

Cijfergegevens soorten huurwaarborg Huurdersbonden

Inleiding

Ieder jaar maken de Vlaamse huurdersbonden van iedere huurder die tijdens het werkingsjaar op advies komt een dossier met onder andere de voornaamste gegevens van het huurcontract. Onder andere wordt hem de vraag gesteld onder welke vorm de huurwaarborg is gesteld als er een huurwaarborg verschuldigd was.

In 2010 zijn 16.018 huurders op advies geweest bij een Vlaamse huurdersbond. Van 12.052 huurders zijn de gegevens in verband met de huurwaarborg ingevuld, wat een zeer behoorlijke en dus betrouwbare responsgraad oplevert van 75,24 %.

De nieuwe huurwaarborgregeling met de keuze tussen drie wettelijke huurwaarborgvormen (geblokkeerde rekening bij een financiële instelling: maximaal 2 maand huur , bankwaarborg of bankwaarborg via een standaardovereenkomst met het OCMW: maximaal 3 maand huur) geldt enkel voor de woninghuurcontracten afgesloten vanaf 18 mei 2007.

Voor die datum gold reeds sinds 1984 (met een beperkte wijziging vanaf 28/02/19991 en een tweede wijziging vanaf 31 mei 1997) dat indien de huurwaarborg onder de vorm van geld is betaald, deze moet geplaatst worden op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder bij een financiële instelling. De wetswijziging in 1997 vermeldde bovendien voor het eerst een uitdrukkelijke sanctie als dit niet het geval was. Werd de waarborg niet op een geblokkeerde rekening gezet dan golden de marktinteressen die dan gekapitaliseerd worden. Indien de huurder aandrang op de blokkering van de huurwaarborg golden vanaf dan de hogere wettelijke interesten. Deze sanctie is trouwens ook behouden in de huidige regeling.

De cijfers die we hieronder verzameld hebben gelden dus zowel voor huurders wiens huurcontract onder de nieuwe regeling valt (in casu vanaf 18 mei 2007) als huurders met een ouder woninghuurcontract die onder de oudere regeling(en) vallen.

Toelichting bij de soorten huurwaarborg

Hieronder geven we een korte toelichting bij de soorten huurwaarborg die we onderscheiden.

Waarborg geblokkeerd: dit betekent dat de huurwaarborg onder de vorm van geld geblokkeerd staat bij een financiële instelling op naam van de huurder en gekapitaliseerde interesten opbrengt. Deze waarborg kan slechts gedeblokkeerd worden na een uitdrukkelijk schriftelijk akkoord opgemaakt tussen verhuurder en huurder na het einde van het huurcontract of door een vonnis van de rechtbank. Het betreft een wettelijke huurwaarborgvorm zowel onder de oude als nieuwe regeling. Werd het bedrag voor een huurcontract afgesloten na 18 mei 2007 van bij de aanvang in een keer betaald, dan mag de huurwaarborg maximaal twee maanden huur bedragen.

Cash: dit betekent dat de huurder het waarborggeld ofwel in handen van de verhuurder heeft betaald ofwel op zijn rekening heeft gestort waarbij dit geld niet op een geblokkeerde rekening is terecht gekomen. Het betreft hier een onwettige praktijk voor woninghuurcontracten zowel onder de oudere regelingen(en) als onder de nieuwe regeling.

Andere: het betreft hier opnieuw een niet wettelijke huurwaarborgvorm en dus anders dan de drie wettelijke huurwaarborgvormen voorzien in artikel 10 woninghuurwet.. Grosso modo vallen hieronder twee soorten. De meest voorkomende waarborgvorm is de *Korfinarekening* welke een levensverzekeringsproduct is waarbij de erfgenamen van de huurder bovenop de interest een bedrag krijgen uitgekeerd bij overlijden. Bedrag dat varieert in functie van de leeftijd en de oorzaak van het overlijden. Deze huurwaarborgvorm wordt vrij courant gehanteerd door vastgoedkantoren. Een deel van de verhuurders (ongeveer 20 à 25 %) die deze huurwaarborgvorm hanteren maken hiervan gebruik om de huurwaarborg op drie maanden huur te brengen ook al wordt het bedrag van bij de aanvang in een keer betaald. De rechtsleer is erover verdeeld of dit kan. Precies om mogelijke achterpoortjes te sluit eist de interfederale werkgroep huurwaarborg dat op korte termijn de tekst wordt bijgestuurd om dit achterpoortje te sluiten en een omzeiling van de wettelijke regeling voorgoed een halt toe te roepen. Deze Korfina-rekening is goed voor het gros van de categorie ‘Andere’

