



## Nota betreffende de piste van een centraal huurwaarborgfonds

---

Deze nota werd opgemaakt op basis van een werkseminarie dat het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting organiseerde op 4 juni 2014 en zijn eerdere werkzaamheden rond de problematiek van de huurwaarborg.

### Problematiek

Mensen met een laag inkomen zijn meer aangewezen op de huurmarkt om hun recht op wonen te kunnen realiseren. Voor heel wat mensen uit deze groep is de samenstelling van de huurwaarborg echter een drempel in de toegang tot de huurmarkt: bij het begin van de huur moeten er immers middelen voorhanden zijn voor de waarborg (een aantal maanden huur) en de eerste maand huur, dit terwijl eventueel de vorige waarborg nog niet is vrijgegeven. Uit de cijfers met betrekking tot de inkomenssituatie van huurders blijkt dat het aantal mensen bij wie het aandeel van woonkosten in hun budget hoog tot heel hoog is, stijgt.

De wetgever wou met de wet van 25 april 2007 de toegang tot de huurmarkt vergemakkelijken, door:

- het aantal maanden huur voor de waarborg – in het geval van een geblokkeerde rekening – te beperken tot twee maand;
- de mogelijkheid te voorzien om de waarborg samen te stellen in schijven, ten bedrage van maximaal drie maanden huur, in een periode van maximaal drie jaar;
- een neutraal formulier te voorzien, waardoor de oorsprong van de waarborg niet gekend is.

In de praktijk worden echter een aantal problemen vastgesteld:

- de bankwaarborg (samenstelling in schijven) wordt nauwelijks toegepast (onder andere omdat vaak hoge dossierkosten worden gevraagd);
- het neutraal formulier wordt nauwelijks gebruikt;
- andere waarborgvormen worden door de verhuurder voorzien; in een aantal gevallen gaat het om waarborgen in cash, wat wettelijk verboden is;
- OCMW's hebben verschillende praktijken met betrekking tot de dekking van de waarborg en de eventuele terugbetaling ervan;
- de sociale huurders hebben – met betrekking tot de waarborg - niet dezelfde beschermingsmodaliteiten als de andere huurders.

### De oprichting van een centraal huurwaarborgfonds als oplossingspiste

De piste van een centraal huurwaarborgfonds werd de laatste jaren door verschillende actoren naar voren geschoven, in standpunten, wetsvoorstellen, memoranda voor de verkiezingen van 2014.

De oprichting van een centraal fonds zou een oplossing kunnen betekenen voor een aantal van de bestaande problemen, door:

- samenstelling van de waarborg in schijven: de mogelijkheid tot een gespreide betaling, waardoor de financiële drempel tot het huren van een woning verlaagt;
- vermindering van het risico op stigmatisering en discriminatie: de manier van samenstelling wordt niet gecommuniceerd;
- harmonisering van de behandeling en de dekking van de waarborg (zowel voor de huurders als de verhuurders): de huurwaarborg zou zowel huurschade als huurachterstal dekken, de manier van blokkering en vrijmaking wordt ook voor alle waarborgen dezelfde;
- vastlegging van de mogelijke waarborgvormen: vermijden van waarborgvormen die de toegang tot de huurmarkt kunnen belemmeren;
- overdraagbaarheid van de waarborg: in het geval van een verhuis kan de waarborg (geheel of gedeeltelijk) gebruikt worden voor de waarborg van de nieuwe huurwoning;
- creatie van een meerwaarde van de huurwaarborgmiddelen: het geheel van alle waarborgen kan een meeropbrengst voortbrengen die kan aangewend worden voor de kosten en de risico's van het fonds en – eventueel – voor investering in de woonmarkt.

### **Aandachtspunten**

Tijdens het werkseminarie werden een aantal bezorgdheden geuit met betrekking tot de piste van een centraal huurwaarborgfonds:

- met een centraal huurwaarborgfonds wordt een systeem uitgewerkt voor alle huurders, terwijl slechts een bepaalde groep problemen ondervindt. Over de omvang van deze groep is er echter geen eensgezindheid;
- de capaciteit van het fonds om alle financiële risico's te dekken;
- het vertrouwen van particuliere verhuurders in een publiek fonds;
- de vraag of er een meerwaarde zou kunnen gecreëerd worden ter investering in de woningmarkt;
- de vraag hoe er kan omgegaan worden met huishoudens die meerdere keren met betalingsmoeilijkheden geconfronteerd worden;
- de vrees dat verhuurders andere selectiemethoden zullen gebruiken om de betaalbaarheid te verhogen.

