

# Is de bankwaarborg wel gewaarborgd? Praktijktesten bij banken

---

**Dr. Pieter-Paul Verhaeghe**

**Koen Van der Bracht**

**Vakgroep Sociologie**

**Universiteit Gent**

## Samenvatting

- Voor veel gezinnen is het moeilijk een betaalbare huurwoning te vinden. Eén van de drempels is de huurwaarborg. Circa een kwart van de huurders vindt het een zware last om de huurwaarborg in één keer te moeten betalen. Banken hebben daarom sinds 2007 de wettelijke verplichting om via een bankwaarborg de huurwaarborg aan hun cliënten voor te schieten.
- Dit onderzoek ging via praktijktesten bij 549 bankkantoren na of banken al dan niet voldoen aan hun wettelijke verplichting om een bankwaarborg te verstrekken aan hun cliënten. In indien ja, welke kosten en voorwaarden ze hieraan koppelen.
- Minstens 44% van de bankkantoren komt zijn wettelijke verplichting niet na om een bankwaarborg te verstrekken aan cliënten: 26% stelt expliciet dat ze dit niet doen en 18% reageert gewoon niet.
- Bijna een kwart van de bankkantoren gaat wel in op een vraag voor een bankwaarborg. De meeste banken rekenen wel wettelijk geoorloofde dossierkosten aan voor het afsluiten van een bankwaarborg. Deze dossierkosten variëren tussen €50 en €350, met een gemiddelde van €216. Een minderheid van deze bankkantoren koppelt echter één of meerdere onwettige voorwaarden aan de bankwaarborg (bv. aanrekenen van een commissie, akkoord van de verhuurder vragen of voorwaarden stellen omtrent de kredietwaardigheid van de huurder).
- Deze studie geeft een gedetailleerd beeld van de sociale uitsluiting op de private huurwoningmarkt via de bankwaarborg. Bij minstens drie financiële instellingen kunnen we gewag maken van 'geïnstitutionaliseerde uitsluiting'. Hun centraal beleid is om de bankwaarborg niet te verstrekken.
- De beleidsaanbevelingen zijn: meer controle en handhaving van de bankwaarborg via praktijktesten door de overheid of een centraal huurwaarborgfonds.

## 1. Inleiding

De toegang tot kwaliteitsvolle huisvesting wordt als een mensenrecht beschouwd. Zowel de Belgische grondwet als de Vlaamse wooncode verwijzen naar dit fundamentele recht op wonen.<sup>1</sup> In de praktijk komt van dit recht op wonen echter weinig in huis. Verschillende recente studies wijzen op zowel sociale uitsluiting van de allerzwaksten als discriminatie in de toegang tot huisvesting. Een niet onbelangrijk deel van de verhuurders geeft bijvoorbeeld zelf toe dat ze een andere huurder zoeken wanneer ze geconfronteerd worden met een kandidaat-huurder van een andere afkomst of die alleenstaand is met kinderen.<sup>2</sup> Uit objectieve praktijktesten blijkt dat verhuurders reeds bij een eerste contact bepaalde groepen kandidaat-huurders uitsluiten: alleenstaande moeders, personen van vreemde origine, mensen met een fysieke beperking, en personen met een leefloon of invaliditeitsuitkering worden veel minder vaak uitgenodigd om een huurwoning te bezichtigen.<sup>3</sup> Last but not least, heel wat huurders kampen met betalingsproblemen.<sup>4</sup> Maar liefst 52% van de private huurders geven meer dan één derde uit van hun beschikbaar inkomen aan woonkosten. Een aanzienlijk deel van hen houden na de woonkosten onvoldoende over om nog menswaardig te kunnen leven. Deze betaalbaarheidsproblemen zijn het meest uitgesproken in de centrumsteden en bij preciaire huishoudens (zoals de laagste inkomensgroepen, werklozen, alleenstaanden en eenoudergezinnen).

Voor veel huurders is de betaling van de huurwaarborg een zware last om te dragen.<sup>5</sup> Sinds 2007 voorziet de wet daarom de mogelijkheid dat huurders voor de betaling van de huurwaarborg beroep doen op hun financiële instelling: de zogenaamde 'bankwaarborg'.<sup>6</sup> In dat geval stort de bank de huurwaarborg van maximaal drie maanden huur op een rekening en verbindt de huurder zich er toe om het bedrag middels maandelijkse afbetalingen terug te betalen. Een bank is wettelijk verplicht om op de vraag voor een bankwaarborg van zijn cliënt in te gaan. Met de bankwaarborg wou de wetgever in de eerste plaats één van de toegangsdrempels voor de private huurmarkt verlagen.

