

SÉNAT DE BELGIQUE

SESSION DE 2004-2005

14 JUILLET 2005

Proposition de loi instituant un Fonds des garanties locatives

(Déposée par Mme Fatma Pehlivan)

DÉVELOPPEMENTS

L'article 23 de la Constitution garantit le droit à un logement décent :

« Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine.

À cette fin, la loi, le décret ou la règle visée à l'article 134 garantissent, en tenant compte des obligations correspondantes, les droits économiques, sociaux et culturels, et déterminent les conditions de leur exercice.

Ces droits comprennent notamment :

[...] 3^o le droit à un logement décent; [...]»

L'accord de gouvernement fédéral du 10 juillet 2003 comporte un chapitre entièrement consacré à la problématique du logement, dans lequel on peut lire ce qui suit :

« Trouver un logement décent devient de plus en plus difficile pour les familles nombreuses ou pour les familles n'ayant pas de revenus ou alors des revenus modestes. Ce phénomène se manifeste entre autres dans les villes et entraîne également l'exclusion sociale. [...] La fiscalité et la loi relative aux baux constituent les deux principaux leviers dont dispose le fédéral pour résorber ce problème. [...] Le gouvernement évaluera la loi sur les baux en recherchant un meilleur équilibre entre droits et devoirs des locataires et des propriétaires. [...]»

BELGISCHE SENAAAT

ZITTING 2004-2005

14 JULI 2005

Wetsvoorstel tot instelling van een huurwaarborgfonds (Ingediend door mevrouw Fatma Pehlivan)

TOELICHTING

Artikel 23 van de Grondwet waarborgt het recht op een behoorlijke huisvesting :

« Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.

Daartoe waarborgen de wet, het decreet of de in artikel 134 bedoelde regel, rekening houdend met de overeenkomstige plichten, de economische, sociale en culturele rechten, waarvan ze de voorwaarden voor de uitoefening bepalen.

Die rechten omvatten inzonderheid :

[...] 3^o het recht op een behoorlijke huisvesting; [...]»

Het federale regeerakkoord van 10 juli 2003 heeft een volledig hoofdstuk gewijd aan de huisvestingsproblematiek. Hierin staat opgenomen :

« Een fatsoenlijke huisvesting vinden wordt moeilijker en moeilijker voor families zonder of met een laag inkomen, of voor grote gezinnen. Dit fenomeen doet zich onder andere voelen in de steden en ligt mede aan de basis van sociale uitsluiting. [...] De twee belangrijkste hefboomen op federaal niveau om dit probleem aan te pakken, zijn de fiscaliteit en de huurwet. [...] De regering zal de huurwet evalueren en een nieuw evenwicht tussen huurders en verhuurders zoeken inzake rechten en verplichtingen. [...]»

La présente proposition de loi s'intéresse à une composante importante de la relation entre preneur et bailleur, à savoir la constitution d'une garantie locative. Si une garantie locative en espèces est stipulée, celle-ci doit, aux termes de la loi sur les baux d'habitation, être versée obligatoirement sur un compte bancaire bloqué.

À l'heure actuelle, ces garanties locatives, dont le montant équivaut le plus souvent à trois mois de loyer, sont réparties entre plusieurs établissements de crédit. La présente proposition de loi entend imposer l'obligation de centraliser l'ensemble des garanties locatives au sein d'un Fonds des garanties locatives unique.

Les logements sur le marché locatif privé sont soumis à une forte pression, qui rend leur coût inabordable, en particulier pour les groupes vulnérables de la population. Le nombre de ménages en situation de précarité du logement, qui combinent un revenu modeste avec un loyer élevé, est en augmentation. Pour ces groupes aux moyens financiers limités, le versement d'une garantie locative constitue un problème majeur supplémentaire.

La création d'un Fonds des garanties locatives centralisé pourra aider à trouver un logement locatif. Le fonds se substituera au bailleur et réclamera au preneur le versement de la garantie; le bailleur bénéficiera d'une sécurité identique à celle que lui offre le système actuel.

Le Fonds aura pour mission principale de garantir au bailleur sa garantie locative, quel que soit le locataire et quelle que soit la situation financière — précaire ou non — dans laquelle celui-ci se trouve.

Regroupées, toutes ces garanties locatives formeront un outil de gestion efficace au bénéfice des preneurs et des bailleurs. La gestion sera assurée par un seul établissement de crédit, désigné à l'issue d'une procédure d'adjudication publique, en concertation avec les représentants des preneurs, des bailleurs et des pouvoirs publics. Le fonctionnement du fonds sera financé par le placement des garanties locatives. Afin que ce fonds puisse démarrer sous les meilleurs auspices, l'autorité fédérale mettra un capital de départ à sa disposition. Je suis convaincue que la centralisation de tout cet argent apportera une plus-value au preneur et au bailleur mais qu'elle aura aussi un impact positif sur la politique fédérale en matière de logement. Non seulement les CPAS seront déchargés d'une lourde tâche, mais les moyens supplémentaires que cela générera pourront être injectés dans une politique de soutien du secteur locatif privé. À cet égard, je pense notamment à des projets novateurs en matière d'économie d'énergie.

Onderhavig wetsvoorstel richt zich op een belangrijk onderdeel van de relatie tussen huurder en verhuurder, met name het stellen van een huurwaarborg. Wanneer een huurwaarborg wordt bedongen in contant geld, dan moet die volgens de huurwet verplicht gestort worden op een geblokkeerde bankrekening.

Op dit moment staan deze huurwaarborgen, veelal drie maanden huur, verspreid over de verschillende kredietinstellingen. Dit wetsvoorstel wil al die huurwaarborgen verplicht centraliseren in één huurwaarborgfonds.

De betaalbaarheid van het wonen op de private huurmarkt staat sterk onder druk, vooral voor kwetsbare groepen. Het aantal huishoudens dat zich in een precare huisvestingssituatie bevindt, waarbij een laag inkomen gecombineerd wordt met hoge woonkosten, neemt toe. Daarbij vormt ook de financiering van de huurwaarborg voor financieel weinig draagkrachtige groepen een groot probleem.

De oprichting van een centraal georganiseerd huurwaarborgfonds kan mensen helpen om een huurwoning te vinden. Het fonds treedt in de plaats van de verhuurder en vraagt de huurder de betaling van de waarborg; de verhuurder wordt een zelfde zekerheidsstelling als in het bestaande systeem geboden.

