

# DE BETALING VAN DE HUURWAARBORG ONDERSTEUNEN

Alle maatregelen die worden geëvalueerd in de Woonbarometers van 2022 en 2024, en onze methodologie, kan u vinden op [rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer](https://rbdh-bbrow.be/nl/woonbarometer).

# CONTEXT

De huurwaarborg is een extra belemmering voor het vinden van een woning. Het is niet verplicht maar vrijwel systematisch voorzien in het huurcontract, als financiële bescherming voor de verhuurder bij wanbetaling door de huurder (huurschade, onbetaalde huur en lasten, etc.). Vooraleer je de woning kan betrekken, moet je al het equivalent van twee maanden huur voorzien én de eerste maand huur betalen. Onmogelijk zonder spaarcenten, vooral omdat de vorige huurwaarborg niet altijd op het juiste moment wordt vrijgegeven om de volgende te betalen.

De samenstelling van de huurwaarborg moet aan bepaalde regels voldoen. Het geld kan nooit in contanten aan de verhuurder worden overhandigd. Hand-tot-handwaarborgen zijn echter heel gebruikelijk. Ze brengen de kansen van de huurder om het bedrag terug te vorderen aan het einde van de huurovereenkomst in gevaar. En de sancties zijn onbeduidend. Ten tijde van de regionalisering van de huurovereenkomst in 2018 had de Brusselse wetgever ervoor kunnen kiezen om deze praktijken zwaar te bestraffen in plaats van de bestaande regels van het Burgerlijk Wetboek over te nemen.

De Brusselse Huisvestingscode beperkt het bedrag van de huurwaarborg tot maximaal twee maanden huur wanneer deze op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder wordt geplaatst. Vóór de hervorming van de Code, die we in dit artikel zullen bespreken, kon de bankwaarborg, met of zonder tussenkomst van het OCMW, maximaal drie maanden huur bedragen. De bankwaarborg maakt het mogelijk dat de waarborg onmiddellijk wordt gegeven bij het tekenen van het huurcontract, maar dat deze geleidelijk wordt terugbetaald, hetzij aan de bank (zeer zelden), hetzij aan het OCMW, zonder rente. De huurwaarborg kon ook andere, niet-gereguleerde vormen aannemen, bijvoorbeeld een verzekeringsproduct, zonder maximumbedrag. Ook hier was de wetgever van 2018 geen voorstander van verandering.

De meerderheid van 2019-2024 wilde deze regels herzien. De ordonnantie tot wijziging van de Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting, die in maart 2024 in het Brusselse parlement is aangenomen, bevat nieuwe bepalingen over huurwaarborgen. Hieronder worden ze verder uitgewerkt en becommentarieerd.

De afgelopen jaren zijn de banken steeds terughoudender geworden bij het openen van geïndividualiseerde rekeningen voor het storten van huurwaarborgen. De dienst kost ze meer dan ze oplevert. Banken hebben de neiging huurders naar een andere, openbare optie te duwen, de Deposito- en Consignatiekas (DCK). Het alternatief is niet nieuw, de DCK is een oude instelling, maar kent sinds de coronacrisis hernieuwde belangstelling, met een exclusieve online stortings- en restitutiefomule (e-DEPO). In 2022 bedroegen de huurwaarborgsommen bij de DCK 53 miljoen euro vergeleken met 212.000 euro in 2019, vóór de lancering van de applicatie.<sup>1</sup> Het deponeren van de huurwaarborg bij een openbare financiële instelling (in plaats van bij een particuliere bank) heeft onze voorkeur, maar de digitale verplichting doet ons vrezen voor een nieuwe vorm van uitsluiting voor degenen die minder vertrouwd zijn met digitale toepassingen.

In Brussel kunnen mensen die moeite hebben het bedrag van de waarborg bijeen te krijgen, hulp krijgen van het OCMW, maar ook van het Woningfonds, waarvan de activiteiten in 2017 een nieuwe impuls kregen onder impuls van de vorige regering.

Vóór 2017 trad het Woningfonds zeer weinig op bij samenstelling van de huurwaarborg, via haar lening zonder rente (185 kredieten toegekend in 2016), de OCMW's namen het grootste deel van de aanvragen op zich.<sup>2</sup>

Het regeringsbesluit van 2017, waarbij regionale hulp inzake huurwaarborgen werd georganiseerd, maakte het mogelijk om de voorwaarden van de nulrentelening van het Woningfonds te herzien – met name de verlenging van de aflossingstermijnen om de maandelijkse betalingen te verlagen (24 maanden in plaats van 18) – en de creatie van een nieuwe dienst binnen het Woningfonds: het waarborgfonds BRUHWA, die het bedrag van de waarborg toekent in de vorm van een voorschot dat op een geblokkeerde rekening wordt gestort en terugvorderbaar is op het einde van de huurovereenkomst. Er zijn geen maandelijkse betalingen om terug te betalen, maar de begunstigten/aangeslotenen van het fonds betalen wel een maandelijks bijdrage betalen volgens hun inkomen, van € 12 tot € 37 voor het jaar 2024. Die bijdragen worden aan de

---

1. In 2021 waren er 25.000 actieve dossiers (tegenover 5.000 in 2020) voor een gemiddelde waarborgsom per dossier van € 1.638 (het equivalent van twee maanden huur). De gegevens zijn interessant omdat ze ons een schatting geven van de gemiddelde huurprijs in 2021 voor woningen waarvoor een aanbetaling is gedaan bij de DCK. De gegevens zijn nationaal.