In de praktijk lijkt de bankwaarborg toch met veel problemen te kampen. Een aantal kleinschalige enquêtes in 2008, 2009 en 2011 door belangengroepen (zoals Test Aankoop, de Huurdersbond en Samenlevingsopbouw) toonden reeds aan dat veel banken weigeren om op het verzoek van een cliënt voor een bankwaarborg in te gaan.<sup>7</sup> Daarnaast worden ook onwettige voorwaarden gesteld en hoge dossierkosten aangerekend. Voornamelijk met betrekking tot deze voorwaarden en dossierkosten heerst veel onduidelijkheid. In de vorige legislatuur werden er maar liefst vier schriftelijke vragen in De Kamer hierover gesteld.<sup>8</sup> Alle vier de vragen bleven onbeantwoord. Bovenstaande kleinschalige enquêtes en onbeantwoorde vragen tonen aan dat er nood is aan systematisch wetenschappelijk onderzoek naar de bankwaarborg. Het *doel van deze studie* is om door middel van praktijktesten bij 549 bankkantoren na te gaan in welke mate banken weigeren om de bankwaarborg te verstrekken en, indien ze wel de bankwaarborg willen toekennen, welke (onwettige) voorwaarden en dossierkosten ze hier aan koppelen. Op die manier krijgen we zicht op de bijkomende financiële drempel waarmee private huurders kampen in hun toegang tot huisvesting.

Deze studie is als volgt opgebouwd. Eerst staan we stil bij de verschillende wettelijke specificaties van de bankwaarborg. Met welke factoren mogen financiële instellingen rekening houden, en met welke niet? Wat zijn wettelijke, semi-wettelijke en onwettige voorwaarden? Vervolgens gaan we dieper in op de gebruikte methodologie. Wat houden praktijktesten precies in? We bespreken ook de

steekproef van bankfilialen die we onderzocht hebben. Daarna bespreken we de resultaten van de praktijktesten. We eindigen met een samenvattend besluit en een aantal beleidsaanbevelingen.

## 2. De bankwaarborg

De wet voorziet dat de huurder op drie manieren de huurwaarborg kan samenstellen.<sup>9</sup> De huurder is vrij om één van deze formules te kiezen.

1. De huurder zorgt zelf voor financiering van de huurwaarborg. Deze waarborg wordt gestort op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder. In dit geval mag de huurwaarborg niet meer bedragen dan een bedrag gelijk aan twee maanden huur. De opgebrachte rente wordt gekapitaliseerd ten bate van de huurder.
2. De huurder klopt voor de huurwaarborg aan bij een OCMW. Indien de verhuurder enkel een garantie vraagt, dan kan het OCMW via een borgbrief de verhuurder verzekeren om indien nodig de huurwaarborg te betalen. Indien de verhuurder echter een huurwaarborg in geld eist, dan zijn er twee mogelijkheden: ofwel schiet het OCMW de huurwaarborg rechtstreeks voor aan de huurder, ofwel regelt het OCMW een bankwaarborg ten gevolge van een standaardcontract tussen het OCMW en een financiële instelling. In dat laatste geval verbindt de bank zich om indien nodig, voor rekening van het OCMW en niet voor rekening van de huurder, de verhuurder het bedrag van de huurwaarborg te betalen. De huurwaarborg mag bij deze vorm niet meer dan drie maanden huur bedragen. In 2013 kregen de lokale OCMW's federale subsidies om 22273 personen te helpen met hun huurwaarborg.<sup>10</sup> Een analyse van de voorbije jaren toonde echter aan dat veel OCMW's in de realiteit een pak meer mensen helpen met de samenstelling van hun huurwaarborg.<sup>11</sup>
3. De huurder vraagt aan zijn bank om de waarborg voor te schieten (= de klassieke bankwaarborg). In dat geval stort de bank de huurwaarborg van maximaal drie maanden huur op een rekening en verbindt de huurder zich er toe om het bedrag middels maandelijkse afbetalingen binnen de termijn van maximum drie jaar terug te betalen. Een bank is wettelijk verplicht om op de vraag voor een bankwaarborg van zijn cliënt in te gaan. Deze wettelijke verplichting werd in 2008 nogmaals bevestigd door het Grondwettelijk Hof.<sup>12</sup>

In de praktijk doet zich echter ook nog een vierde vorm van huurwaarborg voor:

4. De huurder regelt de huurwaarborg via Korfine. Korfine is een internet verzekeringsmakelaar binnen de Korfina groep.<sup>13</sup> De huurder komt in dit geval met de verhuurder het bedrag van de huurwaarborg overeen in een vestigingsformulier. Nadien moet de huurder dat bedrag naar Korfine overschrijven. Deze vierde vorm holt de wettelijk voorgeschreven vormen van de huurwaarborg uit en is slechts mogelijk omdat de wet alternatieve waarborgvormen niet expliciet uitsluit.<sup>14</sup> Uit voorgaand onderzoek blijkt bovendien dat in één op drie gevallen de huurwaarborg via Korfine drie maanden huur is.<sup>15</sup> Dat bedrag is onwettig.