Belangrijkste opdracht van het Fonds zal zijn aan de verhuurder de huurwaarborg te garanderen, ongeacht de huurder en diens al dan niet precare inkomensituatie.

Gegroepeerd worden al deze huurwaarborgen een krachtig beleidsinstrument in het voordeel van huurders en verhuurders. Het beheer wordt verzorgd door één kredietinstelling, aangeduid na openbare aanbesteding, in overleg met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders en van de overheid. De werking ervan wordt bekostigd uit de belegging van de huurwaarborgen. Om een goede start te garanderen zal de federale overheid een startkapitaal ter beschikking stellen. Door de centralisering van al die gelden zijn wij ervan overtuigd een meerwaarde te bieden voor huurder én verhuurder, maar ook voor het federale woonbeleid: enerzijds worden de OCMW's ontlast van een zware taak en anderzijds kunnen hierdoor bijkomende middelen gegenereerd worden die kunnen worden geïnvesteerd in ondersteunende maatregelen voor de private huursector. Ik denk hierbij bijvoorbeeld aan innoverende projecten inzake energiebesparing.

Le marché locatif privé

Dans 68 % des cas, les logements sont occupés par leurs propriétaires, leurs copropriétaires ou leurs usufruitiers. C'est 12 % de plus qu'il y a dix ans. L'augmentation est plus marquée en Flandre (+14 %) qu'en Wallonie (+10 %) et à Bruxelles (+8,5 %). L'accroissement du nombre de logements occupés par les propriétaires, les copropriétaires ou les usufruitiers a évidemment pour conséquence que le nombre de logements loués ou utilisés à titre gracieux (conciergeries, etc.) diminue dans la même proportion. Dans les grandes villes, moins de la moitié des occupants d'un logement sont également propriétaires ou usufruitiers. Bruxelles, surtout, compte peu de propriétaires et donc beaucoup de locataires.

Question 7 A — Logements occupés par leurs (co)propriétaires ou leurs usufruitiers

De private huurmarkt

68 % van de woningen worden bewoond door de eigenaars, de mede-eigenaars of de vruchtgebruikers van de woning. Dat zijn er 12 % meer dan 10 jaar geleden. De stijging is een stuk groter in Vlaanderen (+14 %) dan in Wallonië (+10 %) en Brussel (+8,5 %). Een toename van het aantal woningen bewoond door eigenaars, mede-eigenaars of vruchtgebruikers heeft uiteraard tot gevolg dat het aantal woningen dat gehuurd wordt of kosteloos gebruikt wordt (conciërgewoningen en dergelijke) in dezelfde mate afneemt. In de grootsteden is minder dan de helft van de bewoners ook eigenaar of vruchtgebruiker. Vooral Brussel telt weinig eigenaars en dus veel huurders.

Vraag 7 A — Woningen bewoond door (mede) eigenaar of vruchtgebruiker

	1991		2001		Évolution 2001/1991 — Evolutie 2001/1991
	Nombre — Aantal	En % — In %	Nombre — Aantal	En % — In %	
Belgique. — België	2 417 671	65,4 %	2 715 228	68,0 %	+12,3 %
Région flamande. — <i>Vlaams Gewest</i>	1 462 210	69,2 %	1 668 886	72,6 %	+14,1 %
Région wallonne. — <i>Waals Gewest</i>	805 169	67,1 %	883 328	68,1 %	+9,7 %
dont la Communauté germanophone. — <i>waarvan Duitstalige Gemeenschap</i>	15 958	65,1 %	17 686	66,5 %	+10,8 %
Région de Bruxelles-Capitale. — <i>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i>	150 292	39,0 %	163 014	41,3 %	+8,5 %
Total pour les 5 grandes villes. — Totaal voor de 5 grootsteden	380 562	44,8 %	409 631	47,8 %	+7,6 %
Bruxelles. — <i>Brussel</i>	150 292	39,0 %	163 014	41,3 %	+8,5 %
Anvers — <i>Antwerpen</i>	96 058	46,8 %	104 591	53,1 %	+8,9 %
Gand. — <i>Gent</i>	45 651	48,3 %	51 878	53,2 %	+13,6 %
Charleroi	47 627	59,1 %	48 736	58,2 %	+2,3 %
Liège. — <i>Luik</i>	40 934	49,1 %	41 412	49,3 %	+1,2 %

Source : INS, enquête socio-économique générale 2001.

En chiffres absolus, cela donne, pour le marché locatif, les chiffres suivants (situation 2001) :

Belgique	1 157 335
Région flamande	575 626
Région wallonne	368 993
dont la Communauté germanophone	7 639
Région de Bruxelles-Capitale	212 716
Total pour les 5 grandes villes	411 232

Bron : NIS, algemene socio-economische enquête 2001.

In absolute aantallen geeft dit volgende cijfers voor de huurmarkt (toestand 2001) :

België	1 157 335
Vlaams Gewest	575 626
Waals Gewest	368 993
waarvan Duitstalige Gemeenschap	7 639
Brussels Hoofdstedelijk gewest	212 716
Totaal voor de 5 grootsteden	411 232

Bruxelles	212 716
Anvers	85 106
Gand	42 596
Charleroi	31 885
Liège	38 929

Source : INS, enquête socio-économique générale 2001.

Le loyer

En Belgique, la majorité des logements locatifs — près de 87 % — sont loués à un prix inférieur à 496 euros (20 000 francs belges). À Anvers et à Gand, il y a proportionnellement plus de logements locatifs bon marché (moins de 248 euros, soit moins de 10 000 francs) disponibles que dans l'ensemble de la Région flamande. À Charleroi et à Liège, le nombre de logements locatifs bon marché est également plus élevé que dans l'ensemble de la Région wallonne. À Bruxelles, en revanche, seul un logement sur cinq est loué à un prix inférieur à 248 euros. Le nombre de logements onéreux (dont le loyer s'élève à 992 euros, soit 40 000 francs belges, ou plus) y est aussi sensiblement plus élevé que dans le reste du pays.

Question 7 C — Loyer mensuel (sans frais supplémentaires)

Brussel	212 716
Antwerpen	85 106
Gent	42 596
Charleroi	31 885
Luik	38 929

Bron : NIS, algemene socio-economische enquête 2001.

