

Activiteitenverslag 2016

Vlaams Huurdersplatform vzw
Antwerpen, maart 2017

Redactie:

Joy Verstichele

Met bijdrages van:

Geert Inslegers

Viki Leysen

Joy Verstichele

Overname uit deze publicatie is toegestaan zonder voorafgaande toestemming mits duidelijke en letterlijke vermelding zoals hier volgt: *Activiteitenverslag 2016, Antwerpen, Vlaams Huurdersplatform vzw.*

De diepe kern van de bestaansreden van het Vlaams Huurdersplatform (VHP) én van de opdracht, die aan het VHP door de Vlaamse gemeenschap werd toevertrouwd, is en blijft de verdediging van de rechten van de zwakkeren op de woonmarkt: de huurders en de kandidaat-huurders dus en in het bijzonder de meest kwetsbaren onder hen.

Dat verklaart waarom het VHP niet alleen ondersteunt, raad geeft en tussenkomt waar de belangen van huurders in het gedrang komen of dreigen aangetast te worden in hun relatie tot verhuurders, maar ook initiatief neemt waar het fundamenteel recht op wonen in het nauw wordt gedreven of onvoldoende wordt erkend.

Daarom stellen we ons vragen bij het criminaliseren van kraken wanneer daklozen zich toegang verschaffen tot een leegstaand pand.

Daarom gaan we mee in het verweer tegen een wet die de toegang tot de rechtsbijstand financieel bemoeilijkt voor mensen met een laag inkomen, die met name al meer dan een derde van hun reeds beperkt inkomen aan hun huisvesting moeten besteden.

Daarom willen we lokale en gemeenschappelijke en gewestelijke overheden aanporren meer middelen en politieke macht in te zetten om de ontoereikende kwaliteit van veel huurwoningen op te krikken.

Daarom kunnen we ons niet verzoenen met een sociaal huurdecreet dat de woonzekerheid van sociale huurders gevoelig terugdringt.

Daarom zullen we de volksvertegenwoordiging trachten te doen inzien dat het een onzalige gedachte is in de private huurcontracten opnieuw huurwaarborgen toe te staan gelijk aan drie maanden huur.

Het VHP hecht veel belang aan een democratische opbouw van zijn werking. Een constant overleg met de huurdersbonden hoort daartoe en ook het verenigen van sociale huurders om ze “samen sterk” te maken.

In dit najaar organiseert het VHP met die sociale huurdersgroepen, verenigt in VIVAS, een congres in Blankenberge rond het thema ‘participatie’. Huurders die zeggenschap verwerven in het beleid van hun verhuurmaatschappij zijn tegelijk actieve basismilitanten binnen de huurdersbeweging waar het VHP graag gestalte aan wil geven.

Paul Pataer,
Voorzitter Raad van Bestuur van het VHP

Korte toelichting bij de opmaak van dit jaarverslag

De opdrachten van het Vlaams Huurdersplatform zijn bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 6 juli 2012 (BS 3 augustus 2012) houdende de erkennings- en subsidievoorwaarden voor de ondersteuningsstructuur voor de initiatieven ter bevordering van de positie van de kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting en luiden als volgt:

“Hoofdstuk 2. Opdrachten van de ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven

Art. 2. § 1. De ondersteuningsstructuur huurdersinitiatieven heeft, overeenkomstig artikel 57, derde lid, van de Vlaamse Wooncode, als opdracht:

1° het ondersteunen van de erkende huurdersbonden bij de uitvoering van hun taken, vermeld in artikel 56, § 2, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode, en in het bijzonder :

- a) het voorbereiden, organiseren en coördineren van het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de huurdersbonden;*
- b) het zorgen voor de doorstroming en uitwisseling van de informatie over de beleidsontwikkelingen, de regelgeving en de goede praktijkvormen;*
- c) het ondersteunen van de huurdersbonden op het vlak van methodiek-, proces- en organisatie-ontwikkeling;*
- d) het uitwerken en aanbieden van vorming en bijscholing;*
- e) het bevorderen van de netwerkvorming met relevante organisaties;*
- f) het vertegenwoordigen van de huurdersbonden in advies- en overlegorganen inzake wonen;*

2° het ondersteunen van bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau, en meer bepaald de ondersteuning van de werking van VIVAS, en in het bijzonder:

- a) het voorbereiden, organiseren en coördineren van het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de bewonersgroepen die deel uitmaken van VIVAS;*
- b) het zorgen voor de doorstroming en uitwisseling van de informatie over de beleidsontwikkelingen, de regelgeving en de goede praktijkvormen;*

3° het nemen van initiatieven ten aanzien van andere organisaties en instanties, ter bevordering van de positie van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden;

§ 2. Bij de uitvoering van de opdrachten, vermeld onder paragraaf 1, treedt de ondersteuningsstructuur op als belangenbehartiger van kandidaat-huurders en huurders op de private huurmarkt en in de sociale huisvesting, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden.”

Dit activiteitenverslag volgt grotendeels de structuur van deze opdrachtenbepaling. We staan in het deel inzake de opdrachten ten aanzien van de huurdersbonden (deel 2) aanvullend ook uitvoerig stil bij diverse regelgeving, toepassingsproblemen, rechtspraak en rechtsleer waar we ons in hebben verdiept.

We wensen u alvast veel leesplezier toe!

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL	4
DEEL I. VLAAMS HUURDERSPLATFORM VZW.....	7
1. OVERZICHT VAN DE SAMENSTELLING EN DE VERGADERMOMENTEN IN 2016	7
1.1 Algemene Vergadering	7
1.2 Raad van Bestuur	7
1.3 Dagelijks Bestuur	7
1.4 VHP-secretariaat	8
2. LIDMAATSCHAPPEN	8
FEANTSA	8
CPW	9
SOM	9
VSDC	9
Liga voor de Mensenrechten	9
International Union of Tenants	9
Housing Europe	10
DEEL II. OPDRACHTEN T.A.V. HUURDERSBONDEN	11
1. OVERLEG & ERVARINGSUITWISSELING	11
1.1 Coördinatorenoverleg	11
1.2 Werkgroep juristen	11
1.3 Werkgroep sociale huur	11
1.4 Werkgroep huur	11
1.5 Ad hoc werkgroepen	12
1.6 Intervisie	12
2. DOORSTROMING & UITWISSELING VAN INFORMATIE	12
2.1 Juridische helpdesk	12
2.2 Organisatie van Vraag en Antwoord	12
2.3 Interne informatiedoorstroming	12
2.4 Externe informatiedoorstroming	13
Huurdersbrief	13
2.5 Huurdersblad	13
3. ONDERSTEUNING BIJ METHODIEK, PROCES- EN ORGANISATIE-ONTWIKKELING	15
3.1 Coördinatorenoverleg	15
3.2 Registratieverwerking	15
3.3 Werkgeversondersteuning	15
3.4 Individuele begeleidingen	16
3.5 Klachtenbehandeling	16
4. VORMING EN BIJSCHOLING	17
4.1 Structureel vormingsaanbod	17
4.2 Vormingsaanbod 2016	17
4.3 Groepsinschrijvingen	17
5. NETWERKVORMING MET RELEVANTE ORGANISATIES BEVORDEREN	17
5.1 Afstemming en samenwerking	17
5.2 Onderzoeken	18
6. VERTEGENWOORDIGING IN ADVIES- EN OVERLEGORGANEN	20
6.1 Advies- en overlegorganen	20
6.2 Vlaamse Woonraad	20
6.3 Werkgeversoverleg (SOM)	21
7. REGELGEVING, WETGEVING, RECHTSLEER EN RECHTSPRAAK	23
7.1 Private huur	23
7.1.1 Voorontwerp van voorstel van decreet betreffende het huurrecht van de langstlevende echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner	23

7.1.2 Rechtspraak over de gevolgen van een ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring voor het woninghuurcontract	24
7.1.3 De verhuurder blijft gehouden tot uitvoering van het ingeroepen opzegmotief (eigen gebruik of verbouwwerken), ook als de huurovereenkomst een einde neemt door het verstrijken van de tegenopzeg door de huurder	30
7.1.4 Rechtspraak over niet tijdige registratie van een negenjarige woninghuurovereenkomst waardoor geen opzegtermijn en opzegvergoeding vereist is	32
7.1.5 Rechtspraak over tijdstip inzake omzetting van een korte woninghuurovereenkomst in een negenjarige woninghuurovereenkomst	38
7.1.6 Rechtspraak over de exceptio non adimpleti contractus	39
7.1.7 Rechtspraak over de aansprakelijkheid van de huurder voor brand	42
7.1.8 Rechtspraak over afsplitsing kosten en lasten uit de huurprijs en mogelijkheid tot herziening of omzetting naar werkelijke kosten en lasten	44
7.1.9 Rechtspraak over de geldigheid van tussentijdse opzegbedingen in een kortlopend huurcontract	46
7.1.10 Woninghuur en eigendomsoverdracht evenals gevolgen vanaf het moment dat de verkrijger in de rechten en de plichten van de huurovereenkomst treedt	47
7.1.11 Overige juridische vragen en antwoorden	48
7.2 Sociale huur	52
7.2.1 Sociale huurprijsberekening voor sociale huurwoningen verhuurd door SHM's	52
7.2.2 Niet melden van 'duurzame' bijwoning en de sanctie door opzegging of ontbinding sociale huurovereenkomst door SHM	59
7.2.3 Aftoetsing inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden	62
7.2.4 Vraag en antwoord reglementaire bedrag ter plafonnering bijdrage in opmaak plaatsbeschrijving	66
7.2.5 Beleidsvoornemens tot wijziging regelgeving inzake sociale huur	66
7.2.6 Inzake stavingstukken ter verantwoording inzake loonkosten van poetspersoneel en conciërge	75
7.2.7 Beleidsaanbevelingen VIVAS inzake betaalbaarheid op de sociale huurmarkt	76
DEEL III. OPDRACHTEN T.A.V. VIVAS	78
1. OVERLEG & ERVARINGSUITWISSELING	78
1.1 Stuurgroep VIVAS	78
1.2 Beleidsgroep VIVAS	79
1.3 Werkgroep planning	80
1.4 Bewonerscongres	80
2. DOORSTROMING & UITWISSELING VAN INFORMATIE	82
2.1 Website + Intranet	82
2.2 Helpdesk, Vragen & Antwoorden	82
2.3 Ondersteuning VIVAS-vertegenwoordigers	82
2.4 Inhoudelijke dossiers	83
A) Betaalbaarheid	83
B) Energie	85
C) Wijzigingen sociale huurreglementering en onderhoud kabinet	86
D) Visitaties	87
3. ONDERSTEUNING UITBOUW BEWONERSPARTICIPATIE IN VLAANDEREN	88
3.1 Uitbouw ondersteuning VIVAS	88
3.2 Toekomst bewonersparticipatie	89
2. BETROKKENHEID BEWONERSGROEPEN EN VIVAS	91
DEEL IV. INITIATIEVEN T.A.V. ANDERE ORGANISATIES & INSTANTIES	92
1. SOCIAAL.NET	92
2. HART BOVEN HARD	92
3. PRAKTIJKTESTEN NU	92
5. VLAAMS ACTIEPLAN ARMOEDEBESTRIJDING	94
6. COMMUNICATIE EN AFSTEMMING MET ADMINISTRATIE EN BELEID	94
DEEL V. OPTREDEN ALS BELANGENBEHARTIGER	95
1. SECTOR-JAARRAPPORTEN	95

2. PROCESFONDS	95
DEEL VI. LEDENLIJST VHP	96
REGISTER EFFECTIEVE LEDEN (GOEDGEKEURD OP DE ALGEMENE VERGADERING VAN 10.03.2016)	96
OVERZICHT BEWONERSGROEPEN	96
LIJST VAN AFKORTINGEN	97

DEEL I. VLAAMS HUURDERSPLATFORM VZW

1. Overzicht van de samenstelling en de vergadermomenten in 2016

Elke natuurlijke persoon, rechtspersoon of organisatie die de doelstellingen van het VHP onderschrijft, kan lid worden. Van de leden wordt verwacht dat ze streven naar de realisering van het Recht op Wonen. De leden van het VHP zijn, conform de statuten, wooninitiatieven of natuurlijke of rechtspersonen die raakvlakken met de huisvestingssector en meer bepaald de huursector vertonen en opkomen voor de belangen van (kandidaat-)huurders. Vanuit die optiek werd er voor gekozen om de Algemene Vergadering van het VHP niet te beperken tot

vertegenwoordigers van de huurdersbonden en VIVAS, maar wel voor een bredere overlegtafel met de nodige expertise. Daarom werd geopteerd om, naast vertegenwoordigers van de huurdersbonden en VIVAS ook vertegenwoordigers aan te duiden vanuit het opbouwwerk, de armenverenigingen, het minderhedenforum, welzijnswerk, woonwinkels en sociale verhuurkantoren. Daarnaast kunnen aanvullend ook deskundigen (natuurlijke personen) worden gevraagd om lid te worden van de vzw.

1.1 Algemene Vergadering

De leden van het VHP vormen samen de Algemene Vergadering. Organisaties en/of personen kunnen toetreden tot de vzw volgens de procedure die bepaald is in de statuten. De Algemene Vergadering kan de statuten wijzigen, de beheerders benoemen en afzetten, de begroting en de rekeningen goedkeuren, de vereniging ontbinden en

leden uitsluiten. Achteraan vindt u de ledenlijst zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 10 maart 2016. Op deze Algemene Vergadering werden ondermeer de resultaatsrekening en de begroting besproken, alsook een inhoudelijke terugblik op 2015 en de planning voor 2016.

1.2 Raad van Bestuur

De Algemene Vergadering kiest onder haar leden een Raad van Bestuur. Hierbij worden effectieven en plaatsvervangers aangeduid. Op de Algemene Vergadering van 10 maart 2016 werden volgende bestuurders aangesteld:

Rita Van Hecke, Etienne Luyten (namens VIVAS); Luc Joos (namens Samenlevingsopbouw); Sara Waelbers (namens Steunpunt Algemeen Welzijnswerk); Thijs Callens (namens Netwerk tegen Armoede); Katty Van Belleghem, Ann Beerlandt, Geertrui Feyaerts, Nico Baeke (namens de huurdersbonden); Paul Pataer, Hugo Beersmans (deskundigen). We namen

afschied van Toon Machiels en bedanken hem voor zijn jarenlange inzet. Tegelijk mochten we Nico Baeke verwelkomen in onze Raad van Bestuur.

De Raad van Bestuur van het VHP vergaderde in 2016 op volgende data: 28.01, 25.02, 21.04, 02.06, 22.09, 27.10 en 08.12. De Raad van Bestuur heeft steeds plaats op een donderdag. Traditioneel behandelt de Raad van Bestuur de bestuursonderwerpen van het VHP en de beleidsontwikkelingen inzake woonbeleid. Telkens wordt aan de hand van een gedocumenteerde voorzet ook een inhoudelijk discussiepunt behandeld.

1.3 Dagelijks Bestuur

De voorzitter en twee bestuurders nemen het Dagelijks Bestuur waar. Er moet minstens één bestuurder namens de erkende huurdersbonden in het Dagelijks Bestuur zetelen.

De juridisch beleidsmedewerker van VHP neemt eveneens deel aan het dagelijks bestuur.

Maken deel uit van het Dagelijks Bestuur:

1.4 VHP-secretariaat

Het VHP-secretariaat is sinds halverwege 2014 gelegen te Solvynsstraat 39, 2018 Antwerpen en is bereikbaar via 03/366.30.15 of info@vlaamshuurdersplatform.be.

Op 31.12.2016 bestond de personeelsploeg van het VHP uit:

- Geert INSLEGERS, juridisch beleidsmedewerker (voltijds);
- Kim COENEN, administratief-financieel medewerker (deeltijds, 50%);
- Viki LEYSEN, juridisch-agogisch stafmedewerker (deeltijds, 80%)
- Linda DE WOLF, ICT-medewerker (deeltijds, 50%);
- Jane LINGIER (administratief medewerker VIVAS, ouderschapsverlof)
- Joy VERSTICHELE, algemeen coördinator (voltijds).

Bijna maandelijks wordt een teamvergadering georganiseerd. Deze gingen door op 12/01, 23/02, 12/04, 10/05, 14/06, 24/10, 15/11, en

Paul Pataer – voorzitter; Katty Van Belleghem – bestuurder; Hugo Beersmans – bestuurder; Joy Verstichele – coördinator. Het Dagelijks Bestuur wordt normaal gepland één week voorafgaand aan de Raad van Bestuur. Het Dagelijks Bestuur kwam in 2016 samen op: 21.01, 18.02, 14.04, 26.05, 15.09, 20.10, 01.12.

05/12. Er was eveneens een teamdag die doorging op 05/07.

Het VHP-team actualiseert en verbreedt zijn deskundigheid doorheen het advies- en studiewerk. Daarnaast nemen de teamleden regelmatig deel aan vormingen en studiedagen. In 2016 namen 1 of meerdere leden van de VHP-equipe deel aan:

- Studievoormiddag aanbodbeleid
- Studiedag mede-eigendom
- Pop-up stand van zaken Taks-shift
- Woonforum
- Trefdag VVSG
- Studiedag: economie van de woningmarkt
- Feantsa congres
- Studiedag kosteneffectief woonbeleid
- Bezoek BGHM
- IUT congres
- Studiedag SSEGA project

2. Lidmaatschappen

FEANTSA

Sinds 1999 is het VHP lid van FEANTSA, de Europese koepel van de organisaties die werken rond dak- en thuisloosheid. Ze brengt meer dan 70 organisaties over gans Europa samen, die werken met en voor daklozen. Feantsa wil de bewustmaking over de dak- en thuisloosheid in Europa aanzwengelen.

Ze promoot de transnationale uitwisseling van projecten en onderzoek gericht op

daadwerkelijke oplossingen van de problemen van dak- en thuislozen. Geert Inslegers en Joy Verstichele namen deel aan de tweedaagse internationale conferentie over dak- en thuisloosheid in Brussel op 09 en 10 juni 2016. Voor meer informatie over hun doelstellingen en activiteiten: www.feantsa.org

CPW

Het VHP is lid van het Centrum voor Pluralistisch Welzijnswerk vzw. Deze patrimoniumvzw heeft tot doelstelling om in huisvesting te voorzien voor zijn partners. Het VHP huurt de kantoren in de Solvynsstraat van CPW. CPW heeft in 2015 zijn missie herschreven en wil zorgen voor kantoor-,

vergader- en ontmoetingsruimtes voor sociaal geïnspireerde organisaties. Door de verplichte fusie van de steunpunten tegen 2017, die ook partner zijn binnen CPW, staat het vooropgestelde project nog even 'on hold'. CPW vergaderde in 2016 op 28/04.

