

## **Persdossier: Wet huurwaarborg werkt niet. Parlement moet actie ondernemen**

### ***Persconferentie van 26 mei 2011***

#### **1. De impact van een huurwaarborg bij het zoeken van een huurwoning**

Bij het zoeken van een huurwoning is de huurwaarborg een belangrijk element. Het bijeenbrengen van deze waarborg is voor heel wat kandidaat-huurders een moeilijke opgave, en kan een werkelijke drempel betekenen 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 tevens dient de eerste maand huur betaald te 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.

#### **2. De regeling van 2007**

Met de wijziging van de huurwaarborgregeling in 2007<sup>1</sup> 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.

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.

##### **2.1. Drie waarborgformules**

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

---

<sup>1</sup> Wet houdende diverse bepalingen (IV) van 25 april 2007 (artikel 103), *Belgisch Staatsblad*, 8 mei 2007.

(1) De huurder stort de waarborg op een geblokkeerde rekening. Dit impliceert 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.

## 2.2. Keuzerecht van 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.

## 2.3. Neutraal formulier

Opdat de verhuurder de kandidaat-huurder niet zou kunnen uitsluiten omdat de waarborg via het OCMW tot stand kwam, voorziet de wetgever ook in een neutraal formulier. Dit vermeldt enkel dat er aan de waarborgverplichting is voldaan, ongeacht de manier waarop dit is gebeurd. Dit formulier werd via een Koninklijk besluit vastgelegd.

## 2.4. Evaluatie na één jaar

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.

## 3. Maar ... op het terrein

### 3.1. Niet alle waarborgvormen worden aangeboden zoals voorzien

De organisaties die de belangen van huurders verdedigen merken op het terrein dat de bank(huur)waarborg (formule 2 in het overzicht hierboven) nauwelijks wordt toegepast.

De Werkgroep Huurwaarborg liet tien mensen naar hun bank telefoneren met de vraag om een bankwaarborg. Deze personen zijn klant bij 4 verschillende banken. Deze telefoongesprekken werden gefilmd<sup>2</sup> en zijn illustratief voor:

- Hoge dossierkosten, meestal 250 euro, wat de bedoeling van de wet (huurwaarborg toegankelijk maken via deze formule voor mensen met een laag inkomen en weinig reserves) helemaal ondergraaft.
- Weinig, onduidelijke en soms onjuiste informatie (bijvoorbeeld intrestverplichting, ...).
- Een aantal bijkomende voorwaarden die gesteld worden, zoals voldoende inkomen, werken, leeftijds criterium, terugbetaling om 12 maanden (de wettelijke termijn is 36 maanden), ...
- Ontkenning van deze mogelijkheid: "Dat bestaat niet...".
- "Misverstanden" tussen de bellers en bankbedienden die steeds terugkomen op het systeem van de geblokkeerde rekening of op een systeem van lening zonder voorwerp (met interest).

Ook uit de cijfers van de Vlaamse Huurdersbonden voor 2010<sup>3</sup> (op basis van 12.052 dossiers) blijkt dat het gebruik van deze bankwaarborgen ontstellend laag en constant is (rond 1,5 %), waarvan het merendeel dan nog bankwaarborgen via standaardovereenkomst met het OCMW (formule 3 in het overzicht hierboven).

De cijfers van 'Convivence – Samenleven Bruxelles' bevestigen dit, geen enkele van de gebruikers heeft zijn of haar waarborg kunnen samenstellen via een bankwaarborg<sup>4</sup>.

Ook uit de ervaringen en getuigenissen die bij de organisaties op het terrein zijn ingezameld<sup>5</sup> blijkt dat de bankgarantie, één van de drie keuzemogelijkheden, in de praktijk geen optie is.

### 3.2. De keuzemogelijkheid is er in de praktijk niet voor iedereen

Een aantal mensen zien zich verplicht om het voorstel van de verhuurder inzake waarborgvorm te aanvaarden of – omdat dit voorstel inging tegen de eigen voorkeur – het huurcontract te weigeren: *"De wet geeft ons zagezegd de vrije keuze om onze waarborg samen te stellen, maar bij het immo-kantoor waar mijn zoon huurde, was het een korfina-waarborg, te nemen of te laten (maar dan kon hij het huis niet huren)."*<sup>6</sup>

### 3.3. Het neutrale formulier wordt nauwelijks gebruikt

Het neutrale formulier dat de wetgever heeft voorzien wordt niet of nauwelijks gebruikt: *"Er zijn OCMW's die de kandidaat-huurders een papier meegeven met OCMW-logo dat ze aan de verhuurder moeten laten zien en waarop bijvoorbeeld staat op welk type waarborg zij recht*

---

<sup>2</sup> Te raadplegen op: <http://www.vob-vzw.be/HB/Nieuws/GetuigenissenPersconferentie/tabid/515/Default.aspx>

<sup>3</sup> In bijlage

<sup>4</sup> In bijlage

<sup>5</sup> In bijlage

<sup>6</sup> In bijlage

*hebben. Dit gaat volgens ons helemaal in tegen de geest van de wet, waar een neutraal formulier juist de herkomst van de waarborg moet verbergen.”<sup>7</sup>*