De huurprijs

Het gros van de huurwoningen in België, bijna 87 %, wordt verhuurd voor minder dan 496 euro (20 000 Belgische frank). In Antwerpen en Gent zijn verhoudingsgewijs meer goedkope huurwoningen (minder dan 248 euro of 10 000 frank) beschikbaar dan in het Vlaams Gewest in zijn geheel. Ook in Charleroi en Luik treffen we meer goedkope huurwoningen aan dan in het Waals Gewest in zijn geheel. In Brussel echter wordt slechts één op vijf woningen verhuurd tegen minder dan 248 euro. Het aantal dure woningen (met een huurprijs van 992 euro of 40 000 Belgische frank en meer) ligt er ook gevoelig hoger dan in de rest van het land.

Vraag 7 C — Maandelijkse huurprijs (zonder bijkomende kosten)

	Moins de 247,89 euros — Minder dan 247,89 euro	De 247,89 à 495,78 euros — Van 247,89 tot 495,78 euro	De 495,79 à 743,67 euros — Van 495,79 tot 743,67 euro	De 743,68 à 991,56 euros — Van 743,68 tot 991,56 euro	991,57 euros et plus — 991,57 euro en meer
Belgique. — België	343 608	661 037	116 694	19 098	16 477
Région flamande. — <i>Vlaams Gewest</i>	163 643	336 232	58 599	9 184	7 585
Région wallonne. — <i>Waals Gewest</i>	134 616	200 022	27 007	3 903	2 748
Région de Bruxelles-Capitale. — <i>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</i>	45 349	124 783	31 088	6 011	6 144
Total pour les 5 grandes villes. — Totaal voor de 5 grootsteden	117 627	237 902	42 116	7 588	7 209
Bruxelles. — <i>Brussel</i>	45 349	124 783	31 088	6 011	6 144
Anvers. — <i>Antwerpen</i>	27 343	51 110	5 447	833	624
Gand. — <i>Gent</i>	14 234	24 156	3 617	499	292
Charleroi.	13 356	17 615	828	120	75
Liège. — <i>Luik</i>	17 345	20 238	1 136	125	74

En % du nombre de logements locatifs — In % van het aantal huurwoningen	Moins de 247,89 euros — Minder dan 247,89 euro	De 247,89 à 495,78 euros — Van 247,89 tot 495,78 euro	De 495,79 à 743,67 euros — Van 495,79 tot 743,67 euro	De 743,68 à 991,56 euros — Van 743,68 tot 991,56 euro	991,57 euros et plus — 991,57 euro en meer
Belgique. — België	29,7 %	57,1 %	10,1 %	1,7 %	1,4 %
Région flamande. — Vlaams Gewest	28,4 %	58,5 %	10,2 %	1,6 %	1,3 %
Région wallonne. — Waals Gewest	36,6 %	54,3 %	7,3 %	1,1 %	0,7 %
dont la Communauté germanophone — waarvan Duitstalige Gemeenschap	29,7 %	61,4 %	7,5 %	1,0 %	0,4 %
Région de Bruxelles-Capitale. — Brussels Hoofdstedelijk Gewest	21,2 %	58,5 %	14,6 %	2,8 %	2,9 %
Total pour les 5 grandes villes. — Totaal voor de 5 grootsteden	28,5 %	57,7 %	10,2 %	1,8 %	1,8 %
Bruxelles. — Brussel	21,2 %	58,5 %	14,6 %	2,8 %	2,9 %
Anvers. — Antwerpen	32,0 %	59,9 %	6,4 %	1,0 %	0,7 %
Gand. — Gent	33,2 %	56,4 %	8,5 %	1,2 %	0,7 %
Charleroi	41,7 %	55,1 %	2,6 %	0,4 %	0,2 %
Liège. — Luik	44,6 %	52,0 %	2,9 %	0,3 %	0,2 %

Source : INS, enquête socio-économique générale 2001.

Bron : NIS, algemene socio-economische enquête 2001.

Baux enregistrés

Le nombre annuel de baux enregistrés donne une indication du nombre de nouveaux contrats de location conclus par an, mais, bien que l'enregistrement d'un bail écrit soit en principe obligatoire en vertu du Code des droits d'enregistrement, cette obligation est loin d'être respectée dans la pratique.

L'administration fédérale (administration générale de la documentation patrimoniale) ne dispose que du nombre de baux effectivement enregistrés concernant les immeubles affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule (art. 159, 13^o, Code des droits d'enregistrement). Ces baux sont enregistrés dans un registre spécial, au droit fixe général de 25 euros.

Nombre de baux enregistrés en Flandre :

Année	Nombre
2000	31 180
2001	29 528
2002	31 327
2003	30 875
2004	30 784

Geregistreerde huurcontracten

Het jaarlijks aantal geregistreerde huurcontracten geeft een indicatie van het aantal nieuwe huurcontracten per jaar, maar alhoewel registratie van een geschreven huurovereenkomsten in principe verplicht gesteld is door het Wetboek Registratie, blijkt in de praktijk zeker niet dat dit ook het geval is.

De federale administratie (Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie) beschikt enkel over het aantal effectief geregistreerde huurcontracten die betrekking hebben op onroerende goederen die uitsluitend bestemd zijn tot de vestiging van een gezin of van één persoon (art. 159, 13^o, Wetboek Registratie). Die huurcontracten worden geregistreerd in een speciaal register en dit aan het algemeen vast recht van 25 euro.

Voor Vlaanderen bedraagt dit aantal :

Jaar	Aantal
2000	31 180
2001	29 528
2002	31 327
2003	30 875
2004	30 784

Le chiffre de 2004 peut être ventilé comme suit :

Direction générale Anvers (+/- prov. d'Anvers): 4 502

Bruges (+/- prov. de Flandre occidentale): 4 979

Gand (+/- prov. de Flandre orientale): 5 410

Hasselt (prov. du Limbourg): 8 886

Malines (Brabant flamand + partie de la prov. d'Anvers + partie de Flandre orientale): 7 007

Autres provinces ?

L'administration ne possède pas d'autres données concernant la nature exacte des logements loués.

Points névralgiques du marché locatif privé

De plus en plus de gens éprouvent des difficultés à trouver un logement correct à un prix raisonnable : les chiffres en forte hausse montrent que la crise ne touche pas seulement les familles bénéficiant d'un revenu de remplacement, mais aussi les ouvriers ou les travailleurs ordinaires à revenu modeste.