SOM

Het VHP is lid van SOM en zetelt waarnemend in de Raad van Bestuur. SOM is de pluralistische werkgeversfederatie van sociale ondernemingen die onder meer in het paritair comité 319 werkzaam is en de werkgeversmateries behartigt voor de leden

van de aangesloten federaties. SOM biedt werkgeversondersteuning aan de leden van het VHP. De leden van het VHP krijgen tevens beleids- en beheersinformatie via het elektronisch tijdschrift Tekst & Uitleg.

VSDC

Het VHP is tevens lid van het Vlaams Studietoel- en Documentatiecentrum voor vzw's. Er kan op het VSDC beroep gedaan worden voor advies in verband met de wetgeving op de vzw's, het opstellen van statuten en huishoudelijke reglementen en alle andere verplichtingen (fiscale- &

publiciteitsverplichtingen) die voortvloeien uit de wetgeving op de vzw's. De leden van het VHP kunnen zich tegen gunsttarief lid maken van het VSDC, dit voor bijvoorbeeld bijzondere bijstand gerelateerd aan de vzw-wetgeving. Meer info op www.vsdcc.be.

Liga voor de Mensenrechten

De Liga voor Mensenrechten heeft tot doel het bestrijden van de onrechtvaardigheden en van elke willekeurige aanslag op de rechten van het individu of van de gemeenschap. Zij verdedigt de beginselen van gelijkheid en sociaal humanisme die aan de grondslag

liggen van de moderne beschaving. Buiten alle partijen en geloofsbelijdenissen om verwezenlijkt de Liga haar doel door bijeenkomsten en publicaties, petitie en tussenkomsten bij de Belgische en buitenlandse overheden.

International Union of Tenants

De 'International Union of Tenants' (IUT) is een internationaal verbond dat voornamelijk nationale en regionale huurdersorganisaties verenigt. IUT verwelkomt ook andere organisaties zoals consumenten- en managementorganisaties die haar doelstellingen deelt. De IUT streeft de belangen van huurders na en komt op voor een faire, gezonde en betaalbare huisvesting. Het IUT verenigt in 2015 69 leden, voornamelijk huurdersorganisaties, van 46 verschillende landen over de ganse wereld.

IUT komt op voor het recht op goed wonen, en dus faire en betaalbare huurprijzen en een veilige en gezonde residentiële leefomgeving. Verder ijvert IUT voor woonzekerheid, het recht om zich te organiseren, huur- en residentiële democratie, alsook het recht op participatie in woonaangelegenheden en -omgevingen. IUT verzet zich tegen discriminatie op grond van leeftijd, geslacht, ras, etnische afkomst, seksuele geaardheid, religie en afkomst. IUT geeft vier maal per jaar een magazine uit. Elk jaar organiseren ze een

Internationale Huurdersdag (de eerste maandag van oktober). IUT doet lobbywerk bij de Europese Commissie en het Europees Parlement en beschikt over een kantoor te Brussel om contact te houden met EU-organisaties en -instanties. IUT participeert in de Economische Commissie voor Europa over huisvesting binnen de Economische en Sociale Raad van de Verenigde Naties (ECOSOC). IUT participeert ook in het werk van de Europese Raad, in het bijzonder ter versterking en

Housing Europe

Het VHP is lid van Housing Europe. Dit is de Europese federatie voor publieke, coöperatieve en sociale huisvesting. Ze streven een huisvestingsmodel na dat

realisatie van artikel 31 van het Vernieuwd Europees Sociaal Handvest over het recht op huisvesting. Meer info op www.iut.nu. Geert Inslegers en Joy Verstichele namen deel aan het internationale IUT-congres in Glasgow. Het centrale onderwerp was huurprijsregulering. Er werd ondermeer een gezamenlijke missie onderschreven en het VHP werd er gelauwerd om zijn jarenlange inzet voor huurdersrechten.

toegankelijk, betaalbaar en kwaliteitsvol is in duurzame gemeenschappen. Ze doen hiervoor ondermeer aan lobbying, communicatie en onderzoek.

1. Overleg & ervaringsuitwisseling

Het Vlaams Huurdersplatform faciliteert overleg tussen de verschillende huurdersbonden, zowel methodisch, beleidsmatig als juridisch. Ook ervaringsuitwisseling krijgt een steeds prominentere plaats binnen de ondersteuning voor huurdersbonden. Zowel binnen het

bestuurlijk als het sectoroverleg in het VHP wordt steeds naar consensus gestreefd. Daarbij wordt aandacht gegeven aan de verhouding tussen de standpunten en de stem van het VHP, naast standpunten vanwege de huurdersbonden en van VIVAS.

1.1 Coördinatorenoverleg

Op de agenda van het coördinatorenoverleg staat de praktische uitvoering van de taken die door de huurdersbonden gezamenlijk kunnen worden opgenomen. Deze vergadering komt, behalve in de vakantiemaanden, ongeveer om de 7 à 8 weken samen. Ze wordt bijgewoond door minstens één personeelskracht (liefst de coördinator) per erkende huurdersbond en de regionale steunpunten. Daarnaast is er

enerzijds aandacht voor thema's die raken aan de werking en de organisatorische ontwikkeling van de huurdersbonden en anderzijds worden hier ook inhoudelijke standpunten voorbereid die daarna eventueel op de Raad van Bestuur van het VHP kunnen worden gebracht.

Het coördinatorenoverleg kwam in 2016 samen op 25.02, 02.06, 22.09 en 08.12

1.2 Werkgroep juristen

De werkgroep juristen is samengesteld uit minstens de jurist bij elke huurdersbond, eventueel aangevuld met één adviesverlener van iedere huurdersbond. De werkgroep juristen bespreekt relevante rechtspraak (al dan niet gepubliceerd), rechtsleer en nieuwe wetgeving. Daarnaast kan de werkgroep

juristen ook gemeenschappelijke modelbrieven voor de huurdersbonden uitwerken. Tenslotte kan op dit platform ook een gemeenschappelijke aanpak voorgesteld worden rond concrete knelpunten.

De werkgroep juristen kwam in 2016 samen op 05.02, 25.03, 22.05, 01.07, 30.09 en 16.12.

1.3 Werkgroep sociale huur

De werkgroep sociale huur is samengesteld uit de vertegenwoordiger van elke huurdersbond die gespecialiseerd is in regelgeving inzake sociale huur. Op de werkgroep wordt de regelgeving, de interpretatie op grond van rechtspraak, rechtsleer of interpretatie door de toezichthoudende administratie (VMSW en

Wonen-Vlaanderen) behandeld. Ook worden concrete casussen onderzocht en tracht men te komen tot een gemeenschappelijke houding ten aanzien van mogelijke knelpunten.

De werkgroep sociale huur vergaderde in 2016 op 04.03, 17.06, 09.09 en 02.12.

1.4 Werkgroep huur

De werkgroep huur van Huurdersbond Oost-Vlaanderen vergadert iedere derde maandagavond (behalve tijdens de vakantiemaanden) over casussen, rechtspraak

en rechtsleer inzake huur of aanverwante thema's. De juridisch beleidsmedewerker van het VHP neemt hieraan deel.

1.5 Ad hoc werkgroepen

De ontwikkeling van het nieuwe gecentraliseerde registratieprogramma van de huurdersbonden (HB-Regi) werd afgerond in 2015. In 2016 werd het programma geëvolueerd en op een beperkt aantal punten

bijgestuurd en aangevuld. Tevens werd met de verschillende huurdersbonden samengekomen om opnieuw af te stemmen over een éénduidige registratie van de gegevens.

1.6 Intervisie

In 2016 werd opnieuw een intervisiemoment georganiseerd voor de huurdersbonden. Medewerkers van verschillende huurdersbonden kwamen samen rond één bepaalde thematiek. Zo kunnen ze via ervaringsuitwisseling van elkaar leren welke

knelpunten er bestaan binnen hun functiespecifieke opdracht en hoe ze hiermee kunnen omgaan. In 2016 vond één intervisiemoment plaats op 07/06/2016 rond de thematiek 'omgaan met ICT'.

2. Doorstroming & uitwisseling van informatie

2.1 Juridische helpdesk

De inhoudelijke medewerkers van het VHP (juridisch beleidsmedewerker, juridisch-agogisch stafmedewerker en de coördinator) staan telefonisch en per mail stand-by om de

sector te ondersteunen. De medewerkers trachten steeds zo snel mogelijk een duidelijk en passend antwoord te formuleren.

2.2. Organisatie van Vraag en Antwoord

Regelmatig leggen de juridische advies-medewerkers van de huurdersbonden concrete casussen voor aan de juridisch beleidsmedewerker en de andere staf-medewerkers van het VHP. Ook leden van VIVAS leggen soms concrete vragen voor. Wanneer het probleem of de juridische oplossing ook relevant is voor de andere huurdersbonden, wordt dit antwoord ook aan hen bezorgd. Dit kunnen zij gebruiken in hun vorming voor de eigen medewerkers en zo de kwaliteit van het juridisch advies verder verbeteren. In een beperkter aantal gevallen worden de vragen en antwoorden (vooral dan

met betrekking tot sociale huur) ook verspreid aan de VIVAS stuurgroepleden. Voor verscheidene van deze vragen en antwoorden werd ook vooraf het advies ingewonnen van het Departement Wonen, met het oog op een regelgevingsconforme interpretatie. Sinds 2008 werden deze casussen en de interpretaties van het departement gebundeld in 'Vragen en Antwoorden'. In 2016 werden opnieuw zowel V&A sociale huur als V&A private huur opgemaakt. Deze documenten werden via mail bezorgd aan de verschillende huurdersbonden en werden ook op de juridische databank geplaatst.

2.3 Interne informatiedoorstroming

Er werd in 2015 een plan opgezet om de interne informatiedoorstroming met de huurdersbonden zo optimaal mogelijk te laten verlopen. Het gloednieuwe intranet vormt

ondertussen de centrale spil. Op dit intranet worden namelijk alle verslagen geplaatst en is er ruimte voor een juridische databank. Het intranet is zo opgebouwd dat elke

gemachtigde enkel die informatie kan zien waar hij/zij recht op heeft. Doordat alle verslagen daar gecentraliseerd worden, kan iedereen makkelijk tot bij zijn informatie komen. Doordat er ook een juridische databank werd voorzien, kunnen ook alle

vragen en antwoorden, verslagen, vonnissen, rechtsleerbijdrages, ... makkelijk ter beschikking worden gesteld via een eenvoudige zoekfunctie.

Er worden dus niet langer aparte nieuwsmails gepubliceerd.

2.4 Externe informatiedoorstroming

Website

Op 23 februari 2016 werd de nieuwe website van de huurdersbonden, VIVAS en het Vlaams Huurdersplatform gelanceerd. De drie verschillende organisaties hebben één gemeenschappelijke website waaruit het onderscheid toch duidelijk naar voor komt.

De website wordt regelmatig geactualiseerd en ook nieuwsberichten en standpunten krijgen er een prominente plaats. Via google analytics worden de bewegingen op de website nu nauwkeuriger geregistreerd. We merken dat sinds de opstart tot het eind van 2016 61.667 bezoekers hun weg naar de

website hebben gevonden die in totaal 160.752 pagina's hebben bezocht. Opvallend is dat de meeste bezoekers op maandag de weg naar de website vinden. Bij nadere analyse blijkt dat 38% van de gebruikers de website bereikt via een zoekmachine, 33% via een andere website, 27% via het ingeven van een URL en 2% via sociale media. De openingspagina van de huurdersbonden is de populairste pagina (45%), gevolgd door de Veel Gestelde Vragen (10%) en de actualiteitspagina van het VHP (9%).

Huurdersbrief

Elk artikel dat op de website wordt geplaatst, wordt ook via de huurdersbrief verstuurd.

Deze huurdersbrief is een externe nieuwsmail die ongeveer 1 keer per maand automatisch wordt uitgestuurd. Iedereen die wil kan hier

zelf op intekenen via de website. Er wordt in 2017 bekeken om deze huurdersbrief ook automatisch aan alle leden van de huurdersbonden te bezorgen.

In 2016 werden 12 nieuwsbrieven verstuurd.

2.5 Huurdersblad

Het Huurdersblad verschijnt 4 maal per jaar en wordt naar alle leden van de huurdersbonden toegestuurd. In de loop der jaren zijn het uitzicht en de inhoud van het Huurdersblad geëvolueerd. In 2016 werd de nieuwe huisstijl ook geïmplementeerd op het Huurdersblad. De digitalisering werd verdergezet. Sinds 2014 kunnen leden ervoor kiezen om het huurdersblad digitaal te ontvangen. Steeds meer leden kiezen hier voor. In het archief op de website kunnen ook oudere nummers van de huurdersbladen geraadpleegd worden.

Het blad wil in de eerste plaats nog steeds een tijdschrift voor de huurders zijn. Het wil

bovendien een band creëren tussen de huurders en de verschillende huurdersbonden en tussen de huurders onderling. Door de verspreiding van het Huurdersblad beseffen de huurders dat zij niet de enigen zijn die geconfronteerd worden met problemen en dat andere huurders ook in dezelfde moeilijkheden en onzekerheden verkeren. De huurders worden geïnformeerd over hun rechten en plichten, worden op de hoogte gehouden van de actuele zaken en wetsvoorstellen en -wijzigingen in de huurwetgeving en van de verschillende stappen en acties die de huurdersbonden ondernemen om een huurdersvriendelijkere

huurwetgeving te bereiken. Ook worden zij op de hoogte gehouden van de adviesverlening van de huurdersbonden.

Het Huurdersblad had eind 2016 een oplage van 16.841 exemplaren waarvan er 5.956 digitaal werden verstuurd. (let wel: dit aantal kan per uitgave enigszins variëren).

Het huurdersblad online, dat dieper inging op kwesties die in het huurdersblad aan bod

kwamen en het huurdersblad kort werden als instrument stopgezet en zaken die binnen deze formules zouden passen worden nu meteen op de website geplaatst en via de huurdersbrief verstuurd.

Er vonden redactievergaderingen voor het huurdersblad plaats op 11.01, 31.03, 07.07 en 20.09.

3. Ondersteuning bij methodiek, proces- en organisatie-ontwikkeling

3.1 Coördinatorenoverleg

Zoals hoger vermeld, staat op de agenda van het coördinatorenoverleg de praktische uitvoering van de taken die door de huurdersbonden gezamenlijk opgenomen worden. Hierdoor wordt dit overleg meer dan vroeger een forum waar methodiek- en organisatie-ontwikkeling sterker aan bod kunnen komen.

Ondermeer de aanpassing van de huisstijl, de financiële situaties van de huurdersbonden, de vormingen, de externe communicatie, standpuntbepaling, de uitwerking van de juridische databank, ... werden in 2016 besproken op dit overleg.

3.2 Registratieverwerking

De werkgroep rond het registratieprogramma van de Huurdersbonden (HB-Regi) rondde in 2015 de ontwikkeling van het nieuwe gecentraliseerde en webgerelateerde registratie-programma voor de huurdersbonden af. Dit programma maakt zowel een webgerelateerd ledenbeheer als dossierbeheer mogelijk. Dit registratieprogramma zal het ook mogelijk maken om zowel met leden- als dossierdata dataverwerkingen uit te voeren. Deze kunnen

dienen voor de rapportage van zowel de activiteiten van de huurdersbonden als voor een overzicht op de vermelde huurcontractgegevens van de afzonderlijke huurders. Er kunnen overzichten worden bekomen op Vlaams niveau, per huurdersbond of per adviespunt.

In 2016 was het noodzakelijk om nog een aantal elementen bij te sturen en om duidelijke afspraken te maken over de invoer van de gegevens.

3.3 Werkgeversondersteuning

Toepassingsgebied PC 319.01 en huurdersbonden

De coördinator van het Vlaams Huurdersplatform zetelt als vervangend lid in Paritair Comité 319.01. In 2015 werd tevens een wijziging voorgelegd voor de cao die medewerkers tussen 35 en 44 vijf dagen conventioneel verlof zou toekennen. Binnen de volledige sector is deze cao geldig. Door een onachtzaamheid in het verleden werd

deze cao echter niet mee aangepast voor de huurdersbonden en SVK's. Via een interpretatieve vraag kwam dit aan het licht. SOM consulteerde via het VHP de huurdersbonden. Er werd beslist dat we ons achter deze cao konden scharen. Deze kende zijn ingangsdatum in 2016.

Werkgeversmaterie (ad hoc)

Voor vragen van onze leden omtrent werkgeversmaterie waarmee zij niet terecht kunnen bij hun eigen sociaal secretariaat, kunnen zij zich wenden tot het VHP-secretariaat. Desgewenst kan het VHP zelf ook ondersteuning vragen aan SOM (Werkgeversfederatie van Sociale Ondernemingen), de werkgeversfederatie waarbij het VHP is aangesloten.

SOM bundelde de krachten en expertise in functie van een efficiëntere adviesverlening.

Dit maakt dat er meer gerichte expertise kan opgebouwd worden en dat de VHP-coördinator, die de werkgeversvragen behandelt, zich in een beperkt aantal thema's moet bekwamen. De meeste informatie wordt rechtstreeks vanuit SOM aan de VHP-leden bezorgd via de digitale 'Tekst & Uitleg'. Waar toch nog bijkomende specifieke informatie gewenst is voor de huurdersbonden, wordt deze verspreid via mail. Het merendeel van de werkgeversvragen in 2016 betrof volgende

thema's: GESCO-regularisatie, taks-shift en de

CAO conventioneel verlof.

3.4 Individuele begeleidingen

In 2016 vonden er geen individuele begeleidingen plaats ten aanzien van een specifieke huurdersbond. Wel werd intensief ingezet op de verloren financiering voor Huurdersbond Oost-Vlaanderen door de overheveling van de GESCO budgetten naar de

verschillende domeinen. Er werd verschillende communicatie gericht naar de minister vanuit zowel de huurdersbond als het VHP met de vraag om hieromtrent samen te komen om naar een beheersbare oplossing te zoeken, evenwel zonder succes.

