

Steun bij de samenstelling van een huurwaarborg

Versie nr: 1

Laatste wijziging: 30-10-2009



- 1) Waartoe dient deze fiche?
- 2) Wat is een huurwaarborg?
- 3) Is het verplicht van een huurwaarborg samen te stellen?
- 4) Is de huurwaarborg eigendom van de eigenaar?
- 5) Hoe kan de huurwaarborg samengesteld worden?
- 6) Hoeveel bedraagt de huurwaarborg?
- 7) Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder ten opzichte van de huurwaarborg?
- 8) Hoe kan de huurwaarborg op het einde van het huurcontract worden teruggekregen?
- 9) Wat indien de verhuurder weigert van de huurwaarborg terug te geven?
- 10) Wie kan er helpen bij de betaling van een huurwaarborg?
- 11) Wie kan er een steunaanvraag indienen bij het OCMW?
- 12) Bij welk OCMW moet ik mijn aanvraag indienen?
- 13) Hoe kan het OCMW helpen bij de samenstelling van een huurwaarborg?
- 14) Welke voorwaarden moet ik vervullen om aanspraak te kunnen maken op steun van het OCMW?
- 15) Moet ik de OCMW-steun die ik ontvangen heb bij de samenstelling van een huurwaarborg terugbetalen?
- 16) Kan het OCMW weigeren van te helpen indien de huur van de woning te hoog is?
- 17) Zal het OCMW me helpen indien ik al enkele weken of maanden in de woning verblijf?
- 18) Zijn er bepaalde documenten die ik aan het OCMW moet voorleggen?
- 19) Wat gaat het OCMW doen wanneer het uw aanvraag voor een toelage ontvangt?
- 20) Wat kan ik doen als nog andere vragen heb?

1. Waartoe dient deze fiche?

Deze fiche maakt deel uit van een verzameling fiches die voor iedereen toegankelijk is via de website www.ocmw-info-cpas.be.





Al deze fiches geven antwoord op belangrijke vragen over de steun en bijstand van het OCMW (Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn).

Indien u het antwoord op uw vraag niet zou vinden in één van deze fiches of indien u een zeer precieze vraag hebt over een welbepaalde steun of bijstand, aarzel dan niet van contact op te nemen met het OCMW van de gemeente waar u woont.

Onder de titel van elke fiche vindt u een kadertje met de datum van de fiche en de datum van de laatste aanpassing. Vergeet niet van deze even te bekijken zodat u zeker bent dat de fiche die u gebruikt nog niet verouderd is.

De informatie die hier wordt aangeboden is geen wettige basis om rechten te doen gelden. Daarvoor verwijzen we naar wetteksten en reglementen.

2. Wat is een huurwaarborg?

De huurwaarborg bestaat **meestal** uit **een som geld**. Deze som dient als **garantie voor de verhuurder** indien hij niet zou worden vergoed wanneer de huurder zijn **verplichtingen** geheel of gedeeltelijk niet nakomt. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer de huurder nalaat van de huur te betalen op de overéengekomen tijdstippen, wanneer hij de gehuurde woning niet onderhoudt, wanneer hij de herstellingen die hij moet uitvoeren niet doet, wanneer hij de gehuurde woning op het einde van het huurcontract in slechte staat achterlaat, etc.

3. Is het verplicht van een huurwaarborg samen te stellen?

Neen, de samenstelling van een huurwaarborg is **niet verplicht**. Zij is enkel verplicht indien dit in het huurcontract werd voorzien.





4. Is de huurwaarborg eigendom van de verhuurder?

Neen, de huurwaarborg wordt door de huurder gegeven, vastgezet tijdens de duur van het huurcontract en, indien de huurder al zijn verplichtingen is nagekomen, aan hem teruggegeven op het einde van het huurcontract.

Indien **de huurder zijn verplichtingen niet nakomt** kan de verhuurder de huurwaarborg gebruiken om zich schadeloos te stellen. (Zie rubriek 2 “Wat is een huurwaarborg?”)

Als de huurder zijn verplichtingen niet is nagekomen (huur niet betaald, huurschade, etc.) en hij moet een bedrag betalen dat hoger is dan het bedrag van de huurwaarborg, krijgt de verhuurder de volledige huurwaarborg en kan hij zelfs een bijkomend bedrag eisen.

