

# Info

Caritas Hulpbetoon Info | nummer 33 | juni 2019

33

## Een huurwoning: (on)bereikbare droom?

Brussel, 29 juni 2019

Beste Schenker,

*De Belg heeft een baksteen in de maag, wordt wel eens gezegd. Twee derde van de Belgen is eigenaar van de gezinswoning. Omgekeerd betekent dit natuurlijk dat er minder woningen beschikbaar zijn voor verhuur. En dat er dus op een aantal segmenten van de huurmarkt heel wat druk zit, en vooral dan op de laagste segmenten. Voor een bescheiden woning betaal je dan al snel 'te veel', maar als je de prijs niet betaalt, is er wel een ander die dat wél doet. De sociale huisvestings-maatschappijen en verhuurkantoren spelen hun rol, maar slagen er niet in om deze marktwerking om te buigen.*

*Voor veel mensen is het vinden van een huurwoning dan ook een lange lijdensweg. Niet alleen de huurprijs is daarbij problematisch, de huurwaarborg levert vaak een nog groter probleem op. Niet alleen is die gestegen van twee naar drie maanden, niet betalen of een beroep doen op het OCMW zorgt ervoor dat je huisbaas zich vragen gaat stellen over jouw mogelijkheden 'om de huur wel te kunnen betalen'. Als je daarnaast ook nog eens alleen-staande ouder bent, of naar een vreemde naam luistert, wordt het al helemaal te moeilijk.*

*Vanuit Caritas Vlaanderen ijverden we daarom mee voor het systeem van huurwaarborg-leningen dat de vorige regering invoerde, en waarbij de Vlaamse overheid een lening toe kan kennen aan kandidaat-huurders die het bedrag van de huurwaarborg niet kunnen ophoesten, maar op die manier wel zélf de huurwaarborg aan de eigenaar te kunnen overmaken. Dit systeem brengt voor heel wat mensen soelaas, maar nog niet voor iedereen. Nog altijd vallen mensen buiten de (strenge) criteria, terwijl nochtans ook voor hen drie maanden huurwaarborg onhaalbaar is.*

**'Ook Jezus kwam als arme dakloze ter wereld. De kerk moet zich dan ook blijven inzetten tegen armoede en uitsluiting' (Paus Franciscus in een interview met de Utrechtse daklozenkrant Straatnieuws, 2015)**

*Met Caritas Hulpbetoon blijven we voor deze groep eveneens (gedeeltelijk) tussenkomen, zodat ook zij kans maken op een huurwoning, en dus op een dak boven het hoofd. Als het kan, als lening, als het moet, of als de huurwaarborg niet wordt vrijgegeven, deels als gift.*

*Met deze tussenkomst geven we deze mensen een duw in de rug, en een kans op een nieuwe start met een dak boven het hoofd. Daarvoor kloppen we opnieuw bij u aan. We hebben uw steun nodig om onze werking blijvend mogelijk te maken.*

*Mogen we ook ditmaal opnieuw op U rekenen? Van harte dank!*

Dominic Verhoeven  
Ondervoorzitter

Bruno Aerts  
Voorzitter

# Huren: vaak een al te hachelig

## De huurwaarborg

Zowel de private als de sociale huurmarkt werkt in Vlaanderen met een huurwaarborg. Die waarborg moet in eerste instantie een eigenaar verzekeren dat in geval van schade bij het verlaten van de huurwoning, die schade betaald wordt. Vaak wordt de huurwaarborg door eigenaars vergoed, echter ook gebruikt als middel om na te gaan of een kandidaat-huurder in staat zal zijn de huur van een woning te betalen. De hoogte van de huurwaarborg is wettelijk vastgelegd.



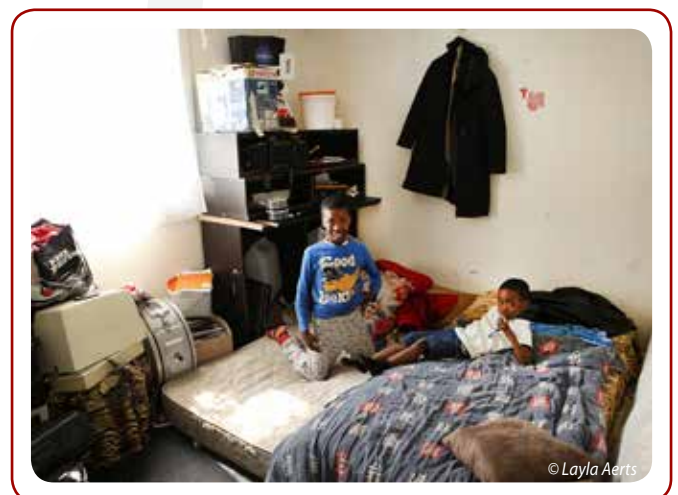
### Huurwaarborg als verzekering

De huurwaarborg is een verzekering voor de verhuurder van een huis of een appartement. Via de huurwaarborg kan de eigenaar schade in of aan de woning recupereren. De vaststelling van die schade wordt gedaan bij het verlaten van de huurwoning, normaal door een onafhankelijk expert. Op dat moment kan worden beslist om (een deel van) de huurwaarborg uit te betalen aan de verhuurder in plaats van terug te storten aan de huurder. Op die manier werkt de huurwaarborg ook als een aanmoediging voor eigenaars om woningen te verhuren. Of voor mensen om te investeren in de huurmarkt. Sinds de zesde Staatshervorming is het

woonbeleid een regionale bevoegdheid. De vorige Vlaamse Regering heeft, met minister van Wonen Liesbeth Homans, sterk geïnvesteerd in het uitbreiden van de huurmarkt via het ondersteunen van eigenaars. Met de huurwaarborg als redmiddel, kreeg dit beleid gestalte.