Il est clair que la plupart des baux sont conclus *de facto* sur le marché locatif privé. Les principales composantes de ces baux sont le prix, la qualité du logement et le rapport entre ces deux éléments. La garantie locative en est également un élément essentiel.

La législation sur les baux à loyer a réglé partiellement la question de la garantie locative : dans le cas d'une garantie sous la forme d'une somme d'argent, le montant est limité à trois mois de loyer, à verser sur un compte bloqué au nom du locataire. On constate cependant de nombreuses pratiques illégales en la matière, notamment parce que le candidat locataire désire trouver un toit au plus vite et se plie rapidement aux exigences illégitimes du bailleur en ce qui concerne la garantie locative.

CPAS et garanties locatives

Dans le cadre de l'aide sociale, les CPAS sont compétents pour faciliter la constitution de la garantie locative et disposent de trois formules :

— la lettre de caution, par laquelle le CPAS se porte solidairement garant pour le locataire;

Het cijfer van 2004 kan als volgt worden uitgesplitst :

Directie-reg. Antwerpen (+/- prov. Antwerpen): 4 502

Brugge (+/- prov. West-Vlaanderen): 4 979

Gent (+/- prov. Oost-Vlaanderen): 5 410

Hasselt (prov. Limburg): 8 886

Mechelen (Vlaams-Brabant + deel Antw. + deel Oost-Vlaanderen): 7 007

Andere provincies ?

De administratie beschikt over geen verdere gegevens inzake de precieze aard van de gehuurde woning.

Knelpunten op de private huurmarkt

Steeds meer mensen hebben problemen om een behoorlijke woning voor een redelijke prijs te vinden : uit de sterk stijgende cijfers blijkt dat de crisis niet enkel gezinnen met een vervangingsinkomen, maar ook arbeiders of gewone werknemers met een bescheiden inkomen treft.

Het is duidelijk dat de meeste huurovereenkomsten *de facto* op de private huurmarkt worden afgesloten. De belangrijkste componenten hiervan zijn de prijs, de kwaliteit van de woning en de verhouding tussen beide. Ook de huurwaarborg maakt hiervan wezenlijk deel uit.

De huurwetgeving heeft de kwestie van de huurwaarborg gedeeltelijk geregeld : indien het om een waarborg in de vorm van een som geld gaat, is het bedrag beperkt tot drie maandhuren, te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder. Toch worden talrijke illegale praktijken ter zake vastgesteld, omdat de kandidaat-huurder bijvoorbeeld snel een dak boven zijn hoofd moet vinden en vlug toegeeft aan onrechtmatige eisen van de verhuurder met betrekking tot de huurwaarborg.

OCMW en huurwaarborgen

In het kader van de maatschappelijke dienstverlening zijn de OCMW's bevoegd om het samenstellen van de huurwaarborg te vergemakkelijken en hierbij worden drie formules gebruikt :

— de waarborgbrief waarin het OCMW verklaart een solidaire borgstelling voor de huurder te stellen;

— la garantie bancaire, par laquelle une banque — Dexia, en l'occurrence — se porte solidairement garante pour le locataire, avec l'aide de la région et sur la recommandation du CPAS;

— la garantie en espèces sur un compte bloqué. Le remboursement par le locataire au CPAS s'effectue par paiement spontané ou par le biais d'une retenue convenue sur le revenu d'intégration ou sur les prestations sociales.

Selon un communiqué de presse de l'Union flamande des villes et communes du 23 mars 2004, pas moins de 13 000 locataires flamands font appel chaque année à l'aide d'un CPAS pour le paiement d'une garantie locative.

On estime que les CPAS flamands paient environ 13 000 garanties locatives par an en faveur de locataires en difficulté financière. Les communes jusqu'à 50 000 habitants interviennent dans le paiement d'une garantie locative en faveur de 15 habitants sur 10 000, en moyenne. En chiffres absolus, cela signifie par exemple que le CPAS de Puurs débourse chaque année 23 garanties locatives, celui de Dilsen-Stokkem 25 et celui de Balen 33. Pour les villes de plus de 50 000 habitants, on atteint facilement une moyenne de plus de 25 habitants sur 10 000. Le CPAS de Courtrai a ainsi avancé, en 2003, une caution locative en faveur de 332 personnes; celui de Leuven a aidé 378 locataires et celui de Malines 199 locataires.

Le Conseil des ministres des 20 et 21 mars 2004 a décidé d'accorder désormais un incitant financier aux CPAS qui interviennent dans le paiement d'une garantie locative.

Cette aide est valable pour les diverses formules pratiquées par les CPAS :

— le CPAS délivre une lettre de caution au bailleur et se porte donc garant du montant de la caution;

— le CPAS fait appel à une institution financière pour constituer une garantie (garantie bancaire);

— le CPAS verse le montant de la caution sur un compte bancaire de garantie bloqué au nom du client.

Dans la pratique, on constate de nombreuses différences entre les CPAS. Certains ont recours uniquement à la garantie bancaire, alors que d'autres utilisent principalement leur propre système de cautionnement ou optent exclusivement ou essentiellement pour le paiement en espèces sur un compte de garantie bloqué au nom du locataire.

Ces trois formules ont ceci de commun que le CPAS conclut un arrangement non seulement avec le bailleur mais aussi avec le locataire. La convention avec le locataire prévoit soit que celui-ci rembourse le

— de bankwaarborg wanneer een bank — in dit geval Dexia — met hulp van het gewest en op aanraden van het OCMW een solidaire borgstelling voor de huurder stelt;

— de waarborg in contant geld op een geblokkeerde rekening. De terugbetaling door de huurder aan het OCMW gebeurt via een spontane betaling of via een overeengekomen inhouding op het leefloon of de maatschappelijke dienstverlening.

Uit een persmededeling van 23 maart 2004 van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten blijkt dat liefst 13 000 Vlaamse huurders jaarlijks gebruik maken van de hulp van een OCMW bij het betalen van een huurwaarborg.

De Vlaamse OCMW's leveren naar schatting jaarlijks een 13 000-tal huurwaarborgen af aan financieel zwakke huurders. Gemeenten tot 50 000 inwoners geven gemiddeld aan 15 op 10 000 inwoners een ondersteuning bij de betaling van een huurwaarborg. In absolute cijfers betekent dit bijvoorbeeld dat het OCMW van Puurs jaarlijks 23 huurwaarborgen aflevert, Dilsen-Stokkem 25, Balen 33. Voor steden met meer dan 50 000 inwoners loopt dit al gauw op tot meer dan 25 inwoners op 10 000. Zo bezorgde het OCMW van Kortrijk in 2003 aan 332 mensen een huurwaarborgregeling, Leuven aan 378 huurders, Mechelen aan 199 huurders.

