbeteren zal een deflator effect hebben op de huren.

Een verbetering van de huurwaarborg zal tot gevolg hebben dat het vertrouwen tussen de verhuurder en de huurder met een risicoprofiel verbetert.

Daardoor zal de investering in dat soort woningen de hoogte ingaan wat alle partijen ten goede zal komen : voor de bouwsector zullen de bestellingen toenemen, voor de huurders zal het huuraanbod uitbreiden en, last but not least, zal de Staat meer onroerendgoedbelastingen innen.

3° La raison principale en faveur d'une revalorisation de la garantie locative, c'est que c'est précisément la constitution d'une garantie locative qui permet la mise en location aux personnes à faibles ressources.

Alors que la mise en place d'un système d'allocation loyer généralise sur un grand nombre de locataires risque de provoquer une inflation sur les loyers, toute aide qui vise à améliorer la constitution de garanties locatives aura un effet déflatoire sur les loyers.

Une amélioration de la garantie aura pour conséquence d'améliorer la confiance entre le bailleur et le locataire ayant un profil à risque.

De ce fait, l'investissement dans ce type de logements repartira à la hausse, ce qui sera bénéfique pour toutes les parties : pour le secteur de la construction qui verra ses commandes augmenter, pour les locataires qui verront l'offre de logements augmenter et, last but not least, pour l'Etat qui percevra plus d'impôts sur l'immobilier.

**VOORSTEL VAN RESOLUTIE****ten gunste van de huurwaarborg**

Het Brussels Hoofdstedelijk Parlement,

- kennis genomen hebbende van de verschillende armoedeverslagen en de rapporten over de evolutie van de huurprijzen in Brussel,
- kennis genomen hebbende van de moeilijkheden die gepaard gaan met de toepassing van de wet van 25 april 2007 in verband met het stellen van de huurwaarborgen door toedoen van bankinstellingen;

Vraagt de federale Staat om :

- de herziening van de wet van 25 april 2007 in verband met de huurwaarborg;
- de invoering van een huurwaarborgfonds alleen voor mensen met een laag inkomen;
- een aanpassing met betrekking tot de toegang tot dat huurwaarborgfonds naar gelang van de hoogte van de huurprijzen in elk van de drie Gewesten.

**PROPOSITION DE RÉSOLUTION****en faveur de la garantie locative**

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

- ayant pris connaissance des différents rapports sur la pauvreté et sur l'évolution des loyers à Bruxelles,
- ayant pris connaissance des difficultés qu'engendrent la mise en œuvre de la loi du 25 avril 2007 sur la constitution des garanties locatives par l'intermédiaire des organismes bancaires;

demande à l'Etat fédéral :

- la révision de la loi du 25 avril 2007 sur la garantie locative;
- de prévoir la mise en place d'un fonds de garanties locatives réservé aux personnes à faibles revenus;
- de prévoir une modulation quant à l'accès à ce fonds des garanties locatives en fonction de l'importance des loyers pratiqués dans chacune des trois Régions.

Olivier de CLIPPELE (F)  
 Françoise SCHEPMANS (F)  
 Didier GOSUIN (F)