

## INGEZAMELD TUSSEN JANUARI EN MAART 2011

De nieuwe regeling van de huurwaarborg, ingevoerd in 2007 wou de waarborg toegankelijk maken voor iedereen. De Werkgroep Huurwaarborg heeft zijn partnerorganisaties bevroegd: de bemerkingen van het terrein werden ingedeeld in 5 grote knelpunten. Deze getuigenissen en ervaringen tonen aan dat de regeling in de praktijk niet voldoet en zelfs een aantal bijkomende moeilijkheden creëert.

**1. Niet alle waarborgvormen worden aangeboden zoals voorzien**

## Samenlevingsopbouw Oost Vlaanderen

- Een OCMW stuurde me met een papier naar de bank om een waarborg aan te vragen. De bank stuurde me terug naar het OCMW met de woorden: 'wij doen dat niet, je moet terug naar het OCMW.'
- Als je op de zwarte lijst van kredietverstrekkers staat, kan je bij geen enkele bank een bankwaarborg krijgen. Zij beschouwen dat immers ook als een krediet.

## Vlaams Overleg Bewonersbelangen

- Ik kom juist van de bank om daar te vragen of ze eventueel de huurwaarborg voor ons zouden kunnen voorschieten. Maar hierop heb ik een negatief antwoord gekregen. Wij zijn bij die bank 2 jaar klant en hebben alles daar lopen; verzekeringen, lonen, ... Mogen zij dit zomaar weigeren? Het antwoord dat ik erop kreeg was dat de banken het wetsvoorstel weigeren dat de overheid goedkeurde.

## De Keeting Mechelen

- Het OCMW vraagt eerst een voorbeeld huurcontract en het voor akkoord tekenen door de verhuurder. Daarmee wordt de vraag tot goedkeuring gesteld aan de Raad van het OCMW. Omdat de vraag naar woningen in het lager prijssegment groot is, is de woning meestal verhuurd voor de procedure rond is. Daarom informeerde een bezoeker van ons bij zijn bank.

Ik zat erbij toen hij de vraag per telefoon stelde. Hij vermeldde duidelijk dat hij sprak van een maandelijkse inlossing nadien. Hij kreeg een afspraak. De Woonwijzer in Mechelen waarschuwde ons dat veel banken dit weigeren, maar vond het wel al een positief signaal dat we op gesprek mochten komen. Nu, vandaag daar gezeten, was het antwoord dat de bank dat sowieso niet doet. Het zou bovendien veel te duur zijn. En we moesten daarvoor bij het OCMW zijn. We drongen aan, anders hadden we op twee minuten weer buiten gestaan. Er werd ook voorgesteld om een afbetaling met de verhuurder af te spreken, maar met een Immobiliën heeft dit weinig kans.

We kregen te horen dat meneer zijn inkomen te laag was voor een krediet. Dat hij minimum € 1200 moest verdienen en enkel het bedrag dat daarboven lag, kon spenderen aan een krediet. En dat ik dat als assistent wel zou moeten weten. Ik liet weten dat ik het wel jammer

vond dat er dan een afspraak gegeven werd, terwijl het wel duidelijk was aan de telefoon waarover het ging. Dit werd betwijfeld. We hebben met twee bekrachtigd dat dit wel degelijk aan de telefoon gezegd was. Onze bezoeker zei daarop: ja, de vrouw aan de lijn vroeg nog of ik mijn brandverzekering dan ook hier zou nemen. Pas dan stond de bankbediende recht en zei dat ze eens ging bekijken wat ze kon doen.

Na een tijdje kwam ze terug met afgedrukte informatie. Het zou wel degelijk een heuse brok kosten: €250 om het boekje te openen en 2% commissie per jaar met minimum van €25. Het gaat hier ook om een huurwaarborg van 3 maanden, af te betalen met minimum 1/36ste per maand en gedurende maximum 3 jaar. Nadeel bij vroegtijdig overlijden: wat niet werd ingelost kan door de verhuurder verhaald worden bij de erfgenamen. Het document dat door verhuurder en huurder ondertekend moet worden ziet er hetzelfde uit als een gewone geblokkeerde rekening. Alleen staat er in het tweede artikel dat de rekening start met nul euro. De documenten werden bij de bankbediende bewaard. Indien dit de uiteindelijke keuze wordt, kan het volbracht worden.