3.5 Klachtenbehandeling

De klachtenprocedure is een instrument dat een preventief en bemiddelend karakter heeft. De bedoeling is om onnodige "juridisering" te vermijden bij het oplossen van een probleem tussen huurder en huurdersbond. Het toepassen van een klachtenprocedure kadert dan breder: het systematisch opvolgen van feedback en de manier waarop met cliënten, (kandidaat-) huurders, ... wordt omgegaan. Naast een correcte en formele manier om met klachten om te gaan, is het ook aangewezen om op een systematische manier proactief in te spelen op (on)tevredenheid en kritiek. Dit kan bijvoorbeeld door regelmatige bevraging van cliënten (waarin klachten ook een vaste plaats kunnen krijgen), een ideeënbrievenbus, huurdersoverleg, ...

Sinds 2007 beschikken de huurdersbonden over een formele klachtenprocedure, die ook

actief bekend moet gemaakt worden bij hun cliënten. Dit is het gevolg van een wijziging in het Ombudsdecreet waaronder ook de erkende huurdiensten vallen. Zij vallen echter niet onder het klachtendecreet, waardoor zij niet gebonden zijn aan de rapportageplicht bij de Vlaamse Ombudsdienst. De huurdersbonden nemen de klachtenbehandeling wel op in hun jaarverslag en dienen een overzicht hiervan ook nog afzonderlijk aan de afdeling Toezicht te bezorgen.

In de loop van 2016 ontving het Vlaams Huurdersplatform geen klachten met betrekking tot de werking van een huurdersbond of een vraag naar ondersteuning bij een lopende klachtenprocedure bij één van de huurdersbonden.

4. Vorming en bijscholing

4.1 Structureel vormingsaanbod

In het kader van het erkennings- en subsidiëringsbesluit is het een opdracht van het VHP om vorming aan te bieden aan haar leden, in casu de medewerkers van de huurdersbonden. Vorming is belangrijk om de kwaliteit van de dienstverlening te bevorderen en om medewerkers, vrijwilligers of bestuurders de nodige bagage mee te geven. Het uitgangspunt bij het prijsbeleid is dat we streven naar een break-even met betrekking

tot de reële kosten voor het organiseren van een vorming, met uitsluiting van de personeelskosten. Het streven naar break-even wordt wel telkens afgewogen tegen de noodzakelijke laagdrempeligheid van een bepaalde vorming. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen leden en niet-leden. Voor deze laatste wordt in principe wel een forfait voor personeelskost doorgerekend in de deelnameprijs.

4.2 Vormingsaanbod 2016

Het VHP continueert het structurele vormingsaanbod, alsook ad hoc infomomenten en vormingen die inspelen op beleidsactualiteit en nieuwe regelgeving. Voor de Huurdersbonden engageert het VHP zich om de huurdersbondmedewerkers structureel toe te leiden naar volgende vormingen:

- huurwetgeving – private huur, diverse modules (driejaarlijks);
- sociale huur (driejaarlijks);

- reglementering inzake kwaliteitsbewaking van de woning (driejaarlijks).

In 2016 werd het traject van de private huur opgestart. Vier modules (volledige dagen) werden in deze jaargang georganiseerd. In 2017 zullen daar nog een aantal vervolgmodes bijkomen.

4.3 Groepsinschrijvingen

Naast vormingen die door het VHP zelf worden georganiseerd en/of gegeven, al dan niet bijgestaan door externe deskundigen of huurdersbond-medewerkers vanuit een specifieke expertise, verspreiden we ook informatie over externe studiedagen en vormingen naar de huurdersbonden.

Interessante of vooral relevante studiedagen waarvoor echter een erg hoge deelnameprijs wordt gevraagd, zijn vaak financieel niet

haalbaar voor de huurdersbonden. Om hier enigszins aan tegemoet te komen, tracht het VHP in dergelijke gevallen een groepsinschrijving te voorzien waardoor de deelnamekost toch enigszins voor alle deelnemers wordt beperkt.

In 2016 werden via SOM een aantal studiemomenten georganiseerd. Huurdersbonden konden hier rechtstreeks op intekenen.

5. Netwerkvorming met relevante organisaties bevorderen

5.1 Afstemming en samenwerking

Het VHP schrijft zich in samenwerkingsverbanden in met andere belangrijke actoren. De actieve deelname van het VHP aan de Vlaamse Woonraad mag in dit verband zeker

vermeld worden. Daarnaast is het VHP betrokken bij de “Decenniumdoelen” ter bestrijding van ongelijkheid en armoede. Voorts onderhoudt het VHP ook contacten

met de andere sociale woonorganisaties, waaronder de VMSW, de vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen in de VVH en met HUURpunt, de federatie van Vlaamse sociale verhuurkantoren. Uiteraard onderhoudt het VHP ook goede contacten met de VVSG en Samenlevingsopbouw. Tevens wordt het VHP steeds regelmatig gecontacteerd door Vlaamse parlementairen in functie van parlementaire vragen, wetsvoorstellen, voorstellen tot resoluties, moties van aanbeveling of voor parlementaire tussenkomsten. Daarenboven wordt het VHP soms uitgenodigd door het kabinet van de minister van Wonen om te reageren op beleidsvoorstellen.

Verder wordt het VHP vanuit haar expertise rond de huurwetgeving betrokken in

verscheidene publieke debatten en studiedagen.

Voorts wordt ook gezocht naar overleg en structurele afstemming met de Woonwinkels. In 2016 werd het VHP ook lid van het Platform Praktijktesten Nu waarbij op een intersectorale manier (jeugdorganisaties, armoedeorganisaties, anti-discriminatie organisaties, ...) wordt samengewerkt naar een gemeenschappelijk doel. Door de toegenomen instroom van erkende vluchtelingen werd ook daar structureel overleg opgezet om te weten op welke drempels zij botsen. Op deze manier werden contacten gelegd met organisaties die focussen op integratie.

5.2 Onderzoeken

Begeleidingsgroepen Steunpunt Wonen

In opdracht van de Vlaamse overheid doet dit steunpunt onderzoek over wonen in Vlaanderen.

Veel van deze onderzoeken worden opgevolgd door begeleidingsgroepen, waarin naast onderzoekers en de opdrachtgever ook vertegenwoordigers van het werkveld

aanwezig zijn. Het Vlaams Huurdersplatform participeert ondermeer aan begeleidingsgroepen over de afstemming van de huurtoelages, de woningkwaliteit en de tweede fase van de wijzigingen in de sociale huur.

Evaluatie woninghuurrecht

Met het regeerakkoord van 1 december 2011 werd de regionalisering van de woninghuur naar de gewesten in het vooruitzicht gesteld. Door deze bijkomende bevoegdheids-overdracht in het kader van de zesde staatshervorming kan de Vlaamse decreetgever ondertussen een eigen, divergent woninghuurrecht aannemen.

De bestaande federale huurwetgeving blijft daarbij echter van toepassing zolang op gewestelijke niveau geen regulerende initiatieven worden ondernomen. Inhoudelijk werd het federale woninghuurrecht echter niet meer systematisch geëvalueerd sinds de voorbereiding van de wetwijziging van 13 april 1997, waarbij het een evaluatie van de Huurwet van 20 februari 1991 betrof. Ook nadien werden nog verschillende, disparate wijzigingen doorgevoerd. Op deze

maatregelen kwam echter veel kritiek. In de literatuur werd onder meer gewezen op inhoudelijke en juridisch-technische onvolmaaktheden, naast een gebrek aan visie en voorafgaand overleg met de sector.

Bovendien wordt een huurbeleid gevoerd uitgaande van het overeenkomstenrecht: de regels uit het Burgerlijk Wetboek trachten in hoofdzaak de juridische verhouding tussen huurder en verhuurder te regelen. Weliswaar worden daarbij door middel van dwingende bepalingen bepaalde belangen van de betrokken partijen beschermd, toch biedt de integratie van het privaat huurrecht in het gewestelijk huisvestingsbeleid ongetwijfeld meer mogelijkheden om de private huurmarkt te sturen.

De Vlaamse minister bevoegd voor wonen gaf opdracht aan het Steunpunt Wonen om het

woninghuurrecht aan een analyse te onderwerpen, aan te duiden welke knelpunten er bestaan in de huidige wetgeving en te schetsen welke meerwaarde kan gecreëerd worden door de samenvoeging van het private huurrecht met de bestaande gewestelijke bevoegdheden inzake huisvesting. Zo kwam er een beleidsmatige en juridisch-technische insteek ter voorbereiding van een toekomstig Vlaams woninghuurrecht. Ondertussen werd in 2016 een conceptnota

gelanceerd over de private huurmarkt. Het Vlaams Huurdersplatform werd ook gehoord op een hoorzitting hieromtrent op de commissie wonen en zal één van de bevoorrechte partners zijn in de verdere uitwerking in 2017. Een eerste reactie van het Vlaams Huurdersplatform kunt u hier terugvinden:

<http://huurdersplatform.logodebut.com/hb/actualiteit-hb/conceptnota-private-huur/>.

6. Vertegenwoordiging in advies- en overlegorganen

6.1 Advies- en overlegorganen

Vlaams actieplan dak- en thuisloosheid

Het VHP werd uitgenodigd op basis van een conceptnota voor een Vlaams actieplan dak- en thuisloosheid. Het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding 2015-2019 (VAPA) besteedt aandacht aan het voorkomen en bestrijden van dak- en thuisloosheid. Eén van de acties in het VAPA betreft een globale

aanpak van dak- en thuisloosheid, geënt op de 5 Europees aanvaarde doelstellingen.

Het VHP zat mee rond de tafel waar ondermeer de rol van SVK's en SHM's werd besproken alsook Housing first projecten waar we ijverden voor een woongerichte aanpak.

Renovatiepact

In 2015 werd een heus energierenovatiepact opgezet waarbij een zeer diverse groep aan actoren, onder leiding van het Vlaams Energieagentschap samen een diepgaande analyse maakt van de bestaande problemen omtrent energierenovatie en de mogelijke oplossingen. Het pact heeft tot doel om een actieplan uit te werken dat moet leiden tot een sterke verhoging van de renovatiegraad van het woningpatrimonium met oog voor de energieprestaties. Alle belanghebbenden worden uitgenodigd om deze

gemeenschappelijke doelstelling te realiseren. Het Vlaams Huurdersplatform werd vanaf het begin nauw betrokken bij de opmaak van dit renovatiepact. In een eerste fase waren we betrokken in de werkgroep 'verplichtingen' en 'beleidskader'. In de tweede fase participeerden we in de werkgroepen 'verplichtingen' en 'woningkwaliteit'. In 2016 vonden nog 4 bijeenkomsten van de werkgroep 'verplichtingen' plaats en nog één werkgroep van de werkgroep 'woningkwaliteit'.

Decenniumdoelen

Een aantal welzijnsorganisaties en bewegingen vonden het hoog tijd voor een drastische ommekeer in het beleid met betrekking tot ongelijkheid en armoede. Hoog tijd dus voor het bepalen van prioriteiten en doelstellingen, die écht het verschil maken.

Kort samengevat wilden de initiatiefnemers van deze campagne via heldere en meetbare doelstellingen het ruime publiek sensibiliseren en de federale, Vlaamse en Brusselse overheid stimuleren om in de volgende 10 jaar de armoede drastisch in te perken. Deze doelstellingen noemde men "decenniumdoelstellingen" omdat men ze koppelt aan concrete indicatoren die men binnen de 10

jaar wil bereiken, of m.a.w. tegen 2017. Eén van deze doelstellingen betreft het thema wonen. Voor die component heeft ook het VHP zich geëngageerd om samen te werken. Deze decenniumdoelstellingen kan men raadplegen op de website. <http://www.decenniumdoelen.be/home/dc-d-wil-armoede-stoppen>. Daar kan men tevens de stand van de armoedebaarometer per bestuursdomein opvolgen.

De werkgroep heeft in 2016 de stand van zaken opgevolgd, maar heeft geen nieuwe standpunten ingenomen rond wonen, waardoor het Vlaams Huurdersplatform de werkgroep in 2016 niet heeft vervoegd.

6.2 Vlaamse Woonraad

Het VHP participeerde actief aan de plenaire vergaderingen van de Woonraad en aan werkgroepen in de schoot van de Woonraad.

Deze werkgroepen bereiden doorgaans de adviesverlening op eigen initiatief voor.

De Woonraad komt maandelijks samen, uitgezonderd tijdens de zomermaanden (juli & augustus).

Adviezen die in 2016 werden uitgebracht:

- 2016/21 - 22/12/2016 - Advies Vlaamse Woonraad over het groenboek bestuur;
- 2016/20 - 17/11/2016 - Advies Vlaamse Woonraad over de beleidsbrief wonen 2016 – 2017;
- 2016/19 - 20/10/2016 - Advies over het Vlaams Fonds ter stimulering van (groot-) stedelijke en plattelandsinvesteringen;
- 2016/18 - 20/10/2016 - Advies over het Programmadecreet 2017;
- 2016/17 - 29/09/2016 - Advies over het gecoördineerd Vlaams vrijwilligersbeleid;
- 2016/16 - 08/09/2016 - Advies over de inburgering en taalkennisvereiste in de sociale huur;
- 2016/15 - 08/09/2016 - Advies over de uitwerking van de krijtlijnen inzake sociale koopwoningen;
- 2016/14 - 08/09/2016 - Advies over de vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen;
- 2016/13 - 08/09/2016 - Advies over de performante werking van sociale woonorganisaties;
- 2016/12 - 08/09/2016 - Advies over diverse fiscale bepalingen ('krotbelasting' en hypotheekoverdracht);
- 2016/11 - 06/09/2016 - Advies over de erkennings- en subsidievoorwaarden van de sociale verhuurkantoren;
- 2016/10 - 06/09/2016 - Advies over de proefomgeving voor experimentele woonvormen en de coördinatie van de woninghuurwetgeving;
- 2016/09 - 07/06/2016 - Advies aan de bijzondere commissie klimaat van het Vlaams Parlement;
- 2016/08 - 03/06/2016 - Advies over de conceptnota Energiearmoedeprogramma;
- 2016/07 - 25/04/2016 - Advies over het voorontwerp van decreet onteigening voor algemeen nut;
- 2016/06 - 25/04/2016 - Advies over de subsidiëring van intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid;
- 2016/05 - 08/04/2016 - Advies over de wijziging van de kwaliteits- en veiligheidsnormen van woningen;
- 2016/04 - 24/03/2016 - Dak- en thuisloosheid in Vlaanderen: pistes voor een meer woongericht beleid;
- 2016/03 - 28/01/2016 - Advies over de aanpassing van de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur;
- 2016/02 - 28/01/2016 - Advies over diverse decreten met betrekking tot wonen;
- 2016/01 - 08/01/2016 - Advies over de prestatiebeoordeling van sociale huisvestingsmaatschappijen.

Alle adviezen die de Vlaamse Woonraad formuleert, kunnen geraadpleegd worden op <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/vlaamse-woonraad>. De afgevaardigden voor het VHP zijn Geert Inslegers en Viki Leysen als opvolger.

6.3 Werkgeversoverleg (SOM)

SOM is de pluralistische en progressieve werkgeversorganisatie van de socialprofit-sectoren gezondheid, welzijn, werk en wonen. SOM vertegenwoordigt deze sociale ondernemingen in het sociaal overleg als erkende

en representatieve werkgeversorganisatie. SOM verzorgt een uitgebreide dienstverlening aan de aangesloten federaties en hun leden, door de organisatie van overleg, informatie-

verstrekking, advies inzake werkgevers-materies, groepsaankopen,

Individuele sociale ondernemingen zijn rechtstreeks aangesloten bij SOM. Als erkende werkgeversorganisatie neemt SOM het voor hen op in het sociaal overleg. SOM is ook hun sectorale en intersectorale belangenverdediger, op vraag en op maat. Het sociaal ondernemerschap van zijn leden stelt SOM centraal. SOM denkt vooruitstrevend, intersectoraal en werkt pluralistisch. Voor SOM is de som van de delen de meerwaarde van sociaal ondernemen.

SOM wordt bestuurd door een Raad van Bestuur waarin ook het VHP waarnemend is vertegenwoordigd door Joy Verstichele.

De coördinator heeft een trekkersrol op vlak van het informeren en bijeenroepen van de

huurdersbonden indien bepaalde werkgeversstandpunten dat vereisen. Informatie vanuit de verschillende SOM-overlegfora omtrent werkgeversmaterie, worden teruggekoppeld op het coördinatorenoverleg.

Er zijn geen vaste werkgroepen per paritair comité. Er is wel een intersectoraal overleg waarop aan standpuntbepaling wordt gedaan vanuit een intersectorale visie. Hier worden heel wat topics besproken die een impact hebben op het sociaal ondernemerschap. Ook hier is de coördinator van het VHP vertegenwoordigd. Ondermeer de wijzigingen in de taks-shift hebben daar de nodige aandacht gekregen.

7. Regelgeving, wetgeving, rechtsleer en rechtspraak

Naar goede gewoonte gaan we in het jaarverslag iets dieper in op een aantal juridische cases die onze aandacht hebben verdiend. Gezien de juridische ondersteuning

een centrale speelt in onze werking, gaan we dus eerst iets dieper in op een aantal zaken in de private huur alvorens een aantal dossiers in de sociale huur te behandelen.

7.1 Private huur

7.1.1 Voorontwerp van voorstel van decreet betreffende het huurrecht van de langstlevende echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner

CD&V- fractieleden van de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement bezorgden een eerste werktekst tot voorstel van decreet aan het Vlaams Huurdersplatform. Dit strekt er toe onder nader te bepalen voorwaarden een medehuurrecht toe te kennen aan zowel de gehuwde echtgeno(o)t(e), de wettelijk samenwonende partner als de feitelijk samenwonende partner, ook wanneer deze persoon in de loop van de huurovereenkomst toetreedt. Al deze soorten partners verwerven tevens het huurrecht bij overlijden van hun partner.