5. Hoe kan de huurwaarborg samengesteld worden?

Sinds april 2007 is er een nieuwe wet betreffende de verschillende manieren om een huurwaarborg samen te stellen.

a) Als de eigenaar eist dat de huurwaarborg **in geld** samengesteld wordt, dient u één van de volgende manieren te **kiezen** die wettelijk toegelaten zijn:

- **Ofwel plaatst u een som op een geblokkeerde bankrekening op uw naam:** als u voor deze mogelijkheid opteert, is het bedrag van de waarborg **maximum 2 maanden huur** (voordien was het maximum 3 maanden huur).

In principe moet u met de verhuurder naar een bank gaan om er op uw naam een spaarrekening “huurwaarborg” te openen. Het bedrag van de huurwaarborg moet dan onmiddellijk worden gegeven. U tekent vervolgens een bewijs dat er een rekening werd geopend.





Indien de verhuurder niet aanwezig kan zijn bij de opening van de rekening van de huurwaarborg, dan moet u aan de verhuurder een document overleggen, getiteld "plaatsing van een huurwaarborg" (de bank zal u dit document geven). Op zijn beurt moet de verhuurder dan naar de financiële instelling gaan om in aanwezigheid van iemand van de bank dit document te tekenen. Indien de verhuurder niet in de mogelijkheid is om zijn handtekening te komen zetten in aanwezigheid van iemand van de bank, dan moet hij de bank een door een officiële instantie vastgestelde gewettigde handtekening bezorgen (door bijvoorbeeld een gemeentelijke administratie, een notaris, ...). Eens dat de verhuurder heeft getekend, kan de rekening opengesteld worden op uw naam en moet het bedrag van de huurwaarborg onmiddellijk worden gegeven. Vervolgens tekent u het document tot opening van een rekening evenals het contract van de huurwaarborg dat reeds door de verhuurder werd ondertekend. Een afdruk van het contract van de huurwaarborg is bestemd voor de verhuurder en wordt verstuurd naar het adres van zijn woonplaats. [\(Zie rubriek 7 “Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder ten opzichte van de huurwaarborg?”\)](#)

- **Ofwel stelt u een bankwaarborg samen bij uw gebruikelijke financiële instelling:** deze manier om een bankwaarborg samen te stellen is **nieuw** sinds de wet van april 2007 en biedt u de mogelijkheid om toch een huurwaarborg te kunnen samenstellen als u niet cash kan betalen of als u geen OCMW-bijstand krijgt. Als u deze manier van samenstelling van de huurwaarborg kiest, is het bedrag van de waarborg maximum **3 maanden huur**.

U dient de huurwaarborg **zelf** samen te stellen bij uw bank. Daartoe dient u naar de bank te gaan waar u een bankrekening hebt waarop uw beroeps- of vervangingsinkomen (bv. werkloosheidsuitkering) gestort wordt. Door middel van een bankwaarborg verbindt de bank zich ertoe de eigenaar het bedrag van de huurwaarborg voor uw rekening te betalen indien u uw verplichtingen niet zou nakomen. In ruil verbindt u zich er ten aanzien van de bank toe om het bedrag van de huurwaarborg volledig samen te stellen door er iedere maand een deel van te betalen. Het totale bedrag van de huurwaarborg moet aan de bank terugbetaald zijn aan het einde van uw huurovereenkomst, met evenwel een maximumduur van 3 jaar. Als u





een overeenkomst van 9 jaar ondertekend hebt, moet u het bedrag van de huurwaarborg dus na 3 jaar aan uw bank terugbetaald hebben.

Zodra u het volledige bedrag van de bankwaarborg aan de bank terugbetaald hebt, is de waarborg van u, dit wil zeggen dat als u aan het einde van de huurovereenkomst al uw verplichtingen nagekomen bent, de eigenaar de huurwaarborg aan u zal uitkeren.

