

Wet huurwaarborg werkt niet. Parlement moet actie ondernemen (26.5.11)

Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting werkt al verschillende jaren rond de huurwaarborg. Een groot deel van de mensen die in armoede of bestaansonzekerheid leven, zijn huurders. De samenstelling van de waarborg is echter een moeilijke taak voor heel wat kandidaat-huurders en kan een echte drempel betekenen in de uitoefening van het recht op wonen. Sinds 2007 is er een nieuwe huurwaarborgregeling die als bedoeling had de toegang tot de huurmarkt makkelijker te maken. Deze regeling wordt echter voor een deel niet toegepast, en er stellen zich heel wat problemen. Een aantal organisaties die voornamelijk minder kapitaalkrachtige huurders ondersteunen hebben verschillende getuigenissen en ervaringen, maar ook cijfers, rond deze problematiek verzameld.

Hieronder vindt u het gemeenschappelijk persbericht van de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, CAW Mozaiek – Woonbegeleiding, Vlaams Overleg Bewonersbelangen, Solidarités Nouvelles, Belgisch Netwerk Armoedebestrijding en Samenlevingsopbouw Brussel.

Gemeenschappelijk persbericht van de leden van de 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

Wet huurwaarborg werkt niet! Parlement moet actie ondernemen

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.

De huurwaarborgregeling van 2007

Met de wijziging van de huurwaarborgregeling in 2007[1] 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. De wet voorzag ook 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.

Op het terrein stellen we echter verschillende problemen vast

(1) Niet alle waarborgvormen worden aangeboden zoals voorzien:

De bank (huur)waarborg wordt bijvoorbeeld nauwelijks 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[2] 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, leeftijdscriterium, terugbetaling op 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 (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. De cijfers van 'Convivence – Samenleven' bevestigen dit, geen enkele van de gebruikers heeft zijn of haar waarborg kunnen samenstellen via een bankwaarborg.

(2) 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.

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, vrij courant gehanteerd door vastgoedkantoren. Vaak wordt hier meer dan het equivalent van twee maanden huur gevraagd. De tweede 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. Ook aan deze waarborgvorm kleef 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. Nochtans wilde de wetgever via een neutraal formulier dit juist vermijden.

(3) Andere vaststellingen zijn dat:

- de keuzemogelijkheid er in de praktijk niet voor iedereen is: 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;
- het neutraal formulier dat de wetgever heeft voorzien niet of nauwelijks wordt gebruikt;
- en verhuurders regelmatig bijkomende inlichtingen vragen omtrent het sociaal-economisch profiel van kandidaat-huurders maar dit kan leiden tot weigering van de kandidaat.

Politieke actie gevraagd

De leden van de Werkgroep Huurwaarborg – daarin gesteund door heel wat organisaties uit het middenveld - vragen dat de politiek verantwoordelijken actie ondernemen om de toegang tot de huurmarkt, en in het bijzonder de huurwaarborgregeling, op een structurele manier te verbeteren. Het parlement kan hier een belangrijke rol spelen.

(1) Installeren van een centraal huurwaarborgfonds

Een centraal fonds blijft voor heel wat actoren het beste systeem om de huurwaarborg te regelen.

Het idee is al aan bod gekomen in bepaalde wetsvoorstellen en wordt zelfs vermeld in het Brusselse en Waalse regeerakkoord, maar werd nog niet geconcretiseerd. De Werkgroep Huurwaarborg werkt momenteel het concept van een centraal huurwaarborgfonds concreet uit.

(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.[3]

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.
