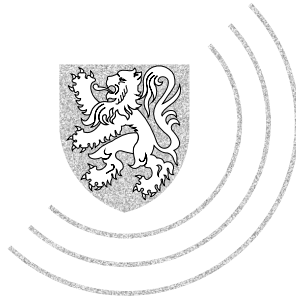


# V L A A M S P A R L E M E N T



stuk **362** (2009-2010) – Nr. 1  
ingediend op 5 februari 2010 (2009-2010)

## Verzoekschrift

over een waarborgfonds  
voor huurders met financiële problemen

## Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid,  
Stedelijk Beleid en Energie  
uitgebracht door de heer Marc Hendrickx

*Samenstelling van de commissie:*

*Voorzitter:* de heer Jan Penris.

*Vaste leden:*

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;  
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;  
de heer Filip Anthuenis, mevrouw Mercedes Van Volcem;  
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;  
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;  
mevrouw Patricia De Waele;  
mevrouw Mieke Vogels.

*Plaatsvervangers:*

de heren Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman, de heer Koen Van den Heuvel;  
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;  
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;  
de heer Patrick Janssens, mevrouw Els Robeyns;  
de heer Bart De Wever, mevrouw Tine Eerlingen;  
de heer Peter Reekmans;  
de heer Hermes Sanctorum.

Op donderdag 10 december 2009 en donderdag 21 januari 2010 behandelde de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie het verzoekschrift over een waarborgfonds voor huurders met financiële problemen.

### **1. Procedure**

De verzoeker heeft op 27 oktober 2009 een verzoekschrift ingediend over een waarborgfonds voor huurders met financiële problemen. Op donderdag 10 december 2009 heeft de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie beslist om het verzoekschrift ten gronde te behandelen. De commissie gaf aan mevrouw Freya Van den Bossche, minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, de opdracht om over het verzoek een regeringsstandpunt aan de commissie voor te leggen. Op donderdag 21 januari 2010 agendeerde de commissie de bespreking van het regeringsstandpunt.

### **2. Inhoud van het verzoekschrift**

De verzoeker vraagt de oprichting van een waarborgfonds voor huurders die financiële problemen ondervinden bij het betalen van hun huishuur. De verzoeker verduidelijkt niet op welke manier dat waarborgfonds tussenbeide komt, bijvoorbeeld of het gaat om het voorschieten van een waarborg bij een nieuw huurcontract of om de betaling van de gewone huishuur.

### **3. Regeringsstandpunt**

Het standpunt van de Vlaamse Regering gaat als bijlage bij dit verslag. De Vlaamse Regering is van oordeel dat een toepassing van het voorstel voor de Vlaamse regio niet aangegeven is, wegens zowel inhoudelijke als juridisch-technische bezwaren. Wel wil de regering overwegen om de bestaande instrumenten van de Vlaamse overheid verder te verruimen of te verbeteren, teneinde de betaalbaarheid te versterken.

### **4. Bespreking**

De heer *Jan Penris*, commissievoorzitter, verwijst naar het antwoord van minister Freya Van den Bossche en vraagt of de commissie het eens is met dit regeringsstandpunt. De commissie stemt eenparig met dit standpunt in.

De voorzitter,

Jan PENRIS

De verslaggever,

Marc HENDRICKX



**BIJLAGE:**

Standpunt van de Vlaamse Regering



**MEDEDELING AAN DE LEDEN VAN DE VLAAMSE REGERING****De Vlaamse minister van Energie, Wonen,  
Steden en Sociale Economie**

**Betreft:** Verzoekschrift voor het oprichten van een Vlaams waarborgfonds voor huurders met financiële problemen

In antwoord op het verzoekschrift van 24 oktober 2009, voor het oprichten van een Vlaams waarborgfonds voor huurders met financiële problemen, waarbij wordt voorgesteld om bij een vonnis van de Vrederechter een waarborg te betalen als financiële ondersteuning van de huurder om de dakloosheid te voorkomen, kan het volgende worden meegedeeld:

Het voorstel van de verzoeker behelst de oprichting van een waarborgfonds door de Vlaamse Regering met het oog op het voorkomen van uithuiszetting van huurders omwille van huurbetalingsproblemen. Het waarborgfonds zou tussenkomen om de huurder financieel te ondersteunen en hem in staat te stellen om zijn huurschuld te vereffenen. De huurder zou geen beroep moeten doen op een collectieve schuldenregeling en een uithuiszetting zou vermeden kunnen worden. De huurder zou de tussenkomst binnen een redelijke termijn moeten terugbetalen onder de vorm van maandelijkse aflossingen.