Dit onderzoek spitst zich toe op de derde vorm: de klassieke bankwaarborg. Uit het Woononderzoek 2013 blijkt dat slechts een minderheid van huurders bij de bank aanklopt voor een bankwaarborg: 84,5% zorgt zelf voor financiering (vorm 1), 3% doet beroep op het OCMW (vorm 2), 9,2% neemt een bankwaarborg (vorm 3) en 3,3% neemt een Korfine-huurwaarborg (vorm 4).<sup>16</sup> Voornamelijk huurders uit de laagste inkomensklassen betalen de waarborg via de formule van de bankwaarborg.

Er bestaat heel wat onduidelijkheid over welke voorwaarden een bank mag stellen bij een bankwaarborg en welke niet. We maken een onderscheid tussen drie types.

1. Voorwaarden die wettelijk toegestaan zijn:

- De bankwaarborg moet gebeuren bij de financiële instelling waar *de huurder zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort*. Tot het moment van de volledige terugbetaling van de waarborg moet de huurder zijn inkomsten ook blijven storten bij de desbetreffende financiële instelling. Het is bijgevolg een legitieme voorwaarde om een domiciliëring van deze inkomsten te vragen.
- De terugbetaling van de bankwaarborg mag gebeuren door middel van constante maandelijkse afbetalingen gedurende *de duur van de huurovereenkomst*, met een maximumduur van drie jaar. Hieruit vloeit voort dat de bank ook het huurcontract mag opvragen om de loopperiode te verifiëren.
- De bank mag *dossierkosten* aanrekenen voor het toekennen van de waarborg, voor zover de dossierkosten evenredig zijn met de kostprijs van de dienstverlening.<sup>17</sup>

2. Voorwaarden die zich in een wettelijke schemerzone bevinden:

- Het is onduidelijk *hoelang de huurder reeds klant moet zijn* bij een bank vooraleer hij in aanmerking komt voor een bankwaarborg. De wet stipuleert enkel dat hij er een rekening moet hebben en dat zijn inkomsten er gestort dienen te worden. Het lijkt ons niet onredelijk dat dit reeds een zekere tijd moet gebeuren, maar hoelang precies die periode mag zijn is een open vraag.

3. Voorwaarden die onwettig zijn:

- De bank mag geen bankwaarborg weigeren omwille van de *kredietwaardigheid* van de huurder.<sup>18</sup> Dat wil zeggen dat de bank ook geen voorwaarden mag stellen of bijkomende informatie mag vragen in verband met de hoogte van het inkomen. Ook voorwaarden of informatieve vragen omtrent de bron van het inkomen zijn onwettig (bv. enkel inkomen uit arbeid en geen vervangingsinkomens).
- De bank mag de huurder geen *rente of commissie* aanrekenen op het bedrag van de bankwaarborg.<sup>19</sup>
- De bank mag niet eisen dat *de verhuurder akkoord gaat* met de betaling van de huurwaarborg via een bankwaarborg. De wet stelt dat de huurder zelf mag kiezen.<sup>20</sup>

### 3. Onderzoeksmethodes en data

#### 3.1. Praktijktesten bij bankkantoren

De voorbije maanden was er heel wat polemiek over het gebruik van praktijktesten en mystery shopping. Beide termen worden hierbij doorgaans door elkaar gebruikt. Niettemin zijn er duidelijke verschillen. Bij *mystery shopping* speelt men een fictieve klant met een bepaalde vraag en gaat men vervolgens na hoe het bedrijf op deze vraag reageert. Het postbedrijf Bpost stuurt bijvoorbeeld mystery shoppers op pad om de algemene dienstverlening van haar postpunten te controleren.<sup>21</sup> De Nationale Loterij controleert haar verkooppunten via minderjarige mystery shoppers op de verkoop van loterijspelen aan minderjarigen.<sup>22</sup> Het Minderhedenforum belt dienstenchequebedrijven op met de vraag geen ‘allochtone’ poetshulp te sturen.<sup>23</sup> Bij *praktijktesten* gaat men na of er een ongelijke behandeling is van twee of meerdere quasi-identieke (fictieve) personen. In tegenstelling tot mystery shopping maakt men dus gebruik van meerdere personen die testen, waarbij minstens één van de personen als controlepersoon optreedt. De testpersonen verschillen zo weinig mogelijk van elkaar. Bijvoorbeeld twee kandidaat-huurders bellen een makelaar op met de vraag een woning te kunnen huren of twee sollicitanten sturen quasi-identieke cv's naar een bedrijf, waarbij de ene persoon een Vlaamse naam heeft en de andere een Arabische naam.<sup>24</sup> Wanneer de twee kandidaten vervolgens ongelijk behandeld worden, dan wijst deze ongelijke behandeling op sociale uitsluiting. Samengevat, bij mystery shopping kijkt men naar de reactie van een bedrijf op een specifieke vraag van één klant, terwijl men bij praktijktesten nagaat of twee quasi-identieke personen ongelijk behandeld worden.