- **Indien u reeds OCMW-bijstand geniet** of als het OCMW op basis van een sociaal onderzoek oordeelt dat het u moet helpen bij de samenstelling van uw huurwaarborg, kan het u op 3 verschillende manieren helpen. ([Zie rubriek 13 "Hoe kan het OCMW helpen bij de samenstelling van een huurwaarborg?"](#))

b) Wanneer de door de eigenaar gevraagde huurwaarborg **niet in geld gevraagd wordt**, bestaan er nog 2 andere manieren om een waarborg samen te stellen:

- hetzij door zakelijke waarborgen of door een verzekering af te sluiten;
- hetzij door een borgbrief: iemand stelt zich borg (bv. het OCMW) ten aanzien van de eigenaar voor een bepaald bedrag, d.w.z. dat als de eigenaar de borgbrief aanvaardt en u uw verplichtingen niet nakomt, de eigenaar aan de borgsteller (bv. het OCMW) het verschuldigde bedrag kan vragen.

6. Hoeveel bedraagt de huurwaarborg?

De verhuurder en de huurder kunnen samen kiezen hoeveel de huurwaarborg bedraagt. **Toch** mag dit bedrag, een bepaald bedrag **niet overtreffen**.

Vroeger mocht het bedrag van de huurwaarborg de **3 maanden huur** niet overtreffen als er **2 voorwaarden** vervuld waren, ongeacht de duur van de huurovereenkomst:

- de huurwaarborg bestaat uit **een som geld** en
- de huurder gebruikt de woning als **hoofdverblijf**.

Sinds mei 2007 mag het bedrag van de huurwaarborg, als deze 2 voorwaarden vervuld zijn, niet hoger zijn dan:





- **2 maanden** huur als de huurwaarborg bestaat in de **storting van een som geld op een geblokkeerde rekening**;
- **3 maanden** als de huurwaarborg bestaat in een **bankwaarborg** (via uw gebruikelijke financiële instelling of via het OCMW).

(Zie rubriek 5 "Hoe kan de huurwaarborg samengesteld worden?" en rubriek 13 "Hoe kan het OCMW helpen bij de samenstelling van een huurwaarborg?").

Een huurwaarborg gevestigd **onder een andere vorm** dan een som geld kan wel meer bedragen (bv. een borgbrief).

Het bedrag van de huurwaarborg **wordt berekend** op grond van het bedrag van de huur zelf. Bedoeld wordt het bedrag van de huur zonder de kosten, lasten of andere heffingen.

7. Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder ten opzichte van de huurwaarborg?

Gewoonlijk vraagt de verhuurder een huurwaarborg die bestaat uit **een som geld**. Indien dit het geval is, moet de som geld bij een bank, een spaarkas of andere financiële instelling op een individuele rekening geplaatst worden. De verhuurder moet dit doen, zelfs als het huurcontract een clausule bevat die dit uitsluit. Sinds de nieuwe wet van april 2007 bedraagt de huurwaarborg in dat geval maximum **2 maanden huur** (voordien was het bedrag maximum 3 maanden huur). (Zie rubriek 5 "Hoe kan de huurwaarborg samengesteld worden?")

Deze bankrekening moet **geopend worden op naam van de huurder**.

De interesten van deze rekening worden gekapitaliseerd. Zij worden toegevoegd aan het bedrag op de rekening en kunnen niet opgenomen worden tijdens de duur van het huurcontract, noch ten voordele van de verhuurder, noch ten voordele van de huurder.

Indien de eigenaar de huurwaarborg niet op een geblokkeerde individuele rekening wenst te plaatsen, kan de huurder hem de interesten op het bedrag van de huurwaarborg vragen. Deze worden berekend op basis van de gemiddelde interestvoet die wordt gebruikt op de financiële markt. Indien de eigenaar dan nog steeds nalaat de huurwaarborg op een





geblokkeerde rekening te plaatsen, kan de huurder de wettelijke interesten op het bedrag van de huurwaarborg opeisen. Hiervoor moet hij wel de verhuurder in gebreke stellen (dit wil zeggen: hem schriftelijk laten weten hij zijn verplichting(en) niet is nagekomen). De interesten beginnen te lopen vanaf de datum van ingebrekestelling.

Op het einde van het huurcontract en indien de huurder zijn verplichtingen is nagekomen, moet de verhuurder **de huurwaarborg teruggeven**.

