

# Bankhuurwaarborg

juli 2007

# Inhoudstafel

Inhoudstafel	2
1 Nieuw stelsel voor huurwaarborg	3
1.1 Bankhuurwaarborg	3
1.2 Een onaanvaardbaar systeem	3
1.3 Veel kritiek op het nieuwe stelsel	4
2 Behoeftte aan een reparatiewet	5

# 1 Nieuw stelsel voor huurwaarborg

Bij artikel 103 van de wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen is een nieuw stelsel van huurwaarborg ingevoerd dat de huurder de keuze biedt uit drie mogelijkheden om een huurwaarborg samen te stellen :

- storting van een bedrag gelijk aan twee maanden huur op een geblokkeerde rekening;
- spreiding van het bedrag van de huurwaarborg over een periode van maximum 36 maanden bij een bankinstelling die verplicht is borg te staan voor het totale bedrag van de waarborg (drie maanden huur) zodra de huurovereenkomst is getekend;
- waarborg waarvoor het OCMW optreedt.

## 1.1 Bankhuurwaarborg

Bij artikel 103 van de wet van 25 april 2007 is een nieuw stelsel van huurwaarborg ingevoerd met de bedoeling de kans op het vinden van een woning groter te maken voor kansarmen. De wet voorziet voortaan in drie vormen van huurwaarborg. De bankwaarborg is één van die vormen. De bankwaarborg ten belope van maximum drie maanden huur moet verplicht worden toegekend wanneer de huurder bij de financiële instelling een rekening heeft waarop zijn inkomen wordt gestort. De huurder is verplicht het bedrag van de waarborg samen te stellen door middel van maandelijkse stortingen op een bankrekening. Er geldt geen sanctie wanneer aan die verplichting niet wordt voldaan.

## 1.2 Een onaanvaardbaar systeem

- Het nieuwe stelsel voor een bankhuurwaarborg is onaanvaardbaar : het betreft een krediet dat louter op verzoek van de huurder **verplicht** moet worden toegekend, zonder dat met diens solventie rekening kan worden gehouden en zonder enige zekerheid. De rechten en verplichtingen van de partijen bij een huurovereenkomst worden afgeschoven op de financiële instelling. De verplichting om een huurwaarborg samen te stellen berust nu bij de bank in plaats van bij de huurder. **Wanneer de huurder insolvent blijkt te zijn, is het niet de verhuurder maar wel de bank die het risico draagt.**
- Het nieuwe stelsel vormt een ernstige inbreuk op het principe van de **contractuele vrijheid** en het daaraan verbonden recht om al dan niet een overeenkomst te sluiten. Kredietverlening staat of valt met het vertrouwen, de *intuitu personae* is kenmerkend voor kredietovereenkomsten en een bankier, die niet over een monopolie beschikt, moet altijd vrij zijn in zijn beslissing om het gevraagde krediet toe te kennen. Dat principe wordt vrij vaak door onze hoven en rechtbanken gehuldigd en bevestigd.

- Dit stelsel zet de deur op een kier voor **misbruik en verduistering** : heimelijke overeenkomsten kunnen gemakkelijk worden gesloten maar zijn moeilijk aan het licht te brengen.

Om die redenen kan de financiële sector zich uiteraard niet zomaar akkoord verklaren met die wet. Ook vanuit andere hoeken hoort men dezelfde kritiek.

### 1.3 Veel kritiek op het nieuwe stelsel

Van alle kanten werd er kritiek op de nieuwe wet geuit, niet alleen tijdens de besprekingen in het Parlement maar ook nadat de wet was goedgekeurd. Zowel de huurdersverenigingen als het Nationaal Eigenaarssyndicaat hadden ernstige kritiek op het nieuwe huurwaarborgstelsel. Het Nationaal Eigenaarssyndicaat wijst in zijn memorandum naar aanleiding van de vorming van een nieuwe federale regering meer bepaald op mogelijke en voorspelbare misbruiken. Bij het Grondwettelijk Hof is er een beroep ingediend.

Febelfin betreurt het gebrek aan dialoog terzake ondanks het herhaalde voorstel vanwege de banksector om medewerking te verlenen. Er werd uitvoerig gewezen op de ontoereikendheid van het voorgestelde systeem. Tevergeefs werden correcties en alternatieve oplossingen voorgesteld. Het huidige stelsel is nadelig voor de banksector. Febelfin vraagt nadrukkelijk aan de nieuwe regering dat na het parlementair reces werk wordt gemaakt van een reparatiewet. Komt die wet er niet, dan zal Febelfin ook nagaan in hoeverre het opportuun is om gerechtelijke stappen tegen die wet te ondernemen. De Staat wordt aansprakelijk gesteld voor een fout in de uitoefening van de wetgevende macht.

## 2 Behoeftte aan een reparatiewet

Hieronder staan een aantal voorstellen van de financiële sector tot verbetering die ervoor moeten zorgen dat die wet wint aan doeltreffendheid en beter beantwoordt aan de realiteit op de Belgische markt.

