

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 192

van **GWENNY DE VROE**

datum: 4 februari 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Vlaams Woninghuurdecreet - Zakelijke zekerheidsstelling

Op 1 januari 2019 is het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet in werking getreden. Dit decreet is van toepassing op alle huurovereenkomsten voor een woning die de huurder als zijn hoofdverblijfplaats bestemt en die ondertekend zijn vanaf 1 januari 2019. Sindsdien moet de verhuurder er rekening mee houden dat een huurwaarborg nooit meer mag bedragen dan drie maanden huur en dat die enkel kan worden samengesteld op basis van de geïndividualiseerde rekening, de bankwaarborg, de borgstelling of de zakelijke zekerheidsstelling.

In het verleden waren er eigenlijk twee soorten 'bankgaranties'. Ten eerste was er de garantie waarbij de bank aan de huurder een soort lening gaf en waarbij de bank garant stond ten opzichte van de eigenaar voor de totale som tot de huurder zijn garantie had volstort bij de bank. De huurder betaalde daarop dan een rente. Ten tweede was er een bankgarantie waarbij de bank zich garant stelt ten opzichte van de eigenaar voor de som en deze som bij een eerste verzoek ter beschikking moest worden gesteld of opeisbaar was. Dit is een bankgarantie waar internationale bedrijven of ambassades vaak mee werken. Beide vormen worden vaak in één term gebruikt, met name de bankgarantie.

Lezing van het nieuwe Vlaamse Woninghuurdecreet doet uitschijnen dat beide vormen niet meer toegelaten zijn. Of dat de 'oude' tweede vorm van bankgarantie kan aanzien worden als een zakelijke zekerheidsstelling.

1. Wat is de definitie van een zakelijke zekerheidsstelling?
2. Welke bekende vormen (niet-limitatieve lijst) van garanties vallen onder de term 'zakelijke zekerheidsstelling'?
3. Zijn de oude vormen van bankgaranties opgegeven door het nieuwe decreet of mag bijvoorbeeld deze tweede vorm nog steeds in Vlaanderen?

ANTWOORD

op vraag nr. 192 van 4 februari 2020

van **GWENNY DE VROE**

1. Een zakelijk zekerheidsrecht strekt ertoe de positie van een schuldeiser in geval van samenloop met andere schuldeisers te verstevigen door hem exclusieve rechten te verlenen op bepaalde bestanddelen van het vermogen van de schuldenaar. Het gaat over hypotheekrechten, pandrechten en onroerende bijzondere voorrechten. Het Vlaams Woninghuurdecreet maakt het mogelijk dat de huurwaarborg gesteld kan worden via een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder. De bedoeling van deze bepaling is om het mogelijk te maken dat de huurwaarborg ook kan worden gesteld via een kapitalisatiebon of een obligatie die eigendom is van de huurder. Het gaat eigenlijk over beleggingen met kapitaalsgarantie, die in onderpand worden gegeven. De verhuurder krijgt namelijk een pandrecht op het spaar-, beleggings- of verzekeringsproduct waarin de huurder het bedrag van de waarborgsom heeft belegd.
2. Het Vlaams Woninghuurdecreet beperkt het aantal spaar-, beleggings- of verzekeringsproducten dat door de huurder in pand gegeven kan worden om zijn huurwaarborg te stellen niet. In principe komt dus elk spaar-, beleggings- of verzekeringsproduct in aanmerking. Wel wordt de grootte van de huurwaarborg beperkt tot maximaal drie maanden huur. Daardoor zal in de praktijk het spaar-, beleggings- of verzekeringsproduct specifiek afgestemd zijn op het gebruik van het product als huurwaarborg.
3. Het Vlaams Woninghuurdecreet laat voor huurovereenkomsten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder als waarborg voor zijn verplichtingen enkel een geïndividualiseerde rekening bij een financiële instelling op naam van de huurder, een zakelijke zekerheidsstelling bij een financiële instelling op naam van de huurder, een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen een OCMW en een financiële instelling en – met akkoord van de verhuurder – een borgstelling door een natuurlijke persoon of rechtspersoon toe. Voor zover de genoemde bankgaranties daar niet onder vallen, zijn ze dus onder gelding van het Vlaams Woninghuurdecreet niet toegelaten. De borgstelling is wel mogelijk: voor zover een bank zich namens de huurder borg stelt ten aanzien van de verhuurder, kan dit type van bankgarantie dus nog steeds.