De Ministerraad van 20 en 21 maart 2004 besliste de OCMW's voortaan een financiële stimulans te geven voor de dienstverlening bij het betalen van een huurwaarborg.

Die steun geldt voor de diverse formules die OCMW's hanteren :

— het OCMW geeft een waarborgbrief aan de verhuurder en stelt zich dus borg voor het bedrag van de waarborgsom;

— het OCMW doet een beroep op een financiële instelling om een borg te stellen (bankwaarborg);

— het OCMW stort de waarborgsom op een geblokkeerde waarborgrekening op naam van de cliënt.

In de praktijk blijkt dat er tussen de OCMW's heel wat verschillen bestaan. Sommige werken enkel met de bankwaarborg, andere vooral met een eigen systeem van borgstelling en nog andere uitsluitend of overwegend met cashbetalingen op een geblokkeerde waarborgrekening op naam van de huurder.

Gemeenschappelijk aan die drie formules is wel dat het OCMW niet alleen met de verhuurder maar ook met de huurder een regeling treft. Met de huurder wordt afgesproken dat hij/zij het geld van de waar-

montant de la caution au CPAS par tranches mensuelles (dans l'hypothèse où le CPAS a versé la garantie sur un compte bloqué), soit qu'il épargne ce montant, qu'il le dépose ensuite sur un compte de garantie bloqué à son nom et que la caution du CPAS s'éteint. Chaque CPAS détermine la procédure la plus efficace dans le contexte local, en fonction des moyens qu'il peut investir.

D'une manière générale, on constate toutefois qu'il devient de plus en plus difficile de convaincre les bailleurs d'accepter un cautionnement. C'est ce qui amène un nombre croissant de CPAS à verser la caution sur un compte bloqué établi au nom du locataire. Ce n'est pourtant pas la méthode la plus évidente. En effet, elle oblige le CPAS à immobiliser un volume important de liquidités sans le moindre rendement en contrepartie. Le CPAS de Louvain, par exemple, qui travaille exclusivement sur la base de paiements en liquide sur compte de garantie bloqué, a consacré en 2003 un montant de 280 227,40 euros à l'octroi de garanties locatives.

Les (petits) CPAS d'Overpelt et de Lanaken ont versé respectivement 12 113,02 euros et 15 729,18 euros. Une intervention de l'autorité fédérale pour chaque garantie locative octroyée — dont le montant s'élèverait à 25 euros — offre déjà l'avantage de permettre au CPAS d'obtenir malgré tout un certain rendement sur les crédits engagés. Une conséquence possible est qu'à l'avenir, les CPAS aient davantage recours à cette méthode, que les bailleurs acceptent plus facilement qu'un cautionnement.

Problèmes

Mais tous les problèmes ne sont pas résolus pour autant. En effet, il y a des bailleurs qui refusent même un versement sur un compte de garantie bloqué. Ils exigent un paiement en espèces, ce qui met les CPAS dans une position difficile. La loi sur les baux d'habitation prévoit clairement que, si une caution est versée en espèces, elle doit être déposée sur un compte de garantie bloqué établi au nom du locataire. Par principe, les CPAS veulent s'en tenir à cette disposition, laquelle offre du reste une protection au locataire. Toutefois, cette attitude de principe a très souvent pour conséquence que le candidat locataire n'est pas en mesure de louer le logement et peut se retrouver à la rue parce que le marché locatif n'offre guère d'alternatives.

De surcroît, le CPAS et le locataire aux moyens financiers limités se heurtent à des bailleurs qui refusent de louer aux candidats locataires contraints de faire appel au CPAS pour le paiement de la caution

borgsom in maandelijkse schijven ofwel terugbetaalt aan het OCMW (ingeval het OCMW de waarborgsom stortte op een geblokkeerde rekening) ofwel bijeen spaart, waarna het geld op een geblokkeerde waarborgrekening op naam van de huurder wordt gezet en de borgstelling door het OCMW vervalt. Ieder OCMW bepaalt welke werkwijze het meest effectief is binnen de lokale context, daarbij rekening houdend met de middelen die het OCMW kan investeren.

Algemeen wordt echter vastgesteld dat het steeds moeilijker wordt om de verhuurders te motiveren om een borgstelling te aanvaarden. Steeds meer OCMW's gaan daarom ook over tot het storten van de waarborgsom op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder. Nochtans is dit niet de meest vanzelfsprekende werkwijze. Gevolg is immers dat het OCMW heel wat liquide middelen moet vastzetten zonder dat daar enige vorm van rendement tegenover staat. Het OCMW van Leuven bijvoorbeeld, dat uitsluitend werkt met cashbetalingen op een geblokkeerde waarborgrekening, besteedde in 2003 280 227,40 euro aan het verlenen van huurwaarborgen.

In de (kleinere) OCMW's van Overpelt en Lanaken werden respectievelijk 12 113,02 euro en 15 729,18 euro betaald. Een tussenkomst van de federale overheid per geleverde huurwaarborg — naar verluidt een bedrag van 25 euro — heeft alvast als voordeel dat het OCMW toch enig rendement krijgt op de vastgelegde kredieten. Mogelijk gevolg hiervan is dat OCMW's meer gebruik zullen maken van die werkwijze welke door de verhuurders gemakkelijker wordt aanvaard dan een borgstelling.

Knelpunten

En toch zijn hiermee niet alle problemen van de baan. Zo zijn er verhuurders die zelfs een storting op een geblokkeerde waarborgrekening niet wensen te aanvaarden. Zij eisen contant geld in de hand. De OCMW's worden hierdoor in een moeilijke positie gebracht. De woninghuurwet bepaalt duidelijk dat een waarborgsom die in contant geld wordt betaald op een geblokkeerde waarborgrekening, op naam van de huurder moet gezet worden. De OCMW's wensen zich principieel aan deze bepaling, die overigens een bescherming biedt voor de huurder, te houden. In vele gevallen echter is het gevolg van die principiële houding dat de kandidaat-huurder de woning niet kan huren en misschien op straat komt te staan, omdat er op de huurmarkt nauwelijks alternatieven voorhanden zijn.