Momenteel wordt het erfrecht van de huur voor de langst levende gehuwden en feitelijke samenwoners geregeld in de wetsartikelen 745 bis tot 745 quinquies (langstlevende gehuwde partner) en 745 octies BW (langstlevende wettelijke samenwonende). In casu zijn via samenlezing het recht van de langstlevende echtgenoot of wettelijk partner op de huur van de gezamenlijke verblijfplaats volgende wetsbepalingen momenteel in het geding:

- 215, 220 §1, 224 §1,1° BW
- 1477 BW
- 745 octies BW (langstlevende wettelijke samenwonende)
- 745 bis tot 745 quinquies (langstlevende gehuwde partner)
- Artikel 1742 BW (gemeen huurrecht)

Anders gesteld: het betreft hier regels inzake het huwelijksvermogenstelsel en erfrecht

(beide federaal recht) en het gemeen huurrecht. Bovendien is er momenteel in de rechtspraak en rechtsleer verdeeldheid over de vraag of de regeling voor wettelijke samenwoners ook geldt bij levenslange woninghuur (huurcontract intuitu personae: ons inziens wel) en handelshuur of pacht (met een gezamenlijke verblijfplaats).

Het materieel toepassingsgebied inzake woninghuur (hoofdverblijfplaats) en het erfrecht van de langstlevende wettelijke samenwoner op 'het onroerend goed dat tijdens het samenwonen tot gemeenschappelijke verblijfplaats diende' is bovendien niet het zelfde.

De mogelijke indieners van het voorstel van decreet willen nu een gelijkaardige regeling uitwerken voor het huurrecht en willen ook het huurrecht van de feitelijke partner (met een duurzame affectieve band) beter beschermen ingeval van overlijden van de andere feitelijke partner.

Het betreft een bijkomende bescherming voor de feitelijke partner, die tot op zekere hoogte (net zoals in de sociale huur) een bijkomende bescherming krijgt in de richting van de echtgenoot en wettelijke partner. De private verhuurder moet deze langstlevende affectieve partner aanvaarden als huurder.

In het voorstel van decreet wordt de hoofdelijkheid ingevoerd, wat betekent dat de verhuurder de gehele schuld kan verhalen op

één van beide partners. Deze hoofdelijkheid is te verantwoorden, aangezien momenteel ook voor gehuwden en wettelijke samenwoners de hoofdelijkheid geldt en deze regeling nu deels wordt doorgetrokken naar de feitelijke partners.

Verder bevat het voorstel ook een regeling in geval de relatie tussen gehuwden, wettelijk samenwonenden of feitelijke partnerrelatie stuk gaat. De vrederechter beslist dan wie van hen exclusief huurder wordt en vanaf welke datum. De verhuurder moet betrokken worden in het geding en de uitspraak van de vrederechter is voor hem bindend. Hier kan mogelijks de vraag gesteld worden naar een inbreuk op het huwelijksrecht, nu gehuwden gehouden zijn door de samenwoningsplicht en de familierechtbank bevoegd is inzake zowel echtscheiding als dringende en voorlopige maatregelen. Het voordeel van deze voorgestelde regeling is dat op die manier echtgenoten, wettelijke partners en feitelijke partners niet langer gehouden zijn door de huurverplichtingen, indien ze de woning verlaten, en krachtens een vonnis ontslaan

worden uit hun rechten en plichten voortvloeiend uit de huurovereenkomst.

De huurdersbonden en het VHP kunnen zich in grote lijnen vinden in de filosofie van het voorstel van decreet om ook de duurzame feitelijke partner een medehuurrecht toe te kennen en dit te continueren bij het overlijden van de feitelijke partner. Ook kunnen we ons erin vinden dat wanneer de relatie schipbreuk leidt de vrederechter, rekening houdend met alle relevante elementen, beslist aan wie het huurrecht wordt toegewezen en de verhuurder betrokken wordt in het geding.

Op juridisch technisch vlak pleiten we er wel voor om de vereiste van amoureuze affectieve band niet op te leggen aan wettelijk samenwonenden, in overeenstemming trouwens met de huidige regeling. En verder het probleem uit te klaren inzake de bevoegdheid van de familierechtbank om zowel voorlopige en dringende maatregelen toe te staan als de echtscheiding uit te spreken. Er moet dan over gewaakt worden dat de toewijzing van de huurwoning hiervan deel uitmaakt.

7.1.2 Rechtspraak over de gevolgen van een ongeschikt en/of onbewoonbaarverklaring voor het woninghuurcontract

- **Vred. Torhout 4 december 2012, T. Vred 2015, mei-juni, blz. 178-189**

In dit vonnis stelt de vrederechter dat wanneer een woning slechts ongeschikt maar niet onbewoonbaar wordt verklaard, dit niet kan leiden tot de terugbetaling van alle huurgelden maar slechts tot een gedeelte hiervan wegens derving huurgenot.

Dit vonnis kan slechts bijgetreden worden voor zover de kwaliteitsgebreken ontstaan zijn tijdens de uitvoering van het huurcontract, doch niet indien van bij de aanvang zou zijn gecontracteerd omtrent een ongeoorloofd voorwerp dat niet beantwoordde aan de elementaire vereisten van de Vlaamse Wooncode (artikel 5 en 20 VWC).

De vrederechter aanvaardt wel dat, nadat de huurder de verhuurder in gebreke heeft gesteld om de nodige werken uit te voeren en

de verhuurder dit nalaat, de huurder gerechtigd is om in toepassing van de exceptio non adimpleti contractus de betaling van huurgelden (gedeeltelijk) op te schorten.

Verder maakt de vrederechter toepassing van artikel 1730 BW waarbij bij gebreke aan een omstandige tegensprekelijk en gedetailleerde intredende plaatsbeschrijving van bij de aanvang, het wettelijk vermoeden speelt dat de huurder de woning in dezelfde staat verlaat als bij aanvang en de verhuurder liefst acht maanden na het vertrek van de huurder niet langer kan eisen dat een uitredende staat van bevinding wordt opgemaakt. Op dat moment zijn er geen objectieve vaststellingen van huurschade meer mogelijk.

Wanneer de huurder de verhuurder tevergeefs heeft aangemaand om eigenaarsherstellingen aan de verhuurde woning uit te voeren en de woning vervolgens na een kwaliteitsonderzoek ongeschikt verklaard wordt op grond van gebreken die niet aan de huurder toe te schrijven zijn, mag de huurder bij wijze van niet-uitvoeringsexceptie maandelijks een gedeelte van de huur inhouden.

Aangezien een ongeschiktverklarde woning niet onbewoonbaar is, kan de huurder geen terugbetaling van alle reeds betaalde huurgelden vorderen, maar wel een vergoeding wegens huurgenotderving. Het contract wordt niet nietig verklaard (al is dit juridisch betwistbaar). De rechter bepaalt de omvang van de vergoeding naar billijkheid.

Bij gebreke aan een tegensprekelijke omstandige plaatsbeschrijving bij de aanvang van de huur, zijnde een door de huurder en verhuurder ondertekende gedetailleerde lijst van alle onderdelen van het huis met telkens de staat en beschrijving ervan, eventueel aangevuld met fotografisch materiaal, wordt het verhuurde goed (krachtens artikel 1731 van het Burgerlijk Wetboek) vermoed zich op het einde van de huur in dezelfde staat te bevinden als bij aanvang van de huur, behoudens tegenbewijs door alle middelen van recht te leveren.

De bewijswaarde van eenzijdige bewijsstukken over huurschade wordt soeverein door de rechter beoordeeld: deze stukken hebben de waarde van een vermoeden of eenvoudige inlichting. De aanwezigheid van een advocaat

van de verhuurder bij de plaatsbeschrijving die niet door de huurder werd ondertekend, voegt niets toe aan de bewijswaarde van dat document.

De verhuurder die huurschade vaststelt, moet deze kort na de huurbeëindiging tegensprekelijk, dan wel gerechtelijk laten vaststellen. De rechter oordeelt soeverein of uit de houding van de verhuurder afstand van recht op huurschadevergoeding kan afgeleid worden. Er kunnen geen gerechtelijke onderzoeksmaatregelen naar het bestaan van huurschade meer bevolen worden wanneer deze pas 8 maanden na de teruggave van het gehuurde goed worden gevorderd.

Dit is een interessant vonnis met betrekking tot het onderzoek naar de contractuele verantwoordelijkheid voor de ongeschikt verklaring, de exceptio non adimpleti contractus, de omschrijving van het begrip omstandige tegensprekelijke plaatsbeschrijving en de gevolgen hiervan. Tenslotte is er de onmogelijkheid om in functie van de bepaling van huurschade nog objectieve onderzoeksdaden te stellen 8 maanden na het einde van de huur. Wegens huurdering wordt een vermindering van de huurprijs ten bedrage van 20 % aanvaard. Of foto's al dan niet volstaan hangt af van het vonnis. Foto's kunnen wel dienen als begin van bewijs, maar kunnen moeilijk de omstandigheid beschrijven. De slijtage moet duidelijk kunnen zijn. De vrederechter houdt rekening met heel wat context, dus is voorzichtigheid geboden.

- **Rechtbank Oost-Vlaanderen (afd Gent) 8 januari 2016**

Het betreft hier een bijzonder interessant vonnis om meer dan een reden. Vooreerst maakt dit vonnis duidelijk dat artikel 2 woninghuurwet pas toepassing kan krijgen als sprake is van een geldige woninghuurovereenkomst. In gevolge de verwijzing in artikel 2 naar de gewestelijke normen welke van openbare orde zijn, dient de rechter

eerst te onderzoeken of in functie van de gebreken bij aanvang een rechtsgeldige huurovereenkomst werd aangegaan.

Hierop gaat de rechtbank minutieus in op de door de administratieve wooncontroleur vastgestelde gebreken en onderzoekt of uit de aard van die gebreken kan afgeleid worden of deze

er reeds van bij de aanvang waren. De rechtbank komt tot de conclusie dat behalve de waterinsijpelingen (lek onder bad en verstopte dakgoot) met geruime vochtschade, de andere gebreken zoals risico CO, geen aarding stopcontacten, onvoldoende verluchting mogelijk, enz. er van bij de aanvang waren.

Aangezien de kwaliteitsnormen van de VWC van openbare orde zijn, dient de huurovereenkomst van bij de aanvang nietig te worden verklaard. Er is dus niet vereist dat de woning onbewoonbaar is. Dus dienen de huurgelden terug betaald te worden. Ook kan er geen huurschade worden gevorderd aangezien er geen huur was en wordt de buitencontractuele schade die door de huurders zou zijn begaan niet bewezen, mede bij gebreke aan tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Tevens kan er bij een ongeldige huurovereenkomst ook geen wederinhuringsvergoeding toegekend worden.

De verhuurder betwist ook de vaststellingen en procedure inzake ongeschiktverklaring (inclusief de beslissing van de minister in beroep) en vordert hiervoor een schadevergoeding aan de Stad Gent en het Vlaams Gewest (vierde en vijfde geïntimeerde) (naast zelfs een bezettingsvergoeding welke de rechtbank uiteraard ongegrond verklaart) en roept tevens in dat de vaststellingen en beslissingen door de rechtbank getoetst worden aan artikel 159 van de Grondwet. Artikel 159 Grondwet luidt als volgt:

“De hoven en rechtbanken passen de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.”

De rechtbank wijst deze vordering af omdat niet gepreciseerd wordt welke aspecten van de administratieve beslissingen en procedures aan welke hogere rechtsnorm zou moeten getoetst worden en tevens geen

voorziening is ingesteld tegen de ministeriële beslissing bij de raad van state.

De rechtbank is wel van oordeel dat de vordering van de verhuurder tot toekenning van een bezettingsvergoeding gelijk aan de huur (voor het eerst in graad van beroep) omdat de huurders een woongenot hebben gehad, gedeeltelijk kan toegekend worden. Merk op dat de huurders met betrekking tot het principe van het verschuldigd zijn van een bezettingsvergoeding op de vlakte blijven, aldus het vonnis. De rechtbank raamt in billijkheid de bezettingsvergoeding op 765 € per maand (de aanvangshuur bedroeg 865 €) en voor de periode van waterinsijpeling met ruime vochtschade tot aan het moment van herstelling een bezettingsvergoeding van 240 €.

Bij de bepaling van de hoogte van de bezettingsvergoeding heeft de rechtbank rekening gehouden met de hiernavolgende principes:

- De inbreuk op de woningkwaliteitsnormen hebben geleid tot de ongeschiktheid en niet tot de onbewoonbaarheid;
- De concrete tekortkomingen impliceerden voornamelijk een potentiële gevaarsituatie eerder dan een daadwerkelijke inbreuk op het woongenot;
- Ten tijde van de waterinsijpeling wordt wel een ernstige inbreuk op het genot van de woning weerhouden.

Dit vonnis kan in zeer grote mate bijgetreden worden, behoudens het principe van een bezettingsvergoeding dat door de huurders echter niet betwist is en het feit dat de rechtbank de bezettingsvergoeding van 865 € naar 765 € herleidt niettegenstaande diverse gebreken. Dat de rechtbank van oordeel is dat eerder sprake is van potentiële gevaarssituaties dan van een

daadwerkelijk inbreuk op woongenot roept vragen op, aangezien artikel 1719 3° BW aan de verhuurder de verplichting oplegt het rustig huurgenot te verzekeren aan de huurder en een potentiële gevaarsituatie duidelijk afbreuk doet aan het 'rustig' en dus ongestoord huurgenot.

Dit vonnis vormt een correcte toepassing van de bijdragen van Vandromme, T., 'De gevolgen van woningkwaliteitsgebreken op de huurovereenkomst: een poging tot synthese en verduidelijking', R.W. 2014-2015, nr. 6, blz. 203-212.

In deze bijdrage gaat Tom Vandromme nauwgezet na wat het verschil is tussen de dwingende wetsbepalingen van artikel 2 Woninghuurwet en de bepalingen van openbare orde inzake kwaliteit (zie onder meer artikel 5) van de Vlaamse Wooncode.

Tevens gaat de auteur ook nauwgezet na wanneer en onder welke voorwaarden de nietigheid van een huurovereenkomst kan gevorderd worden wegens miskenning van de

kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode, waarbij dan uiteraard moet onderzocht worden of deze gebreken reeds van bij de aanvang aanwezig waren.

Tenslotte gaat de auteur ook na wat de gevolgen kunnen zijn van een onbewoonbaarverklaring: artikel 1722 BW Het juridisch verlies van de woning, in beginsel zonder dat een schadevergoeding is verschuldigd en/of de ontbinding met schadevergoeding als de verhuurder na ingebrekestelling of minstens melding door de huurder tekort is geschoten in zijn onderhouds- en herstellingsplicht met schadevergoeding in toepassing van artikel 1741 en 1184 BW

Deze bijdrage zou 'verplichte literatuur' moeten zijn voor elk die zich mengt in een beleidsdiscussie over de adequaatheid van ons sanctiesysteem indien woningen verhuurd worden die niet aan de elementaire Vlaamse kwaliteitsvereisten voldoen en uiteraard ook voor rechters die zich hierover op juridische gronden moeten uitspreken.

- **Advies cassatieadvocaat tegen vonnis van RB Antwerpen van 24 april 2015 dat na onbewoonbaarverklaring een (ruime) bezettingsvergoeding toekent aan de verhuurder**

Een woning werd in de loop van het huurcontract O/O verklaard met 61 strafpunten. Het advies O/O werd afgeleverd vier dagen voor het aangaan van het nieuw huurcontract. In beroep wordt bij de hercontrole vastgesteld dat er nog 42 strafpunten zijn.

De kwaliteitsnormen zijn absoluut minimaal. De verhuurder heeft uit vrije wil het risico genomen om dit te verhuren. Door dit toch te doen is er sprake van een misdrijf en dus het risico op nietigheid. Had de verhuurder alles op orde gezet, dan had hij zich niet verarmd, of had hij niet verhuurd dan had hij zich ook niet verarmd.

In ondergeschikte orde kan de rechter dus beslissen dat er geen toepassing is. Indien echter een bezettingsvergoeding wordt toegekend, dan wordt het ontradend karakter onderuit gehaald. Daarnaast is enkel de verhuurder in fout. Er moet gekeken worden wat kan worden teruggegeven en wat er strijdig is met het algemeen belang (mensonteelbaar wonen is niet tolereerbaar). Daarenboven is het zo dat indien de terbeschikkingstelling strafbaar is, het huurcontract nietig is. Een misdrijf kan toch niet leiden tot het ontvangen van een vergoeding?

Huurdersbond Antwerpen heeft aan cassatieadvocaat Willy Van Eeckhoutte een

advies gevraagd rond de inschattingkansen om met succes vernietiging van het vonnis te vorderen bij het Hof van Cassatie. Zijn conclusie is dat er geen grond bestaat om dit vonnis te vernietigen. Hierop heeft advocaat Karel Van Kildonck namens Huurdersbond Antwerpen kritisch gereageerd en argumenten opgesomd waarom er toch grond zou zijn voor vernietiging door cassatie met tevens een wederwoord van cassatie-advocaat Willy Van Eeckhoutte die bij zijn oorspronkelijk advies blijft.

Je kan naar cassatie stappen omwille van twee redenen. De eerste is de schending van bepaalde rechtsregels die specifiek benoemd moeten worden. De tweede is wanneer de rechten van de verdediging worden geschonden, bijvoorbeeld wanneer de rechter zelf argumenten opwerpt. Dit vonnis was zeer slecht gemotiveerd, maar dat is geen reden om naar cassatie te gaan. Er wordt niets uitgesproken over de feitelijke appreciatiebevoegdheid van de rechter.

We zetten de aangehaalde argumenten op een rijtje:

Is er voldaan aan de vermogensverschuiving zonder oorzaak? Dan moet (1) er een verrijking zijn van de ene, (2) een verarming van de andere, (3) een verband tussen beide en (4) geen rechtsgrond zijn.

In deze is er discussie of er sprake is van een rechtsgrond, namelijk dat de woning wordt verhuurd strijdig met de openbare orde en je kan dan volgens het BW geen geldige overeenkomst kan sluiten. Er kan echter tegengeworpen worden dat er wel een rechtsgrond is om de overeenkomst nietig te

verklaren, maar niet om te stellen dat er geen bezettingsvergoeding kan gevraagd worden.

Is een verrijking mogelijk gebaseerd op een misdrijf? Hier kunnen vragen bij gesteld worden. Het is interessant om voor meer duidelijkheid het verslag van de auditeur bij het arrest op te vragen.