Onze bezoeker relativeert de €250: 'ik ben al zoveel kwijt gespeeld en het is nog beter dan onder de brug te belanden'. Hij verkiest om bij het bezichtigen van een woonst deze vorm van waarborg ter sprake te brengen in plaats van een waarborg via het OCMW (omwille van een beeldvorming die beter aanslaat bij een Immo). Het is wel een zeer grote hap om meteen neer te leggen. Met een uitkering van €800, waarvan €300 huur afgaat en meteen ook €250 blijft er niet veel meer over... Er is hoop dat de waarborg van de huidige woonst wel snel volledig terug bezorgd wordt, maar aangezien de eigenaar een tijd geleden veranderd is, kan de eigenaar dit mogelijk betwisten en duurt dat weer een hele tijd...

#### Bonnevie Brussel

- Over de huurwaarborgen in het algemeen wordt bij individuele contacten steeds minder gesproken omdat bekend is dat het systeem amper werkt. Als je naar de huurwaarborg van een bank informeert, krijg je zelden of nooit feedback. Wat ik echt bijzonder onrechtvaardig vind, en daar heb ik het OCMW en de SVK's al op aangesproken, is het feit dat sommige SVK's de morele waarborg van het OCMW niet aanvaarden als die achterstallige huurbedragen niet kan dekken.

#### FEDSVK Brussel

- Hoewel het burgerlijk wetboek voorschrijft dat een OCMW een waarborg van drie maanden huur moet toekennen, stellen bepaalde OCMW's toch vaak lagere waarborgen. Zo biedt een OCMW bijvoorbeeld een huurwaarborg van twee maanden aan, niet van drie maanden.

#### RIMO Limburg

- Sommige Immokantoren blijven 3 maanden waarborg vragen ipv 2

#### Samenlevingsopbouw Brussel

- In Brussel geven een aantal OCMW's enkel een waarborgbrief, een soort moreel engagement waarin dan nog vaak heel expliciet vermeld wordt dat het OCMW niet zal tussenkomen in huurachterstallen, enkel voor eventuele huurschade. De meeste eigenaars weigeren een dergelijke waarborg. Als mensen dan naar hun bank gaan om een bankwaarborg te vragen, vangen ze ook daar bot. Banken weigeren een renteloze lening te verstrekken, proberen de mensen af te schepen als ze hierom vragen en rekenen serieuze dossierkosten (250 euro is geen uitzondering).

## Solidarités Nouvelles (Wallonië)

- De verhuurders noch de OCMW's respecteren de wettelijke bepalingen in die zin dat de bewoners ons zelden vragen over deze kwestie stellen. Zowel in Luik als in Charleroi melden ze geregeld problemen met privé-eigenaars (vraag om de verhuurder contant te betalen, drie maanden huur als waarborg bij directe betaling, weigeren van huurwaarborgen van OCMW's of waarborgbrieven...). De uitgevoerde tests m.b.t. bankgaranties hebben aangetoond dat geen enkele bankinstelling de wettelijke bepalingen kent of dat ze weigeren om ze toe te passen. Alleen een bank gaf, na wat aandringen en nadat ze de informatie hadden opgezocht, toe dat ze een dergelijke waarborg kon stellen. De andere banken raden de klanten in het beste geval af om van dit systeem gebruik te maken, vooral door onbetaalbare dossierkosten aan te rekenen (250€). Terwijl ze verdoezelen dat ze geen bankgarantie willen stellen, promoten ze wel verbruikskredieten aan solvabele klanten.
- De aanpak van de OCMW's verschilt sterk van stad tot stad, zelfs van kantoor tot kantoor. De OCMW's gebruiken de bankgarantie en het neutrale formule maar uiterst zelden. In tegendeel, ze geven de voorkeur aan waarborgbrieven (geen betaling vooraf) en principe-akkoorden met de verhuurder en de Raad voor Maatschappelijk Welzijn, met vertragingen van één tot drie weken om tot een definitieve overeenkomst te komen. Bovendien worden naast de wettelijke bepalingen nog extra voorwaarden opgelegd, vooral dan bezoeken om de kwaliteit van een woning te evalueren. Een dergelijke aanpak hypothekeert het huurwaarborgrecht nog meer, beperkt de vrije keuze van de begunstigten compleet en vermindert hun kansen op een woning. Wat ook vaak voorkomt, is dat men de waarborg van het OCMW beperkt tot huurschade alleen (wat een inbreuk op de wet is).
- Het mechanisme van de levensverzekeringen (van het 'Korfina'-type) heeft ook zijn intrede gedaan in het Waalse Gewest. Deze praktijk, die het gevolg is van een erg brede interpretatie van de zwakke plekken in de wet, komt echter maar beperkt voor en wordt vooral door vastgoedkantoren gebruikt.