Verder blijft het voor het OCMW en de financieel zwakke huurder opboksen tegen verhuurders die weigeren te verhuren aan kandidaat-huurders die voor de betaling van de huurwaarborg een beroep moeten

locative. Il arrive que les CPAS parviennent à réduire cette méfiance grâce à une campagne de sensibilisation efficace. Toutefois, tant que la demande de logements locatifs financièrement abordables excédera l'offre et que le bailleur aura de ce fait la possibilité de choisir ses locataires, ce problème persistera. S'il a le choix entre plusieurs candidats locataires, le bailleur ne choisira jamais celui qui a des moyens financiers limités. Dès lors, d'aucuns demandent que l'on élabore des systèmes en vue de permettre au CPAS d'aider les locataires à régler leur caution locative sans que le bailleur n'en soit informé. Il s'agirait donc en quelque sorte d'une aide « anonyme ». Mais c'est une méthode qui n'est pas évidente non plus. En utilisant la garantie bancaire, le CPAS a d'ores et déjà la possibilité d'intervenir de manière anonyme. Lorsque les CPAS optent pour la discrétion, le bailleur n'est pas informé du fait que le CPAS est le véritable garant. Toutefois, sur le terrain, on fait observer que certains bailleurs ne veulent pas courir de risque et refusent donc toute garantie bancaire.

En dépit de ces problèmes persistants, les CPAS aident chaque année 13 000 locataires flamands à régler leur caution locative. Il est probable que, sans cette aide du CPAS, les locataires en question n'auraient pas été en mesure de louer le logement convoité. Il s'agit donc d'un service essentiel qui mérite davantage d'attention.

La proposition

La présente proposition de loi vise à inscrire, dans la loi sur les baux à loyer, l'obligation de verser toute garantie locative constituée en espèces à un Fonds des garanties locatives unique centralisé plutôt que sur un compte bancaire bloqué individualisé.

La proposition de loi entend ainsi remédier à deux problèmes majeurs auxquels les personnes aux moyens financiers limités sont confrontées pour trouver un logement approprié sur le marché locatif privé.

Au début d'une location, le preneur est souvent censé verser en une fois cinq mois de loyer : le loyer pour le mois suivant, trois mois de loyer au titre de la garantie locative et un mois à titre de commission pour l'agence immobilière qui a servi d'intermédiaire. Pour un nombre croissant de personnes, ce coût est trop élevé en sorte qu'elles ne trouvent plus un logement approprié sur le marché locatif privé. Le fonds des garanties locatives pourra les aider en avançant les moyens financiers nécessaires et en les récupérant progressivement.

doen op het OCMW. Soms slagen OCMW's erin om door een goede campagne dit wantrouwen te verminderen. Zolang echter de vraag naar betaalbare huurwoningen veel groter is dan het aanbod en de verhuurder bijgevolg de mogelijkheid heeft om z'n huurders te kiezen, zal dit probleem blijven bestaan. Verhuurders zullen nooit kiezen voor een financieel zwakke huurder als andere kandidaten zich aandienen. Sommigen zijn dan ook vragende partij voor de uitwerking van systemen die het voor het OCMW mogelijk maken om huurders te helpen bij het betalen van de huurwaarborg zonder dat de verhuurder ervan op de hoogte is dat het OCMW hulp heeft verleend. Een vorm van « anonieme » hulpverlening dus. Ook dit is echter niet zo eenvoudig te realiseren. Het afsluiten van een bankwaarborg biedt nu al de mogelijkheid om als OCMW anoniem op te treden. Wanneer OCMW's kiezen voor de discretie-optie wordt de verhuurder niet op de hoogte gebracht van het feit dat het OCMW de eigenlijke borgsteller is. Vanuit het werkveld horen we echter de opmerking dat sommige verhuurders dit risico niet willen lopen en bijgevolg iedere bankwaarborg weigeren.

Ondanks die blijvende knelpunten helpen de OCMW's jaarlijks 13 000 Vlaamse huurders bij het betalen van hun huurwaarborg. Voor die huurders was het wellicht niet mogelijk om de beoogde woning te huren zonder dergelijke tussenkomst van het OCMW. Het gaat hier dan ook om een essentiële dienstverlening die verdere aandacht verdient.

Het voorstel

Onderhavig wetsvoorstel beoogt de verplichting in te schrijven in de Huurwet dat alle huurwaarborgen die in contant geld gesteld worden, moeten gestort worden in één gecentraliseerd huurwaarborgfonds in plaats van telkens op een geïndividualiseerde, geblokkeerde bankrekening.

Het wetsvoorstel beoogt op die manier tegemoet te komen aan twee belangrijke knelpunten waarmee financieel weinig draagkrachtige mensen geconfronteerd worden bij het vinden van een geschikte woning op de private huurmarkt.

Bij de aanvang van een verhuring wordt men niet zelden geacht in één keer vijf maand huur te voldoen : de huur voor de komende maand, drie maanden huurwaarborg + één maand commissie voor het intermediaire immobiliënkantoor. Voor meer en meer mensen is die financiële drempel te hoog, zodat zij geen geschikte en aangepaste woning meer vinden op de private huurmarkt. Het huurwaarborgfonds kan hen hierbij bijstaan door de nodige middelen voor te schieten en stapsgewijze terug te vorderen.

Le fonds des garanties locatives permettra aussi d'alléger la tâche des CPAS qui, à l'heure actuelle, aident des personnes pour l'octroi d'une garantie locative: le fonds garantira une caution locative aux bailleurs et réclamera celle-ci au locataire en fonction de ses possibilités financières. Cette procédure permettra aussi d'éliminer la stigmatisation croissante qui frappe les locataires bénéficiant de la garantie du CPAS.

La création d'un fonds des garanties locatives centralisé aura pour conséquence importante que toutes les garanties locatives constituées seront désormais disponibles pour des initiatives des pouvoirs publics en faveur du marché locatif privé, à certaines conditions évidemment.

COMMENTAIRES DES ARTICLES

Article 2

Cet article règle la création d'un fonds fédéral des garanties locatives pour toutes les cautions locatives constituées en espèces conformément à la loi sur les baux à loyer, ainsi que pour les cautions locatives concernant les chambres d'étudiants. Les garanties locatives demandées par les sociétés régionales de logements sociaux peuvent également être intégrées au fonds des garanties locatives, si ces sociétés le souhaitent.