2. Ongeveer 2.000 aanvragen per jaar geaccepteerd door de OCMW's: niet-terugvorderbare steun, terugvorderbaar voorschot, waarborgbrief, enz.

huurder terugbetaald op het einde van de huurovereenkomst, wanneer de geblokkeerde waarborg niet wordt gebruikt in het voordeel van de verhuurder. In het andere geval worden ze afgetrokken van de schuld bij het Woningfonds.

Het BRUHWA-fonds biedt een oplossing voor mensen die geen toegang hebben tot krediet of die niet over de financiële draagkracht beschikken om een lening terug te betalen. De oprichting ervan beantwoordde aan de doelstelling van een regionaal mechanisme om de OCMW's te ontlasten en de praktijken te harmoniseren.

Tussen 2018 en 2023 heeft de Woningfonds bijna 6.000 huurders gesteund.

Jaren	Aantal kredieten	BRUHWA-aansluitingen
2018	340	393
2019	529	603
2020	421	342
2021	523	424
2022	652	424
2023	766	388

Bron: jaarverslag Woningfonds 2023

In 2023 leefde 68 % van de kredietnemers en 80 % van de BRUHWA-aangeslotenen van een vervangingsinkomen. Meer dan de helft van de begunstigen bestond uit alleenstaanden. Onder de gezinnen met kinderen zijn eenoudergezinnen oververtegenwoordigd. De aangeslotenen van het BRUHWA-fonds sluiten vaker korte termijn huurovereenkomsten af (minder dan drie jaar).

Het Woningfonds helpt jaarlijks ongeveer 1.000 huurgezinnen. Het absorbeerde de helft van de verzoeken die vóór de hervorming bij de OCMW's terecht kwamen. Waar in de eerste twee jaar het aantal BRUHWA-dossiers het aantal kredietdossiers overschreed, is de situatie later omgedraaid, zoals blijkt uit de tabel. Volgens het Woningfonds zouden kandidaat-huurders de voorkeur geven aan krediet, waarbij de terugbetaling het mogelijk maakt om voor zichzelf een huurwaarborg samen te stellen. Het Woningfonds laat gezinnen wat meer speelruimte om tussen de twee formules te kiezen, zelfs als de terugbetalingscapaciteit beperkt lijkt. Merk op dat het Woningfonds moeite heeft om een deel van de voorschotten terug te vorderen zodra de huurovereenkomst is beëindigd. Voor de kredieten kan het Woningfonds

de dreiging van registratie bij de Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) gebruiken om de terugbetaling van schulden te ‘aanmoedigen’.

Het Woningfonds constateert in haar statistieken ook een explosie van de huurprijzen in het bescheiden huursegment waarvoor een huurwaarborg wordt gevraagd.<sup>3</sup> In 2021 was 10 % van de huurprijzen voor 2 slaapkamers gelijk aan of hoger dan € 1.000. In 2023 zitten we op 39 %. Voor woningen met één slaapkamer gaan we van 6 % hoger of gelijk aan € 800 naar 42 %.

In november 2022 werd op vraag van het Woningfonds het besluit tot regeling van de gewestelijke huurwaarborgbijstand aangepast. De coöperatie wilde het mechanisme openstellen ten gunste van bewoners van transitwoningenwoningen en studenten.

---

3. In 2023 betrof ongeveer 30 % van de verleende huurwaarborgen een openbare huurwoning of een SVK-woning.

**MAATREGEL 1**

# Verruiming van het aantal begunstigden van de gewestelijke hulp en andere maatregelen

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ~**BESCHRIJVING**

Wat staat er in het wijzigingsbesluit van 10 november 2022 (van kracht sinds januari 2023)?