Een tweede niet wettelijke huurwaarborgvorm maar in Vlaanderen veel minder toegepaste vorm betreft *de schriftelijke garantie* die het OCMW stelt waarbij het OCMW ter voldoening van de huurwaarborg zich voor een bepaald bedrag borg stelt bij de verhuurder. Sommige OCMW's kiezen hiervoor omdat ze voor deze vorm geen liquide middelen moeten vrij maken of hiervoor geen vergoeding aan de bank moeten betalen. Ook aan deze waarborgvorm kleeft een ernstig nadeel

omdat deze kandidaat-huurders op die manier kenbaar worden gemaakt bij de verhuurder als OCMW-cliënten die voor hun waarborgverplichting een beroep moeten doen op het OCMW. Dit druist in tegen de nieuwe huurwaarborgregeling nu de wetgever een neutraal document heeft gecreëerd eenmaal de huurder onder een van de drie wettelijke vormen zijn huurwaarborg heeft gesteld. Op die manier wou de wetgever voorkomen dat deze kandidaat-huurders 'gelabeld' werden als OCMW-cliënten waardoor het doorgaans ook moeilijker wordt om een huurwoning te kunnen huren.

Bankwaarborg : het betreft hier opnieuw een wettelijke huurwaarborgvorm. **We onderscheiden twee deelsorten.**

De bankwaarborg rechtstreeks aangegaan met een bank. Indien de huurder zijn inkomen op een rekening bij die bank laat storten, heeft deze huurder het recht om van de bank te eisen dat deze hem een bankwaarborg ten bedrage van maximaal drie maanden huur toestaat. Het betekent dat de huurder, voor een periode van maximaal drie jaar en nooit langer dan de duur van het huurcontract zelf, het bedrag in gelijke schijven mag samenstellen en aan de bank afbetalen. Ondertussen staat de bank ten opzichte van de verhuurder borg voor het gedeelte dat de huurder nog niet heeft afbetaald. De realiteit leert echter dat banken erg terughoudend zijn om een bankwaarborg toe te staan of hieraan zulke hoge kosten verbinden dat de huurder begrijpelijk afhaakt.

De tweede vorm betreft *de bankwaarborg aangegaan door het OCMW bij een bank waarbij ditmaal het OCMW zich op zijn beurt borg stelt bij de bank gesteld dat die bankwaarborg of een deel hiervan zou moeten aanspreken. Uiteraard dient het OCMW hiervoor een vergoeding aan de bank te betalen.* Het betreft opnieuw een wettelijk huurwaarborgvorm.

Geen huurwaarborg

In tegenstelling tot wat velen misschien denken legt artikel 10 van de woninghuurwet (zowel in de nieuwe als oude regeling) niet op dat een huurwaarborg verplichtend moet worden gesteld. Partijen zijn vrij om dit al dan niet overeen te komen. Het is enkel wanneer partijen dit wel overeenkomen dat de woninghuurwet dwingend de modaliteiten bepaalt zoals onder welke vorm dit mogelijk is voor welk maximaal bedrag.

De voornaamste conclusies

De Vlaamse huurdersbonden houden deze cijfers reeds sinds 2008 bij. Met andere woorden de evolutie van de diverse huurwaarborgvormen en hun aandeel kan in de tijd gemeten worden.

Aangezien het werkingsjaar 2010 het derde jaar betreft sinds de inwerkingtreding van de nieuwe regeling betekent dit dat het aandeel huurders met een huurcontract afgesloten onder toepassing van deze nieuwe regeling moet toegenomen zijn en telkens van jaar tot jaar zal toenemen. Aangezien de bankwaarborg rechtstreeks en via het OCMW pas dan is opgenomen in de

woninghuurwet als een van de keuzemogelijkheden tussen de drie wettelijke huurwaarborgvormen, zou het in de lijn van de logica liggen dat deze huurwaarborgvorm aan belang wint.

De globale evolutie in Vlaanderen

Wanneer de evolutie bekijken over de afgelopen die jaren (2008-2010) dan stellen we op Vlaams aggregatieniveau geen grote schokkende wijziging in het aandeel van de diverse huurwaarborgvormen vast. Zie hiervoor TabelV.

Het aandeel **huurwaarborgen op een geblokkeerde rekening** blijft nagenoeg constant. Het betreft een meerderheid van de huurders waarbij hun verhuurder de wettelijke regeling volgt (ongeveer 62%).

Het aandeel huurders dat de waarborg nog steeds (noodgedwongen) **in handen van de verhuurder** betaalt neemt over de jaren heen zeer lichtjes af: van 21,39 naar 18,99%.

Alhoewel deze huurwaarborgvorm, trouwens reeds sinds 1984, manifest strijdig is met de dwingende wetregeling, eist blijkbaar toch nog bijna 1 op 5 verhuurders dat de waarborg in zijn handen terecht komt. Het nadeel hiervan is dat wanneer op het einde de verhuurder een de waarborg of een deel (onterecht) inhoudt het initiatief om dit bedrag via de rechter te recupereren aan de huurder wordt opgedrongen. Bovendien leert de ervaring dat bij het einde beide partijen sneller tot een gezamenlijk akkoord komen over de gehele of gedeeltelijke toewijzing van de huurwaarborg als die op een geblokkeerde rekening staat omdat zonder akkoord geen van beide partijen aan dit geld kan.