Het voorstel in het verzoekschrift focust op het verstrekken van een financiële ondersteuning - onder de vorm van een waarborg of lening - aan de huurder, zodat deze de opgelopen huurachterstand alsnog kan betalen. Het louter verstrekken van een waarborg of lening zou mogelijk op korte termijn een oplossing kunnen bieden voor de ontstane huurschuld, maar vormt geen fundamenteel antwoord op de oorzaken van de betalingsmoeilijkheden. Het risico is zeer reëel dat de huurder de verstrekte lening niet zal kunnen terugbetalen, met enkel als resultaat dat de uithuiszetting met een aantal maanden wordt uitgesteld en de schuldenlast van de huurder verder oploopt. Daarenboven vergt

het opstarten van een dergelijk fonds een forse budgettaire inspanning van de Vlaamse overheid, met een hoog risico op het niet terugbetalen van de leningen door de rechthebbenden. Het is aangewezen om voor de betaalbaarheidsproblemen van huurders eerder in te zetten op andere instrumenten van het Vlaamse woonbeleid.

### **1. Woonbegeleiding en individuele ondersteuning van de huurder**

Op het niveau van de individuele huurder met huurachterstand is het tijdig beroep kunnen doen op begeleiding en ondersteuning op maat essentieel. In veel gevallen zal de huurder immers geconfronteerd worden met betalingsproblemen en schuldenopbouw op verschillende vlakken en niet enkel met betrekking tot de huishuur. Door individuele ondersteuning kunnen enerzijds structurele oplossingen gezocht worden voor de diverse oorzaken van de betalingsmoeilijkheden, bijvoorbeeld het inschrijven bij een sociaal verhuurkantoor of een sociale huisvestingsmaatschappij of het aanvragen van een huursubsidie. Anderzijds kan de opgebouwde schuld worden aangepakt, door middel van budgetbegeleiding, -beheer of schuldbemiddeling. De huurder kan voor advies en bijstand terecht bij de erkende diensten van schuldbemiddeling van de OCMW's en CAW's. Dit vergt uiteraard een voldoende aanbod vanuit deze diensten, een bevoegdheid van mijn collega-minister van Welzijn, en een voldoende bekendheid en laagdrempelige toegang tot deze dienstverlening.

Binnen de sociale huisvesting wordt de laatste jaren sterker ingezet op de woonbegeleiding van de sociale huurders vanuit de sociale dienst van de maatschappij. Hiertoe werden enerzijds de basisbegeleidingstaken die een sociale verhuurder moet opnemen afgebakend in de regelgeving, anderzijds werd in het nieuwe financieringssysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen een tegemoetkoming ingeschreven voor de uitbouw van de sociale dienst. De huurders worden opgevolgd en indien nodig wordt doorverwezen naar lokale welzijnsinstanties voor meer gespecialiseerde ondersteuning, onder meer budgetbegeleiding. Het optimaliseren van de woonbegeleiding en de afstemming met lokale welzijnsdiensten is nodig, aangezien ook in de sociale huisvesting jaarlijks een aanzienlijk aantal huishoudens geconfronteerd wordt met problemen om hun huurdersverplichtingen na te komen en uit hun sociale huurwoning wordt gezet.

### **2. Huursubsidie**

Heel wat huurders op de private huurmarkt hebben op permanente basis moeite om maandelijks hun huur te betalen. Bijna een kwart van alle private huurders (22,3 % of 103.207 huurders) behoort tot de laagste inkomensgroepen en heeft een woonquote boven 30 % of woont niet-kwaliteitsvol. Deze mensen wonen duur en/of slecht, omdat ze geen andere keuze hebben.