Le fonds des garanties locatives est domicilié auprès d'un établissement de crédit privé, sélectionné par adjudication publique, pour une période renouvelable de 10 ans.

Le gouvernement fédéral octroie un montant annuel de 511 625 euros (budget 2005) aux CPAS à titre d'intervention pour la constitution des garanties locatives. Après la création d'un fonds central des garanties locatives, cette intervention de l'État ne sera plus nécessaire et ce montant, ou une partie de celui-ci, pourra être utilisé comme capital de départ du fonds des garanties locatives.

Article 3

Le fonds est géré par un conseil d'administration composé paritairement comme suit :

- deux représentants de l'établissement de crédit auquel le fonds a été attribué;
- deux représentants de l'autorité fédérale;
- deux représentants des organisations de défense des locataires;

Het huurwaarborgfonds verlicht ook de taak van de OCMW's die thans mensen bijstaan in het verstrekken van een huurwaarborg: het huurwaarborgfonds geeft de verhuurder de zekerheid van een huurwaarborg en vordert dit op de huurder in functie van zijn financiële mogelijkheden. Zo valt ook de toenemende stigmatisering van huurders met een OCMW-waarborg weg.

Een belangrijk gevolg van een gecentraliseerd huurwaarborgfonds is dat alle gestelde huurwaarborgen beschikbaar komen voor overheidsinitiatieven in de private huurmarkt, onder welbepaalde voorwaarden natuurlijk.

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Artikel 2

Dit artikel regelt de oprichting van een huurwaarborgfonds voor alle huurwaarborgen die overeenkomstig de Huurwet in contant geld gesteld worden, alsmede voor de huurwaarborgen ten gunste van studentenkamers. Ook de huurwaarborgen die door de gewestelijke sociale huisvestingsmaatschappijen gevraagd worden, kunnen in het huurwaarborgfonds ondergebracht worden, wanneer die huisvestingsmaatschappijen dit wensen.

Het huurwaarborgfonds wordt ondergebracht bij één private kredietinstelling, die geselecteerd wordt na een openbare aanbesteding, voor een periode van 10 jaar. Deze periode is hernieuwbaar.

De federale regering kent jaarlijks een bedrag van 511 625 euro (begroting 2005) toe aan de OCMW's als tussenkomst voor het stellen van de huurwaarborghandelingen. Na oprichting van een centraal huurwaarborgfonds is die overheidstussenkomst niet langer vereist en kan dit bedrag, of een deel ervan, aangewend worden als startkapitaal voor het huurwaarborgfonds.

Artikel 3

Het fonds wordt beheerd door een raad van bestuur die paritair wordt samengesteld als volgt :

- twee vertegenwoordigers van de kredietinstelling waaraan het Fonds toegewezen werd;
- twee vertegenwoordigers van de federale overheid;
- twee vertegenwoordigers van huurdersorganisaties;

— deux représentants des organisations de défense des propriétaires.

Les conditions et les modalités de désignation de ces administrateurs sont fixées par arrêté royal. La désignation elle-même s'effectue également par arrêté royal.

Article 4

Cet article définit les missions du conseil d'administration du fonds des garanties locatives.

Une mission importante du conseil consistera à déterminer à quels investissements les actifs disponibles seront affectés. Ces placements devront évidemment produire un rendement, mais il faudra également investir une quotité minimale, à déterminer par arrêté royal, dans des projets novateurs sur le marché locatif privé, par exemple dans des mesures d'économie d'énergie, etc. Les modalités de ces placements devront aussi faire l'objet d'un arrêté royal.

Il importe également que le conseil d'administration détermine annuellement le taux du marché, car les garanties locatives versées seront capitalisées à ce taux en faveur du preneur et lui seront payées en fin du bail, moyennant l'accord du bailleur. On évite ainsi que le preneur ne subisse un préjudice financier par rapport au versement d'une garantie sur un compte bancaire bloqué.

La différence entre le taux du marché et le rendement annuel, appelée ici rendement supplémentaire, pourra ensuite être utilisée pour soutenir d'autres initiatives publiques sur le marché locatif privé en vue d'améliorer la qualité du logement.

Article 5

Cet article ajoute le fonds des garanties locatives à la loi sur les baux à loyer et règle également le privilège du bailleur à concurrence du montant entièrement libéré, dans l'hypothèse où le preneur n'aurait pas respecté certaines obligations et où le bailleur pourrait faire jouer la garantie locative.

Article 6

Les dispositions de l'article 5 sont également applicables aux chambres d'étudiants et, le cas échéant, aux garanties relatives aux logements sociaux locatifs.

— twee vertegenwoordigers van verhuurdersorganisaties.

De voorwaarden en de modaliteiten voor de aanstelling van die beheerders worden geregeld bij koninklijk besluit. Ook de aanwijzing zelf geschiedt bij koninklijk besluit.

Artikel 4

Bepaalt de opdrachten van de raad van bestuur van het huurwaarborgfonds.

Een belangrijke taak is te bepalen waarin alle beschikbare activa belegd zullen worden. Die beleggingen zullen uiteraard een rendement moeten opleveren, maar tegelijkertijd zal een bij koninklijk besluit te bepalen minimumgedeelte moeten geïnvesteerd worden in innoverende projecten op de private huurmarkt, bijvoorbeeld inzake energiebesparende maatregelen, enz. De modaliteiten van die beleggingen moeten verder bij koninklijk besluit uitgewerkt worden.

Belangrijk is ook dat de raad van bestuur jaarlijks de marktrente bepaalt, want de gestorte huurwaarborgen worden tegen die rentevoet gekapitaliseerd in het voordeel van de huurder en hem op het einde van het huurcontract, na akkoord van de verhuurder, uitbetaald. Op die manier wordt bekomen dat de huurder geen enkel financieel nadeel oploopt ten opzichte van een waarborg gestort op een geblokkeerde bankrekening.

Het verschil tussen de marktrente en het jaarlijkse rendement, hier meerrendement genoemd, kan vervolgens gebruikt worden om andere overheidsinitiatieven op de private huurmarkt te ondersteunen, gericht op het verbeteren van de woningkwaliteit.