## CAW Mozaiek Woonbegeleiding Brussel

- Een bewoonster heeft recht op OCMW steun: ze vindt een studio en vraagt de garantie aan het OCMW.  
Het OCMW communiceert simpelweg dat zij niet tussen komen voor de huurwaarborg. Eens de bewoonster een appartement vond, moest ze een aanvraag doen bij OCMW (dus contract voorleggen, wat al niet evident is), zij zouden dan een bijzonder comité houden, waar dit comité negatief zou beslissen en dan de bank zouden verplichten om een bankgarantie toe te staan.

Dit is nooit gelukt, omdat een eigenaar geen contract gaf als die niet zeker was een huurwaarborg te verkrijgen. Waar een eigenaar ook op afknapte was de ingewikkelde procedure, waardoor zij "schrik" hadden dat ze te lang op hun garantie zouden moeten wachten en gaven dus voorkeur aan zij die wel zekerheid tot garantie konden geven.

Betreffende bewoonster is bij ons in opvang moeten blijven tot ze zelf voldoende bijeen gespaard had en met eigen middelen een huurwaarborg kon stellen.

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

### Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen

- Een OCMW werkt met een papieren waarborg, maar bijna geen enkele eigenaar (en al zeker de immo-kantoren niet) wil hiermee werken. Je krijgt het huis dan gewoonweg niet.
- De wet geeft ons zogezegd 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).

### PagAsa Brussel

- ... Bovendien hebben weinig eigenaars vertrouwen in een persoon die financieel afhankelijk is van het OCMW. We merken dat vele van onze cliënten worden geweigerd nog voordat er onderhandeld werd over een huurwaarborg. Hierbij kunnen verschillende factoren meespelen (nationaliteit, afhankelijk van het OCMW,...)
- Recent hebben we vastgesteld dat een OCMW een voorschot op de huurwaarborg en de eerste huur heeft geweigerd omdat ze de mening waren toegedaan dat de huurprijs (540 euro alles inbegrepen) niet evenredig is aan de financiële steun als alleenstaande.

### CIRE Brussel

- Samen met de aangesloten verenigingen heeft CIRE in 1995 een huurwaarborgfonds opgericht om asielzoekers te helpen uit de opvangcentra weg te raken. Sindsdien kent het fonds renteloze leningen toe voor waarborgen op geblokkeerde rekeningen (2 maanden). Het huurwaarborgfonds van CIRE komt tussenbeide als geen enkele andere vorm van huurwaarborg nog mogelijk is (OCMW, Woningfonds...).

De begunstigden betalen elke maand een bedrag terug dat in verhouding staat tot hun inkomsten (vaak wordt de huurtermijn overschreden om geen maandelijks bedrag te hoeven vragen dat ze niet kunnen terugbetalen). Door de jaren heen heeft het fonds zich aangepast aan de situatie van de aanvragers: ontvankelijk verklaarde asielzoekers, vluchtelingen, subsidiaire bescherming, geregulariseerde vluchtelingen...