- Het op één lijn brengen van de inkomensvoorwaarden voor toegang tot huurwaarborghulp met die voor hypothecaire leningen, terwijl tot dan toe de plafonds die voor sociale huisvesting waren;
- Het afschaffen van de minimale huurperiode van één jaar en de verplichting tot domiciliering in transit- en studentenhuisvesting;
- Het openstellen van hulp voor minderjarigen onder voogdij;
- De verhoging van de bijdrage aan het BRUHWA-fonds, van minimaal € 5/maand naar € 10/maand, € 12 na indexatie. De laagste inkomens betalen dus minstens € 12/maand. De korting op de bijdrage na drie jaar aansluiting wordt afgeschaft;
- De mogelijkheid voor het Woningfonds om de huurwaarborg vrij te maken in de plaats van de huurder (subrogatiemechanisme), indien dat minstens 6 maanden na het einde van de huurovereenkomst niet is gebeurd (en in het geval dat de verhuurder al zijn toestemming heeft gegeven). Het gaat om gevallen die zelden voorkomen, onder andere bij vertrek van huurders naar het buitenland. Subrogatie zal het mogelijk maken om “slappende” huurwaarborgen te recupereren zonder dat daarvoor een vonnis nodig is.

## EVALUATIE

De verplichting om een huurovereenkomst voor minimaal één jaar aan te gaan sloot in feite mensen uit met een huur- of bewoningsovereenkomst van kortere duur, maar die ook moeite hadden om de huurwaarborg te betalen. Heel vaak tekenen studenten contracten van tien maanden, gebaseerd op het academiejaar. Bij transitwoningen kan de eerste bezettingsperiode enkele maanden duren, voordat deze wordt verlengd (tot maximaal 18 maanden). De versoepeling was dus welkom voor deze groepen, maar waarom dan niet ten gunste van alle huurders die contracten van zeer korte duur ondertekenen (eventueel verlengbaar) en die eveneens niet in staat zijn het vereiste bedrag bijeen te brengen? In 2023 genoten 29 gezinnen in transitwoningen en 8 studenten van steun van het Woningfonds.

De uitbreiding van de gewesthulp naar middeninkomens roept bij ons vragen op. Het Woningfonds was geen vragende partij, het initiatief kwam van het kabinet van de Staatssecretaris voor huisvesting. De capaciteit om kredieten te verlenen en de BRUHWA-fonds zijn beperkt en moeten uitsluitend worden gereserveerd voor lage-inkomensgroepen, een logica die bij de implementatie in 2017 nog overheerste. Volgens de eerste feedback van het Woningfonds heeft de verruiming geen verandering gebracht in de profiel van de aanvragers. Maar het is misschien nog te vroeg om dat te zeggen. De weinige aanvragen die in 2023 werden geregistreerd, kwamen van mensen die de sociale huurplafonds overschreden, maar met schuldenproblemen kampten.

Het openen van een sociaal beleid met beperkte middelen dat bedoeld is voor de meest precare mensen, naar iedereen, is echter geen keuze die wij goedkeuren.

De maandelijkse bijdrage aan het BRUHWA-fonds is verhoogd. Als de waarborg aan het einde van het contract geheel of gedeeltelijk ten gunste van de verhuurder wordt vrijgegeven, worden de betaalde bijdragen gebruikt om het Woningfonds terug te betalen.<sup>4</sup> Dit is niet altijd voldoende, verre van. Het verhogen van de bijdragen maakt de terugbetaling minder pijnlijk voor de begunstigen en de terugvordering minder onzeker voor het Woningfonds, wat niet verbergt dat het moeilijk is de geleende bedragen terug te krijgen.

---

4. Wanneer het voorschot op de huurwaarborg volledig wordt terugbetaald, recupereren de aangeslotenen hun bijdragen.

We moeten er echter voor zorgen dat de bijdragen financieel haalbaar blijven voor het publiek, om de specificiteit van het BRUHWA-fonds te behouden ten opzichte van het krediet (gemiddeld bedraagt de terugbetaling van de lening € 61/maand).

## VOORSTEL

De BBRoW blijft pleiten voor een regionaal huurwaarborgfonds. Eén enkel fonds voor alle Brusselse huurders dat gebaseerd zou zijn op het bundelen van middelen – waardoor het financiële potentieel wordt vergroot – en op solidariteit tussen de aangeslotenen, door te kiezen voor collectief risicobeheer, zoals ons systeem van sociale zekerheid.

### Bronnen:

- [Besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 28 september 2017 houdende de organisatie van gewestelijke hulp bij de samenstelling van huurwaarborg inzake huisvesting](#)
- [Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 november 2022 tot wijziging van het besluit van 2017](#)
- [Prospectus Woningfonds 2024](#)



**MAATREGEL 2**

# Herziening van de wettelijke bepalingen rond huurwaarborg in de Huisvestingscode

---

**Nuttig** ✓

---

**Toereikend** ~

---

**BESCHRIJVING**

De grote hervorming van de Huisvestingscode die in maart 2024 plaatsvond, had ook betrekking op de bescherming van huurders op het gebied van huurwaarborgen.

De nieuwe bepalingen gelden vanaf 1 november 2024 voor alle nieuwe huurcontracten.