Is er sprake van culpa in contrahendo? De verhuurder begaat een precontractuele fout, dit is van toepassing op het verhuren van een ongeschikte woning, maar kent geen toepassing op een eventuele bezettingsvergoeding.

Vankildonck en Van Eeckhoutte geven aan dat na uitvoering van de werken de rechtbank (verkeerd) vaststelde dat de noodzakelijke werken uitgevoerd zouden zijn, maar aangezien deze vaststelling geen rechtsregel schendt, kan dit niet worden ingeroepen voor cassatie. Vraag rest wel of de verhuurder een conformiteitsattest moest hebben aangevraagd vooraleer opnieuw te verhuren? Dit gaat niet op, aangezien er bij verhuur nog geen besluit ongeschiktheid was, maar enkel een advies.

De best mogelijke manier om hiermee verder te gaan is in de toekomst bij een gelijkaardig geval een prejudiciële vraag aan het grondwettelijk hof te laten stellen. In deze zaak valt er nog weinig te doen, maar voor komende vonnissen met bewust verhuurde woningen met ontoereikende kwaliteit en een bezettingsvergoeding, moeten we dit wel bekijken. Daarnaast opent zich de vraag of er nood is aan duidelijk omschreven sanctioneringen in de wetgeving.

- **Van Oevelen, A. 'Gevolgen van de nietigverklaring van een woninghuurovereenkomst wegens niet-naleving van de gewestelijke kwaliteitsnormen', *R.W.*, nr. 25, 16 februari 2013, blz. 986 – 990.**

Het betreft een interessante noot vanwege professor Van Oevelen bij een arrest van het Hof van Cassatie van 10 mei 2012. In dit arrest heeft het Hof van Cassatie gesteld dat enerzijds de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode van openbare orde zijn en dat

wanneer derhalve gecontracteerd wordt omtrent een voorwerp die van bij de aanvang niet beantwoordt aan deze normen, de sanctie de nietigheid is met zowel terugbetaling van niet verschuldigde huurgelden als terugbetaling van niet

verschuldigde huurwaarborg. De nietigverklaring van de overeenkomst houdt in dat de partijen, zo mogelijk, in dezelfde toestand worden geplaatst als die waarin zij zich zouden bevinden indien zij niet hadden gecontracteerd.

Anderzijds stel het Hof van Cassatie ook: *“De nietigheid van een overeenkomst van woninghuur staat er niet aan in de weg dat de eigenaar die tot de restitutie van de huurgelden is gehouden, op grond van ongegronde verrijking aanspraak kan maken op een vergoeding voor de bezetting van het verhuurde goed. De omstandigheid dat de nietigheid van de overeenkomst het gevolg is van de overtreding van de woonkwaliteitsnormen neergelegd in de Vlaamse Wooncode die de dat het feit dat de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode van openbare orde zijn, een inbreuk hierop openbare orde raken, sluit niet uit dat de rechter kan oordelen dat de bezetting van het onroerend goed een ongegronde verrijking oplevert.”*

Eenzijds stelt het Hof van Cassatie, in aansluiting op een meerderheid in de rechtspraak, dat wanneer gecontracteerd wordt omtrent een ongeoorloofd voorwerp wegens inbreuk op de kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode die van openbare orde zijn, de sanctie de nietigheid is met terugbetaling van huurgelden en huurwaarborg. Volgens Van Oevelen vormt de uitspraak van de rechter de juridische grondslag voor het feit dat de partijen in een toestand terug gebracht moeten worden als die waarin zij zich zouden bevinden indien zij niet hadden gecontracteerd.

Anderzijds bekritiseert Van Oevelen dit arrest en betwijfelt of aan de voorwaarden voor een vermogensverschuiving zonder oorzaak wel is voldaan nu de wil van de verhuurder om een ongeoorloofd voorwerp te verhuren aan de basis ligt van de verarming van de verhuurder. In enkele arresten oordeelde het Hof van Cassatie immers dat de verrijking niet zonder oorzaak is wanneer degene die ze geniet, zich kan beroepen op een rechtsfeit dat de

vermeerdering van zijn vermogen rechtvaardigt (Cass. 9 maart 1950, *Arr.Verbr.* 1950, 461, *Pas.* 1950, I, 491; Cass. 7 april 1978, *Arr.Cass.* 1978, 905, *Pas.* 1978, I, 878,). Op basis hiervan neemt de doctrine thans meestal aan dat een vermogensverschuiving niet zonder oorzaak is wanneer zij haar rechtsgrond vindt in een wettelijke verplichting, een overeenkomst, de nakoming van een natuurlijke verbintenis, een contractuele wanprestatie of een onrechtmatige daad van de verarmde, of de eigen wil van de verarmde (W. Van Gerven m.m.v. S. Covemaeker, *Verbintenissenrecht*, Leuven, Acco, 2006, 290; P. Van Ommeslaghe, o.c., p. 1117-1124, nrs. 785-789). Zoals in dit geval in het tweede cassatiemiddel werd aangevoerd, zou kunnen worden geargumenteed dat de fout van de verhuurder, bestaande in het verhuren van een woning die niet beantwoordt aan de woonkwaliteitsnormen, wel degelijk de oorzaak vormt voor zijn verarming en voor de verrijking van de huurder.

Daarnaast meent Van Oevelen dat ook andere rechtsgronden kunnen ingeroepen worden om naar recht te beslissen dat geen bezettingsvergoeding verschuldigd is. Het is niet te verantwoorden dat een verhuurder, die een woning verhuurt die hij wegens de ernstige gebreken die ze vertoonde niet had mogen verhuren, toch nog een vergoeding ontvangt voor het ter beschikking stellen van dat pand aan de huurder (T. Vandromme, *Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaamse Gewest*, Mechelen, Kluwer, 2008, p. 79, nr. 180, en p. 80, nr. 182). Als na de nietigverklaring van een woninghuurovereenkomst wegens overtreding van de woonkwaliteitsnormen aan de verhuurder geen bezettingsvergoeding wordt toegekend voor de periode dat de huurder het gehuurde pand heeft betrokken, kan dit de verhuurders er misschien toe aanzetten om deze woonkwaliteitsnormen na te leven.

Deze oplossing kan juridisch beter worden onderbouwd door de rechtsvordering van de verhuurder tot teruggave van het door hem

verschafte huurgenot, uit te voeren bij equivalent in de vorm van een door de huurder te betalen bezettingsvergoeding, geheel of gedeeltelijk af te wijzen op grond van het adagium «*In pari causa turpitudinis cessat repetitio*». Dit adagium houdt in dat, wanneer een overeenkomst absoluut nietig is wegens een voorwerp of een oorzaak in strijd met de openbare

orde of de goede zeden, zoals in dit geval, de rechter kan weigeren de rechtsvordering in te willigen die strekt tot teruggave van wat in uitvoering van deze overeenkomst werd gepresteerd, als hij van oordeel is dat het aldus aan één van de contractanten toegekende voordeel de preventieve rol van de sanctie van de absolute nietigheid in het gedrang zou brengen, of als hij meent dat de sociale

orde vereist dat één van de contractanten zwaarder moet worden getroffen (Cass. 8 december 1966, *Arr. Cass.* 1967, 450, *Pas.* 1967, I, 434, conclusie procureurgeneraal R. Hayoit de Termicourt, *RW* 1967-68, 39, *RCJB*

1967, 5, conclusie procureur-generaal R. Hayoit de Termicourt en noot J. Dabin; Cass. 24 september 1976, *Arr.Cass.* 1977, 98, *Pas.* 1977, I, 101, *RW* 1976-77, 2269; Cass. 25 mei 1989, *Arr.Cass.* 1988-89, 1125, *Pas.* 1989, I, 1015, *RW* 1989-90, 331). In dit geval zou de rechter in

het bijzonder op de tweede redenen een beroep kunnen doen om aan de verhuurder geen of een beperkte bezettingsvergoeding toe te kennen, als de maatschappelijke orde vereist dat hij zwaarder moet worden getroffen wegens het verhuren van een woning die niet aan de woonkwaliteitsnormen voldoet.

Van Oevelen meent dat er daarnaast nog een tweede rechtsgrond mogelijk is om de toekenning van een bezettingsvergoeding geheel of gedeeltelijk te weigeren. Namelijk wanneer de kwaliteitsgebreken zo ernstig zijn, dat van een woongenot (en dus verrijking door de huurder) geen sprake is.

7.1.3 De verhuurder blijft gehouden tot uitvoering van het ingeroepen opzegmotief (eigen gebruik of verbouwingswerken), ook als de huurovereenkomst een einde neemt door het verstrijken van de tegenopzeg door de huurder.

- **Vred. Tournai II 7 januari 2014, *T. Vred.* 2015, blz. 192- 193 met Noot Dambre, M. 'Tegenopzegging huurder en behoud van de aanspraak op vergoeding ten aanzien van de verhuurder', blz. 193-195 55-157.**

Het Hof van Cassatie stelt in zijn arrest van 12 oktober 2009 dat de verhuurder niet gehouden is tot de wettelijke vergoeding bepaald bij art.3 §5 zesde lid Woninghuurwet indien de huurder een tegenopzegging betekent waarvan de termijn verstrijkt voor de opzegging gegeven door de verhuurder. Daarentegen oordeelt het Grondwettelijk Hof bij arrest van 26 november 2009 dat een dergelijk verschil in behandeling ten aanzien van een huurder die geen tegenopzegging geeft in strijd is met het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel (en het recht op behoorlijke huisvesting).

De tegenopzegging van de huurder is het gevolg van de opzegging gegeven door de verhuurder, zodat deze opzegging aan de oorzaak ligt van de beëindiging van de huur. Bijgevolg dient de verhuurder bij niet (tijds) uitvoering van het opgegeven opzegmotief de wettelijke vergoeding te betalen niettegenstaande de tegenopzegging van de huurder.

Na het arrest van het Grondwettelijk Hof van 26 november 2009 is de rechtspraak van de lagere rechtbanken in die zin geëvolueerd. Zie Rb 10 april 2013, *J.T.*2013, 383, noot; Vred. Gent (IV) 12 april 2011, *T. Vred.* 2013, 328;

Vred. Moeskroen 12 april 2010, *JLMB*2010, 1876 en *T. Vred.* 2012, 130, noot (dit vonnis trekt het idee van het accessorium door naar de vervroegde beëindiging in der minne na een opzegging voor eigen gebruik uitgaande van de verhuurder; Vred. Beringen 9 december 2011, *T. Vred.* 2015, blz. 190-191 en bevestigd door Rb Hasselt 4 februari 2013, A.R. 12/89/A; *contra* Vred. Heist-Op-Den-Berg 22 maart 2012, *RW* 2012-2013, 594, noot (dit vonnis verwijst naar de rechtspraak van het Grondwettelijk hof, maar past alsnog de vroegere visie van het Hof van Cassatie toe, op basis van het “rechtmatig vertrouwen”, aangezien opzegging en tegenopzegging gegeven waren voor de datum van het arrest van het Grondwettelijk Hof).

In zijn goedkeurende noot geeft Dambre tevens aan dat ook het Hof van Cassatie in het arrest van 12 januari 2015 (Cass. 12 januari 2015, *NjW*, 2015, 200, noot A. Coppens) opgeschoven is in de door het Grondwettelijk hof aangegeven richting. Weliswaar betrof het hier een opzegging zonder motief maar met opzegvergoeding. Niettemin verlaat het Hof van Cassatie een strikte verbintenisrechtelijke benadering en werd er uitdrukkelijk verwezen naar het grondrecht op behoorlijke

huisvesting enerzijds, en de vaststelling dat de tegenopzegging van de huurder een *accessorium* is van de opzegging gegeven door de verhuurder. Anderzijds door te bepalen dat de opzegvergoeding wegens ongemotiveerde voortijdige opzegging door de verhuurder verschuldigd blijft, ook als de huur een einde neemt door de tegenopzegging van de huurder. We kunnen dus concluderen dat dit nu gevestigde rechtspraak is. Het Hof van Cassatie stelt immers:

“Uit de wetsgeschiedenis, de doelstelling van de wetgever om het recht op huisvesting van de huurder beter te beschermen en het gegeven dat de tegenopzegging door de huurder slechts een accessorium is van de hoofdopzegging door de verhuurder waarbij de huurder de tegenopzegging niet kan betekenen wanneer de verhuurder geen opzegging heeft betekend, volgt dat de verhuurder de in artikel 3, § 4, Woninghuurwet bepaalde vergoeding bij opzegging zonder motivering ook verschuldigd is wanneer de huurder een tegenopzegging geeft en de huur ingevolge deze tegenopzegging eindigt. Het middel dat uitgaat van een andere rechtsopvatting, faalt naar recht.”

- **Vred. Beringen 9 december 2011, *T. Vred.* 2015, blz. 190-191**

De verhuurder zegt op voor eigen gebruik. De huurder doet een tegenopzegging. De verhuurder wil echter de opzegging intrekken omwille van buitengewone omstandigheden. In casu zijn het echtelijke moeilijkheden waardoor één van de verhuurders alleen wou wonen. De relatie herstelt zich echter waardoor er toch geen nood meer is aan een eigen woning. Om van buitengewone omstandigheden te kunnen spreken moet aan drie voorwaarden voldaan zijn:

- een ernstige reden om het motief niet te kunnen uitvoeren;
- het moet buiten de eigen wil om zijn;

- het mag redelijkerwijs niet te voorzien zijn.

In casu is het vooral de vraag of de ontstane situatie wel buiten de wil om is gebeurd. Dat de hereniging met een echtgenote een buitengewone omstandigheid kan uitmaken, wanneer deze hereniging op het moment van de opzegging niet kon worden voorzien, is ook door RB Brussel 30 juni 2006, *JLMB* 2007, 996, aanvaard.

Wanneer we het doel van de wetgever nagaan, dan is dit het gebruik van andere, niet geoorloofde motieven uit te sluiten en om misbruik te voorkomen. Voorliggende situatie kan niet als misbruik worden aanzien. De

vrederichter als bodemrechter kan de billijkheid meenemen in de uitspraak.

De verhuurder die de woninghuurovereenkomst dus opzegt voor eigen gebruik, is gehouden dit opzeggingsmotief na te leven, ook na tegenopzegging gegeven door de huurder, behoudens het bewijs van buitengewone omstandigheden. Als buitengewone

omstandigheden kan worden aanvaard het hervatten van de samenwoning door de verhuurder en zijn echtgenote, wat conform artikel 213 BW een wettelijke plicht is, omdat deze hereniging niet kon worden voorzien op het ogenblik van de opzegging, toen zich in het huwelijk zeer ernstige moeilijkheden voordeden en de verhuurder de echtelijke woonst had verlaten om zijn intrek in een hotel te nemen.

7.1.4 Rechtspraak over niet tijdige registratie van een negenjarige woninghuurovereenkomst waardoor geen opzegtermijn en opzegvergoeding vereist is

- **Opzeg door huurder van niet geregistreerd woninghuurcontract dat bij ondertekening de registratie rechtsgeldig ten laste van de huurder legde**

De bepaling in artikel 5bis Woninghuurwet ingevoerd door artikel 74 van de Programmawet van 27 december 2006, B.S. 27-12-2006 stelt dat de verhuurder instaat voor de registratie van een woninghuurovereenkomst en de hiermee verbonden kosten draagt. Deze bepaling heeft onmiddellijke werking vanaf 1 juli 2007 en is eveneens van toepassing op de lopende woninghuurovereenkomsten afgesloten voor deze datum, zelfs indien het huurcontract toen rechtsgeldig de registratie van het huurcontract ten laste van de huurder legde. Immers wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht hebben in beginsel onmiddellijke werking op alle rechtsfeiten of rechtshandelingen die dateren van na de inwerkingtreding van deze wet, ook als deze een gevolg zijn van overeenkomsten gesloten voor deze wet.

Bovendien is de Memorie van Toelichting bij dit artikel overduidelijk, zie MvT, Parl. St. , Kamer, stuk 2773/001, 2006-2007, blz. 53 (op citaat) en **eigen vetjes**:

“De wijziging van het Burgerlijk Wetboek brengt mee dat zolang de huurovereenkomst niet geregistreerd is, de huurder geen opzegtermijn moet respecteren en de verhuurder van de huurder de schadevergoeding wegens voortijdige opzeg van de huurovereenkomst niet zal kunnen eisen. Dit moet de verhuurder ertoe aanzetten de huurovereenkomst te doen registreren. Wel

*moet opgemerkt worden dat die incitant niet geldt voor alle huurcontracten als bedoeld in artikel 19, 3°, a) W. Reg. maar enkel voor de huurcontracten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder. Het is immers in het kader van laatstbedoelde soort huur dat de huurder het meest moet beschermd worden. **Er wordt ook opgemerkt dat deze nieuwe reglementering van toepassing is wat ook de datum van het afsluiten van deze huurovereenkomst is. Dit artikel werd aangepast ingevolge de opmerking van de Raad van State.**”*

Over het temporeel karakter van wetten bestaat cassatierechtspraak en een aantal rechtsleerauteurs hebben dit ook bekeken. Zo geeft Van Oevelen het temporeel toepassingsgebied aan per artikel. Ook Coppens spreekt zich hier impliciet over uit. Bij overeenkomsten blijft de oude wet steeds van toepassing op reeds bestaande situaties om te vermijden dat er afbreuk wordt gedaan aan definitieve rechten, behalve wanneer de nieuwe wet van openbare orde, dwingend recht is of wanneer het in de wet zelf staat. Wel moet de eerbiedigende werking van behoud van afspraken behouden blijven, wat betekent dat er geen rechten die onherroepelijk ontstaan zijn geschonden kunnen worden (bv. bij de bewijsregeling van huurschade: omstandige plaatsbeschrijving die stijlclausules bevat zijn nog steeds geldig

onder de nieuwe wet vanwege het reeds ontwikkeld recht).

Indien van openbare orde moet de rechter zelf de (absolute) nietigheid inroepen. Bij een

dwingende wetgeving moet de (relatieve) nietigheid zelf ingeroepen worden door de beschermde partij.

- **J.P. Fontaine-Evêque, 11 december 2014, *T. Vred* 2015, mei-juni, blz. 261- 263**

De wettelijke sanctie in geval van niet-registratie van de woninghuur is van toepassing op een huur van korte duur omgevormd in een negenjarige huur. Een dergelijke huur wordt immers van bij de aanvang beschouwd als een negenjarige huurovereenkomst.