Zowel mystery shopping als praktijktesten zijn sterke instrumenten om sociale uitsluiting en discriminatie in kaart te brengen, omdat er effectief gedrag vastgesteld wordt. In tegenstelling tot enquêtes waarin er naar eventuele uitsluitende of discriminerende handelingen gevraagd wordt, observeert men bij mystery shopping en praktijktesten dus rechtstreeks het gedrag. Hierdoor worden hun resultaten niet vertekend door herinneringsproblemen of door sociaal wenselijke antwoorden. Omwille van deze voordelen worden mystery shopping en praktijktesten wereldwijd gebruikt voor zowel onderzoeks- als juridische doeleinden.<sup>25</sup>

In dit onderzoek willen we nagaan of banken al dan niet voldoen aan hun wettelijke verplichting om een bankwaarborg te verstrekken aan hun cliënten. In indien ja, welke kosten en voorwaarden ze hieraan koppelen. We stuurden daarom een e-mail naar bankkantoren waarin we ons voordeden als een cliënt. In die e-mail stelden we de vraag om een bankwaarborg en vroegen we ook welke kosten hieraan verbonden zijn (zie voorbeeld e-mail bankwaarborg). Om verwarring met de meer populaire geblokkeerde huurwaarborgrekening (vorm 1) te voorkomen, specificeerden we de vraag voor een bankwaarborg als volgt: “Een bankwaarborg, waarbij jullie de huurwaarborg voorschieten en ik deze nadien in schijven afbetaal.” We stuurden nadien ook een e-mail naar dezelfde bankkantoren met de vraag voor een hypothecaire lening (zie voorbeeld e-mail hypothecaire lening). Omdat een hypothecaire lening een commercieel interessant product is voor banken, vormt dit een goede controlevraag. Wanneer een bankkantoor ingaat op de vraag voor een hypothecaire lening, maar niet op de vraag voor een bankwaarborg, dan wijst dit op sociale uitsluiting.

Achteraf registreerden we de reacties op zowel de vraag voor een bankwaarborg als de vraag voor een hypothecaire lening. We gingen na of de bankkantoren al dan niet ingingen op beide vragen. En

indien ze ingingen op de vraag voor een bankwaarborg, welke wettelijke, semi-wettelijke of onwettige voorwaarden ze hieraan koppelden.

#### Voorbeeld e-mail van de praktijktest voor de bankwaarborg (testgroep)

*Beste,*

*ik heb momenteel een huurwoning op het oog van 550 euro/maand. Als cliënt van jullie bank had ik graag beroep gedaan op een bankwaarborg, waarbij jullie de huurwaarborg voorschieten en ik deze nadien in schijven afbetaal. Is dit mogelijk? Indien ja, welke kosten zijn aan deze bankwaarborg verbonden? En kan ik hiervoor een afspraak maken?*

*Dank bij voorbaat*

#### Voorbeeld e-mail van de praktijktest voor de hypothecaire lening (controlegroep)

*Beste,*

*ik heb interesse in een woning om te kopen. Aangezien ik bij jullie bank cliënt ben, had ik graag eens langsgekomen om het over een hypothecaire lening te hebben. Is dit mogelijk?*

*Alvast bedankt*

### 3.2. Onderzochte financiële instellingen

We voerden praktijktesten uit bij zes banken in België: BELFIUS, KBC, ING, BNP Paribas Fortis, AXA en CRELAN. We onderzochten enkel de bankkantoren in de 13 centrumsteden: Aalst, Antwerpen, Brugge, Genk, Gent, Hasselt, Kortrijk, Leuven, Mechelen, Oostende, Roeselare, Sint-Niklaas en Turnhout. Voorgaand onderzoek toonde reeds aan dat de betaalbaarheidsproblemen van huurders het meest uitgesproken is in de centrumsteden.<sup>26</sup> In totaal onderzochten we 549 bankfilialen (zie tabel 1).

**Tabel 1. Aantal onderzochte kantoren per financiële instelling**

| Bank                 | Aantal onderzochte kantoren |
|----------------------|-----------------------------|
| KBC                  | 115                         |
| BNP Paribas - Fortis | 102                         |
| ING                  | 95                          |
| BELFIUS              | 85                          |
| AXA                  | 79                          |
| CRELAN               | 73                          |
| <b>Totaal</b>        | <b>549</b>                  |

## 4. Resultaten

We stelden aan 549 bankkantoren een vraag per e-mail of via het contactformulier op de website voor een bankwaarborg en nadien een vraag voor een hypothecaire lening. Vervolgens registreerden we gedurende zeven dagen hun reacties op beide vragen. Van de 549 gecontacteerde bankkantoren gingen 40 kantoren noch in op de vraag voor een bankwaarborg, noch op de vraag voor een hypothecaire lening. Deze reacties beschouwen we als 'non-respons'. Van de overgebleven 509 bankkantoren reageerden 120 filialen positief op de vraag voor een bankwaarborg in (24%), 166 filialen vroegen eerst meer informatie (bv. het rekeningnummer) of om een afspraak te maken (33%), 130 filialen stelden expliciet dat een bankwaarborg niet mogelijk is of dat hun bank dit afgeschaft had (26%), en 93 bankkantoren reageerden helemaal niet op de vraag (18%) (zie tabel 2 voor een overzicht). Aangezien deze laatste groep van bankkantoren wel antwoordde op een vraag in verband met een hypothecaire lening, kunnen we er van uitgaan dat ook deze 93 kantoren weigert in te gaan op een bankwaarborg. Bij de bankfilialen die eerst meer info of een afspraak vroegen, weten we niet of ze positief op de vraag voor een bankwaarborg zouden ingaan. Dit betekent dat huurders in minstens 44% van de gevallen niet geholpen worden voor een bankwaarborg. In 26% van de gevallen overtreden de bankfilialen zelfs expliciet hun wettelijke verplichting om een bankwaarborg aan te bieden.