Deze aandachtspunten dienen in verder debat meegenomen te worden in functie van de verdere verdieping van de piste van een centraal huurwaarborgfonds.

### **Kenmerken van een centraal fonds**

Het centraal fonds werkt op een universele manier: elke huurder wordt gevraagd zijn huurwaarborg in het fonds te storten, ofwel in 1 keer ofwel via een gespreide betaling. Het fonds werkt dus niet selectief voor bepaalde groepen.

### **Werking van het fonds**

Er zijn twee mogelijke pistes voor de organisatie van het centraal fonds:

1. de oprichting en beheer van een centraal publiek fonds, gewestelijk, waarvan het beheer paritair gebeurt;
2. het beheer van het fonds gebeurt door een private bankinstelling die – op basis van een openbare aanbesteding – wordt aangewezen mits respect van een lastenboek met een welomschreven dienstverlening.

De bedragen van de waarborgen van de sociale huisvesting zouden kunnen dienen als startkapitaal voor het fonds. Daarnaast komen de middelen van private huurders die de waarborg in een keer

kunnen samenstellen. Er moet een voldoende basis zijn om de waarborg van de minder kapitaalkrachtige huurders, die hun waarborg in schijven zouden samenstellen, vanuit het fonds te kunnen voorzien.

De ervaringen van fondsen die momenteel gelijkaardige functies vervullen – weliswaar op kleinere schaal – laten blijken dat een dergelijk centraal fonds mogelijk zou zijn. In Charleroi bestaat sinds 2005 een fonds, opgericht vanuit verenigingen, dat de mogelijkheid geeft aan huurders om hun waarborg in schijven samen te stellen en ook voorziet in een begeleiding. Vrij recent heeft ook de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen een fonds opgericht, waarbij de plaatsing van het geheel van de middelen op de financiële markten een duidelijke meerwaarde creëert.

Het volume aan middelen van het centraal fonds moet het mogelijk maken om een meerwaarde op te bouwen om huurwaarborgen voor te schieten (cfr. de mogelijkheid van een gespreide betaling), om achterstallen te financieren, en om verliezen bij onbetaalde waarborgen te kunnen dekken. Een eventueel overschot zou moeten kunnen dienen om bijvoorbeeld renovatiewerken van huurwoningen te financieren.

### **De mogelijkheid van gespreide betaling**

Er is discussie over de vraag of de mogelijkheid van een volstorten in schijven van de waarborg voor iedereen geldt of voor afgebakende groepen. De voorstanders van de brede optie wijzen op de mogelijke nadelen van een afbakening van specifieke doelgroepen, en hopen dat voordeliger voorwaarden huurders kunnen overtuigen om de som in 1 keer te storten. Anderen denken dat het voor de financiële haalbaarheid van het fonds beter is om de mogelijkheid enkel voor bepaalde groepen te voorzien, waarbij welbepaalde criteria dienen opgemaakt te worden. Hierbij wordt gepleit voor verschillende criteria en manieren om de doelgroepen af te bakenen: op basis van bepaalde statuten (bv. verhoogde tegemoetkoming), op basis van inkomen, en na onderzoek door het lokale OCMW of CAW.

Het afbetalingsplan zou moeten opgemaakt worden in functie van de reële mogelijkheden van de huurder, de mogelijke hulp door het OCMW, het vrijkomen van een waarborg met betrekking tot de vorige huurovereenkomst.

### **Rol van de OCMW's en andere organisaties in de sociale en financiële opvolging**

De rol van de OCMW's in de verstrekking van de huurwaarborg kan worden verdergezet, maar in een samenwerking met het centrale huurwaarborgfonds. De zekerheidsstelling door het OCMW kan gebeuren ten aanzien van het fonds, waardoor niet onmiddellijk financiële middelen moeten worden ter beschikking gesteld.

Sommigen waarschuwen voor het gevaar dat de financiële verplichtingen van de huurovereenkomst niet overeenkomen met het inkomen en de draagkracht van de huurder, waardoor er schulden kunnen ontstaan. Zowel het OCMW als andere organisaties – zoals de CAW's in Vlaanderen – kunnen instaan voor een begeleiding. Het centraal fonds dient dan ook een signaleringsopdracht op te nemen naar deze organisaties toe, in het geval van probleemsituaties, en omgekeerd. In het algemeen is het belangrijk dat de lokale actoren betrokken worden in een netwerk rond het centraal huurwaarborgfonds.