Artikel 5

Voegt het huurwaarborgfonds toe aan de Huurwet en regelt eveneens het voorrecht van de verhuurder ten belope van het volstorte bedrag, indien de huurder bepaalde verplichtingen niet nagekomen is en de verhuurder de huurwaarborg mag aanspreken.

Artikel 6

De bepalingen van artikel 5 zijn ook van toepassing op de studentenkamers en desgevallend op de waarborgen ten gunste van sociale huurwoningen.

Article 7

L'entrée en vigueur est réglée par arrêté royal.

*
* *

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Il est créé un fonds fédéral des garanties locatives, qui centralise les garanties locatives visées à l'article 10 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil et les garanties locatives relatives à la location d'une chambre d'étudiant. Le fonds peut également centraliser les garanties locatives afférentes aux baux conclus par les sociétés de logements sociaux et par les villes et communes, lorsque celles-ci en font la demande.

Le fonds est institué auprès d'un établissement de crédit désigné pour une période, renouvelable, de dix ans, à l'issue d'une procédure d'adjudication publique organisée à cet effet par arrêté délibéré en Conseil des ministres.

Le fonds est doté d'un capital de départ en vertu d'un arrêté délibéré en Conseil des ministres.

Art. 3

Le fonds est géré par le conseil d'administration, composé de deux représentants de l'établissement de crédit, de deux représentants du gouvernement, de deux représentants des organisations de défense des locataires et de deux représentants des organisations de défense des propriétaires. Ces représentants sont désignés par arrêté délibéré en Conseil des ministres.

Le Roi fixe les conditions et les modalités de désignation de ces représentants.

Artikel 7

De inwerkingtreding wordt bij koninklijk besluit geregeld.

Fatma PEHLIVAN.

*
* *

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

Art. 2

Er wordt een federaal huurwaarborgfonds opgericht, dat de huurwaarborgen overeenkomstig artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek en de huurwaarborgen met betrekking tot de huur van een studentenkamer centraliseert. Het fonds kan tevens de huurwaarborgen met betrekking tot huurovereenkomsten, afgesloten door de socialehuisvestingsmaatschappijen en steden en gemeenten centraliseren, mits die daarom verzoeken.

Het fonds wordt ingesteld bij een kredietinstelling aangewezen voor een hernieuwbare periode van 10 jaar, na openbare aanbesteding daartoe georganiseerd bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad.

Bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad ontvangt het fonds een startkapitaal.

Art. 3

Het beheer van het fonds wordt uitgeoefend door de raad van bestuur, samengesteld uit twee vertegenwoordigers van de kredietinstelling, twee vertegenwoordigers van de regering, twee vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties en twee vertegenwoordigers van de verhuurdersorganisaties. De aanwijzing ervan gebeurt bij een besluit vastgelegd na overleg in de Ministerraad.

De Koning bepaalt de voorwaarden voor en de modaliteiten van de aanwijzing van die vertegenwoordigers.

Art. 4

Le conseil d'administration a pour missions :

1° de déterminer le taux ordinaire du marché pour l'année civile écoulée, qui est capitalisé en faveur du preneur;

2° d'investir les actifs du fonds des garanties locatives selon les modalités définies par arrêté délibéré en Conseil des ministres; une quotité minimum à déterminer doit être investie dans des projets novateurs sur le marché locatif privé;

3° de déterminer la part du rendement supplémentaire qui peut être affectée par les pouvoirs publics à l'amélioration de la qualité des logements sur le marché locatif privé;

4° de fixer les coûts de fonctionnement pour l'année civile suivante.

Les décisions sont prises à la majorité des voix.

Art. 5

L'article 10 du livre III, titre VIII, chapitre II, section II, du Code civil, est remplacé par la disposition suivante :

«Art. 10. — Le fonds fédéral des garanties locatives constitue en garantie des obligations du preneur une caution d'un montant équivalant à trois mois de loyer. Le fonds s'engage au paiement de cette somme d'argent par le preneur; en concertation avec le preneur, cette somme peut être payée par tranches.

Les intérêts sur cette garantie sont capitalisés en faveur du preneur.

Le bailleur acquiert privilège à concurrence de l'actif entièrement libéré par le preneur, pour toute créance résultant de l'inexécution partielle ou totale des obligations du preneur.

La garantie, tant en principal qu'en intérêts, est remboursée au preneur moyennant production d'un accord écrit des parties, établi au plus tôt à la fin du bail.»

Art. 6

L'article 5 de la présente loi est applicable par analogie aux autres garanties locatives visées à l'article 2.

Art. 4

De raad van bestuur heeft tot opdracht :

1° de normale marktrente voor het afgelopen kalenderjaar te bepalen, die gekapitaliseerd wordt in het voordeel van de huurder;

2° de activa van het huurwaarborgfonds te beleggen volgens de modaliteiten, bepaald bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad; een te bepalen minimumgedeelte moet belegd worden in innoverende projecten op de private woningmarkt;

3° het aandeel van het meerrendement te bepalen, dat door de overheid aangewend kan worden om de kwaliteit van de woningen op de private huurmarkt te verbeteren;

4° de werkingskosten voor het komende kalenderjaar vast te leggen.

Beslissingen worden genomen bij meerderheid van de stemmen.

Art. 5

Artikel 10 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II, van het Burgerlijk Wetboek, wordt vervangen als volgt :

«Art. 10. — Het federaal huurwaarborgfonds garandeert ter nakoming van de verbintenissen van de huurder een waarborg van drie maanden huur. Het fonds staat in voor de betaling door de huurder van deze som geld; in samenspraak met de huurder kan die som in schijven betaald worden.

De interest op deze waarborg wordt gekapitaliseerd ten voordele van de huurder.

De verhuurder verkrijgt een voorrecht ten belope van het actief, door de huurder volstort, voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming van de verplichtingen van de huurder.

De waarborg, zowel de hoofdsom als de interesten, wordt de huurder terugbetaald op voorlegging van een schriftelijk akkoord van de partijen, opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst.»

Art. 6

Artikel 5 van deze wet is van overeenkomstige toepassing op de andere huurwaarborgen bedoeld in artikel 2.

Art. 7

La présente loi entre en vigueur à la date fixée par le Roi.

1^{er} juin 2005.

Art. 7

Deze wet treedt in werking op de door de Koning te bepalen datum.

1 juni 2005.

Fatma PEHLIVAN.
Marie-José LALOY.
Jacinta DE ROECK.