Door de crisis in de opvang van asielzoekers in België worden de mensen die een beroep doen op het fonds, steeds kwetsbaarder.

### Samenlevingsopbouw Brussel

- Er zijn OCMW's die enkel de papieren waarborg aanbieden. Bovendien beperken ze de dekking van deze waarborg, zodat er enkel wordt tussengekomen voor eventuele huurschade en niet voor achterstallen. Volgens de VSGB is dit terecht: OCMW's moeten niet tussenkomen in de schulden van hun cliënten.

### CAW Mozaiek Woonbegeleiding Brussel

- Casus over een Iraaks gezin, ouders en drie kinderen. Twee lagere schoolleeftijd, één kleuterschool. Toegekomen in België in 2009, asielaanvraag ingediend en wegens opvangcrisis in een hotel gezet. Januari 2010 zijn ze opgenomen in een tijdelijk opvanginitiatief voor asielzoekers. In tussentijd kregen ze hun interview en werd hen subsidiaire bescherming toegekend rond eind maart. Ze werden niet erkend als vluchteling maar konden eveneens niet terugkeren naar hun land. Deze subsidiaire bescherming gaf een verblijfsvergunning voor 1 jaar die jaarlijks moet

worden verlengd. Na 5 jaar maken ze kans op een permanent verblijfsstatuut. Vanaf eind maart hadden ze twee maanden de tijd om een woonst te vinden. Ik als assistente zocht samen met het gezin zo goed als voltijds naar een woonst. Eind mei bleek dat we nog steeds niets hadden gevonden, dus vroegen we Fedasil naar uitstel van vertrek (oa omdat de kinderen dan hun school zouden kunnen afmaken tot eind juni). Dit uitstel kregen we niet, hun code 207 zou opgeheven worden vanaf 31 mei 2010. Na een tweede aanvraag met extra argumentatie, is hen toch uitstel verleend tot 12 juli.

**Probleem 1:**

Ik heb alle immo kantoren en immobureau's gecontacteerd in de gouden gids in de stad Gent. Geen enkel bureau is ingegaan op mijn vraag. Het standaard antwoord was 'eigenaars willen geen huurders met ocmw garantie' en 'wij immo bureau's werken in functie van de eigenaars en vervullen hun wensen'. Na deze zoektocht hebben we slechts één bezoek mogen doen van een woonst, helaas waren er meerdere kandidaten.

**Probleem 2:**

Na een frustrerende zoektocht vonden we een woonst. Gelukkig als we waren, contacteerden we meteen het ocmw van die gemeente. Dat ocmw weigerde pertinent om de vraag te behandelen. Ik heb de vraag dan voorgelegd aan VVSG en helpdesk VMC. Uiteindelijk hebben we de woonst moeten laten schieten.

**Probleem 3:**

Vooraf bij de immo's, maar eveneens bij enkele eigenaars, kregen we de opmerking dat twee slaapkamers niet zou volstaan volgens de Vlaamse wooncode. Bij een koppel met drie kinderen, eist deze minimum drie slaapkamers. Met het leefloon dat het gezin zou krijgen, zouden ze nochtans nooit een dergelijke woonst kunnen vinden. De OCMW's vertelden ons dan weer dat de huur maximum 1/3e van het totale inkomen mag bepalen. In de praktijk zou dat een dikke 300 euro betekenen voor een gezin met drie kinderen... Het mogelijke kindergeld werd niet aanzien als inkomen en dus niet mee in rekening gebracht.

### **3. Het neutrale formulier wordt nauwelijks gebruikt**

#### Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen

- Immo-kantoren werken meestal met die Korfina-waarborg, maar dan krijg je minder intrest en soms durven ze nog altijd drie maand waarborg vragen (ook al betaal je in één keer).

#### Samenlevingsopbouw Brussel

- 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 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.
- Het neutrale formulier heb ik in de praktijk nog nooit gezien. Ik denk dan ook dat het gewoon niet gebruikt wordt, of misschien heel uitzonderlijk.

