

## **Het beroep van het Overlegplatform Eigenaarsverenigingen aangaande de wijzigingen van de woninghuurwet werd verworpen !**

Het grondwettelijk Hof heeft op 26 juni jongstleden het beroep van het Overlegplatform van Eigenaarsverenigingen, dat was ingesteld tegen de nieuwe bepalingen inzake woninghuur, ingevoerd door de wetten van 25 en 26 april 2007, verworpen.

Het ging om een reeks van maatregelen ingevoerd door Mevrouw Onkelinx, toenmalig Minister van Justitie die bedoeld waren om de toegang tot de huisvesting te bevorderen, hetgeen de eigenaarsverenigingen betwisten.

De maatregel die de ons het meest tegen de borst stootte was de vermindering van de huurwaarborg tot twee maand voor een huurcontract aangaande het hoofdverblijf van de huurder wanneer deze in één keer werd gesteld. De keuze van de modaliteit wordt aan de huurder gelaten, waardoor de verhuurder gedwongen wordt afstand te doen van een deel van de huurwaarborg.

We herinneren eraan dat onze leden massaal de petitie, die was gericht tegen deze nieuwe beperking van de rechten van de verhuurder, hebben gesteund : 24.000 handtekeningen werden verzameld. De petitie werd persoonlijk overhandigd aan de Voorzitter van de Kamer.

Het Overlegplatform neemt bijzonder aanstoot aan de argumentatie weerhouden in het arrest. Ondanks de argumenten die wij hadden ingeroepen, werd zelfs geen melding gemaakt van de gewettigde belangen van de verhuurder. Het evenwicht in de contractuele relatie is blijkbaar alleen nodig wanneer het gaat over de belangen van de huurder.

Het Hof beperkt er zich toe vast te stellen dat “de waarborgregeling in de bestreden bepaling, luidens de parlementaire voorbereidingen, als uitgangspunt hanteert dat een huurwaarborg van twee maanden kan volstaan als dekking van de mogelijke huurschade ... en dat de maatregel door de verhuurders derhalve geen onredige gevolgen heeft”. Het Hof stelt verder dat “de regeling is ingegeven door de zorg om de gevolgen voor het gezinshuishoudbudget van een eerste betaling van de huur, samen met de storting van de huurwaarborg te beperken ... en aldus het recht op een behoorlijke huisvesting te bevorderen”.

Het Hof vergeet – of doet tenminste alsof – dat de huurwaarborg in principe alle schulden van de huurders, waaronder ook de huurachterstallen, dekt en dat de huurschade alleen al vaak twee maanden huur te boven gaat.

Het Hof vergeet tevens dat, wanneer het zich heeft gebogen over het beroep dat werd ingesteld tegen de brusselse ordonnantie aangaande de solidaire aansprakelijkheid van de verhuurder voor de achterstallige waterfacturen van de huurder, zij geargumenteed had dat de verhuurder beschikt over de huurwaarborg om zijn eventuele tussenkomst te compenseren ... We zien de samenhang van deze twee beslissingen niet goed in.

Al deze argumenten hebben de advocaten van het Overlegplatform op geworpen voor het Hof, maar dit laatste heeft er zich niet om bekommerd en totaal nagelaten erop te antwoorden.

Het Overlegplatform ziet in dit arrest de uiting van minachting ten aanzien van de eigenaars-verhuurders. Het resultaat is dat we aan deze laatsten enkel maar kunnen aanraden om nog selectiever te zijn in de keuze van hun huurders. De wet én het arrest gaan de huurders een slechte dienst bewijzen - de huurders waren trouwens geen vragende partij voor de bekritiseerde maatregel.

Darenboven moeten we ons de vraag stellen welke de objectiviteit is van het grondwettelijk Hof in de uitvoering van haar missie.