

VLAAMS PARLEMENT



vergadering **C69 – WON6**

zittingsjaar 2009-2010

Handelingen

Commissievergadering

Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie

van 10 december 2009

INHOUD

Vraag om uitleg van de heer Bart Van Malderen tot de heer Kris Peeters, minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid, over de niet-naleving door sommige banken van de wettelijke beschikkingen in verband met de huurwaarborg	3
---	---

■

Voorzitter: de heer Jan Penris

Vraag om uitleg van de heer Bart Van Malderen tot de heer Kris Peeters, minister-president van de Vlaamse Regering, Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid, over de niet-naleving door sommige banken van de wettelijke beschikkingen in verband met de huurwaarborg

De voorzitter: De heer Van Malderen heeft het woord.

De heer Bart Van Malderen: Mijnheer de minister-president, via OCMW-raadsleden maar ook via de pers hebben we vernomen dat nogal wat banken weigeren om klanten die hun huurwaarborg in schijven willen betalen, tegemoet te komen. Nochtans bestaat daar een wettelijke verplichting voor. Sommige mensen slagen er dan ook niet in om een geschikte en betaalbare woning te vinden. We lezen ook in de pers dat steeds meer mensen op die manier in de problemen komen.

Uit cijfers van de VVSG blijkt dat wekelijks 207 gezinnen in Vlaanderen vechten voor hun huis, voor hun thuis. Diezelfde banken die voor een deel aan de basis liggen van de crisis maar ook van de praktische problemen die mensen hebben om die huurwaarborg te betalen, zaten en zitten ook in de problemen. De Vlaamse Regering heeft hen een helpende hand gereikt en hen behoed voor een faillissement. We zouden dan ook enige clementie kunnen verwachten van de banksector, of toch op zijn minst het naleven van de wet.

Op 21 oktober was er een debat in de plenaire vergadering waaruit bleek dat dit een belangrijk topic is waarover de Vlaamse Regering zich moet buigen. Er werd melding gemaakt van een gemengde werkgroep waarin gewesten en de federale overheid zich zouden buigen over de problematiek van de huurwaarborg. Dat duurt echter allemaal nogal lang. Ik vraag me af hoe ruim de alternatieven kunnen zijn ten opzichte van het naleven van de wet. Ik besef dat het voornamelijk een federale materie betreft. Er bestaat echter ook zoiets als soft power, met name beïnvloeding via de middelen waarover wij wel beschikken.

Mijnheer de minister-president, hebt u al contacten gehad met de banksector? Bestaat er een mogelijkheid om met name Dexia en KBC, die kunnen rekenen op financiële buffers die door de Vlaamse overheid ter beschikking zijn gesteld, rechtstreeks aan te manen via onze vertegenwoordiging in hun raden van besturen, om hun verplichtingen ten aanzien van de meest behoeftige Vlamingen na te komen? Acht u andere initiatieven mogelijk?

De voorzitter: Mevrouw De Waele heeft het woord.

Mevrouw Patricia De Waele: Mijnheer de voorzitter, hoe komt het dat de minister-president hier aanwezig is? Is hij hier omdat het een overlegsituatie met de federale overheid betreft?

De heer Bart Van Malderen: Ik heb die vraag aan de minister-president gesteld omdat hij ook de minister van Economie is. Hij was de organisator van een rondetafelconferentie met de banksector. Wij hebben er bij de banksector op aangedrongen dat die kredieten zou blijven verstrekken aan kmo's.

Mevrouw Patricia De Waele: Dat verduidelijkt natuurlijk een en ander. Mijnheer de minister-president, ik ben ook heel blij dat u aandacht hebt voor deze commissie.

Het probleem dat de heer Van Malderen heeft geschetst, moet langs twee kanten worden bekeken. Een huurwaarborg heeft voordelen voor de verhuurder. Wanneer een huurder zijn verplichtingen niet kan nakomen, kunnen die verplichtingen in zekere zin worden gedekt door die huurwaarborg. Los van het feit dat de banken moeten worden gemotiveerd om zich aan de wet te houden, zou het ook goed zijn om even na te denken over heel het systeem van huurwaarborg. De huurwaarborg is van drie maanden teruggebracht naar twee maanden. Uit de praktijk blijkt dat twee maanden veelal te weinig is. Wanneer er een discussie zou worden gevoerd, wil ik ervoor pleiten dat de twee kanten van de medaille worden bekeken. We mogen noch de rechten noch de plichten van de huurder uit de weg gaan.