8. Hoe kan de huurwaarborg op het einde van het huurcontract worden teruggekregen?

Voor de vrijmaking van een **huurwaarborg bestaande uit een som geld** geplaatst op een individuele rekening, of voor de vrijmaking van een huurwaarborg bestaande uit een **bankwaarborg** (via uw gebruikelijke financiële instelling of via het OCMW) heeft u een schriftelijke overeenkomst van beide betrokken partijen nodig.

Indien de huurwaarborg werd gevestigd onder de vorm van een **waarborgbrief**, is het de overeenkomst zelf die moet bepalen hoe de waarborg wordt vrijgemaakt.

9. Wat indien de eigenaar weigert van de huurwaarborg terug te geven?

Indien de verhuurder de teruggave van de huurwaarborg weigert (door zijn handtekening niet te geven), kunt u **de tussenkomst van een vrederechter vragen**.

Zo kan de huurwaarborg vrijgemaakt worden door middel van een kopie van de rechterlijke beslissing. Vervolgens zal de geïndividualiseerde rekening van de huurwaarborg door de financiële instelling worden vrijgegeven bij het tonen van een kopie van de rechterlijke beslissing.

Daarnaast moet de verhuurder die de huurwaarborg niet teruggeeft op het einde van het huurcontract u, na een ingebrekestelling, **interesten** betalen.





Om de bevoegde vrederechter te vinden, ga naar http://www.juridat.be/cgi_adres/adrn.pl

10. Wie kan er helpen bij de betaling van een huurwaarborg?

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn er verschillende instanties die u kunnen helpen om uw huurwaarborg te financieren:

- eerst en vooral is er de **c.v.b.a. Woningfonds**. Dit fonds heeft als opdracht steun toekennen in de huurwaarborg van woningen gelegen **op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**. Om aanspraak te kunnen maken op steun van dit fonds moet u bepaalde voorwaarden vervullen.

Betreffende de voorwaarden die moeten vervuld zijn vindt u meer inlichtingen op de website van het Woningfonds: <http://www.woningfonds.be>

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
Zomerstraat 73
1050 Brussel
Tel. : 02 504 32 11
Fax : 02 504 32 01

Één van de voorwaarden bestaat er in van voldoende te kunnen aantonen dat u kredietwaardig bent. Indien u dit niet kunt garanderen zal **het Woningfonds weigeren u te helpen**.

In dat geval en indien bepaalde voorwaarden vervuld zijn, kan **het OCMW** u helpen bij de betaling van een huurwaarborg. ([Zie rubriek 14 “Welke voorwaarden moet ik vervullen om aanspraak te kunnen maken op steun van het OCMW?”](#))

- Indien u geen OCMW-bijstand kan krijgen, maar u toch moeilijkheden hebt om uw bankwaarborg ineens te betalen (via de storting van een som geld op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening), dient **uw bank** u een bankwaarborg





toe te kennen als u dat vraagt (Zie rubriek 5 "Hoe kan de huurwaarborg samengesteld worden?")

- Indien de bank u op een of andere manier helpt of u voldoet aan de voorwaarden om bijstand te genieten voor de samenstelling van een huurwaarborg, zal **het OCMW** u helpen. (zie rubriek 13 "Hoe kan het OCMW helpen bij de samenstelling van een huurwaarborg?" en rubriek 14 "Welke voorwaarden moet ik vervullen om aanspraak te kunnen maken op steun van het OCMW?")

11. Wie kan er een steunaanvraag indienen bij het OCMW?

De aanvraag moet worden ingediend door **uzelf of, indien u zich niet kunt verplaatsen, door iemand van uw gezin of uit uw omgeving**. In dat geval moet u hem een geschreven document geven waarin u hem toelaat dit voor u te doen. (Zie rubriek 14 "Welke voorwaarden moet ik vervullen om aanspraak te kunnen maken op steun van het OCMW?")

12. Bij welk OCMW moet ik mijn aanvraag indienen?

De samenstelling van een huurwaarborg gebeurt **meestal** voor de intrede in de nieuwe woning. In dat geval moet u uw aanvraag indienen bij het OCMW van de gemeente waar u woont (dus bij het OCMW van de gemeente die u gaat verlaten). **Echter**, indien u al woont in de woning waarvoor u een steun wilt bekomen dan moet u zich wenden tot het OCMW van de gemeente waar deze woning zich bevindt.

