PERSBERICHT

De Eigenaarsbond vzw heeft een eigen voorstel tot oplossing van de maandenlange discussie die aan de gang is om nu al of niet drie maanden huurwaarborg in de nieuw Vlaamse huurwet in te schrijven, in plaats van de twee die momenteel gelden (zie in dit verband verslag hoorzitting met een aantal actoren op 13 oktober in de commissie Wonen van het Vlaams Parlement)

Gegeven:

- Huidige werking: De huurder moet bij het ondertekenen van een nieuw huurcontract, zelf een bedrag ter waarde van twee maanden huur op een geblokkeerde bankrekening plaatsen. In sommige gevallen zijn er sociale instanties die ter hulp komen of in steeds mindere mate de banken zelf, om tot de waarborgsom te komen. De huurwaarborg kan aangewend worden bij huurachterstand en/of –schade, mits uitspraak van de vrederechter.

- De praktijk toont aan dat twee maand huurwaarborg gewoonweg te weinig is. Zelfs als de verhuurder al na één maand huurachterstand al een verzoekschrift indient (wat in de praktijk al zo goed als nooit zo snel gebeurt, zijn er minstens drie maand voorbij eer het vonnis betekend is. En dan spreken we nog niet van eventuele ermee gepaard gaande huurschade.

- Onderzoek tot oprichting van een centraal huurwaarborgfonds (hierna CHF genoemd), zie conceptnota over de nieuwe huurwetgeving van Vlaams minister van Wonen, Liesbeth Homans

**Voorstel van de Eigenaarsbond vzw:**

Laat de kandidaat-huurder, voor ondertekening van het contract **één maand huurwaarborg storten** bij het CHF. Het CHF laat dan aan de verhuurder weten dat deze DRIE maand huurwaarborggarantie heeft voor de duur van het contract. Is er een probleem in de loop van het contract, dan zal het CHF de som, toegewezen door de vrederechter uitkeren en zelf verhaal halen bij de huurder. Wanneer de norm voor contracten 9 jaar is, kan bekeken worden of het niet opportuun is de huurder na drie jaar nog een maand huur te laten bijstorten op de rekening bij het CHF en na zes jaar een derde maand. Ook dit heeft zijn voordelen: de huurder wordt daarmee ‘wakker’ gehouden dat hij het hem verhuurde goed moet beheren als een goede huisvader (de spreekwoordelijke stok achter de deur); heeft de huurder problemen om een maand huur na drie jaar bij te storten, moet zijn situatie vanuit OCMW (door signaal van het CHF) bekeken worden en kunnen daardoor verdere problemen vermeden worden; het CHF tenslotte krijgt op die manier de nodige gelden bij mekaar zodat na afloop van 9- jarige contracten, er niet al te veel op de staatskas (in eerste instantie) beroep moet worden gedaan ingeval van het moeten betalen van (hoge) vergoedingen aan de verhuurder.

Verdere voordelen van dit systeem

- de huurder moet minder centen op tafel leggen bij het aangaan van een contract; dit is van groot belang voor de ontstellend grote groep huurders die het moeilijk hebben om het geld bij mekaar te krijgen (het lage en zelfs het daarboven liggend inkomenssegment) enerzijds en tegelijk is het goed voor de economie: er staat (veel) minder geld geblokkeerd op bankrekeningen en de huurder kan er over beschikken om te besteden.

- de verhuurder krijgt veel grotere zekerheid: hij weet zich onmiddellijk ingedekt met de drie maanden garantie van het CHF. Het CHF moet niet het volledig kapitaal tot dekking van de gegeven garanties in reserve hebben. Er kan redelijkerwijs aangenomen worden dat een groot percentage van de gegeven garanties, niet tot uitbetaling komt. er zal dus uiteindelijk heel wat minder kapitaal ‘vastroesten’ op geblokkeerde rekeningen.

- bij uitspraak van de vrederechter in het voordeel van de verhuurder, door huurachterstand en/of huurschade, wordt de verhuurder uitbetaald door het CHF, die dan met de huurder een regeling zal treffen voor de terugbetaling. Dus geen gepingel meer met de vrederechter (zoals uitspraken van afbetaling van bvb 50 euro per maand voor een schuld van enkele duizenden euro’s)!

- het CHF zal minder belast worden dan in het systeem dat momenteel op tafel zou liggen, namelijk dat het CHF sowieso (volgens ons voorstel) drie maand huur voorschiet aan de minder begoede huurder die daarmee de eigenaar betaalt, zodat de eigenaar niet kan weten dat de huurder in feite niet solvabel is en de kans op problemen veel groter is, doordat die spreekwoordelijke stok achter de deur er niet meer is (huurder heeft geen eigen geld gedeponeerd, zodat de vrees mag worden geuit dat het besef om het gehuurde goed te beheren als een goede huisvader, zal wegebben). Het lijkt mij ook niet echt correct om gegevens, die de verhuurder direct aanbelangen, voor hem geheim te houden.

De verhuurder zal dan ook meer wantrouwen hebben en dus meer informatie opvragen (bvb bewijs van inkomen) zodat uiteindelijk het voorliggende voorstel in zijn huidige vorm volgens mijn bescheiden mening, het beoogde doel zal voorbijschieten. Het voorstel van de Eigenaarsbond creëert sowieso zekerheid voor de eigenaar zodat er geen problemen op vlak van selectie zullen plaatshebben. Uiteindelijk komt dit dan ook ten goede aan een betere werking van de private huurmarkt.

Zodoende wordt op alle vlakken een win-win situatie gecreëerd tegenover het huidige systeem en ook al tegenover de voorstellen die momenteel weerhouden worden.

Dank bij voorbaat voor de aandacht die u hieraan wil besteden.

Met vriendelijke groeten,

Roland Haentjens

voorzitter De Eigenaarsbond vzw

0479/65 99 86