**Tabel 2. Overzicht van de reacties op de vraag voor een bankwaarborg**

|                                                                                                                       | Aantal | Percentage |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| Bankwaarborg is mogelijk                                                                                              | 120    | 24%        |
| Vraagt eerst meer info of om een afspraak te maken                                                                    | 166    | 33%        |
| Bankwaarborg is niet mogelijk                                                                                         | 130    | 26%        |
| Reageert enkel niet op de vraag voor een bankwaarborg                                                                 | 93     | 18%        |
| <i>Reageert noch op de vraag voor een bankwaarborg, noch op de vraag voor een hypothecaire lening (= non-respons)</i> | 40     |            |
| <b>Totaal</b>                                                                                                         | 549    | 100%       |

Er zijn significante verschillen tussen de banken. Terwijl KBC, BELFIUS en AXA het relatief goed doen, blijken voornamelijk BNP Paribas-Fortis, ING en CRELAN een bankwaarborg expliciet te weigeren of niet te reageren op een vraag voor een bankwaarborg (zie tabel 3). Verschillende filialen van BNP Paribas-Fortis stelden expliciet dat hun instelling sinds 30 november 2013 niet langer de bankwaarborg aanbiedt. Ook bij CRELAN en ING is het centrale beleid om een bankwaarborg niet aan te bieden.

**Tabel 3. Overzicht van de reacties op de vraag voor een bankwaarborg, opgesplitst per bank**

|                                                       | KBC |     | BNP<br>Paribas-<br>Fortis |     | ING |     | BELFIUS |     | AXA |     | CRELAN |     |
|-------------------------------------------------------|-----|-----|---------------------------|-----|-----|-----|---------|-----|-----|-----|--------|-----|
| Bankwaarborg is mogelijk                              | 49  | 44% | 7                         | 7%  | 12  | 14% | 21      | 29% | 30  | 41% | 1      | 2%  |
| Vraagt eerst meer info of om een afspraak te maken    | 40  | 36% | 30                        | 30% | 31  | 36% | 39      | 53% | 12  | 16% | 14     | 22% |
| Bankwaarborg is niet mogelijk                         | 10  | 9%  | 52                        | 52% | 16  | 19% | 4       | 5%  | 18  | 24% | 30     | 46% |
| Reageert enkel niet op de vraag voor een bankwaarborg | 13  | 12% | 11                        | 11% | 26  | 31% | 9       | 12% | 14  | 19% | 20     | 31% |
| <i>Non-respons</i>                                    | 3   |     | 2                         |     | 10  |     | 12      |     | 5   |     | 8      |     |
| <b>Totaal</b>                                         | 115 |     | 102                       |     | 95  |     | 85      |     | 79  |     | 73     |     |

*Cramer's V = 0,323 (p<0,001)*

De meeste banken koppelen voorwaarden aan de verstrekking van een bankwaarborg. We maken een onderscheid tussen wettelijke, semi-wettelijke en onwettige voorwaarden (zie paragraaf 2 voor meer uitleg).

- **Wettelijke voorwaarden**

Het is wettelijk om dossierkosten aan te rekenen, voor zover deze kosten proportioneel zijn. Tijdens de praktijktesten vroegen we expliciet naar deze dossierkosten. Van de 120 bankfilialen die positief ingingen op de bankwaarborg, maakten er 79 filialen tijdens een eerste reactie gewag van dossierkosten (= 61%). De dossierkosten varieerden tussen €50 en €350, met een gemiddelde van €216.

- **Semi-wettelijke voorwaarden**

Volgens de wet moet de bankwaarborg gebeuren bij de financiële instelling waar de huurder zijn rekening heeft en waar zijn beroeps- of vervangingsinkomsten worden gestort. Er bestaat echter een wettelijke schemerzone over hoelang de huurder reeds klant moet zijn bij de instelling. Van de 120 bankfilialen die positief ingingen op de bankwaarborg, specificeerden 44 filialen reeds tijdens een eerste reactie deze voorwaarde (= 37%). De aangehaalde lengte varieert van '3 maanden' tot '1 jaar met maandelijkse inkomensdomiciliëring'.