Opgelet! Als u een **opvangstructuur voor asielzoekers** verlaat, moet u zich in principe wenden tot het OCMW van de gemeente waar de woning zich bevindt waarvoor u de huurwaarborg vraagt.





13. Hoe kan het OCMW helpen bij de samenstelling van een huurwaarborg?

Het OCMW kan **vrij** kiezen op welke manier het tussenkomt. **Meestal** zal het dit doen in verhouding tot uw persoonlijke situatie en, indien u bepaalde voorwaarden vervult, op de volgende manier:

a) Als de huurwaarborg in geld geëist wordt:

- **Hetzij door u het bedrag van de huurwaarborg rechtstreeks voor te schieten**

In dat geval mag het bedrag van de waarborg sinds de nieuwe wet van april 2007 niet hoger zijn dan **2 maanden huur** en moet dit op een geblokkeerde rekening gezet worden (voordien was het bedrag maximum 3 maanden huur).

In dat geval moet u zelf de nodige formaliteiten met betrekking tot de huurwaarborg in orde brengen. (Zie rubriek 5 «Hoe kan de huurwaarborg samengesteld worden?», rubriek 7 “Welke voorwaarden moet ik vervullen om aanspraak te kunnen maken op steun van het OCMW?” en rubriek 8 “Hoe kan de huurwaarborg op het einde van het huurcontract worden teruggekregen?”)

- **Hetzij door een bankgarantie via het OCMW**

Bij een bankgarantie, verbindt de bank zich om, voor rekening van het OCMW (en niet voor uw rekening), de verhuurder het bedrag van de huurwaarborg te betalen indien u uw verplichtingen niet nakomt. In dat geval mag het bedrag van de huurwaarborg de **3 maanden huur** niet overschrijden).

Sinds de nieuwe wet van april 2007 moet het OCMW de bankwaarborg aanvragen bij de bank dat het kiest (dat hoeft niet noodzakelijk uw bank te zijn). Zodra de bankwaarborg toegekend is, levert de bank de verhuurder een bewijs met uw naam, die van de verhuurder en die van de bank.

b) Als de huurwaarborg niet in geld geëist wordt, maar door middel van een borgbrief:

Bij het gebruik van een waarborgbrief, belooft het OCMW aan de verhuurder van de huurwaarborg te betalen indien u uw verplichtingen niet nakomt. (Zie rubriek 5 “Hoe kan de huurwaarborg samengesteld worden?”)





14. Welke voorwaarden moet ik vervullen om aanspraak te kunnen maken op steun van het OCMW?

Om aanspraak te kunnen maken op steun van het OCMW bij de samenstelling van een huurwaarborg, zijn er **3 voorwaarden** die moeten voldaan zijn.

Op het moment dat u uw aanvraag indient zal het OCMW nagaan of deze 3 voorwaarden vervuld zijn. Het zal u enkele vragen stellen en, indien nodig, een huisbezoek brengen. (Zie fiche “De procedure betreffende een steunaanvraag”)

Voorwaarde 1: Uw effectieve en gewoonlijke verblijfplaats moet zich op Belgisch grondgebied bevinden

De effectieve en gewoonlijke verblijfplaats is de plaats waar u of u en uw gezin normaalgezien wonen. Het komt u toe van **te bewijzen** dat uw woonplaats zich in België bevindt. U kunt dit namelijk bewijzen door **een identiteitspapier of door ieder ander verblijfsdocument**.

Voorwaarde 2: U bent behoeftig

Het komt aan het OCMW toe om te **beoordelen** of u behoeftig bent. In deze context gaat het OCMW een sociaal onderzoek instellen om uw financiële, sociale en medische situatie te kennen. (Zie fiche “De procedure betreffende een steunaanvraag”)

In principe zal het OCMW oordelen dat u behoeftig bent indien u niet in de mogelijkheid bent één van de volgende zaken te doen:

- u huisvesten,
- u onderhouden,
- u kleden,
- uw verzorging verzekeren of
- toegang hebben tot de gezondheidszorg.