#### **4. Bijkomende inlichtingen naar soc-econ profiel leiden vaak tot weigering**

##### Samenlevingsopbouw Brussel

- De laatste jaren vragen verhuurders bijna systematisch bij een eerste (telefonisch) contact naar het inkomen van de kandidaat-huurder. Meestal wordt ervan uit gegaan dat mensen maximum een derde van hun inkomen mogen uitgeven aan huur. In de context van de Brusselse huurprijzen betekent dat dat een alleenstaande al gauw een inkomen nodig heeft van ongeveer 1500 euro in de maand om iets te kunnen huren.
- Heel vaak vragen eigenaars ook al in de advertentie: iemand die werkt of – minder direct -- drie laatste loonfiches.
- 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.
- En dan is er nog de raciale discriminatie: mensen die een “Afrikaans” accent hebben, krijgen veel minder afspraken. Het gebeurt regelmatig op onze groepspermanenties dat een Afrikaan te horen krijgt dat “de woning al verhuurd is”, en dat vijf minuten later een Belg voor diezelfde woning een afspraak krijgt.
- Het aantal groepsafspraken neemt de laatste jaren fel toe. Daarbij zien we dat wie de waarborg contant meebrengt, de meeste kans heeft om de woning te huren.
- Soms wordt bij dergelijke groepsafspraken gevraagd om een “dossier” samen te stellen: naast de gezinssamenstelling vraagt men dan bijvoorbeeld referenties van de vorige verhuurder, bewijs van betaling van de huur, loonfiches van de laatste maanden...

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

##### PagAsa Brussel

- We merken dat veel eigenaars een huurwaarborg cash vragen of op hun eigen bankrekening, ook al is dit niet wettelijk. De kandidaat-huurder heeft het voorstel te aanvaarden ofwel wordt hem het contract geweigerd. Aangezien dergelijke regelingen niet wettelijk zijn, zullen de OCMW's ook niet snel geneigd zijn te helpen.

##### Convivence-Samenleven

- Van de 392 gebruikers, van wie we de gezinssamenstelling, de inkomsten, de huur, het type woning en de huurwaarborg kennen, en die 84% van het totale aantal gebruikers uitmaken, weten we het volgende:
  - Opvallend is dat 53 gebruikers geen huurwaarborg hebben gesteld, en 18 gebruikers het zich niet herinneren.
  - Zo blijven er nog 321 huurders over die wel een huurwaarborg hebben samengesteld. Van deze groep weten we het volgende:
    - De meerderheid van de eigenaars-verhuurders (197) eist het waarborgbedrag contant.
    - Het principe om twee maanden huur (in plaats van drie) te vragen, veralgemeent (236).
    - Een waarborg verleend door het OCMW blijft zeldzaam (28). Een tussenkomst door het Woningfonds is nog zeldzamer (5).
    - Een bankgarantie (garantie van 3 maanden via een bankstelling) komt niet voor (0).
    - Een garantie van de huurder zonder openbare hulp komt het meeste voor (201).

## HU Schaarbeek

- In 2010 heeft de Huurdersunie van Schaarbeek 10 betrokkenen ondervraagd over hun huisvesting:
    - in 1 geval werd geen waarborg gevraagd.
    - In 1 geval werd de waarborg op een geblokkeerde bankrekening gestort.
    - In 8 gevallen werd de waarborg contant betaald.
- En van de 10 gevallen die zich bij de HU aanboden om zich als kandidaat-bewoner van de AIS Quartiers in te schrijven (de doelgroep van dit onderzoek) waren er 8 niet ingelicht over de wijzigingen in de wet op de huurwaarborgen van 2007 die de waarborgsamenstelling moet vergemakkelijken.

## CIRE Brussel

- Verschillende huurders krijgen de vraag om de waarborg contant te betalen. Dat bemoeilijkt het vinden van een woning enorm.
- Sommige OCMW's stellen een waarborgbrief voor die de eigenaars niet aanvaarden. Andere eigenaars eisen de waarborg contant (we kennen dat allemaal en geen enkele eigenaar wordt bestraft als de huurders achteraf problemen hebben om hun waarborg terug te krijgen).