Om tegemoet te komen aan deze problemen bestaat er bij de Vlaamse overheid een stelsel van huursubsidies. Door de huursubsidie verkrijgen personen met een laag inkomen toegang tot kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, via de inhuurneming van woningen op de private huurmarkt en/of via een sociaal verhuurde woningen van een sociaal verhuurkantoor. De Vlaamse overheid ondersteunt sinds 1991 woonbehoeftige huurders op de private huurmarkt via een huursubsidiestelsel dat gericht is op een aantal specifieke doelgroepen: huurders die verhuizen van een slechte naar een goede woning, bejaarden en gehandicapten die verhuizen naar een aangepaste woning en campingbewoners die verhuizen naar een kwalitatieve woning op de private huurmarkt. Sinds 2007 ontvangen ook de nieuwe huurders van woningen die door een sociaal verhuurkantoor verhuurd worden, huursubsidie. Dit huursubsidiestelsel, dat gebaseerd is op een verhuisbeweging, is beperkt in omvang: eind 2008 ontvingen een 9.800-tal huurders een huursubsidie.

In 2010 zal dit beperkte stelsel uitgebreid worden naar huurders die lang op de wachtlijst van een sociale huurwoning staan en een laag inkomen hebben. Deze uitbreiding is vernieuwend, aangezien er voor de eerste maal een huursubsidie quasi automatisch wordt toegekend aan de zittende huurder (er is geen verhuisbeweging vereist). Het stelsel werd uitgewerkt met een zeer eenvoudige en klantvriendelijke aanvraag- en toekenningsprocedure, op maat van de behoeften van personen met een laag inkomen en/of scholingsgraad.

In een volgende stap zal tijdens deze legislatuur bekeken worden of het huursubsidiestelsel nog verder kan verruimd worden om een tijdelijke ondersteuning te bieden bij het kwaliteitsvol en betaalbaar huren op de private huurmarkt of bij een dreigende uitzetting.

### **3. Huurwaarborgfonds**

Heel wat financieel zwakke huurders hebben het moeilijk om op de private huurmarkt een betaalbare woning te vinden die een minimum aan veiligheid en comfort kan bieden. Maar zelfs indien men een woning vindt, is het in huur nemen van de woning op zich vaak al een probleem. Het betalen van de huurwaarborg, is dikwijls een onoverkomelijk obstakel. Voor de zwakste socio-economische groepen wordt de huurwaarborg zo een extra drempel die de toegang tot betaalbare en kwalitatieve huurwoningen op de private markt bemoeilijkt.

De oprichting van een huurwaarborgfonds zou hieraan tegemoet kunnen komen, maar hiervoor is het echter noodzakelijk dat in de federale (woon)huurwet wordt ingeschreven dat alle huurwaarborgen voor woninghuurwetovereenkomsten in een centraal georganiseerd huurwaarborgfonds moeten gestort worden, in plaats van op een geïndividualiseerd rekening bij een bank of spaarkas. De instelling van een centraal huurwaarborgfonds is een federale bevoegdheid.

### **4. Juridische opmerkingen bij het verzoekschrift**

Vanuit juridisch standpunt dienen bij dit verzoekschrift om een waarborgfonds te creëren voor onbetaalde woonhuur eveneens verschillende opmerkingen geformuleerd te worden:

Ten eerste is er sprake van een mogelijk bevoegdheidsconflict. De federale (private) (woon)huurwetgeving zit vervat in Boek III, Titel VII, Hoofdstuk II van het Burgerlijke Wetboek. Het betreft hier een exclusieve federale bevoegdheid. Elke inmenging van de regio's dient op zijn minst overlegd te worden en wettelijk verankerd.

Ten tweede zal dit ervoor zorgen dat het beleid inzake huurwetgeving tot een dispaaraat geheel van maatregelen wordt herleid zonder enige samenhang.

**Conclusie**

Vooral de inhoudelijke en juridisch-technische invulling van het voorstel leidt tot de vaststelling dat een toepassing ervan voor de Vlaamse regio niet aangewezen is.

Er dient eerder overwogen te worden om de bestaande instrumenten van de Vlaamse overheid verder te verruimen of te verbeteren, om de betaalbaarheid te versterken.

Voor de Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, afwezig, de Vlaamse minister van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en Armoedebestrijding

Ingrid Lieten