- **Onwettige voorwaarden**

Het is in strijd met de wet om (1) voorwaarden te stellen omtrent de kredietwaardigheid van de huurder, (2) een rente of commissie aan te rekenen op het bedrag van de bankwaarborg en (3) het akkoord van de verhuurder te vragen. Van de 120 bankfilialen die positief ingingen op de bankwaarborg, stelden 25 kantoren minstens één van deze onwettige voorwaarden (zie tabel 4).

Voornamelijk omtrent de hoogte van loon stelden de bankfilialen onwettige voorwaarden. De meesten verlangden dat het maandelijkse loon dubbel zo hoog was als de maandelijkse huurkosten.

**Tabel 4. Aantal bankfilialen dat onwettige voorwaarden koppelt aan een bankwaarborg**

|                                                     | Ja        |            | Nee       |            |
|-----------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|
| Kredietwaardigheid                                  | 16        | 13%        | 104       | 87%        |
| Rente of commissie                                  | 13        | 11%        | 107       | 89%        |
| Akkoord verhuurder                                  | 5         | 4%         | 115       | 96%        |
| <b>Totaal één of meerdere onwettige voorwaarden</b> | <b>25</b> | <b>21%</b> | <b>95</b> | <b>79%</b> |

## 5. Conclusie en beleidsaanbevelingen

De preciaire positie van veel gezinnen op de private woningmarkt is een hardnekkig probleem. Uit het Grote Woononderzoek 2013 blijkt dat ruim de helft van de huurders meer dan één derde van hun beschikbaar inkomen aan woonkosten moet spenderen.<sup>27</sup> Onder meer de huurwaarborg zorgt bij veel huurders voor financiële kopzorgen. Circa een kwart van de huurders vindt de betaling van de huurwaarborg een zware tot zeer zware last.<sup>28</sup> Nog eens 19% vindt het min of meer een zware last. Net omwille van deze financiële problemen voorzag de wetgever in 2007 twee alternatieven voor de klassieke huurwaarborgrekening: de tussenkomst van het OCMW en de bankwaarborg.<sup>29</sup>

De OCMW-regeling is voor veel huurders stigmatiserend, verschilt van gemeente tot gemeente, en gaat gepaard met een (te) lange administratieve wachttijd waardoor aanvragers een concurrentieel nadeel ondervinden ten opzichte van andere kandidaat-huurders.<sup>30</sup> Uit voorgaand onderzoek blijkt bovendien dat veel particuliere verhuurders botweg weigeren om een woning te verhuren aan personen met een huurwaarborg van het OCMW.<sup>31</sup> Het samenstellen van de huurwaarborg via het OCMW is dus allesbehalve een afdoende oplossing.

Het tweede alternatief is de bankwaarborg. Deze vorm lijkt op papier een goede piste: quasi iedereen is cliënt bij een bank en banken zijn wettelijk verplicht om de bankwaarborg te verstrekken aan hun klanten. Bovendien bestaat er een standaardformulier waarmee kredietinstellingen aan verhuurders op een niet-stigmatiserende manier kunnen bevestigen dat de waarborg werd verleend. Dit onderzoek toont echter zwart op wit aan dat de bankwaarborg in de praktijk niet werkt. Door middel van praktijktesten hebben we 549 bankkantoren in Vlaanderen getest. In minstens 44% van de gevallen komen bankkantoren hun wettelijke verplichting niet na om een bankwaarborg te verstrekken aan hun cliënten: 26% stelt expliciet dat ze dit niet doen en 18% reageert gewoon niet. Dit betekent dat huurders in bijna de helft van de gevallen niet geholpen worden voor een bankwaarborg. Bijna een kwart van de bankkantoren gaat echter wel in op een vraag voor een bankwaarborg. Een minderheid van deze bankkantoren koppelt echter één of meerdere onwettige voorwaarden aan de bankwaarborg (bv. aanrekenen van een commissie, akkoord van de verhuurder vragen of voorwaarden stellen omtrent de kredietwaardigheid van de huurder). De meeste bankkantoren rekenen ook dossierkosten aan voor het afsluiten van een bankwaarborg. Het Grondwettelijk Hof oordeelde in 2008 dat het wettelijk is om dossierkosten aan te rekenen, voor zover deze kosten proportioneel zijn.<sup>32</sup> Uit deze studie blijkt dat de dossierkosten variëren tussen €50 en €350, met een gemiddelde van €216. Dat komt voor veel gezinnen neer op een half maand huishuur.

Deze studie ontrafelt op een fijnmazige manier één van de vele barrières die huurders ondervinden in hun toegang tot de private woningmarkt. Het onthult de stille rol die financiële instellingen spelen in de sociale uitsluiting van huurders via de bankwaarborg. De individuele kantoren valt vaak niets te verwijten. Bij minstens drie van de zes onderzochte banken gaat het immers expliciet om het centrale beleid van hun bank. De medewerkers van de bankfilialen voeren slechts uit wat centraal beslist werd. In dat geval kunnen we spreken van 'geinstitutionaliseerde uitsluiting'.