## 6. Nog problemen

### Lhiving Brussel

- Een zeer recent voorval waar wij verbaasd over waren: een huurder die onlangs uit een Woningfondswoning verhuisde, woning achtergelaten in goede staat, waarborg op geblokkeerde rekening, had na twee maanden nog steeds geen afrekening ontvangen van de plaatsbeschrijving en waarborg was dus ook nog niet vrijgegeven. Twee maanden na de plaatsbeschrijving werd de ex-huurder per brief gevraagd haar akkoord te geven voor het doorstorten van het volledige bedrag van de geblokkeerde waarborg op de rekening van het Woningfonds en dit zonder een overzicht te hebben van de gemaakte kosten! Het Woningfonds zou daarop vervolgens de afrekening kunnen maken en zou het resterende bedrag na afhouding van de gemaakte kosten voor reparatie terugstorten aan de ex-huurder.

Het antwoord van het Woningfonds op deze vreemde gang van zaken is dat het hun interne procedure is, waar zij niet van kunnen afwijken.

Wij vinden elke overtreding van eender welke partij (huurder of eigenaar) van de regelgeving omtrent huurwaarborg betreurenswaardig en het aanklagen waard. Echter des te meer wanneer we constateren dat die instanties wiens missie het is goede huisvesting te garanderen aan mensen met een laag inkomen, de wettelijke kaders niet respecteren die deze mensen in kwetsbare situaties beschermen.

### CAW Mozaïek Woonbegeleiding Brussel

- Asielzoekers die een centrum moeten verlaten omdat ze positief advies hebben gekregen, geraken heel moeilijk aan een waarborg omdat geen enkel OCMW hen ten laste wil nemen. Doordat ze in een centrum verblijven, hebben ze namelijk nog geen domicilie en kunnen ze dus niet bij het OCMW van hun woonplaats gaan aankloppen.

## PagAsa Brussel

- Een aantal eigenaars aanvaardden wel het voorstel van de kandidaat-huurder. Meestal gaat het dan om het systeem waarbij het OCMW het bedrag voorschiet op een geblokkeerde rekening. Of zoals het systeem van een ander OCMW waarbij de cliënt er zich toe verbindt om de huurwaarborg aan de hand van maandelijkse betalingen geleidelijk op te bouwen op een geblokkeerde rekening en waarbij het OCMW garant blijft totdat het bedrag van de waarborg compleet is. Moeilijker is het met de OCMW's die nog steeds enkel met een waarborgbrief werken. Dit wordt zelden aanvaard door eigenaars.
- We stellen vast dat het vaak minstens twee weken duurt alvorens het OCMW het akkoord geeft voor een tussenkomst ivm de waarborg en de noodzakelijke regelingen treft om het geld op de geblokkeerde rekening te zetten. Zolang wil een eigenaar natuurlijk niet wachten. Om hieraan tegemoet te komen werkt een OCMW regelmatig met een principe-akkoord rond een tussenkomst van de huurwaarborg: bij de behandeling van de eerste aanvraag beslist het comité reeds of zij zullen tussenkomen in het geval dat de cliënt naar een ander appartement verhuist.
- Helaas blijkt dat als een eigenaar akkoord gaat met een waarborg op een geblokkeerde rekening via het OCMW er zich vaak moeilijkheden voordoen waardoor de eigenaar weken moet wachten alvorens alles is geregeld. Deze eigenaars gaan een volgende keer zeker twee keer nadenken alvorens in te stemmen met waarborgsysteem via het OCMW