Met goedkeurende noot door Vlies, M. ; Zie eveneens J.P. Uccle, 4 mars 2008, *T. Vred.* , 2011, p. 79, met goedkeurende Noot, N. Bernard, "La résiliation (sans préavis ni

indemnité) d' un bail non enregistré : pour les baux de courte durée?", *T. Vred.* , 2011, p. 81-88.

Wanneer kortlopende huurcontracten bij gebrek aan opzegging van lange duur worden, worden deze geacht van negen jaar te zijn, dus zijn de sancties van niet registratie ook van toepassing vanaf de omzetting van een korte duur in een negenjarige woninghuurovereenkomst.

- **J.P. Fléron 17 janvier 2013, *T. Vred* 2015, mei-juni, blz. 264- 265**

Het feit dat een woninghuurovereenkomst niet geregistreerd werd, heeft geen gevolgen in geval van gerechtelijke huurontbinding ten nadele van de huurder. Met goedkeurende noot door Vlies, M., "De quelques contours de la sanction d' absence d' enregistrement d' un bail de résidence principale", *T. Vred* 2015, mei-juni, blz. 267-268.

Deze zienswijze kan volledig bijgetreden worden. Immers de sanctie van geen

opzegvergoeding en geen opzegtermijn, geldt enkel bij opzeg door de huurder in het kader van artikel 3, §5 woninghuurwet. Een gerechtelijke ontbinding in het nadeel van de huurder is gesteund op artikel 1741 en 1184 BW en veronderstelt dat de verhuurder schadeloos gesteld wordt voor de ontbinding wegens contractuele fout door de huurder. Het betreft twee geheel uiteenlopende rechtsfiguren.

- ***Vred. Diest* 11 augustus 2014, *Huur* 2015/1, blz. 33-34**

In het geval de huurovereenkomst niet geregistreerd werd en de huurder naderhand vier maanden achterstaat met betaling van de huur, kan de huurovereenkomst in zijn nadeel verbroken worden. Daarentegen kan geen wederverhuringsvergoeding worden toegekend. Een wederverhuringsvergoeding is een schadebeding en kan gematigd worden. Een opzegvergoeding kan niet gematigd worden. In het woninghuurrecht staat eveneens niet dat bedingen evenwichtig

moeten zijn (enkel bij marktpartijen is dit het geval). Indien er niks wordt bepaald dan is het dus aan de vrederechter om in billijkheid te beoordelen of de verhuurder schade lijdt en hoe groot deze is. Wanneer een verhuurder aansluitend de woning kan verhuren aan een nieuwe huurder, lijdt deze dus geen schade.

Contra J.P. Fléron 17 janvier 2013, *T. Vred* 2015, mei-juni, blz. 264- 265; Vlies, M., "De quelques contours de la sanction d' absence

d' enregistrement d' un bail de résidence principale', T. Vred 2015, mei-juni, blz. 267-268.

De zienswijze van de vrederechter in dit vonnis kan niet weerhouden worden. Zie supra. Bovendien betrof het een vonnis in verstek, met als enige motivering: *"Overwegende dat de huurovereenkomst niet werd geregistreerd, zodat de vordering tot wederverhursvergoeding als ongegrond wordt afgewezen."*

- **Vred. Ukkel T.Vred. 2011, afl. 1-2, 79, noot BERNARD, N.**

De opzegging door de huurder van de niet-geregistreerde woninghuurovereenkomst met de aanvankelijke duurtijd van één jaar geeft geen aanleiding tot de betaling van een opzeggingsvergoeding, wanneer die bij gebrek aan opzegging bij het verstrijken van die termijn, wettelijk is omgezet in een huurovereenkomst van negen jaar.

Deze annotatie is geen correcte weergave van het vonnis. Immers het vonnis stelt op pg. 80: *"Il convient de résilier le bail litigieux de toute urgence pour permettre à la demanderesse de reprendre possession des lieux, et pour autant que de besoin, ordonner l' expulsion de la première défenderesse."*

Vertaald geeft dit:

"De litigieuze huurovereenkomst dient met spoed beëindigd te worden (ontbonden) om eiseres toe te laten opnieuw bezit te nemen van de vertrekken, en voor zover nodig, de uithuiszetting te bevelen van eerste verweerster."

Bovendien was er sprake van 3.603,86 € of liefst bijna 10 maanden huurachterstal, zodat redelijkerwijze mag aangenomen worden dat met 'résiliation' ontbinding wordt bedoeld. Bovendien vordert de eiseres (zie blz. 79) onder meer: *"la résiliation du bail aux torts du locataire"*.

Vertaald geeft dit: *"de ontbinding van de huurovereenkomst ten nadele van de huurster"*.

Deze motivering schendt artikel 1741 en 1184 BW Wanneer een overeenkomst ten gevolge van een zwaarwichtige fout door de huurder wordt ontbonden, en de verhuurder vordert een schadevergoeding dient de rechter na te gaan of er schade is tengevolge van de wanprestatie en dient de partij ten nadele van wie de huurovereenkomst ontbonden is, de wederpartij te vergoeden voor de schade die hieruit voortvloeit.

Tenslotte blijkt uit het vonnis op geen enkel moment dat de huurster de huurovereenkomst heeft opgezegd. Enkel dat de huurster verhuisd is eind augustus 2007 en derhalve de huurwoning niet langer betreft. Verder wordt in het gepubliceerd gedeelte van het vonnis ook niet vermeld welke tegeneis eerste verweerder heeft gesteld.

Merk tevens ook op dat in de weergave van het vonnis in het T. Vred. we geen passage vinden waarin de vrederechter zich uitspreekt over de vordering van eisers tot het tevens bekomen van een verbrekingsvergoeding ten bedrage van 2.863,86 €, noch waarom hij dit afwijst (voor zover dit is weergegeven in het T. Vred.)

Op basis hiervan menen wij dat de annotatie beter als volgt luidt:

"Wanneer een kortlopende woninghuurovereenkomst bij gebrek aan tijdige opzegging ondertussen reeds is omgezet in een negenjarige huurovereenkomst welke niet geregistreerd is, wordt beëindigd door ontbinding, dan kan geen verbrekings- of wederinhuringsvergoeding aan de verhuurder toegekend worden aangezien de huurder deze huurovereenkomst kan beëindigen zonder opzegtermijn en -vergoeding."

Met noot door Bernard, N. welke vooral ingaat op het arrest van het Grondwettelijk

hof van 9 juli 2009, nr. 109/2009 dat van oordeel is dat de sanctie bij niet registratie van een woninghuurovereenkomst uitsluitend bestemd tot huisvesting van de huurder niet geldt indien het een kortlopend huurcontract betreft (welke nog niet is omgezet in een negenjarige huurovereenkomst). Zie ook supra. Voor deze toelichting kan verwezen worden naar de noot van Nicolas Bernard, 'La résiliation (sans préavis ni indemnité) d' un bail non enregistré: pour les contrats de courte durée aussi?', T. Vred. Januari-februari 2011, blz. 83, nr. 4 (in eigen vertaling):

"Merk vooreerst op dat de vordering er toe strekte de betaling van een verbrekingsvergoeding (oplopend tot bijna 3.000 €) te bekomen. Deze werd goed en wel verworpen door de rechter. 'De huur is niet geregistreerd', merkt hij op, terwijl het

initiatief daartoe een 'exclusieve verplichting voor de verhuurder' is geworden.

In zekere zin vormt dit vonnis een voorafschaduw van het vonnis dat door de vrederechter van Doornik op datum van 8 juli 2008 is geveld. Met betrekking tot een huurovereenkomst gesloten voor negen jaar (hier direct), heeft de vrederechter eveneens ingestemd met het onmiddellijk vertrek van de huurder, gegeven de afwezigheid van een registratie van de huurovereenkomst ("ten onrechte en met miskenning van de bepalingen van de Programmawet van 27 december 2006, meende de verhuurder een verbrekingsvergoeding vanwege de huurders te kunnen eisen"). Trouwens heeft ook de vrederechter van Waremmes een vergelijkbare oplossing toegepast, zij het voor een mondelinge huurovereenkomst welke noodzakelijkerwijze niet geregistreerd is."

- **Vred. Waremmes 13 november 2008, Huur, juni 2009, blz. 77-78**

Een minnelijke ontbinding van een schriftelijke huurovereenkomst resulteert in een nieuwe mondelinge huurovereenkomst. Bij gebreke van registratie van deze huurovereenkomst kan de huurder, op basis van artikel 3, §5 van de wet van 20 februari 1991, deze overeenkomst verbreken zonder opzegtermijn van 3 maanden of schadevergoeding.

In casu verhuist de huurster naar een ander appartement tegen een andere huurprijs van dezelfde verhuurder, zonder dat hiervoor en

nieuw schriftelijk huurcontract of annex bij het bestaande wordt gemaakt. In casu heeft de huurster wel degelijk het tweede huurcontract opgezegd, nu de verhuurder had geaccepteerd dat ze kon vertrekken mits een andere kandidaat-huurder werd aangedragen. Derhalve is hier eerder sprake van opzegging dan wel verbreking.

Dit vonnis stemt overeen met het later arrest van het Grondwettelijk hof van 1 december 2011.

- **Vred. Waremmes 4 december 2008, Huur, juni 2009, blz. 78-79**

Een huurovereenkomst van drie jaar wordt door de rechtbank verbroken nadat de huurster 7 maand huur niet had betaald. De rechtbank veroordeelt de huurster tot betaling van de achterstallige huur en tot een vergoeding ex aequo et bono voor huurschade aan de woning. Daar de huurovereenkomst niet geregistreerd was, wordt op basis van artikel 3, §5 van de wet van 20 februari 1991 geen wederverhuurvergoeding aan de

verhuurder toegekend wegens verbreking van de huurovereenkomst.

Uit het vonnis blijkt het volgende: *"La locataire comparaisait à notre audience du 18 septembre, à laquelle un accord sur la résiliation du bail au 30 octobre 2008 a été acté."*

Derhalve is het juist te stellen, dat de huurovereenkomst minnelijk beëindigd is. Via

een andere weg kunnen we tot hetzelfde besluit komen. Een opzegtermijn- en vergoeding is slechts verschuldigd wegens beëindiging door een opzegging; niet wegens een minnelijke beëindiging.

Evenwel kan de motivering van het vonnis niet gevolgd worden dat aangezien de huurovereenkomst niet geregistreerd is, geen opzegging verschuldigd is. Immers een opzegging blijft in beginsel verplicht, doch de huurder hoeft geen opzegtermijn van drie

maanden, noch een opzegvergoeding te betalen.

Zie de volgende passage uit het vonnis *“En ce qui concerne l’indemnité de relocation, il faut noter que le bail n’ a pas été enregistré. Des lors, qu’ elles qu’ en soient les raisons, la locataire pouvait quitter les lieux sans préavis et sans indemnité, en application de l’ article 3 §5 3° alinéa de la loi du 20.02.1991. En conséquence l’ indemnité de relocation n’ est pas due. ”*

- **Vred. Veurne-Nieuwpoort 9 oktober 2008, *Huur*, juni 2009, blz. 80-82**

De verhuurder heeft de huurovereenkomst niet laten registreren alhoewel hij daartoe is verplicht door artikel 5bis Woninghuurwet. De huurder kan zodoende de woning verlaten zonder opzegtermijn en de verhuurder is niet gerechtigd op een verbrekingsvergoeding. Bij gebreke van een plaatsbeschrijving is de eis met betrekking tot de huurschade ongegrond. De huurwaarborg dient vrijgegeven te worden aan de huurder. De gedingkosten zijn ten laste van de verhuurder.

Het betrof een woninghuurcontract afgesloten op 1 februari 2007 voor een duur van 9 jaar met ingang van 15 februari 2007. Verweerster deelde eisers mee dat ze het appartement wenste te verlaten omwille van financiële moeilijkheden, aldus het vonnis. Ze verliet het huurgoed zonder opzegging in de maand juli 2007 waarbij ze de huur betaalde tot en met juni 2007. Eiseres kon het appartement verhuren met ingang van 1 juli 2007. Pas vele maanden na haar vertrek liet de verhuurder het huurcontract registreren.

Het vonnis kan gevolgd worden dat aangezien (volgens het registratiwetboek) de registratie van een huurovereenkomst vanaf 1 januari 2007 op de verhuurder rust, en ingevolge

artikel 5bis woninghuurwet met ingang van 1 juli 2007 volgens de woninghuurwet dit exclusief op de verhuurder rust en dit van dwingend recht is zodat hiermee strijdige clausules nietig zijn. Het vonnis kan echter niet gevolgd worden waar dit stelt, zich steunend op artikel 3, §5, 3^{de} lid woninghuurwet: *“Hieruit volgt immers ondubbelzinnig dat de huurder zonder opzeg en zonder vergoeding verschuldigd te zijn kan vertrekken wanneer er op het ogenblik van het vertrek geen registratie is.”*

Immers een opzegging is steeds nodig. In casu heeft volgens het vonnis de huurster opgezegd nu ze dit te kennen heeft gegeven aan de verhuurder. Het betreft hier uiteraard geen verbrekings- maar een opzeggingsvergoeding (zie annotatie *Huur*). Het vonnis kan wel gevolgd worden dat een registratie na de opzegging van de huurster geen enkel rechtsgevolg creëert.

Terecht gaat de vrederechter er impliciet vanuit dat deze bepaling onmiddellijke werking had vanaf 1 juli 2007, ook op reeds lopende woninghuurovereenkomsten van negen jaar en dat ingevolge deze dwingende wetbepaling, hiervan afwijkende bedingen gesanctioneerd worden met de nietigheid.

- **Vred. Veurne-Nieuwpoort 5 juni 2008, *Huur*, juni 2009, blz. 82-85**

Een huurder deelt in een schrijven aan de verhuurder mee dat hij de woning zal verlaten daar deze onbewoonbaar is. Zodoende

kunnen de noodzakelijke herstellingswerken worden uitgevoerd. Na vergeefse pogingen tot minnelijke ontbinding van de

huurovereenkomst, wordt de woning door de huurder verlaten. De verhuurder stuurt een aangetekend schrijven en vordert 3 maand huur opzegvergoeding alsmede schadevergoeding wegens contractbreuk en huurschade.

De huurder wordt bij verstek veroordeeld tot het betalen van 3 maand opzegvergoeding, 1 maand huur voor contractbreuk, alsmede de achterstallige huur, doch hij tekent verzet aan. In het verzetvonnis wordt het verstekvonnis bevestigd. De opzegvergoeding blijft gehandhaafd daar artikel 73 van de Programmawet (II) van 27 december 2006 pas geldt vanaf 1 juli 2007 en de huurder de huurwoning reeds had verlaten in februari 2007.

- **RB Gent 9^{de} kamer 21 juni 2013**

Een opzegging is een eenzijdige wilsuiting die niet onderworpen is aan specifieke modaliteiten. Wordt de opzegging te vroeg gegeven, dan worden de gevolgen uitgesteld tot op het tijdstip waarop de opzegging wel mogelijk was. De registratie van de huurovereenkomst binnen de wettelijke termijn, zij het nadat de opzegging werd betekend, maar vooraleer de opzegging was ingegaan conform de woninghuurwet en het huurcontract, sorteert al zijn gevolgen op het vlak van de vergoeding verschuldigd door de opzeggende huurder.

Artikel 3 §5 bepaalt dat de huurder van een negenjarige huurovereenkomst deze huurovereenkomst kan opzeggen zonder opzegvergoeding en opzegtermijn van drie maanden indien deze op het moment van de opzegging niet tijdig is geregistreerd. Indien echter de opzegging plaats grijpt binnen de twee maanden na ondertekening van het woninghuurcontract kan de verhuurder deze huurovereenkomst alsnog tijdig laten registreren en is derhalve de huurder gehouden tot een opzegtermijn van drie maanden en zoals in casu een opzegvergoeding van 3 maanden huur.

Inzake het temporeel toepassingsgebied van artikel 5bis Woninghuurwet kan de vrederechter bijgetreden worden dat dit artikel op het moment van het schrijven dat hij de woning zal verlaten en het effectieve verlaten van de woning door de huurder, deze wetsbepaling nog niet in voege was getreden en derhalve geen toepassing kon krijgen.

Verder brengen huurders het bewijs niet aan dat de woning onbewoonbaar is. Het betreft een negenjarige huurovereenkomst die een einde neemt in het derde jaar. De vrederechter kent een schadevergoeding toe gelijk aan 3 maand huur (niet respecteren opzegtermijn) en een opzegvergoeding (gelijk aan een maand huur wegens opzeg huurder die eindigt in het derde jaar).

Het vonnis bevestigt verder dat een opzegging niet aan vormvereisten verbonden is, en een eenzijdige rechtshandeling is die onherroepelijk rechtsgevolgen creëert vanaf het moment waarop de tegenpartij kennis kan nemen van de opzegging zodat wanneer duidelijk is dat een partij de huurovereenkomst eenzijdig wenst te beëindigen de wettelijke opzegtermijnen van toepassing zijn. Ook al wordt in de opzegbrief gesproken over verbreken en ook al wordt de wettelijke opzegtermijn niet geëerbiedigd. Het 'verbreken' kan namelijk beschouwd worden als een opzegging.

In casu werd de huurovereenkomst getekend op 15 november 2008, opgezegd op 17 november met een opzegging die ingaat op 1 december 2008. De verhuurder liet het huurcontract registreren op 2 december 2008. Dit is een logisch vonnis, maar we moeten opletten met de draagwijdte. Merk op: ook op de websites van de overheid is dit niet duidelijk.

Aanvullend: Een opzegging die te laat wordt gedaan is ongeldig. Een opzegging die te vroeg is gedaan is niet ongeldig, maar de gevolgen worden uitgesteld tot het tijdstip waarop de

opzegging mogelijk is. Dit sluit trouwens aan

bij gevestigde Cassatierechtspraak.

- **J.P. Enghien-Lens (siège d' Enghien) 16 juillet 2015, T. Vred., maart- april 2016, blz. 71-74.**

De opzegging is een eenzijdige rechtshandeling die rechtsgevolgen heeft zonder dat ze daarvoor noodzakelijkerwijze door de bestemming moet worden aanvaard.