Er zijn twee beleidsopties om aan deze problematiek tegemoet te komen. De eerste optie is om de bestaande wetgeving te laten naleven. Banken hebben de wettelijke verplichting om de bankwaarborg aan hun cliënten te verstrekken. Het is aan de overheid om te controleren of ze dit

effectief ook doen. Dit onderzoek toonde aan dat praktijktesten hiervoor een goed instrument kunnen zijn. Praktijktesten zijn objectief, relatief goedkoop en efficiënt. Eén van de toezichthouders van de Belgische banken (de FSMA - Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten) heeft sinds 2013 de wettelijke mogelijkheid gekregen om mystery shopping te doen.<sup>33</sup> Hierdoor kunnen FSMA-medewerkers en/of externen in opdracht van de FSMA langs gaan bij gereguleerde ondernemingen zonder zich kenbaar te maken. Het uitvoeren van praktijktesten om de naleving van wetgeving inzake de bankwaarborg te controleren zou dan ook perfect door de FSMA kunnen gebeuren. Controleren is op zich echter onvoldoende om de wet te laten naleven. Er moet ook een stok achter de deur zijn. Banken moeten de mogelijkheid krijgen om zich te herpakken en te remediëren, maar financiële instellingen die hardleers de bankwaarborg blijven weigeren, moeten gesanctioneerd worden. Bij het uittekenen van de huurwaarborgregelingen in 2007 heeft de wetgever echter nagelaten om sancties te voorzien.<sup>34</sup> Dit zou evenwel via een Koninklijk Besluit rechtgezet kunnen worden. Op dezelfde manier zou men ook de voorwaarden en dossierkosten meer kunnen verduidelijken.

De tweede optie is om de bestaande wetgeving bij te sturen. Een uitstekende evaluatie van de woninghuurwetgeving door Prof. Hubeau en zijn collega Vermeir toonde reeds de vele zwakke punten aan van de bestaande regeling inzake de huurwaarborg.<sup>35</sup> Voornamelijk de huurders in het goedkoopste segment van de woningmarkt vallen in het huidige systeem uit de boot. Een voorstel dat vaak de revue passeert is het centraal huurwaarborgfonds, waarbij alle geldelijke huurwaarborgen verplicht in een fonds ondergebracht worden. Naar analogie met de bankwaarborg zouden huurders dan de huurwaarborg in schijven aan het fonds kunnen afbetalen. Voorgaande studies hebben reeds uitgebreid de voor- en nadelen van een gecentraliseerd huurwaarborgfonds besproken.<sup>36</sup> Alle kenners zijn het er over eens dat een centraal huurwaarborgfonds op een niet-stigmatiserende manier de zwakste groepen op de woningmarkt ten goede zou komen. Deze interessante beleidspiste zou daarom minstens overwogen moeten worden.

Samengevat biedt de bestaande regeling van de bankwaarborg in de praktijk geen oplossing voor de financiële drempel van de huurwaarborg. Banken voldoen immers onvoldoende aan hun wettelijke verplichting om de bankwaarborg aan cliënten te verstrekken. De bestaande wetgeving moet daarom ofwel via praktijktesten gehandhaafd worden, ofwel bijgestuurd worden.

## Contactgegevens

Dr. Pieter-Paul Verhaeghe

Vakgroep Sociologie

Gsm 0473 865 375

[pieterpaul.verhaeghe@UGent.be](mailto:pieterpaul.verhaeghe@UGent.be)

Koen Van der Bracht

Vakgroep Sociologie

Gsm 0476 607 385

[koen.vanderBracht@UGent.be](mailto:koen.vanderBracht@UGent.be)

## Dankwoord

De onderzoekers willen volgende personen expliciet bedanken voor hun medewerking aan deze studie: Pieter, Judith, Eva en Elisa.

## Noten

---

<sup>1</sup> Artikel 23 van de Belgische Grondwet stelt: "Iedereen heeft het recht op een menswaardig leven. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

Artikel 3 van de Vlaamse Wooncode stelt: "Iedereen heeft het recht op een menswaardig leven. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd."

<sup>2</sup> Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>3</sup> Interfederaal Gelijkekansencentrum (2014). *Diversiteitsbarometer huisvesting (2014)*. Brussel: Interfederaal Gelijkekansencentrum.

Van der Bracht, K., Coenen, A. and Van de Putte, B. (2015). The Not-In-My-Property-Syndrome: the occurrence of ethnic discrimination in the rental housing market in Belgium. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 41 (1), 158-175.

<http://www.ugent.be/nl/actueel/persberichten/huur-discriminatie-gent.htm>

<sup>4</sup> Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>5</sup> Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>6</sup> Artikel 10 Woninghuurwet van 20 februari 1991

Artikel 103 van de Wet Diverse Bepalingen (IV) van 25 april 2007.