### 3.4. Bijkomende inlichtingen naar sociaal-economisch profiel leiden vaak tot weigering

Regelmatig vragen verhuurders bijkomende inlichtingen omtrent het sociaal-economisch profiel van kandidaat-huurders. Dit kan leiden tot weigering van de kandidaat: *“Er zijn immobiliënkantoren die een verzekering hebben tegen onbetaalde huur. Om deze verzekering te kunnen gebruiken moeten ze aantonen dat hun huurder een inkomen uit arbeid heeft en minstens drie keer de huur verdient. Dit roepen zij in als reden om mensen zonder arbeidsinkomen te weigeren.”*

### 3.5. In een groot aantal situaties is er sprake van een andere huurwaarborgvorm

De cijfers van de Vlaamse huurdersbonden tonen dat 19 % van de waarborgen in deze dossiers cash aan de verhuurders worden betaald. In de Brusselse cijfers van ‘Convivence – Samenleven’ zijn zelfs 197 van de 321 huurwaarborgen (61 %) in cash. 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 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.

Een belangrijk deel van de dossiers van de Vlaamse huurdersbonden (12,7 %) betreft enerzijds een Korfinarekening (het grootste deel) of anderzijds een schriftelijke OCMW-garantie. Bij een Korfinarekening gaat het om een levensverzekeringsproduct waarbij de erfgenamen van de huurder bovenop de interest een bedrag krijgen uitgekeerd bij overlijden. Een 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 tweede niet wettelijke huurwaarborgvorm - in Vlaanderen veel minder toegepaste vorm, maar wel meer in Brussel - 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

---

<sup>7</sup> Bijlage

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.

#### **4. Wat wij vragen**

De Werkgroep Huurwaarborg vraagt dat de politiek verantwoordelijken actie ondernemen om de toegang tot de huurmarkt, en het bijzonder de huurwaarborgregeling, op een structurele manier te verbeteren. Het parlement kan hier een belangrijke rol spelen. De Werkgroep wordt in deze vraag ondersteund door verschillende organisaties van het middenveld (zie lijst onderaan).

##### **4.1. Installeren van een centraal huurwaarborgfonds**

Een centraal fonds blijft voor heel wat actoren het beste systeem om de huurwaarborg te regelen. In zijn eerdere tweejaarlijkse Verslagen heeft het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting steeds gewezen op de zinvolheid van een dergelijk fonds, als piste om huurders te helpen hun waarborg te kunnen samenstellen en om geen onderscheid meer mogelijk te maken op het vlak van de herkomst van de waarborg. Ook bij verenigingen (zie onder andere de memoranda van de federaties van de OCMW's), onderzoeksinstellingen en politici (zie verschillende wetsvoorstellen) is reeds nagedacht over de oprichting van een dergelijk fonds. Het idee staat trouwens vermeld in de regeerakkoorden van het Brusselse Gewest en het Waalse Gewest, maar werd nog niet geconcretiseerd.

De Werkgroep Huurwaarborg werkt momenteel het concept van een centraal huurwaarborgfonds concreet uit.

##### **4.2. Op korte termijn de problemen op het terrein oplossen**

De politieke verantwoordelijken dienen op korte termijn de uitvoeringspraktijk meer in overeenstemming trachten te brengen met de doelstellingen van de wetgever, dit in afwachting van de realisatie van het centraal waarborgfonds.

Hiervoor zal onder andere een bijsturing van het artikel 10 van Woninghuurwet nodig zijn. De Werkgroep Huurwaarborg heeft een aantal voorstellen uitgewerkt om de tekst aan te passen.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Zie

[http://www.armoedebestrijding.be/publications/verslag5/rap5\\_Uitoefening\\_rechten\\_Huurwaarborg\\_NL.pdf](http://www.armoedebestrijding.be/publications/verslag5/rap5_Uitoefening_rechten_Huurwaarborg_NL.pdf), p. 39-42.

\*\*\*\*\*

Lijst van deelnemers aan de (interfederale) Werkgroep Huurwaarborg

- Belgisch Netwerk Armoedebestrijding (BAPN, samenwerking van: Vlaams netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen, Brussels Platform Armoede, Forum bruxellois de lutte contre la pauvreté, Réseau wallon de lutte contre la pauvreté)
- Brusselse Bond voor het Recht op wonen
- CAW Mozaiek - Woonbegeleiding
- Samenlevingsopbouw Brussel
- Solidarités Nouvelles
- Vlaams Overleg Bewonersbelangen

De vragen van de werkgroep worden ondersteund door:

- ACW
- Credal
- Gezinsbond
- Les Equipes Populaires
- Ligue des familles
- MOC
- OIVO – CRIOC
- Réseau Financement Alternatif (RFA)
- Sector Samenlevingsopbouw
- Socialistische Mutualiteiten
- Steunpunt Algemeen Welzijnswerk
- Vivre Ensemble Education
- Vlastrov
- Welzijnszorg