### 1. De toekenning van een bankhuurwaarborg moet blijven berusten op een commerciële beslissing

De banken moeten de mogelijkheid blijven behouden om (op zijn minst) de waarborg te weigeren in de volgende gevallen :

- onmiskenbare insolventie (onvoldoende inkomen);
- vroegere negatieve ervaring met de verhuurder of huurder;
- product dat geen deel uitmaakt van het dienstenaanbod van de bank.

Het principe van de contractuele vrijheid houdt het recht in om al dan niet een overeenkomst aan te gaan met vrijheid van keuze omtrent degene die medeondertekent, en met de mogelijkheid om zelf de eisen te bepalen voor het sluiten van een overeenkomst. Kredietverlening staat of valt met het vertrouwen, de *intuitu personae* is kenmerkend voor kredietovereenkomsten en een bankier, die niet over een monopolie beschikt, is altijd vrij in zijn beslissing om het gevraagde krediet toe te kennen. Dat principe wordt vrij vaak in de rechtsleer en in de rechtspraak bevestigd. Ook in de Belgische en Europese wetgeving wordt beklemtoond dat eerst moet worden gekeken naar de solventie vooraleer wordt besloten om een krediet te verlenen. Volgens de nieuwe reglementering zijn de financiële instellingen in toenemende mate verplicht om in hun producten- en dienstenaanbod rekening te houden met het type van cliënt en de hoven en rechtbanken treden op wanneer blijkt dat het bankproduct of de bankdienst of het bedrag ervan niet is afgestemd op het type van cliënt (waarvan de solventie onvermijdelijk een aspect is). Wanneer een huurder tekent voor een huurbedrag dat financieel duidelijk te hoog gegrepen is, bestaat er gevaar voor overmatige schuldenlast. De bankier moet zijn cliënt wijzen op het gevaar en weigeren hem een waarborg te verlenen voor een huurovereenkomst waarvan hij duidelijk de lasten niet kan dragen. Het kan niet de bedoeling van de wetgever zijn om de verhuurder te misleiden omtrent de financiële draagkracht van de huurder, de banken ertoe te verplichten te verkopen met verlies en het gevaar op overmatige schuldenlast nog groter te maken voor hen die het financieel reeds moeilijk hebben. Momenteel is België het enige Europese land met een dergelijke regelgeving die haaks staat op de fundamentele rechtsbeginselen.

### 2. Het stelsel mag alleen voor de laagste inkomenscategorieën worden toegepast

Om te voorkomen dat een bepaalde bevolkingslaag wordt gestigmatiseerd, kan worden voorgesteld de betrokken huurbedragen te beperken (of een maximumbedrag voor de bankwaarborg vast te leggen).

3. Een bankwaarborg mag niet kosteloos zijn

De aangeboden bankdienst heeft een prijs die door de huurder of de verhuurder moet worden gedragen. Zelfs een bij de wet ingestelde 'basisdienstverlening' is niet kosteloos. De dienstverlener krijgt hoe dan ook steeds een vergoeding. In de wet zou moeten worden bepaald dat de provisies en dossierkosten kunnen worden afgetrokken van de rekening waarop het inkomen van de huurder wordt gestort, nog vooraleer de waarborg wordt verleend.

4. De huurder moet bij de financiële instelling reeds een bankrekening hebben waarop zijn inkomen wordt gestort

De wettekst doet enige verwarring ontstaan waar staat 'in voorkomend geval' (moet worden geschrappt). Voor de betrokken inkomens zou melding moeten worden gemaakt van de soorten inkomen waarom het gaat, alsook van een minimumtermijn aan de hand waarvan de regelmatigheid van de stortingen kan worden nagetrokken (bijv. minimum zes maanden)

5. De duur van de waarborg kan worden beperkt tot maximum drie jaar, d. i. de wettelijk vastgestelde termijn waarin de huurder de waarborg op een daarvoor bestemde rekening moet storten. De op een rekening geblokkeerde waarborg vervangt de bankwaarborg op het ogenblik dat die vervalt. Er zou kunnen worden bepaald dat het bedrag van de bankwaarborg geleidelijk aan vermindert al naargelang de stortingen die de huurder doet.

6. De wet op de financiële zekerheden moet van toepassing zijn op de samenstellingsrekening : de bedragen die de huurder stort met het oog op de samenstelling van de waarborg, gelden als pand voor de financiële instelling en het moet mogelijk zijn beslag erop te leggen zonder aanmaning noch voorafgaande gerechtelijke uitspraak.

7. Er moet in maatregelen tegen misbruik worden voorzien.

8. Een staatswaarborg zou het risico kunnen dekken dat ten laste blijft van de bank.

9. Er moeten dringend uitvoeringsmaatregelen worden genomen met betrekking tot de overeenkomst met de OCMW's. Potentiële huurders die niet rechtstreeks een huurwaarborg bij hun bank krijgen, kunnen steeds bij het OCMW terecht. Op zijn beurt zou het OCMW bij een bank kunnen aankloppen en het door de bank gedragen risico kunnen dekken. Overigens is er ook nog het Woningfonds, dat hulp kan bieden door de huurwaarborg voor te schieten.

