

Netto

Verschilt de huurwaarborg voor gewone en sociale huur?

Vastgoed-
vraag

Minister Freya Van den Bossche (sp.a) kondigde aan dat de huurders van sociale woningen hun huurwaarborg gespreid over 18 maanden kunnen betalen. Wat houdt die regeling in? En geldt ze ook voor huurders van 'gewone' woningen?

PETRA DE ROUCK

De nieuwe huurwaarborgregeling waarover Van den Bossche sprak, is specifiek voor woningen die in Vlaanderen sociaal verhuurd worden. Ze treedt in werking op 1 maart 2014. 'In essentie bestaan er vier systemen van huurwaarborg', zegt Geert Inslegers, juridisch beleidstafmedewerker van het Vlaams Huurdersplatform. 'Er zijn drie types voor de 'gewone' woninghuur en er is één type voor de sociale verhuur.'

Een huurwaarborg is niet wettelijk verplicht, maar wordt in de praktijk bijna altijd gevraagd. Het geeft de verhuurder enige zekerheid voor het geval de huurder zijn verplichtingen niet nakomt. De huurwaarborg kan aan het einde van het huurcontract aangewend worden voor de vergoeding van schade, niet-betaalde kosten of achterstallige huur.

Huren op de privémarkt

Huurders op de privémarkt kunnen kiezen tussen drie vormen van huurwaarborg en voor hen verandert er niets.

De eerste is een **waarborg van twee maanden huur die onmiddellijk op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder wordt gestort**.

Bij de tweede vorm kan een huurder de **huurwaarborg in schijven**

Een huurwaarborg is niet wettelijk verplicht, maar wordt in de praktijk bijna altijd gevraagd.

betalen met een bankwaarborg.

De waarborg bedraagt dan wel drie maanden huur in plaats van twee. De bank staat vanaf de start van de huurovereenkomst borg voor de totale huurwaarborg, maar de huurder betaalt die met maandelijkse afbetalingen over maximaal drie jaar of korter wanneer het huurcontract minder dan drie jaar loopt. 'Een bankwaarborg wordt in de praktijk maar weinig toegepast omdat de banken hoge kosten aanrekenen', merkt Inslegers op.

De derde mogelijkheid is dat de huurder een **bankwaarborg via standaardovereenkomst met het OCMW** ontvangt. Het OCMW staat dan borg zolang de huurwaarborg niet volgestort is.

Huren sociale woning

'De socialehuisvestingsmaatschappijen kunnen van die klassieke systemen afwijken', zegt Inslegers. 'In de praktijk vragen zowat alle maatschappijen dat de **huurwaarborg in hun handen** wordt gestort en niet wordt geplaatst op een geblokkeerde en individuele rekening op naam van de huurder.' De waarborg bedraagt dan twee maanden van de basishuurprijs, met een maximum van 905 euro. Het geld wordt **gestort op een rekening-courant van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)**.

De basishuurprijs is de marktwaarde van de woning en kan een stuk hoger liggen dan de werkelijk betaalde sociale huurprijs. Die laatste hangt af van het inkomen en de gezinssamenstelling. Nieuw is dat de huurder het recht zal hebben de **waarborg met maandelijkse betalingen** samen te stellen.

Een huurder die kiest voor een maandelijkse betaling betaalt daarvoor een **administratieve vergoeding van 10 euro**. De eerste betaling voor de samenstelling van de waarborg moet gebeuren voor de aanvang van de huur en bedraagt minimaal één maand contractuele of reële huurprijs. Het saldo wordt in het volgende anderhalf jaar met gelijke bedragen gestort. 'Niets neemt weg dat een huurder sneller betaalt wanneer bijvoorbeeld zijn inkomensituatie is verbeterd', merkt Inslegers op.

De gekapitaliseerde intresten op de huurwaarborg komen aan de **huurder toe**, waarbij de intrestvoet op 1,03 procent is vastgesteld. 'Ook nieuw is dat de verhuurder niet langer eenzijdig de huurwaarborg bij het einde van de huur geheel of gedeeltelijk van rechtswege kan afhouden', merkt Geert Inslegers van het Vlaams Huurdersplatform op.

In de sociale verhuur kan ook het OCMW tussenbeide komen. Het kan zich schriftelijk garant stellen in afwachting van de volledige doorstorting van het bedrag binnen 18 maanden of het kan een schriftelijke borgstelling geven.

Die regeling geldt voor de overgrote meerderheid van de sociale huurwoningen, verhuurd door erkende socialehuisvestingsmaatschappijen, de gemeenten, OCMW's, intercommunales en het Vlaams Woningfonds.

Ze is echter niet van toepassing op woningen verhuurd door de erkende socialeverhuurkantoren (SVK). Die verhuren woningen van particulieren. In ruil voor betaalbaarheid en alle praktische beslommeringen aanvaarden de eigenaars een huurprijs die iets lager ligt dan de marktwaarde.

'Voor de huurwaarborg volgen de socialeverhuurkantoren in grote lijnen het systeem van de woninghuurwet', zegt Inslegers. 'Voor huurders die de waarborg in schijven afbetalen blijft de waarborg wel beperkt tot twee maanden contractuele huurprijs, en geen drie maanden.'



10 geldvragen aan Gert Peersman

© EMY ELLEBOOG

Hoogleraar economie Gert Peersman (40) is ervan overtuigd dat de economie er weer bovenop komt als we met zijn allen meer consumeren. Hij geeft zelf vast meer geld uit sinds het uitbreken van de crisis.

SVEN VONCK

1 Vragen mensen u wel eens om beleggingsadvies?

'Vooral sinds het uitbreken van de crisis spreken mensen me daarop aan. Ik ben dan altijd heel voorzichtig: ik wijs erop dat aan een hoger potentieel rendement ook een hoger risico kleef. Dus eigenlijk ben ik dan aan het doceren en dan druisen mensen soms teleurgesteld af.'