- De mogelijke vormen van huurwaarborg worden nu exhaustief opgesomd: geïndividualiseerde rekening geopend op naam van de huurder, bankwaarborg, bankwaarborg op initiatief van het OCMW, een zakelijke zekerheidsstelling en persoonlijke borgstelling. In alle gevallen mag het bedrag niet meer bedragen dan twee maanden huur (ook bij borgstelling);
- Het accumuleren van waarborgen is ten strengste verboden. Wij denken vooral aan de verhuurders die zowel een waarborg op een geblokkeerde rekening eisten als een borgstelling. Enkel bij studentenhuur kan de persoonlijke borg naast een andere waarborg worden voorzien;
- Wanneer de betaling van de waarborg onrechtmatig van hand tot hand wordt gedaan, kan het bedrag ervan worden afgetrokken van de huur en door de huurder op een geïndividualiseerde rekening worden geplaatst die op zijn naam is geopend;

- De Huisvestingscode bepaalt nu een maximale termijn van twee maanden, vanaf de overhandiging van de sleutels aan de verhuurder, voor de teruggave van de huurwaarborg, tenzij er een gerechtelijke procedure loopt. Bij niet-naleving van de termijn wordt een verhoging van 10%, berekend op de maandhuur, toegevoegd aan de verschuldigde bedragen voor elke extra begonnen maand;
- Ook de opstelling van de uitgaande plaatsbeschrijving is geregeld. Deze moet worden uitgevoerd binnen de maand nadat de huurders het pand hebben verlaten.

## EVALUATIE

Over het geheel genomen gaan de veranderingen de goede kant op. Het beperken van het bedrag van de waarborg tot twee maanden huur, zonder mogelijkheid om verder te gaan, is een vooruitgang. De BBRoW heeft herhaaldelijk de oneerlijkheid aan de kaak gesteld voor diegenen die de waarborg niet in één keer konden betalen, maar deze geleidelijk moesten aanvullen, door voor hen drie maanden huurwaarborg in plaats van twee maanden huur te voorzien. Bovendien zal het opgelegde plafond van twee maanden niet langer kunnen omzeild worden via andere vormen van waarborg zoals verzekeringen en borgstellingen.

Het verbieden van de borgstelling naast een andere waarborg is een goede zaak en een nieuwe manier om discriminatie op basis van inkomen aan te pakken. In de vorige versie van de Code was dit niet het geval. We vonden – en vinden we nog steeds – op de website van Brussel Huisvesting zelfs een standaardhuurovereenkomst (het document is op het moment van schrijven nog niet bijgewerkt) die aan de verhuurders de suggestie geeft om de borg te accumuleren met een andere waarborg.

Vanuit ons standpunt is de toegestane cumulatie in de studentenhuur in tegenspraak met de uitgesproken wens om te evolueren naar meer eerlijkheid tussen kandidaat-huurders. Het feit dat studenten weinig of geen inkomen hebben zou een grotere dekking van het huurrisico rechtvaardigen, maar is het niet precies deze logica die werd benadrukt in de bankwaarborg die het vóór de hervorming mogelijk maakte om tot drie maanden huur te gaan voor personen met weinig middelen?

Niet alle studenten genieten van familiale ondersteuning. Het voorkomen van accumulatie betekent het beschermen van de meest kwetsbare huurders. Maar niet voor studenten?

De waarborg in cash is een illegale praktijk die nooit is bestraft. De huurders konden geen bezwaar maken. Ze kunnen nu het equivalent van twee maanden huur aftrekken om hun waarborg op een geblokkeerde rekening op hun naam te storten. Het feit blijft dat de bewijslast op hun schouders blijft liggen en dat bij gebrek aan een ontvangstbewijs of ander schriftelijk bewijs zal het moeilijk zijn om dit recht te doen gelden, zonder het risico te lopen voor de rechter te worden gedaagd wegens onbetaalde huur door een gewetenloze verhuurder.

Om de huurwaarborg ten gunste van de ene of de andere partij te kunnen vrijgeven, is een schriftelijke overeenkomst noodzakelijk (of een kopie van een vonnis in geval van geschil). Maar soms slepen dingen aan. Voor de huurder bestaat de uitdaging erin om zo snel mogelijk zijn waarborg terug te krijgen ter ondersteuning van een nieuwe huur. Wanneer de uitgaande plaatsbeschrijving geen schade aangeeft, kunnen we ons zelfs afvragen of de termijn van 2 maanden voor vrijgaven van de waarborg niet te lang is, gezien de financiële belangen voor de huurder.

**Bronnen:**

- [Ordonnantie van 4 april 2024 tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode met het oog op de verwezenlijking van het recht op huisvesting](#)
- [Parlementair debat over het ontwerp van ordonnantie in de Commissie Huisvesting van 21 maart 2024 en video](#)