



# Info

Caritas Hulpbetoon Info | nummer 18 | september 2015

18

## Editoriaal

Brussel, september 2015

### Huren: een onbereikbare droom ?

*Beste sympathisant,*

*Voor de meesten onder ons is het iets vanzelfsprekend. We komen thuis op een kille avond, hangen onze jas weg, zetten de verwarming wat hoger en maken het behaaglijk warm.*

*Een huis en een thuis zijn 'gewone dingen', maken deel uit van ons leven zonder dat we er bij stil moeten staan. De Belg is met een baksteen in de maag geboren, wordt gezegd: 80 % heeft een eigen huis, en ook wie huurt hoeft zich meestal geen zorgen te maken.*

*Toch is dat niet voor iedereen het geval: voor sommigen is het vinden van een betaalbare woning met een minimum aan comfort een lijdensweg. Jongeren die een parcours in de bijzondere jeugdzorg hebben gelopen en eindelijk toe zijn aan alleen wonen, ex-gedetineerden, alleenstaande, werkloze ouders met kinderen, mensen die alleen maar op een uitkering kunnen terugvallen.*

*Waar een bescheiden woning dan nog net tot de mogelijkheden behoort, is vaak de eerste horde er teveel aan: de huurwaarborg die samen met de eerste huur moet worden betaald, en meestal twee maanden huur bedraagt, maakt dat de toegang tot de normale huurmarkt onbereikbaar wordt, en daarmee ook weer veel meer op de helling komt te staan: een vast eigen adres is immers een voorwaarde om voor een aantal diensten in aanmerking te komen.*

*Met deze septemberactie wil Caritas Hulpbetoon deze mensen een hart onder de riem steken ! We willen met deze oproep een beperkt huurwaarborgfonds oprichten, waarmee we mensen een renteloze lening kunnen bieden, om hun huurwaarborg te kunnen betalen, zodat die niet langer een hinderpaal kan zijn om hun leven op de rails te krijgen.*

*We doen dat zoals steeds in samenwerking met begeleidingsdiensten die borg staan voor een bredere zorg en omkadering.*

*Mogen we opnieuw op uw steun rekenen ?*

*Alvast bij voorbaat van harte dank !*

Dominic Verhoeven  
Ondervoorzitter

Bruno Aerts  
Voorzitter





**Het belang van een woning is vandaag niet gering. Een adres is noodzakelijk voor tal van rechten en plichten. Volgens de wetgever moet je immers ingeschreven zijn in het bevolkingsregister, met een adres waar je op verblijft.**



## De huurmarkt in beeld

Het Grote Woononderzoek 2013 toonde aan dat de betaalbaarheid op de huurmarkt er op achteruit gaat. Zo spendeert meer dan de helft van de huurders nu meer dan 30% van het inkomen aan huur.

Bovendien bleek uit het onderzoek dat ook de kwaliteit van de woningen op de huurmarkt niet altijd even goed zit. Na een inwendige en uitwendige screening van 5000 woningen, trokken de onderzoekers van het Steunpunt Wonen belangrijke conclusies. Zo is de kwaliteit van 47% van de

woningen op de private huurmarkt ontoereikend. De sociale huurmarkt, met woningen in overheidsbeheer, scoort nauwelijks beter: ook hier is de kwaliteit van 44% nog steeds niet voldoende. Gebreken gaan van vochtproblemen, gebrekkige elektriciteitsvoorzieningen, onafgewerkte muren tot een verhoogd risico op CO<sub>2</sub>-intoxicatie.

## Huurwaarborg

Wanneer men dan een kwaliteitsvolle en toch betaalbare huurwoning gevonden heeft, komt het probleem van de huurwaarborg bovendienrijven. Een totaalbedrag van twee keer, tot in sommige gevallen vijf keer, de maandelijkse huurprijs. In één keer over te maken – vaak nagenoeg samen met de eerste huur. Circa een kwart van de huurders geeft aan dat de huurwaarborg een zware tot zeer zware last is. Slechts ongeveer 34% van de huurders ziet in de huurwaarborg zoals ze vandaag geldt, geen probleem.



# huurwaarborg als te nemen hindernis



Er zijn vandaag verschillende oplossingen voor deze mensen. Zo kan het OCMW tussenkomen en de waarborg overmaken. Maar een OCMW-waarborg schrikt verhuurders af. Zij stellen zich vragen bij de overige financiële mogelijkheden van de huurders en kiezen voor andere huurders.

Een andere mogelijkheid is de bankwaarborg. Een bankwaarborg houdt in dat de bank de huurwaarborg voorschiet, en de huurder zich ertoe verbindt het bedrag binnen drie jaar terug te betalen. Sinds 2007 hebben banken de wettelijke verplichting via een bankwaarborg de huurwaarborg voor te schieten, via een renteloze lening.

Uit een recent onderzoek van de UGent (2015), waarbij bankkantoren aangeschreven werden met de vraag om een bankwaarborg af te sluiten, blijkt echter dat slechts een kwart van de bankkantoren zonder meer ingaat op de vraag van een huurder om een bankwaarborg te geven. Bijna de helft stelt regelrecht dat het niet kan, of reageert gewoon niet op de vraag.

## Huurwaarborgfonds Caritas Hulpbetoon

Met een huurwaarborgfonds wil Caritas Hulpbetoon mensen voor wie de huurwaarborg een probleem is, een eerlijke kans geven op de huurmarkt. Anders dan bij een OCMW, weet de eigenaar niet dat het nodige bedrag niet vanuit de

huurder zelf aangeleverd wordt, wat vaak een groot verschil maakt.

Op vraag van een hulpverleningsorganisatie, zorgt Caritas Hulpbetoon voor het benodigde bedrag, waarmee de bewoner zelf zijn huurwaarborg kan afsluiten. Na afloop van het huurcontract,

stort de bewoner het bedrag van de huurwaarborg terug aan de betreffende hulpverleningsorganisatie. Op die manier kan dan een andere huurder verder geholpen worden met zijn zoektocht naar een betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoning.