<sup>7</sup> Dinguizli, A., Van Heesvelde, T., Inslegers, G. (2008). Huurwaarborg: nieuwe wet werkt niet naar behoren. *Persbericht*. <http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article961>

Test Aankoop (2009). Bankwaarborg: een maat voor niets. *Budget & Recht*, 205, 38-41.

Huurdersbond (2011). De wet op de bankwaarborg: een dode letter? *Het Huurdersblad*, 205, p. 6-7.

<sup>8</sup> Schriftelijke vragen van de Heer Jean-Marc Delizée (PS) in De Kamer: nrs. 0290 (12 februari 2013), 0333 (3 mei 2013), 0946 (28 mei 2013) en 0969 (11 juni 2013).

<sup>9</sup> Artikel 10 Woninghuurwet van 20 februari 1991

Artikel 103 van de Wet Diverse Bepalingen (IV) van 25 april 2007.

<sup>10</sup> POD Maatschappelijke Integratie (2013). *Berekening huurwaarborgen 2013*. <http://www.mi-is.be/be-nl/ocmw/huurwaarborgen>

<sup>11</sup> POD Maatschappelijke Integratie (2011). *Analyse subsidie Huurwaarborgen 2008-2009-2010*. <http://www.mi-is.be/be-nl/ocmw/huurwaarborgen>

<sup>12</sup> Arrest nr. 130/2008 van het Grondwettelijk Hof op 1 september 2008.

---

<sup>13</sup> <http://www.korfine.be/products/security-deposit>

<sup>14</sup> Hubeau, D., Vermeir, D. (2014). *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>15</sup> Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>16</sup> Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>17</sup> Arrest nr. 130/2008 van het Grondwettelijk Hof op 1 september 2008.

<sup>18</sup> In artikel 103 van de Wet Diverse Bepalingen (IV) staat: "Niettegenstaande de wet op het statuut van en het besluit op de kredietinstellingen van 22 maart 1993, kan een financiële instelling deze waarborg niet weigeren om redenen in verband met de kredietwaardigheid van de huurder."

<sup>19</sup> In artikel 103 van de Wet Diverse Bepalingen (IV) staat: "De huurder zal geen enkele debetrente verschuldigd zijn aan de financiële instelling, die hem rent zal uitkeren vanaf de dag dat de waarborg volledig is samengesteld."

<sup>20</sup> In artikel 103 van de Wet Diverse Bepalingen (IV) staat: "De vermelde waarborgen kunnen naar keuze van de huurder drie vormen aannemen."

<sup>21</sup> Bpost (2012). *Jaarverslag 2012*. Brussel: Bpost. p. 33.

<sup>22</sup> <http://www.nationale-loterij.be/nl/over-ons/missie-en-opdracht/verantwoord-spel/minderjarigen>

<sup>23</sup> Spaas, N. (2015). *Dienstencheques: subsidiëren om te discrimineren?* Brussel: Minderhedenforum.

<sup>24</sup> Capéau, B., Eeman, L., Groenez, S., Lamberts, M. (2011). *Wie heeft voorrang: jonge Turken of prille grijsaards? Een experimenteel onderzoek naar discriminatie op basis van persoonskenmerken bij de eerste selectie van sollicitanten – technisch verslag*. Leuven: HIVA.

Van der Bracht, K., Coenen, A. and Van de Putte, B. (2015). The Not-In-My-Property-Syndrome: the occurrence of ethnic discrimination in the rental housing market in Belgium. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 41 (1), 158-175.

<sup>25</sup> Rorive, I. (2009). *Proving discrimination cases. The role of situation testing*. Brussels: Migration Policy Group.

Rich, J. (2014). What do field experiments of discrimination in markets tell us? A meta-analysis of studies conducted since 2000. *IZA Discussion Paper*, 8584.

<sup>26</sup> Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>27</sup> Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 2. Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>28</sup> Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>29</sup> Artikel 10 Woninghuurwet van 20 februari 1991

Artikel 103 van de Wet Diverse Bepalingen (IV) van 25 april 2007.

<sup>30</sup> Hubeau, D., Vermeir, D. (2014). *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>31</sup> Heylen, K. (2015). *Grote Woononderzoek 2013. Deel 5. De private huurmarkt: vraag- en aanbodzijde*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>32</sup> Arrest nr. 130/2008 van het Grondwettelijk Hof op 1 september 2008.

<sup>33</sup> [http://www.fsma.be/nl/RSS/Article/press/div/2014/2014-06-19\\_jvra.aspx](http://www.fsma.be/nl/RSS/Article/press/div/2014/2014-06-19_jvra.aspx)

<sup>34</sup> Hubeau, D., Vermeir, D. (2014). *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>35</sup> Hubeau, D., Vermeir, D. (2014). *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.

<sup>36</sup> Lemahieu, P. en Buyst, E. (2007). *Naar een centraal huurwaarborgfonds*. Leuven: Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid.

Hubeau, D., Vermeir, D. (2014). *Een evaluatie van het federale woninghuurrecht. Tussentijds rapport inzake duur en opzegging, waarborg en woningkwaliteit*. Leuven: Steunpunt Wonen.