### Drie maal de huur

*"Sinds begin 2019 is de huurwaarborg gelijk aan drie keer de maandelijkse huur. Voordien was dit slechts twee maal het huurbedrag. Dat maakt huren er niet makkelijker op." Thijs Smeyers, Caritas Vlaanderen*



De hoogte van de huurwaarborg is afhankelijk van het maandelijkse huurbedrag. In het kader van het ondersteunen van verhuurders, werd het bedrag van de huurwaarborg opgetrokken.

De huurprijs van een sociale woning wordt berekend op basis van de feitelijke situatie van de huurder. Ter illustratie, wie een woning huurt aan 520 euro per maand, zet als huurwaarborg 1560 euro op een geblokkeerde rekening. Zelfs voor lage sociale tarieven, loopt dit bedrag toch snel op. Voor wie huurt aan 250 euro, bedraagt de huurwaarborg ook al meteen 750 euro, een flink bedrag voor wie slechts over een vervangingsinkomen geschikt.

### Solvabiliteit

Daarnaast stellen we vast dat eigenaars het betalen van de huurwaarborg ook zien als een test van de solvabiliteit van de kandidaat-huurder. Anders gezegd, wie de huurwaarborg niet zelf kan betalen kan waar-

schijnlijk ook niet elke maand zijn huur op tafel leggen, zo wordt geredeneerd. Dat zet meteen een stop op een aantal hulpsystemen voor wie het bedrag van de huurwaarborg niet meteen kan storten.

Zo is er het systeem via het OCMW, met een borgstelling of met een feitelijke betaling. Eigenaars die vernemen dat een kandidaat-huurder beroep moet doen op het OCMW, haken snel af zo blijkt al uit het Grote Woononderzoek (2013/2015).

### Vlaamse Huurwaarborglening

En toch is er een grote nood. Uit gegevens van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten, blijkt dat jaarlijks ongeveer 10.000 mensen een beroep doen op de huurwaarborg via het OCMW. Niet in elk van deze gevallen wordt een kandidaat-huurder geweigerd. Maar aan de andere kant zijn ons ook situaties bekend waar een kandidaat-huurder verschillende keren het deksel op de neus krijgt.

# rijke onderneming!



© Caritas

*“Ook al had ik een principiële overeenkomst met het OCMW voor mijn huurwaarborg, het lukt niet. Drie keer ging alles vlot, tot de vraag om de huurwaarborg op een geblokkeerde rekening te storten. Toen liep het mis. Eén keer was er plots een andere huurder, een andere keer zei de makelaar me dat de eigenaar niet verder wou. De derde keer hoorde ik gewoon niets meer. Igor, 19, op zoek naar een eerste huurwoning.*”

Vanuit die situaties, stelde Caritas Vlaanderen voor om via de Vlaamse overheid een lening toe te kennen aan kandidaat-huurders die zelf het bedrag van de huurwaarborg niet kunnen betalen. Op die manier zou de eigenaar niet weten wat de oorsprong van het geld is, waardoor de huurwaarborg terug keert naar haar essentie: een verzekeringsprincipe voor de eigenaar.

Die Vlaamse Huurwaarborglening is er ook gekomen, gekoppeld aan de verhoging van de huurwaarborg van twee naar drie maanden. Sterker nog, door de regeringspartners in de Vlaamse Regering werd ze een belangrijke bouwsteen in het Vlaamse woonbeleid genoemd.

Daarnaast koppelen de andere meerderheidspartijen de verhoging van de huurwaarborg die N-VA wilde invoeren, aan de invoering van de huurwaarborglening.

### **Het mosterdzaadje van Hulpbetoon**

Het voorstel van de Vlaamse Huurwaarborglening kwam natuurlijk niet uit de lucht vallen. Via Caritas Hulpbetoon passen we het principe al jaren toe. Wie geen huurwaarborg kan betalen, kan een renteloze lening afsluiten, waardoor dit wei mogelijk wordt. In bepaalde gevallen, bijvoorbeeld wanneer de terugbetaling bijzonder moeilijk is, kan die zelfs worden

omgezet in een niet-terugvorderbare steun of gift.

Het invoeren van een Vlaamse Huurwaarborglening is een belangrijke stap vooruit. Maar het verhogen van twee naar drie maanden huur laat ook zijn sporen na. Meer mensen dan voordien kunnen zo'n groot bedrag niet ophoesten. In bepaalde gevallen komen mensen ook niet in aanmerking voor de Huurwaarborglening of blijkt de procedure niet duidelijk, waardoor bijvoorbeeld de aanvraag te laat wordt opgestart. In die gevallen blijft de steun via Caritas Hulpbetoon broodnodig.

Caritas Vlaanderen publiceerde in het kader van deze problematiek ook een brochure: “Onder dak Lokale aanpak van dak- en thuisloosheid”, onder redactie van Thijs Smeyers.