De voorzitter: Mevrouw De Waele, u hebt gelijk. Helaas zijn wij daarvoor niet bevoegd. Het betreft een federale materie. Deze commissie heeft al meermaals gevraagd om alle bevoegdheden over de huurwetgeving over te hevelen. Op die manier zouden wij dit ideologisch debat ook eens kunnen voeren. Zolang dit niet gebeurt, kunnen we niets fundamenteels doen.

Mevrouw Patricia De Waele: Mijnheer de voorzitter, ik ben het volledig met u eens. Ik doe die insteek omdat die vraag op de agenda staat. Deze zaken kunnen misschien meegenomen worden naar de overkant.

De voorzitter: U bent niet de enige die een insteek doet. De partij van de heer Van Malderen doet dat ook regelmatig, en met recht en reden. Voorlopig hebben we die bevoegdheid echter niet. Ook mevrouw Homans doet ter zake elke week veel inspanningen.

Minister-president Peeters heeft het woord.

Minister-president Kris Peeters: Het gaat hier inderdaad over een federale problematiek. Wij kunnen wel suggesties doen, maar het federale niveau neemt de beslissingen.

Het is inderdaad zo dat een gemengde werkgroep met de federale overheid en de gewesten zich daarover buigt. In deze werkgroep is het Vlaamse Gewest vertegenwoordigd door het kabinet van de minister van Wonen.

Mijnheer Van Malderen, wij hebben inspanningen gedaan om de bankcrisis te helpen oplossen. De toepassing van de regels inzake corporate governance en de rol van een kleine aandeelhouder bij Dexia of een investeerder in certificaten bij KBC creëert echter geen bijzondere voorrechten voor deze kapitaalverstrekker ten aanzien van het management en het dagelijkse functioneren van die banken. Anderzijds is het uiteraard zo dat wij als aandeelhouder of kapitaalverstrekker bijzondere aandacht vragen van het management voor het correct volgen van wat de wet voorschrijft. Ook dat is corporate governance.

Ik heb contact opgenomen met de CEO van Dexia, die tegelijk ook voorzitter is van Febelfin. De problematiek zal aan bod komen op een overlegvergadering die op korte termijn zal plaatsvinden. Ik heb ook informatie opgevraagd bij KBC. De vraag is hoe KBC aankijkt tegen deze federale wettelijke verplichting. De politiek van deze bank lijkt een zeer interessant inzicht te verschaffen in de manier waarop KBC daarmee omgaat.

KBC stelt alles in het werk om de nieuwe wettelijke regeling inzake huurwaarborgen, en meer in het bijzonder inzake de bankwaarborg, die het de huurder mogelijk moet maken de huurwaarborg progressief samen te stellen, zo snel mogelijk te implementeren en te integreren in haar banksystemen.

Een huurder die niet over de nodige geldmiddelen beschikt om onmiddellijk een huurwaarborg van twee maanden huur te deponeren op een geblokkeerde spaarrekening en die voldoet aan de wettelijke voorwaarden om aanspraak te maken op een bankwaarborg, kan bij KBC een bankwaarborg krijgen. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe regeling werden reeds een 300-tal bankwaarborgen uitgereikt. Gezien het verhoogd risico dat een dergelijke waarborg ook effectief moet worden uitbetaald aan de verhuurder, promoot KBC de bankwaarborg met opbouwrekening niet actief bij de klanten. Op het 300-tal afgeleverde bankwaarborgen werden er intussen een veertigtal geclaimd door de verhuurder.

KBC weigert niet systematisch om bankwaarborgen met opbouwrekening af te leveren. Wel raden de KBC-bankkantoren de huurders die om een bankwaarborg verzoeken, af om voor deze vorm van huurwaarborg te kiezen. Zij doen dit om een aantal redenen: deze waarborgvorm immobiliseert drie maanden huur in plaats van twee, er is geen kapitalisatie van interesten gedurende de opbouwperiode, er moet een dossierkost betaald worden, er is een langere administratieve procedure, en er is een stigmatiserend effect ten aanzien van de verhuurder.