Tijdens de opzegtermijn die loopt ten gevolge van een (eerste) door de huurder op grond van art. 3, §5, al. 1 van de Woninghuurwet (die de huurder toelaat de huurovereenkomst op ieder tijdstip te beëindigen met inachtneming van een opzeggingstermijn van drie maanden) gegeven opzegging, blijven de partijen gebonden door de overeenkomst en behoudt de huurder de mogelijkheid om een einde te stellen aan de huurovereenkomst zonder opzegtermijn, noch vergoeding indien de huurovereenkomst niet geregistreerd is, en dit in toepassing van artikel 3, §5, al. 3 van de Woninghuurwet.

De opzeggingstermijn van drie maanden voorzien in artikel 3, §5, al. 1 van de Woninghuurwet neemt een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand tijdens dewelke de opzegging werd gedaan.

De annotatie in het Tijdschrift Vrederechters doet niet geheel recht aan een correcte

weergave van het vonnis, in het bijzonder bij punt 3.

Het feit dat een opzegging een eenzijdige rechtshandeling is die onherroepelijke rechtsgevolgen creëert, doet geen afbreuk aan de huurder om een nieuwe opzegging te geven die geheel los staat van de eerste opzegging en ditmaal zonder opzegtermijn of opzegvergoeding. Immers zolang de huurovereenkomst loopt, biedt artikel 3 §5, 3^{de} lid Woninghuurwet de huurder het recht om de huurovereenkomst zonder opzegtermijn en -vergoeding te beëindigen. Het doet er daarbij niet toe of de opzegtermijn van de vorige opzegging reeds ingegaan is. De afwijkende bepalingen van artikel 3, §5, 3^{de} alinea zoals ingevoerd door artikel 73 van de Programmawet van 27 december 2006(I) hebben de regel bepaald in artikel 3 §9 woninghuurwet niet gewijzigd, en derhalve neemt de opzegging, zelfs zonder opzegtermijn noch vergoeding, een aanvang de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de opzegging gegeven is. De huurder vordert dus ten onrechte een deel van de huur van juli pro rata van de termijn die hij betrokken heeft.

7.1.5 Rechtspraak over tijdstip inzake omzetting van een korte woninghuurovereenkomst in een negenjarige woninghuurovereenkomst

- **Cassatie 9 oktober 2014 tijdstip omzetting korte duur naar negenjarige duur**

“Uit artikel 3 van de bijzondere regels met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, vervat in artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, volgt dat de huurovereenkomst van korte duur, bij ontstentenis van een opzegging binnen de bij § 6, vierde lid, bepaalde termijn, geacht wordt te zijn gesloten voor een duur van negen jaar en onderworpen is aan de § 1 tot 5, van dat artikel te rekenen van de eerste dag van de derde maand voorafgaand aan het verstrijken

van de in de aanvankelijke overeenkomst bepaalde duur.”

Dit cassatie-arrest ligt in de lijn van wat zowel Dambre en Hubeau in WoninghuurAPR reeds gesteld hebben en we ook met de huurdersbonden steeds verdedigd hebben, namelijk dat eenmaal de termijn van drie maanden voorafgaand aan de vervaldatum van het huurcontract van korte duur verstreken zijn, bij wijze van spreken de dag er

op de omzetting naar een negenjarige huurovereenkomst plaatsgrijpt en derhalve vanaf dit moment de tussentijdse opzegmogelijkheden voor de negenjarige huurovereenkomst (artikel 3, §2, 3, 4 en 5) van toepassing worden.

Zoals uit het uitgebreid arrest blijkt, betrof het een (laattijdige en betwiste) opzegging voor eigen betrekking op een moment dat er nog anderhalve maand was voor het verstrijken van de overeengekomen korte duur. In casu had de Rechtbank van Luik in beroep geoordeeld dat de opzegmogelijkheden in toepassing van artikel 3 §2 woninghuurwet slechts ontstonden op het moment van omzetting in een negenjarige huurovereenkomst die ze bepaalde op het moment dat de korte duur was verstreken. Cassatie gaat hier niet in mee. Het gaat niet over een verlenging, maar wel over een omzetting in een negenjarige huurovereenkomst.

Het cassatiearrest laat enige ruimte. Wanneer een huurder zou opzeggen 2 maanden voor het verstrijken van de korte duur waarbij de huurovereenkomst niet geregistreerd is, kan de huurder weg zonder opzegtermijn en opzegvergoeding. Betekent dit dan ook dat dan ook dat de huurder dan morgen buiten kan, nog voor de korte duur is verstreken? Dit stelt cassatie niet:

“Uit die bepalingen volgt dat, bij ontstentenis van een opzegging binnen de bij paragraaf 6, vierde lid, bepaalde termijn, de huurovereenkomst van korte duur geacht wordt te zijn gesloten voor een duur van negen jaar en onderworpen is aan de paragrafen 1 tot 5, te rekenen van de eerste dag van de derde maand voorafgaand aan het verstrijken van de in de aanvankelijke overeenkomst bepaalde duur.

(...)

Het bestreden vonnis dat oordeelt dat de overeenkomst tijdens de drie maanden vóór het verstrijken van de in de aanvankelijke

overeenkomst bepaalde duur "nog steeds een huurovereenkomst van drie jaar was, onderworpen was aan het voormelde artikel 3, § 6" en "dus nog steeds niet onderworpen was aan de bepalingen van de paragrafen 1 tot 5", schendt het voormelde artikel 3, § 1 tot § 6. Het onderdeel is gegrond.”

Alhoewel dus op grond van het Cassatie-arrest kan gesteld worden dat eenmaal de termijn van drie maanden voor de vervaltermijn van korte duur (de dag erna reeds) de duur- en opzegebepalingen van de negenjarige huurovereenkomst van toepassing zijn en niet langer deze van de kortlopende huurovereenkomst, vloeit daaruit niet noodzakelijkerwijze voort dat derhalve een opzegging (door huurder of verhuurder) in toepassing van artikel 3, §2, 3, 4 of 5 kan leiden tot een beëindiging voor het verstrijken van de korte duur.

Een dergelijke interpretatie leidt tot een zekere inconsistentie dat indien het huurcontract op datum van opzegging nog niet geregistreerd was, de huurder deze huurovereenkomst sneller kan beëindigen, dan wanneer hieraan voorafgaand minstens drie maanden voor het verstrijken van de korte duur zou zijn opgezegd.

Of anders gesteld, betekent deze interpretatie door cassatie (geheel terecht) dat de duur- en opzegebepalingen van de negenjarige huurovereenkomst van toepassing worden de eerste dag volgend op de termijn van drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de korte duur, dat door opzegging de negenjarige huurovereenkomst een einde kan nemen voor het verstrijken van de korte duur?

Samengevat: het arrest van het Hof van Cassatie laat ruimte voor deze huurdersvriendelijke interpretatie, maar biedt hiervoor geen zekerheid.

7.1.6 Rechtspraak over de exceptio non adimpleti contractus

- **J.P. Jodoinge – Perwez (section Jodoigne) 4 juin 2015, T. Vred., maart- april 2016, blz. 76- 80**

In betreffende huurovereenkomst werd het stellen van een huurwaarborg als onmiskenbare voorwaarde gesteld voor afgifte van de sleutels. Omdat de huurder de waarborg niet kon stellen beriep hij zich op het OCMW, waarna de verhuurder de huurder in gebreke stelde wegens het niet voldoen aan de voorwaarde tot het storten van een waarborgsom. De huurder beperkte zich tot de betaling via OCMW-bankwaarborg van 2 maanden huur, dewelke ook nog eens werd beperkt tot de loutere huurschade. En dit terwijl in de huurovereenkomst bepaald was dat de huurder een waarborg van 2 maanden integraal op een geïndividualiseerde en geblokkeerde rekening zou stellen.

Er kan discussie rijzen over het feit dat de verhuurder zomaar nalaat zijn leveringsplicht na te komen louter omwille van het feit dat de huurder geen waarborg stelde, maar in dit vonnis stelt de vrederechter niet dat de toepassing van onderhavige clause een ontbindingsclausule betreft maar wel een opschortingsvoorwaarde van niet-exceptie van uitvoering van het contract. Kortom, art. 1762bis BW is hier niet in het geding.

Wat houdt de opschortingsvoorwaarde in?

- De fout van de tegenpartij moet vaststaan;
- Er moet een ingebrekestelling zijn vanwege een partij;
- Het betreft een vorm van verweer om de tegenpartij ertoe aan te zetten zijn contractuele verplichtingen toch uit te voeren, in casu het uitstellen van de levering van het pand totdat de huurder zijn wederprestatie uitvoert met name het betalen van de waarborg.

Uiteindelijk oordeelt de vrederechter wel dat de ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is – zonder dat hij hiermee toepassing maakt van een uitdrukkelijk ontbindend beding, hetwelk in strijd is met art. 1762bis BW – wegens de ernst van de tekortkomingen door de huurder

(bankwaarborg van 2 maanden beperkt tot enkel de huurschade en geruime tijd na aanvang terwijl de verhuurder de huurder meermaals in gebreke stelde).

Aansluitend hierbij bespreken we kort een uitspraak van Cassatie van 24.09.2010 (RW 2010-2011) die de samenhang tussen de exceptio non adimpleti contractus en de gerechtelijke ontbinding van een overeenkomst wegens wanprestatie behandelt.

De ontbinding van de huurovereenkomst is een zeer zware sanctie, zodat de tekortkoming zeer ernstig moet zijn. Is een tekortkoming niét ernstig genoeg, kan dit aanleiding geven tot het invoeren van een exceptio non adimpleti contractus (dus opschorting van de uitvoering).

Wel moet er sprake zijn van proportionaliteit en een duidelijk verband tussen de wanprestatie en wat je opschort.

Dit proportionaliteitscriterium past in de rechterlijke toetsing om rechtsmisbruik aan te pakken. Indien in het geval zoals beschreven in het voornoemde vonnis van J.P. Jodoinge – Perwez de huurder wel al bijv. de eerste maand huur had betaald en alles in het werk had gesteld om de huurwaarborg te storten, dan zou de niet-levering van de woning en dus de weigering tot afgifte van de sleutels door de verhuurder wel als een vorm van rechtsmisbruik kunnen worden beschouwd.

De levering vormt namelijk een essentieel onderdeel van de huurovereenkomst en als dit onderdeel wordt weggenomen, kan de tijdige (niet)levering niet meer worden rechtgezet of in de tijd worden teruggedraaid. De achterstallige betaling kan daarentegen wel worden rechtgezet. We zijn van oordeel dat de toepassing van contractuele clausules op grond waarvan de verhuurder de sleutel inhoudt, omdat de verschuldigde huurwaarborg nog niet is gesteld, een disproportionele sanctie is die trouwens ook

strijdig is met het recht op behoorlijke

huisvesting.

- **Opeenvolgende kortlopende huurcontracten met dezelfde huurder tegen een lagere basishuurprijs**

De beschermde partij is de huurder. De gewijzigde Woninghuurwet van 13.04.1997 voorzagt een verstrenging en beperking inzake de huurprijs en de duur ten voordele van de huurder. De regeling strekt er immers toe misbruik met opeenvolgende kortlopende huurcontracten tegen te gaan.

Kortom, een lagere huurprijs die wordt overeengekomen bij een opeenvolgend kortlopend huurcontract, is geldig. Immers enkel de huurder kan de ongeldigheid van een huurvernieuwing tegen andere geldelijke voorwaarden invoeren, nu enkel de huurder de beschermde partij is.

Het klopt dat de invoering van kortlopende huurcontracten in de woninghuurwet door de wet van 20 februari 1991 van dwingend recht is ter bescherming van beide partijen (zowel huurders als verhuurders), maar hier is in het geding of verhuurder en huurder een kortlopend huurcontract onder het korte duurstelsel kunnen afsluiten tegen een lagere huurprijs, zodat dit een toepassing is van de verstrenging van de voorwaarden zoals ingevoegd door de wet van 13 april 1997.

Wat rechtsleerauteur Carrette N. stelt in "Woninghuur", Die Keure, blz. 195-196, nr. 336 klopt niet: art. 7 §1 Woninghuurwet is hier geenszins van toepassing maar wel art. 3§6 WHW hetwelk dwingend de modaliteiten van (de verlenging van) kortlopende huurcontracten regelt. We bespreken de drie tegenargumenten (deze werden weergegeven in de uitnodiging van deze vergadering).

Het tweede contract (net geen jaar) dat aansluitend werd afgesloten na het eerste kortlopende contract (7 maanden) met een lagere huurprijs betreft een nieuw kortlopende huurovereenkomst conform art. 3 § 6 WHW en werd niet omgezet naar een negenjarige huurovereenkomst zodat art. 7 §1 WHW hier ook niet kan worden ingeroepen.

Ook art. 7 §1bis WHW kan niet worden ingeroepen omdat het hier niet gaat over opeenvolgende kortlopende huurcontracten met verschillende huurders, nadat het vorig kortlopend contract was opgezegd door de verhuurder.

Artikel 7, §1 woninghuurwet is slechts in het geding wanneer de huurprijs herzien wordt voor een lopende negenjarige huurovereenkomst om ten vroegste uitwerking te kunnen hebben bij de aanvang van het vierde jaar. Het feit dat huurder en verhuurder na zeven maanden een nieuw huurcontract sluiten met een lagere huurprijs is niet in strijd met artikel 7, §1 WHW, nu partijen nog steeds tussen de negende en zesde maand voorgaand aan het verstrijken van een driejarige periode te rekenen vanaf het tweede huurcontract (bij gebreke aan onmiddellijke omzetting in negen jaar) de huurprijs op basis van artikel 7, §1 WHW kunnen herzien. Er valt dan ook niet in te zien waarom dit artikel 7, §1 zou schenden.

Tenslotte hebben partijen een nieuwe huurovereenkomst gesloten met een nieuwe basishuurprijs.

Het betreft hier geen herziening van de huurprijs maar van de basishuurprijs. Artikel 7, §1 WHW handelt over de herziening van de huurprijs, terwijl artikel 7, §1bis handelt over de herziening van een basishuurprijs. De wetgever maakt dus wel degelijk een onderscheid tussen beide.

Bij een gelijkaardig dossier zou er ook sprake zijn van twee opeenvolgende kortlopende huurcontracten, waarbij een huurprijsverlaging werd opgenomen in het tweede contract. Volgens de uitspraak van de Vrederechter zou de huurprijs overeengekomen in de eerste huurovereenkomst geldig zijn en wordt door het sluiten van de tweede huurovereenkomst deze omgezet in een negenjarige huurovereenkomst te rekenen vanaf de

aanvang van het eerste kortlopend huurcontract. Nu eist de verhuurder de gemiste huurgelden terug ingevolge de hogere huurprijs van het tweede huurcontract doch

dit werd klaarblijkelijk niet ten berde gebracht op de zitting zodat de vrederechter hierover ook geen uitspraak heeft gedaan in zijn vonnis.

7.1.7 Rechtspraak over de aansprakelijkheid van de huurder voor brand

- **J.P. Forest 4 mai 2015, T. Vred. Maart-april 2016, blz. 81-83 met Noot De Saint Moulin, E. (blz. 83- 88) ‘ Le concours de responsabilités et l’ article 1384, alinéa 1er: des conditions inadaptées?**

Een huurder brengt in zijn gehuurd goed een televisie binnen die op de nacht van 7 op 8 augustus 2008 ontploft en een brand in het gehuurde goed veroorzaakt. Uit het expertiseverslag blijkt dat aan de basis van de brand exclusief een defect aan het televisietoestel (eigendom van de huurder) ligt zonder dat de huurder een fout kan aangewreven worden die zijn huurdersaansprakelijkheid impliceert.

Zowel het vonnis als de bijhorende noot zijn bijzonder interessant. Zoals algemeen geweten is de bewijslast voor de huurder in toepassing van artikel 1733 BW bijzonder zwaar. Artikel 1733 BW bepaalt namelijk: *“Hij is aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan.”*

Aan deze rechtsregel zijn twee aspecten verbonden: de aansprakelijkheidsregel en de bewijsregeling. Inzake de aansprakelijkheid zoals bepaald in artikel 1733 is vereist dat de huurder een fout begaan heeft. Er is namelijk sprake van ‘schuld’ wat wijst op een tekortkoming. Vergelijk dit met de ‘buitencontractuele’ aansprakelijkheid van artikel 1384 BW (ook wel pauliaanse aansprakelijkheid genoemd) waarbij iemand die een daad stelt welke schade berokkent aan een ander, die ander hiervoor moet vergoeden. Artikel 1384, alinea 1 BW luidt immers: *“Men is aansprakelijk niet alleen voor de schade*

welke men veroorzaakt door zijn eigen daad, maar ook voor die welke veroorzaakt wordt door de daad van personen voor wie men moet instaan, of van zaken die men onder zijn bewaring heeft.”

De rechter bespreekt vooreerst de aansprakelijkheid in artikel 1733 BW en wijst er op dat een negatief bewijs moeilijk te leveren valt. De rechter wijst er op dat dit negatief bewijs een redelijke toepassing moet krijgen in de mate waarin het bewijs van een negatief feit in het algemeen onmogelijk te leveren valt. Het bewijs kan derhalve perfect geleverd worden door een *geheel van zware, precieze en overeenstemmende vermoedens*. De huurder levert voldoende naar recht het bewijs dat hij geen fout heeft begaan bij de manipulatie of onderhoud van het televisietoestel. Het louter binnen brengen van een relatief nieuw televisietoestel van een gekend merk bevat geen fout in hoofde van de huurder. In tegenstelling tot artikel 1735 BW waarbij de huurder geacht wordt ook aansprakelijk te zijn voor de schade berokkent door zijn huisgenoten, bestaat er in het gemeen huurrecht geen bepaling die zijn aansprakelijkheid voor door hem in het gehuurde goed gebrachte zaken impliceert. De huurdersaansprakelijkheid in toepassing van artikel 1735 BW is derhalve niet in het geding.