## FEDSVK Brussel

- De sociale verhuurkantoren die bij onze Federatie zijn aangesloten, stellen vast dat meerdere OCMW's nog altijd weigeren om alle verplichtingen van de huurder via de huurwaarborg te dekken:  
Sommige OCMW's beperken de huurwaarborg tot de huurschade en sluiten huurachterstallen uit. Maar de huurwaarborgwetgeving (artikel 103 van de wet van 25 april 2007, waarmee artikel 10 van de huurwet wordt gewijzigd) bepaalt dat de huurder een waarborg betaalt om de *'naleving van zijn verplichtingen te waarborgen'*. De OCMW's die dit principe niet toepassen, nemen dus eigenlijk een loopje met de wet.  
In dit verband bevestigen de SVK's opnieuw hun beslissing om de huurwaarborgbrieven van de OCMW's te weigeren indien zij niet alle verplichtingen van de huurder dekken.  
Dat is jammer, want de huurders zouden hier wel eens de gevolgen van kunnen dragen. Isabelle Jennes getuigt: het SVK IRIS (waarvan zij beheerder is) staat voor de beslissing om een persoon om deze reden een woning te weigeren. Het OCMW weigert immers om alle verplichtingen van de huurder te dekken, maar het SVK heeft geen alternatief (het Woningfonds komt niet tussenbeide omdat de betrokkene een overgangscontract heeft; zij heeft zelf geen financiële middelen, haar sociale dienst heeft niet de middelen om haar waarborg, zelfs geen morele waarborg, te kunnen stellen, enz.).
- OCMW's verlenen waarborgen die niet de volledige huurtermijn dekken.
- Steeds vaker laten de OCMW's de huurder de huurwaarborg stellen. Dat leidt tot heel onduidelijke situaties.  
De waarborgprocedure zou aan het SVK moeten worden overgedragen door het bedrag op een geblokkeerde rekening te storten als de huurder de waarborg volledig heeft gesteld.
- Het bedrag van de morele waarborgen zou moeten worden geïndexeerd.
- Bovendien willen de SVK's dat alle huurwaarborgen in elk geval gelijk zijn aan drie maanden huur (ook als ze niet door het OCMW worden verleend).



Een waarborg van twee maanden huur is niet hoog genoeg en is voor de SVK's niet echt comfortabel.

#### Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen

- Ik heb mijn waarborg kunnen samenstellen via het Sint-Niklase huurwaarborgfonds van het CAW. Ik kon het niet in één keer betalen. Nu kan ik dit in stukjes terug betalen aan het CAW en zo mijn huurwaarborg bijeen sparen.

#### CIRE Brussel

Bij het verlaten van het opvangcentrum moet de asielzoeker een woning vinden om zich in de gemeente te kunnen inschrijven en om recht te hebben op de hulp van het OCMW. Omdat code 207 is opgeheven (het recht op financiële opvang door Fedasil vervalt), moet de betrokkene hulp vragen bij het OCMW van de gemeente waar de huurwoning van zijn keuze zich bevindt.

Het OCMW vraagt een adres, maar het huurcontract wordt niet getekend als de waarborg nog niet rond is (vicieuze cirkel).

In vele gevallen geeft de huurwaarborg van CIRE dan toegang tot de woning zodat de betrokkene daarna recht op OCMW-hulp krijgt.

#### Samenlevingsopbouw Brussel

- X is afkomstig uit Vilvoorde en verblijft momenteel in een onthaalhuis in Brussel, waar hij ook gedomicilieerd is. Sinds zijn ongeval leeft hij van een invaliditeitsuitkering. Omdat hij niet genoeg geld heeft om de huurwaarborg te betalen, heeft hij verschillende pistes geprobeerd. Bij zijn bank zeiden ze dat ze niet meedoen met die nieuwe wet en dat hij bij het OCMW moest zijn. Bij het OCMW stuurden ze hem naar het Brussels Woningfonds. Ze willen pas tussenkomen als het Woningfonds weigert. Het Woningfonds onderzoekt echter pas het dossier als je al een woning gevonden hebt, waardoor hij nu echt niet weet waarop hij zal kunnen rekenen en van wie. Dit maakt het heel moeilijk om aan een eigenaar uit te leggen hoe de huurwaarborg zal geregeld worden. De situatie verandert helemaal als hij in Vlaanderen een woning zou zoeken. In Vlaanderen komt het Brussels Woningfonds immers helemaal niet tussen en dan kan hij dus wel zijn waarborg lenen bij het OCMW...

\*\*\*\*\*

- 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