Anderzijds stelt KBC dat een wettelijk systeem waarbij de verhuurder enerzijds twee maanden en anderzijds drie maanden huurwaarborg kan vragen, ook aanleiding geeft tot druk van de verhuurder ten aanzien van de huurder om voor het systeem met drie maanden waarborg te opteren, ook al kan de huurder een normale waarborg van twee maanden storten.

KBC kijkt strikt toe op de toepassingsvoorwaarden die de wet stelt voor de verplichte aflevering van een bankwaarborg. Het loon of vervangingsinkomen moet op regelmatige basis op een rekening bij KBC gestort worden.

In enkele uitzonderlijke gevallen werd KBC niet bereid gevonden de bankwaarborg af te leveren omdat de verhouding tussen enerzijds de inkomsten van de huurder en anderzijds de maandelijks te betalen huurverbintenissen – de huurprijs, de lasten en de opbouwverplichting – dermate scheefgetrokken was dat ieder redelijk persoon tot de conclusie moest komen dat de huurder nooit aan zijn huurverplichtingen, daarin begrepen zijn verplichting tot samenstelling van de huurwaarborg, zou kunnen voldoen. Het gaat hier om gevallen van flagrant misbruik. Hierin volgt KBC het standpunt van het Grondwettelijk Hof in zijn arrest van 1 september 2008. Daarin zegt het Hof dat de financiële instellingen hun medewerking kunnen weigeren aan handelingen die op misbruiken zouden berusten. In dergelijke gevallen wordt de klant naar het OCMW gestuurd.

Dat is de informatie die wij van KBC hebben ontvangen. Daaruit blijkt dat KBC bedachtzaam met het wettelijk systeem omgaat en dat in dezen niet naar de banken kan worden gewezen indien mensen niet over voldoende inkomsten beschikken om een betaalbare huurwoning te vinden. Ik zal in het onderhoud met Febelfin uiteraard luisteren of deze analyse van KBC gedeeld wordt door de sector. We hebben echter al heel wat informatie over de twee banken waarin de Vlaamse Regering een inbreng heeft gedaan. Ik ga ervan uit dat de minister van Wonen verder kan nagaan welke eventuele aanpassingen nog kunnen gebeuren.

De voorzitter: De heer Van Malderen heeft het woord.

De heer Bart Van Malderen: Toen de Vlaamse Regering over de brug kwam met geld voor de noodlijdende banksector, stond daartegenover dat de kredietstroom voor de kmo's op peil zou blijven. Uit de rondetafelconferentie en uit de vragen die mevrouw Turan u daarover heeft gesteld in de commissie Economie, blijkt dat er nogal wat discussie bestaat over in hoeverre er al dan niet een credit crunch is. Uit uw antwoord leid ik af dat KBC niet systematisch weigert. Ik kan me voorstellen dat er gevallen zijn waarin flagrant misbruik wordt aangewezen. Ik vraag me af hoe vaak dat gebeurt. Er is een dunne grens, zeker op kantoorniveau, tussen niet systematisch weigeren, afraden, en proberen te overtuigen om het zeker niet te doen. Men voelt op het terrein dat zich daar een aantal problemen voordoet.

We hebben het nu gehad over twee banken waar wij min of meer rechtstreeks een voet tussen de deur hebben. Daarnaast is er nog een heel landschap waar dat minder in beeld komt. De Vlaamse Regering moet in haar contacten met de banken wel wijzen op deze problematiek. We stellen immers vast dat heel wat mensen tot de helft van hun gezinsinkomen moeten besteden aan wonen. Op dat moment een waarborg ophoesten is niet altijd evident. Die mensen kunnen inderdaad bij het OCMW terecht, maar het lijkt me niet meer dan normaal dat in de eerste plaats de wettelijke beschikkingen worden gevolgd.

Mijnheer de minister-president, ik dank u voor de demarche die is gebeurd bij de twee banken waar wij een voet tussen de deur hebben. Ik vraag echter ook dat dit probleem blijvend op de agenda wordt gezet door de minister van Wonen, maar ook door de regering na contacten met de banksector.

De voorzitter: Het incident is gesloten.

■