Voorwaarde 3: Het toekennen van een steun in de huurwaarborg moet noodzakelijk zijn

Het OCMW is verplicht van deze noodzakelijkheid vast te stellen. Hiertoe zal het u enkele vragen stellen en vragen van enkele documenten voor te leggen. (Zie fiche “De procedure betreffende een steunaanvraag”)





15. Moet ik de OCMW-steun die ik ontvangen heb bij de samenstelling van een huurwaarborg terugbetalen?

Het OCMW is **vrij** van u te vragen het verleende bedrag van de huurwaarborg terug te betalen. Alles hangt af van uw persoonlijke situatie.

Soms gaat het OCMW, rekening houdend met uw inkomsten, een **terugbetalingplan** opstellen met de bedoeling het verleende bedrag van de huurwaarborg terug te betalen. Het terugbetalingplan wordt **aangepast aan uw persoonlijke situatie** en kan worden gespreid in de tijd afhankelijk van de duur die het OCMW noodzakelijk acht voor de terugbetaling van het bedrag. Vanaf het moment waarop u het volledige bedrag van de huurwaarborg dat het OCMW betaald had hebt terugbetaald, moet de verhuurder aan u, en niet aan het OCMW, de huurwaarborg **teruggeven** aan het einde van uw huurovereenkomst. (Zie rubriek 7 “Wat zijn de verplichtingen van de verhuurder ten opzichte van de huurwaarborg?”)

16. Kan het OCMW weigeren van te helpen indien de huur van de woning te hoog is?

Ja, het OCMW kan weigeren van te helpen indien de huur van de woning niet in verhouding staat tot uw inkomsten.

17. Zal het OCMW me helpen indien ik al enkele weken of maanden in de woning verblijf?

Alles zal afhangen van de omstandigheden en vooral van de redenen waarom de huurwaarborg niet werd samengesteld op het moment van de intrede in de woning. In principe gaat het OCMW geen huurwaarborg toekennen indien blijkt dat de verhuurder nooit een huurwaarborg heeft opgeëist.

18. Zijn er bepaalde documenten die ik aan het OCMW moet voorleggen?

Ja, er zijn enkele documenten die u moet meebrengen opdat het OCMW u zou kunnen helpen.





Het OCMW waar u uw aanvraag indient zal u zeggen welke documenten het nodig heeft voor de opstelling van uw dossier.

Het OCMW zal u bijvoorbeeld één van of de volgende documenten vragen:

- De **identiteitskaart** (verblijfskaart, enz.) van ieder lid van het gezin
- De **SIS kaart** van elk lid van uw gezin
- Het **huurcontract** van uw woning
- Het **betalingbewijs** van de drie voorbije huurbedragen
- Uw **laatste energiefactuur** (elektriciteit, water, gas)
- De **bewijzen van de inkomens** van iedereen van uw gezin (salaris, werkloosheidvergoeding, uitkeringen van het ziekenfonds, kinderbijslag, pensioen, etc.)
- Voor de mensen die zich komen vestigen in de gemeente, een **getuigschrift waarin het vorig OCMW verklaart dat het geen steun meer toekent.**

19. Wat gaat het OCMW doen wanneer het uw aanvraag voor een toelage ontvangt?

Het OCMW zal via een sociaal onderzoek nagaan of alle toekenningvoorwaarden zijn vervuld. (Zie rubriek 14 “Welke voorwaarden moet ik vervullen om aanspraak te kunnen maken op steun van het OCMW?”)

Het OCMW zal dan zo spoedig mogelijk een beslissing nemen over uw steunaanvraag en **ten laatste binnen de 30 dagen** die volgen op de indiening van uw aanvraag. (Zie fiche “De procedure betreffende een steunaanvraag”)

20. Wat kan ik doen indien ik nog andere vragen heb?

Indien u het antwoord op uw vraag niet zou vinden in één van deze fiches op de website www.ocmw-info-CPAS.be, of indien u een zeer precieze vraag hebt over een welbepaalde steun of bijstand, aarzel dan niet van contact op te nemen met het OCMW van de gemeente waar u woont. (Zie “Adressen en openingsuren van de 19 OCMW’s van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest”)