2 Bent u een spaarder of een 'big spender'?

'Ik ben een van de weinige mensen die sinds het uitbreken van de crisis meer consumeren. Op een bepaald moment stonden we heel dicht bij een complete meltdown waarmee al het spaargeld kon verdwijnen. Dus waarom zou je het dan niet uitgeven? Daarom zijn mijn vrouw en ik bezig aan de tweede fase van onze verbouwing. We konden die investeringen nog uitstellen, maar op een spaarrekening verliest het geld toch alleen maar aan waarde.'

3 Belegt u?

'Rond 2000 heb ik een jaar in individuele aandelen belegd. Ik ben er mee gestopt toen mijn doctoraat in een eindfase kwam en ik er niet langer tijd voor had. Sinds het uitbreken van de crisis ben ik weer een actieve belegger. Ik stop mijn spaargeld momenteel liever in beursgenoteerde bedrijven dan het toe te vertrouwen aan banken of te investeren in overheidsobligaties. Ik beleg niet in individuele aandelen of in fondsen waar je een groot deel van je winst toch moet afstaan aan de bank. Daarom investeer ik in trackers die grondstoffen, Europese en wereldwijde aandelen volgen. De kosten zijn lager en op lange termijn is het toch onmogelijk de index te kloppen.'

4 Bezoekt u vaak sterrenrestaurants?

'Mijn vrouw en ik besteden een aanzienlijk stuk van ons gezinsbudget aan lekker eten. Daarbij hoort wel eens een bezoek aan restaurants zoals Hof van Cleve en Oud Sluis. Dat is telkens een fantastisch festijn. We maken er ook altijd een uitstap van door in een hotel te overnachten. Ik denk dat we er telkens een van de weinigen zijn die zelf hun rekening moeten betalen.' (lacht)

5 Gaat u vaak op reis?

'Elk jaar maken we tijdens de winterperiode een reis naar een ander continent. Vorig jaar gingen we naar Namibië en de vol-

gende bestemming is India. We reizen er rond met een huurauto en op het einde reserveren we ook nog voor enkele dagen een hotel om te relaxen. Tijdens onze zomerreis blijven we dan weer meestal binnen de Europese grenzen en tussendoor maken we nog wel eens een citytrip.'

6 Wat is uw grootste ergernis over geldzaken?

'Ik erger me aan de kortzichtige manier waarop onze overheidsfinanciën beheerd worden. Vaak komt het louter neer op constructies om meer te kunnen uitgeven. Ik vind het ook ontzettend lastig om vast te stellen dat politici de vergrijzing niet aanpakken. Op termijn zullen we dat als een boomerang in ons gezicht krijgen.'

7 Hebt u dure hobby's?

'Tot enkele jaren geleden gaf ik vrij veel geld uit aan sporten. Ik speelde racketlon op internationaal niveau. Je kan het vergelijken met triatlon, maar het is een combinatie van tafeltennis, squash, tennis en badminton. Daarvoor reisde ik de hele wereld rond om toernooien te spelen. Ik kon er niet van leven, maar veel werd gecompenseerd door sponsors. Ik ben gestopt op mijn hoogtepunt, kort nadat ik in 2008 het wereldbekercircuit had gewonnen.'

8 Spaart u voor uw pensioen?

'Daar zit ik in een tweestrijd. Als professor heb ik uitzicht op een mooi pensioen aan het einde van mijn carrière. Maar ik besef ook dat daarin fors zal worden gesnoeid. Daarom voel ik me verplicht nog bijkomend te sparen voor mijn pensioen. Dat doe ik met mijn beleggingen.'

9 Schenkt u regelmatig aan goede doelen?

'Mijn vrouw en ik steunen twee hulporganisaties. De ene organisatie voorziet in onderwijs aan kinderen in Afrika, de andere ondersteunt kansarme kinderen in ons land. We hebben geen kinderen, maar we proberen andere kinderen de kansen te geven die we zelf hebben gekregen.'

10 Wat zou u kopen als geld geen bezwaar zou zijn?

'Dan koop ik mijn eigen sportcentrum waar ik al mijn favoriete sporten kan beoefenen. Dan hoef ik niet langer van de ene sporthal naar de andere te trekken.'

Huis van 2.370.000 €



Oostduinkerke

Waar: **Oostduinkerke**
Soort woning: **penthouse**
Bouwjaar: **2005**
Grondoppervlakte: **325 m²**
Bewoonbare oppervlakte: **182 m²**

Dit nieuwbouwpenthouse is rustig gelegen te Sint-André, op wandelafstand van de zeedijk. Het werd getekend door de Belgische hedendaagse architect Marc Corbiau en valt vooral op door de hoogwaardige afwerking. Een inkomhall met vestiaire leidt naar een ruime living met zithoek en open haard, eethoek en volledig ingerichte keuken. De nachthall verleent toegang tot drie ruime slaapkamers, een badkamer in marmer met inloopdouche en bad, afzonderlijk toilet, kinderbaderkamer met regendouche, gastentoilet en berging. De masterbedroom is uitgerust met een inloop-dressing.

Het appartement wordt omringd door in totaal 143 m² terrassen. Bovendien is er open zeezicht in elke ruimte. Tot de extra's behoren deuren met geluiddichte sluiting, domotica, een muziekinstallatie, ingemaakte kasten en wijnkoeling. Ook een kelder is inbegrepen. **AC**



Het appartement wordt omringd door 143 m² terrassen.

RUIME TERRASSEN

Meer interviews op
www.netto.be/geldvragen

