

Brussel, 28 oktober 2008

Huurwaarborg: nieuwe wet werkt niet naar behoren

Vorig jaar werd de regeling voor het samenstellen van de huurwaarborg grondig veranderd. Deze wet moet de toegang tot de huurmarkt, en in het bijzonder de toegang tot een huurwaarborg voor iedereen, vereenvoudigen. In het bijzonder mensen met een beperkt inkomen zouden baat hebben bij deze nieuwe huurwetgeving.

De wet voorziet ook in een evaluatie na één jaar werking. Een aantal organisaties die voornamelijk minder kapitaalkrachtige huurders ondersteunen (Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, Samenlevingsopbouw Brussel, Vlaams Overleg Bewonersbelangen, Solidarités Nouvelles, Belgisch Netwerk Armoedebestrijding), hebben een initiatief van de beleidsverantwoordelijken niet afgewacht en hebben zelf een enquête uitgevoerd bij verschillende sociale diensten, huurdersbonden, ... om te zien of deze wet zijn ambities waarmaakt.

Het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting (dat deel uitmaakt van het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, www.armoedebestrijding.be) heeft met interesse dit initiatief gevolgd, en organiseerde een persconferentie om de initiatiefnemers een kanaal te geven om de resultaten van dit onderzoek en hun aanbevelingen aan het brede publiek en aan de beleidsverantwoordelijken kenbaar te maken.

De enquête bij de huurdersbonden en sociale diensten leverde gegevens op betreffende de ervaringen van ongeveer 300 gebruikers die een woning wilden huren, met volgende resultaten:

- Bij 40 % van de kandidaat-huurders vroegen de eigenaars naar bijkomende inlichtingen; **in 61 % van die gevallen leidde dit tot een weigering van de kandidaat**. De meest voorkomende redenen om te weigeren zijn het inkomen en de herkomst van de kandidaat-huurders. *"Een groot aantal huurders wordt dus al geweigerd voordat er onderhandeld wordt over de huurwaarborg"*, verduidelijkt Tineke Van Heesvelde, één van de initiatiefnemers van de enquête. *"Verhuurders maken ook op andere manieren een vergelijking tussen de kandidaat-huurders."*
- Hoewel de wet voorziet dat de kandidaat-huurder kan kiezen hoe hij zijn waarborg wil samenstellen, blijkt in de praktijk dat deze keuzemogelijkheid bijna niet bestaat voor de bevraagde groep. Slechts 35 % van de kandidaat-huurders in de enquête kon de formule zelf kiezen.
- De wet voorziet 3 systemen. Uit de enquête blijkt dat **deze drie – wettelijke - systemen voor minder dan de helft van de gerealiseerde waarborgen gebruikt worden**: 2 maand op een geblokkeerde rekening (38,5 %), bankgarantie (0,5 %), bankgarantie via OCMW (8,5 %). In 23 % van de gevallen vraagt de verhuurder de waarborg cash te geven. In Vlaanderen vraagt 17 % van de verhuurders de waarborg in **de vorm van een levensverzekeringsproduct**.
- **De bankgarantie**, de nieuwe huurwaarborgformule waarbij de bank de waarborg voorschiet en de betrokken huurder maandelijks het bedrag stort, **is dus in de praktijk geen optie**.

De initiatiefnemers vragen dat de wet met betrekking tot enkele punten op korte termijn wordt bijgesteld:

- het achterpoortje waarbij een levensverzekeringsproduct als huurwaarborg wordt gevraagd, sluiten;
- het daadwerkelijk verplicht maken van het (bestaande) neutrale meldingsformulier, waarbij het de bedoeling is dat de verhuurder op die manier niet weet of op welke manier de waarborg is samengesteld;
- de mogelijkheid van een bankgarantie wettelijk afdwingbaar maken.

Op lange termijn vragen de initiatiefnemers een grondige bijsturing, in nauw overleg met de representatieve organisaties (waaronder huurders- en verhuurdersverenigingen) en met ondersteuning van het Steunpunt Armoedebestrijding. *"We blijven pleiten voor een centraal huurwaarborgfonds",* zegt Geert Inslegers, één van de initiatiefnemers van de enquête. *"Dit is een waarborgfonds waarin de huurwaarborgen van alle huurders worden gestort. De banken kunnen hierop intekenen en aan de bank die de beste condities biedt wordt het beheer toegekend, mits toezicht door een paritair orgaan en afvaardiging van de bevoegde overheid. De voordelen van dit systeem zijn legio. OCMW-cliënten worden ten opzichte van hun huurder niet langer 'gelabeld' als OCMW-cliënt. Gezien de grotere geldmassa en het concurrentiële aanbod zal de interestopbrengst hoger zijn. Bovendien worden de schokken beter opgevangen van minder kapitaalkrachtige huurders die problemen ondervinden bij de samenstelling van hun waarborg."*