De specifieke sanctie die sinds 31 mei 1997 is bepaald, namelijk dat de huurder de wettelijke interest verkrijgt als hij eist (best bij aangetekend schrijven) dat deze op een geblokkeerde rekening komt, werkt weinig afschrikkend omdat het opnieuw een initiatief van de huurder vraagt die doorgaans de zwakkere partij is, en met name de laatste jaren de wettelijke interest gevoelig is afgenomen (2008: 7%, 2009: 5,50%, 2010: 3,25% en 2011: 3,75%) en dichterbij de gewone marktinterest benadert

Het aandeel '**Andere**' en dus niet wettelijke huurwaarborgvormen waaronder vooral de Korfinarekening kent wel een lichte groei, namelijk van 10,19 naar 12,65%.

Deze vorm van waarborgrekening wordt door **Korfina** uitdrukkelijk gepromoot met de veelzeggende boodschap aan de verhuurders dat bij deze waarborgvorm de verhuurder drie maanden huur mag vragen. Zo heeft nu ook het Algemeen Eigenaarssyndicaat met Korfina een akkoord gesloten om deze huurwaarborgvorm onder haar leden te stimuleren. Nu deze niet wettelijke huurwaarborgvorm bijna 12 % van het marktaandeel krijgt en gepromoot wordt om de wettelijke regeling te omzeilen, wordt het hoog tijd dat de wetgever ingrijpt door deze wetomzeiling onmogelijk te maken.

Alhoewel het aandeel **bankwaarborgen** in de tijd sinds 18mei 2007 zou moeten toenemen nu het sinds die datum is opgenomen onder de drie wettelijke huurwaarborgvormen waaruit de huurder een keuze (sic!) kan maken, blijft het aandeel hiervan ontstellend laag en constant (rond de 1,5%) waarvan het merendeel dan nog bakwaarborgen via standaardovereenkomst met het OCMW betreft. Door de onwil van de banken betreft het hier in de feiten een slag in het water die derhalve de keuzevrijheid van de huurder en ook de bedoeling van de wetgever onderuit haalt om de financiële drempel voor de toegang tot een huurwoning te verminderen voor huurders die dit bedrag niet in een keer op tafel kunnen leggen. Het aandeel hiervan is zelfs vele malen kleiner dan verhuurders die geen huurwaarborg eisen

Het aandeel huurders dat **geen huurwaarborg** moest betalen tot zekerstelling van hun verplichtingen als huurder neemt logischerwijze licht af tot 4,06 % maar is niettemin hoger dan het aandeel dat een bankwaarborg stelt.

Vrij grote constante verschillen tussen de huurdersbondleden van de diverse Huurdersbonden en hun Steunpunten.

Inzake het aandeel huurwaarborgen in de handen van verhuurders vormt Huurdersbond Antwerpen met 33% een absolute uitschieter. Het werkinggebied van deze Huurdersbond vormt de provincie Antwerpen met een zeer groot gewicht van de grootstad Antwerpen , doch zonder de Antwerpse Kempen (Turnhout, Mol en Geel).

Dit aandeel is vele malen hoger dan het Vlaams landelijk gemiddelde dat 18,99 % bedraagt. Vermoedelijk is dit hoog aandeel cash de resultante van de concentratie van zwakke huurdergroepen in deze grootstad, die minder bij machte zijn om de wettelijke verplichtingen van de verhuurder op dit punt af te dwingen. Dit hoog aandeel cash is namelijk een constante in de tijd (33,08% in 2010; 31,74 % in 2009; 31,24 % in 2008).

Ook inzake ‘Andere’ waaronder dus voornamelijk de Korfinahuurwaarborg merken we onderling zeer uiteenlopende regionale verschillen.

De hoogste aandelen vinden we in afnemende rangorde bij Huurdersbond Oost-Vlaanderen (17,79%), Huurdersbond West-Vlaanderen (17,09%), Steunpunt Waasland (15,90%) en Steunpunt Turnhout (15,10%), welke allen bovenmodaal scoren in vergelijking met het Vlaams gemiddelde (12,65%). Aan de andere kant van het spectrum vinden we Huurdersbond Antwerpen (8,50%), Huurdersbond Vlaams-Brabant (6,95%) en Huurderssyndicaat Limburg (6,33%).

