

## Inleiding

*door Henk Van Hootegem,  
Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting*

Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting is een interfederale overheidsinstelling die in 1998 via het 'Samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, de Gemeenschappen en de Gewesten betreffende de bestendiging van het armoedebeleid' werd opgericht en in de schoot van het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding werd ondergebracht.

Het Steunpunt dient aanbevelingen op te maken voor de verschillende regeringen en parlementen op basis van overleg met actoren in de strijd tegen armoede. Het is zijn rol een link te vormen tussen het terrein en de politiek, en informatie en analyses aan te bieden die een bijdrage kunnen vormen in het politieke debat en de politieke beleidsinitiatieven.<sup>1</sup>

Dat het Steunpunt reeds enkele jaren rond de huurwaarborgproblematiek werkt is niet verwonderlijk. Wanneer we het hebben over mensen in armoede en bestaansonzekerheid, weten we dat het overgrote deel van deze mensen aangewezen zijn op de huurmarkt. Bij het zoeken van een huurwoning is de huurwaarborg een belangrijk facet. Maar het bijeenbrengen van deze waarborg is voor heel wat kandidaat-huurders een moeilijke opgave, en kan echt een drempel vormen in de toegang tot de huisvestingsmarkt. Dit betekent dat bij de uitoefening van het recht op een degelijke huisvesting de waarborg cruciaal is.

Mensen met een laag inkomen en/of een bepaald statuut (bijvoorbeeld leefloontrekker, werkloze) kunnen geconfronteerd worden met verschillende problemen:

(1) De huurder moet een aantal maanden huur bij elkaar krijgen voor de samenstelling van de waarborg, gecombineerd met het feit dat de waarborg van de vorige woning eventueel nog niet is vrijgegeven, en ook de eerste maand huurgeld moet betaald worden.

(2) De aard van de waarborg – in het geval van een waarborg(brief) die ter beschikking wordt gesteld door het OCMW – kan voor de verhuurder een signaal zijn dat de betrokken kandidaat-huurder niet beschikt over de nodige middelen om de huurwaarborg zelf samen te stellen, en tot de interpretatie leiden dat de kandidaat-huurder onvoldoende solvabel is. Dit kan leiden tot een weigering door de verhuurder van de kandidaat-huurder.

In 2007 is een nieuwe regeling uitgewerkt. Met deze wet wou de wetgever de toegang tot de huurmarkt op financieel vlak makkelijker maken. Enerzijds door het aantal maanden te beperken tot maximum twee maanden huur in het geval van een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder. En anderzijds door de mogelijkheid om de waarborg samen te stellen door middel van constante maandelijkse betalingen, gedurende maximum drie jaar, en voor een bedrag van maximaal drie maanden huur.

---

<sup>1</sup> Daartoe dienen ook de tweejaarlijkse Verslagen van het Steunpunt. Deze zijn gebaseerd op uitwisselingen in thematische overleggroepen in het Steunpunt, en worden telkens aan de regeringen en de parlementen overgemaakt. Zie <http://www.armoedebestrijding.be/publicatiessteunpunt2jaarlijksverslag.htm>

Een tweede bedoeling van de wet was uitsluiting op basis van de herkomst van de waarborg tegen te gaan door een neutraal formulier. Op dit formulier kan je immers niet zien of de waarborg werd voorgeschoten en of dit gebeurde met tussenkomst van het OCMW.

Sinds deze regeling hebben huurders de keuze tussen drie verschillende manieren om aan hun waarborgverplichting te voldoen:

(1) De huurder stort de waarborg op een geblokkeerde rekening. Dit veronderstelt dat hij zelf over voldoende middelen beschikt. In dit geval bedraagt de waarborg maximaal twee maanden huur.

(2) De huurder vraagt aan zijn bank om de waarborg voor te schieten, mits maandelijkse terugbetaling gedurende maximum drie jaar. In dit geval wordt het bedrag van de waarborg op maximum drie maand vastgelegd. Het moet om de bank gaan waar de huurder zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort.

(3) De huurder gaat langs bij het OCMW. Het OCMW kan een akkoord sluiten met een bank, waardoor het de bank is die de waarborg toestaat ten gunste van de verhuurder. Het OCMW staat garant voor de terugbetaling door de huurder.

De wet expliciteert dat de huurder kan kiezen tussen de drie vermelde waarborgvormen, dit echter "behoudens de zekerheden voorzien in artikel 1752 van het Burgerlijk Wetboek". Het keuzerecht is dus niet voorzien indien het gaat om andere zekerheden (bijvoorbeeld effecten) dan de drie waarborgvormen zoals hierboven beschreven. En opdat de verhuurder de kandidaat-huurder niet zou kunnen uitsluiten omdat de waarborg via het OCMW tot stand kwam, voorziet de wetgever dus ook in een neutraal formulier. Dit vermeldt enkel dat er aan de waarborgverplichting is voldaan, ongeacht de manier waarop dit is gebeurd.

De wet voorziet in een evaluatie na een jaar na het van kracht worden van het systeem. De Interministeriële Conferentie Huisvesting heeft, veel later dan de wet had voorzien, een interkabinettenwerkgroep opgericht in het kader van deze evaluatie. Deze werkgroep heeft echter – op het moment van de val van de regering – zijn werkzaamheden, zonder resultaten, gestaakt.

De problemen op het terrein blijven echter voortduren. Een aantal organisaties die voornamelijk minder kapitaalkrachtige huurders ondersteunen hebben verschillende getuigenissen en ervaringen, maar ook cijfers, rond deze problematiek verzameld. Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting wil via de organisatie van deze persconferentie deze organisaties een kanaal geven en de politieke actoren rond deze problematiek sensibiliseren.

Een piste tot oplossing die door verschillende actoren, waaronder het Steunpunt, naar voren wordt geschoven is deze van een centraal huurwaarborgfonds. Na de zomervakantie zal het Steunpunt een seminarie organiseren om het debat aan te gaan over deze piste met een breed veld van actoren.

Ik geef nu het woord aan de organisaties over de huidige problemen op het terrein rond de huurwaarborg.

[www.armoedebestrijding.be](http://www.armoedebestrijding.be)