Enerzijds spoort dit met het lager aandeel huurders-leden die van een vastgoedkantoor huren in de provincies Vlaams-Brabant, Antwerpen zonder de Antwerpse kampen en de provincie Limburg. Anderzijds merken we dat in 2008 het aandeel Andere huurwaarborgvormen in de steunpunten Waasland en Turnhout nog relatief beperkt was (tussen 9 à 10%) maar dit aandeel snel gegroeid is naar respectievelijk 15,90 en 15,10 %. De indruk ontstaat dat de Korfina-huurwaarborg aan een opmars bezig is binnen de vastgoedkantoren in deze regio.

Tabel I 2010, Absolute cijfers, 16.018 dossiers waarvan 12.052 ingevuld

Huurdersbonden 2010: n	Waarborg geblokkeerd	Cash	Andere	Bankwaarborg	Geen waarborg	Niet ingevuld	Aantal dossiers
<i>Hb A'pen</i>	1.526	969	249	63	122	1.099	4.028
<i>Hb O-VI</i>	1.504	315	424	33	107	895	3.278
<i>Hb West-VI</i>	1.381	312	374	24	97	887	3.075
<i>Hsynd Limburg</i>	1.032	277	95	26	71	356	1.857
<i>Hb VI-Brabant</i>	751	177	75	17	59	417	1.496
<i>Steunpunt Waasland</i>	775	131	184	13	56	141	1.300
<i>Steunpunt Turnhout</i>	531	108	123	9	42	171	984
<i>Alle Huurdersbonden</i>	7.500	2.289	1.524	185	554	3.966	16.018

Tabel II 2010, procentueel

Huurdersbonden 2010%	Waarborg geblokkeerd	Cash	Andere	Bankwaarborg	Geen waarborg	Antwoord- score
<i>Hb A'pen</i>	52,10	33,08	8,50	2,15	4,17	72,72
<i>Hb O-VI</i>	63,11	13,22	17,79	1,38	4,49	72,70
<i>Hb West-VI</i>	63,12	14,26	17,09	1,10	4,43	71,15
<i>Hsynd Limburg</i>	68,75	18,45	6,33	1,73	4,73	80,83
<i>Hb VI-Brabant</i>	69,60	16,40	7,00	1,58	5,47	72,13
<i>Steunpunt Waasland</i>	66,87	11,30	15,90	1,12	4,83	89,15
<i>Steunpunt Turnhout</i>	65,31	13,28	15,10	1,11	5,17	82,62
<i>Alle Huurdersbonden</i>	62,23	18,99	12,65	1,54	4,60	75,24

Tabel III. 2009, Absolute cijfers, 14.383 dossiers waarvan 10.827 ingevuld

Huurdersbonden 2009: n	Waarborg geblok keerd	Cash	Andere	Bankwaar borg	Geen waarbor g	Niet ingevuld	Aantal dossiers
<i>Hb A'pen</i>	1.446	850	174	57	151	1.060	3.738
<i>Hb O-VI</i>	1.683	416	389	26	119	900	3.533
<i>Hb West-VI</i>	1.419	404	464	32	102	887	3.308
<i>Hsynd Limburg</i>							-
<i>Hb VI-Brabant</i>	769	138	64	15	47	381	1.414
<i>Steunpunt Waasland</i>	812	147	147	8	50	154	1.318
<i>Steunpunt Turnhout</i>	579	155	113	7	44	174	1.072
<i>Alle Huurdersbonden</i>							-
zond. Limburg	6.708	2.110	1.351	145	513	3.556	14.383

Tabel IV 2009, procentueel

Huurdersbonden 2009%	Waarborg geblokke erd	Cash	Andere	Bankwaar borg	Geen waarborg	Antwoord- score
<i>Hb A'pen</i>	53,99	31,74	6,5	2,13	5,64	71,64
<i>Hb O-VI</i>	63,9	15,8	14,8	1	4,5	74,53
<i>Hb West-VI</i>	58,6	16,7	19,2	1,3	4,2	73,19
<i>Hsynd Limburg</i>	-	-	-	-	-	Geen antwoord
<i>Hb VI-Brabant</i>	74,44	13,36	6,20	1,45	4,55	73,06
<i>Steunpunt Waasland</i>	69,8	12,6	12,6	0,7	4,3	88,32
<i>Steunpunt Turnhout</i>	64,48	17,26	12,58	0,78	4,9	83,77
<i>Alle Huurdersbonden</i>						Geen antwoord
Totaal Zonder Limburg	61,96	19,49	12,48	1,34	4,74	75,28

Tabel V. % Evolutie 2008-2010 Totalen Vlaamse huurdersbonden

Alle Huurdersbonden 2008-2009: %	Waarborg geblokke rd	Cash	Andere	Bankwaar borg	Geen waarborg	Antwoord- score
<i>2008</i>	61,59	21,36	10,19	1,64	5,22	75,36
<i>2009</i>	61,96	19,49	12,48	1,34	4,74	75,28
<i>2010</i>	62,23	18,99	12,65	1,54	4,60	75,24