Artikel 1384, alinea 1 behandelt de (quasi) delictuele aansprakelijkheid voor zaken die men in bewaring heeft. Artikel 1384, alinea 1 BW stelt de bewaarder van een zaak, behept met een gebrek, verantwoordelijk, wanneer het gebrek een abnormale eigenschap van de zaak uitmaakt waardoor de zaak onder welbepaalde omstandigheden in staat is schade te veroorzaken. Er wordt algemeen aanvaard dat de toepassing van deze bepaling plaats vindt onafhankelijk van elk idee van een fout. Er kan geen twijfel over bestaan dat de televisie behept was met een gebrek, dat de huurder de bewaarder er van was, en dat deze gebrekkige zaak een schade heeft berokkend aan de verhuurder. En dus kan de verantwoordelijkheid van de huurder gesteund op deze buitencontractuele wetsbepaling in het geding zijn.

Volgens het arrest van het Hof van Cassatie van 29 september 2006 sluit het feit dat er een overeenkomst bestaat (verbintenis) tussen diegene die de schade heeft veroorzaakt en diegene die het slachtoffer er van is, een buitencontractuele aansprakelijkheid niet uit.

Het Hof van Cassatie heeft in dit arrest van 29 september 2006 de formule welke ze traditioneel hanteerde om de voorwaarden van een samenloop van verantwoordelijkheden te bepalen, lichtjes gewijzigd. De quasi-delictuele aansprakelijkheid kan desalniettemin worden aanvaard indien die fout die hem wordt aangerekend *niet enkel* een mankement (tekortkoming) aan zijn

contractuele verplichtingen inhoudt, *maar eveneens* aan zijn algemene diligentie (of voorzichtigheids-)plicht die op hem rust, EN indien deze fout een andere schade heeft veroorzaakt dan diegene die te wijten is aan de slechte uitvoering van de overeenkomst. De beide voorwaarden moeten cumulatief vervuld zijn.

In casu oordeelt de rechter terecht dat aan de tweede voorwaarde niet is voldaan. Immers de schade bestaat in het feit dat de huurder de woning niet teruggeeft in dezelfde staat als waarin hij die ontvangen heeft, met uitzondering van overmacht of ouderdom. Derhalve wordt geen andere schade aangetoond dan schade die zou kunnen voortspruiten uit een tekortkoming aan zijn contractuele verplichtingen.

De auteur wijst er op dat vele rechters onmiddellijk de tweede voorwaarde aftoetsen, om de veel moeilijkere eerste voorwaarde niet te hoeven aftoetsen, omdat deze geen fout veronderstelt, maar enkel een gebrek aan voorzichtigheid.

De auteur pleit ervoor om de buitencontractuele aansprakelijkheid, die veel zwaarder is, niet langer te laten meespelen als op grond van artikel 1733 BW de huurder geacht wordt niet aansprakelijk te zijn in hoofde van zijn verplichtingen als huurder. Ook al blijkt in de praktijk dat de rechters de buitencontractuele aansprakelijkheid van huurders makkelijk kunnen 'omzeilen' door te toetsen aan de tweede voorwaarde.

- **Rechtbank van Koophandel Leuven (2^{de} kamer) 7 oktober 2014**

Uit de artikelen 1733 en 1735 BW volgt dat de huurder ten aanzien van de verhuurder of de persoon die in zijn rechten treedt, dient aan te tonen dat

hijzelf noch de personen voor wie hij instaat enige fout hebben begaan die de brand mede heeft veroorzaakt. De huurder is er niet toe gehouden op

positieve wijze de oorzaak van de brand aan te tonen, maar het volstaat dat hij op basis van voldoende precieze en overeenstemmende vermoedens de onmogelijkheid aantoont van een dergelijke fout die de brand mede zou hebben veroorzaakt.

De in artikel 1721 BW bepaalde vrijwaringsplicht van de verhuurder (voor zogenaamde verborgen gebreken) geldt niet bij een gebrek dat zichtbaar was bij de levering van het verhuurde goed.

Als een onderhuurster gedurende bijna zes jaar de indruk heeft gewekt dat haar verhuurster niet aansprakelijk was voor de brandschade, zodat deze laatste niet de gelegenheid had om de oorzaak of de omvang van de schade vast te stellen, en als de in de rechten van de onderhuurster gesubrogeerde brandverzekeraar in die omstandigheden de hoofdhuurder aanspreekt tot terugbetaling van de aan haar verzekerde uitgekeerde vergoeding, handelt deze verzekeraar in strijd met het beginsel dat contracten

ter goeder trouw moeten uitgevoerd worden.

Het betreft een café waar later een appartement werd bijgebouwd. Het is onduidelijk of het over woninghuurwet gaat, maar gezien de rechtbank van koophandel uitspraak doet is het eerder onwaarschijnlijk. Uitsluitel is niet nodig voor de case. Er was een brand die ontstaan is door lek via de goot waardoor water in contact kwam met de zekeringskast. De expertise van het parket stelt dat het niet moedwillig was. Pas op het einde van het proces roept de onderhuurder de hoofdhuurder in als verantwoordelijke.

Dit vonnis kan geheel onderschreven worden en toont aan dat de rechtspraak de interpretatie inzake zware bewijslast die op de huurder rust bij brand, toch enigszins mildert door aan te geven dat indien er precieze en sterk overeenstemmende vermoedens zijn dat de brand is ontstaan zonder dat hier een medefout van de huurder of zijn gezinsgenoten of onderhuurder hiervan aan de basis ligt, dit eveneens als een afdoende bewijs wordt beschouwd.

7.1.8 Rechtspraak over afsplitsing kosten en lasten uit de huurprijs en mogelijkheid tot herziening of omzetting naar werkelijke kosten en lasten

- **Vred. Aalst (1^{ste} kanton) 2 juni 2015**

Wanneer in een woninghuurovereenkomst geen afzonderlijke bijdrage van de huurder in de huurkosten en -lasten is bedongen, zodat niet kan worden bepaald welk deel van de huurprijs werd bestemd als forfaitaire bijdrage in de huurkosten en – lasten, is een rechterlijke omzetting van die kosten en lasten in de werkelijke kosten en lasten met toepassing van artikel 7 §2 Woninghuurwet niet mogelijk.

In casu had de huurster in hoedanigheid van verweerster in het geding aan de rechtsvoorganger van eisers het pand verkocht, waarbij aan verweerster een levenslange huur werd toegestaan (bij notariële akte van 16 mei 2012) voor de maandelijkse huurprijs van 670 €.

De huurovereenkomst bevat geen uitdrukkelijke bepaling dat de kosten en lasten inbegrepen zijn in de huurprijs. De vrederechter vermeldt in zijn vonnis met verwijzing naar Dambre wat moet worden verstaan onder huurkosten en

huurlasten en stelt dat de partijen vrij regelingen kunnen treffen inzake huurkosten en huurlasten, andere dan de onroerende voorheffing en de doorrekening van bemiddelingskosten. De vrederechter stelt op citaat: *“In de huurovereenkomst tussen de partijen is niet voorzien in een afzonderlijke bijdrage van verweerster in de huurkosten en -lasten. Er dient dan te worden aangenomen dat deze bijdrage forfaitair inbegrepen is in de maandelijkse huurprijs. De vordering van eiseres dat verweerster bijdraagt in de afrekening van huurkosten en -lasten overeenkomstig de afrekening van de syndicus voor de boekjaren 2012-2013 en 2013-2014 dient als ongegrond te worden beschouwd.”*

Verder stelt de vrederechter op citaat: *“Aangezien niet kan worden bepaald welk deel van de huurprijs werd bestemd als forfaitaire bijdrage in de huurkosten en -lasten, is een rechterlijke omzetting van deze bijdrage in de werkelijke kosten en lasten overeenkomstig artikel 7, §2 Woninghuurwet niet mogelijk (G. Rommel, ‘ Le bail de la résidence principale ’, T. Vred. 1992, , 302; A. Van Oevelen, Woninghuur, Die keure 2009, p. 267, nr. 482).”*

Derhalve wijst de vrederechter deze vordering af. Bij dit vonnis kunnen vragen gesteld worden. Kan men uit de loutere overweging dat naast de huurprijs geen verschuldigde huurkosten en -lasten vermeld zijn afleiden dat die in de huurprijs zijn begrepen?

Eiseres had immers in eerste orde de betaling van huurkosten waaronder verwarming en warm water evenals onderhoud gemeenschappelijke delen, gevorderd voor de boekjaren 2012-2013 en 2014-2015. En pas in tweede orde de omzetting van forfaitaire huurlasten en huurkosten in werkelijke kosten en lasten conform de afrekening van de syndicus.

Dit betreft een interpretatie van een overeenkomst die hier (althans niet in de verkorte versie die gepubliceerd is) nauwgezet is gebeurd. Redelijkerwijze zou men er kunnen van uitgaan dat huurkosten en lasten die een gebruiksgenot opleveren (verbruik nutsvoorzieningen of het onderhoud van de gemeenschappelijke delen welke normaal ten laste van de huurders valt) naast de huurprijs zijn verschuldigd indien niet uitdrukkelijk is bedongen dat ze inbegrepen zitten in de huurprijs.

Bovendien kan een omzetting van de forfaitaire huurkosten en -lasten in beginsel enkel voor de toekomst gelden.

Tenslotte vermeldt niet Van Oevelen, maar N. Carette in *Woninghuur* (ed. Van Oevelen) dat indien de kosten en lasten inbegrepen zitten in de huurprijs en hun aandeel in de huurprijs niet kan worden bepaald (zonder te specificeren waarom dit onmogelijk zou zijn), dat dan een rechterlijke herziening of omzetting uitgesloten zou zijn. En dus de partijen dan conform artikel 7 §1 (en binnen de daartoe voorziene vervaltermijnen) een herziening van de huurprijs op basis van nieuwe omstandigheden zouden moeten vragen. Waarmee het probleem van de niet bepaalbaarheid van het forfaitair bedrag blijft.

Tenslotte behandelt dit vonnis ook niet de vraag naar de splitsing tussen naakte huurprijs en kosten zoals bepaald in artikel 1728 bis in samenlezing met artikel 1728 ter. BW nu deze artikelen niet werden ingeroepen.

Dit vonnis dient dan ook met grote omzichtigheid gelezen te worden. Telkens zal aan de hand van casuïstiek de bedoeling der partijen moeten nagegaan worden. Of dit hier afdoende gebeurd is, kan betwijfeld worden.

7.1.9 Rechtspraak over de geldigheid van tussentijdse opzegbedingen in een kortlopend huurcontract

- **Hof van Cassatie 18 december 2015**

Artikel 3, § 6, van de regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder, die vervat zijn in artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, bepaalt in het eerste lid dat, in afwijking van paragraaf 1, de huurovereenkomst schriftelijk kan worden gesloten voor een duur die korter is dan of gelijk aan drie jaar en, in het tweede lid, dat die huurovereenkomst niet is onderworpen aan de bepalingen van de paragrafen 2 tot 5. Noch uit de tekst van die wetsbepaling noch uit het dwingend karakter ervan volgt dat elk beding dat de huurder toestaat een huurovereenkomst met betrekking tot zijn hoofdverblijfplaats, die gesloten werd voor een duur die korter is dan of gelijk is aan drie jaar, vervroegd te beëindigen, verboden is. Het onderdeel, dat van het tegendeel uitgaat, faalt naar recht.

De eiseres is de vrouw van een feitelijk koppel. De relatie tussen het koppel (woninghuurders) loopt op de klippen. De vrouw wil er blijven wonen. De verweerder is enerzijds de huurder die uit het contract wil stappen en de verhuurder. Het betreft een kortlopend huurcontract met een opzegbeding (dat niet identiek is aan de opzeggingsmogelijkheden van een 9-jarig huurcontract). De meerderheid van de rechtspraak aanvaardt de geldigheid van dit soort opzegbedingen. De eiseres betwist de geldigheid van het contractueel overeengekomen opzegbeding. De eiseres stelt wel niet in vraag of de medehuurder apart kon opzeggen. De advocaat van de verhuurder aanvaardt niet dat er geen nieuwe huurder zou zijn aangebracht (wat niet nuttig was aangezien zij er bleef) en stelt dat een contract ter goeder trouw uitgevoerd moet worden.

Hoewel de aanleiding (het geschil) zeer interessante rechtspraak had kunnen opleveren, beperkt Cassatie zich in zijn dictum tot het strikte minimum minimorum om het vonnis van de rechtbank in beroep te Namen te verbreken.

Het Hof van Cassatie stelt enkel dat noch uit de tekst van artikel 3, §6, 1st en 2^{de} lid BW (duur van maximaal drie jaar of korter en dat de opzegbepalingen van de negenjarige huurovereenkomst niet van toepassing zijn, noch uit het feit dat dit van dwingend recht is (zie artikel 12 Woninghuurwet), volgt dat elk beding dat de huurder toestaat een woninghuurovereenkomst van korte duur vervroegd te beëindigen, verboden is.

Cassatie spreekt zich hier niet uit over bedingen die de verhuurder toelaat om de huurovereenkomst van korte duur vroegtijdig te beëindigen. Cassatie spreekt zich ook niet uitdrukkelijk uit (zij het met toch enige vingerwijziging) over de ongeldigheid van een tussentijds opzegbeding identiek aan de negenjarige huurovereenkomsten. Cassatie spreekt zich zelfs niet uit over opzeg- of schadebedingen (verbrekingsbedingen). En Cassatie spreekt zich al helemaal niet uit over de vraag of een huurder (wanneer de verbintenis niet hoofdelijk is) eenzijdig enkel voor hemzelf een huurovereenkomst vroegtijdig kan beëindigen.

In casu betrof het geen beding identiek aan artikel 3, §5 woninghuurwet. Men zou enkel kunnen stellen dat volgens het Hof van Cassatie sommige bedingen krachtens de wilsovereenstemming (artikel 1134 BW) geldig tussentijdse

beëindigingsmogelijkheden kunnen bevatten, zonder dat ze daarom strijdig zijn met de duur en opzegbepalingen van artikel 3, §6 woninghuurwet.

En uiteraard spreekt Cassatie zich ook niet uit over de al dan niet geldigheid van contractuele wederinhuringsbedingen zonder voorafgaande opzegging.

7.1.10 Woninghuur en eigendomsoverdracht evenals gevolgen vanaf het moment dat de verkrijger in de rechten en de plichten van de huurovereenkomst treedt

- **RB Antwerpen 16 november 2015**

Vanaf de eigendomsoverdracht treedt de koper in de rechten en plichten van de oorspronkelijke verhuurder ten aanzien van de huurder, ook wat betreft de verplichting tot teruggave van de huurwaarborg. De verklaringen in de notariële akte daaromtrent hebben geen weerslag op het objectieve gegeven dat er wel degelijk een huurwaarborg werd betaald en dient te worden teruggegeven.

In casu betreft het een geregistreerde huurovereenkomst (geregistreerd voor datum van notariële koopakte) welke dus krachtens artikel 9, 1^{ste} lid Woninghuurwet tegenstelbaar of tegenwerpelijk is aan de verkrijger die in alle rechten en plichten voortspruitend uit deze huurovereenkomst treedt. De huurder legt het bewijs voor dat de huurwaarborg in de vorm van geld is betaald (niet op een geblokkeerde rekening) door voorlegging van een door de verhuurder ondertekend ontvangstbewijs.

Deze huurwaarborg werd telkens behouden door de verhuurder, zoals aangeduid door partijen in de opeenvolgende huurovereenkomsten van 3 september 1995 en 25 augustus 2004. Deze laatste huurovereenkomst werd geregistreerd op 15 oktober 2008 terwijl de notariële koopakte met de bewuste passage dateert van 22 juni 2009.

De notariële koopakte vermeldt (ten onrechte) dat geen huurwaarborg is betaald. De verkrijger beroept zich hier op om de huurwaarborg niet te betalen aan de huurder bij het einde van de huurovereenkomst.

Met toepassing van de gemeenrechtelijke regels inzake tegenstelbaarheid van een huurovereenkomst van vaste datum bevestigt de Rechtbank van Antwerpen in beroep het aangevochten vonnis van de vrederechter dat de huurovereenkomst tegenstelbaar is aan de verkrijger op wie de verplichting rust om de huurwaarborg terug te betalen, te meer nu blijkt dat de bepaling in de notariële koopakte niet strookt met de werkelijkheid gezien het voorgelegd bewijs van betaling van de huurwaarborg.

Bij de notariële koopakte is de huurder een derde en gezien het tegenstelbaar karakter van de huurovereenkomst die vaste datum heeft verworven voorafgaand aan de notariële koopakte is deze tegenstelbaar aan de verkrijger, wat impliceert dat hij bij het einde de huurwaarborg aan de huurder moet terug betalen.

Vermelden we enkel dat de rechter zich hiervoor ook had kunnen steunen op artikel 9 woninghuurwet, nu deze bepaalt dat de verkrijger gesubrogeerd wordt in de rechten en de plichten van

de huurovereenkomst afgesloten met de vervreemder, zelfs indien de huurovereenkomst geen vaste datum heeft, maar de huurder sinds minstens zes maanden de huurwoning betreft.

Voor de wetwijziging van de woninghuurwet door de wet van 13 april 1997 bestond er in de rechtsleer en rechtspraak verdeeldheid wie de waarborg

moest terugbetalen (indien bvb. de huurwaarborg niet mee werd overgedragen bij de notariële koopakte). Door de techniek van de tegenstelbaarheid en subrogatie in de rechten en plichten van de huurovereenkomst is de rechtspraak en rechtsleer nu unaniem dat de teruggaveplicht van de huurwaarborg op de verkrijger – verhuurder rust.

7.1.11 Overige juridische vragen en antwoorden

- **Stopzetting huurpremie wegens overschrijding inkomensgrens op basis van het ‘meest recent geactualiseerd inkomen’**

Een huurder die een huurpremie ontving, krijgt een melding van Wonen-Vlaanderen dat deze wordt stopgezet omdat zijn inkomen boven het toegelaten maximum valt. Bij de actualisatie 2015 is gebleken dat het inkomen van 2012 net boven de grens lag. In 2013 en 2014 zijn de inkomsten van de huurder fel gedaald en lagen deze ver onder de maximumgrens. In maart 2016 krijgt deze huurder de melding van Wonen Vlaanderen dat de huurpremie hem opnieuw wordt uitbetaald omdat bij de actualisatie van zijn inkomen (inkomsten 2014) door een domiciliemaatschappij gebleken was dat zijn inkomen opnieuw onder de inkomensgrens viel om in aanmerking te komen voor een huurpremie.

Een maand later echter kreeg de huurder opnieuw een brief van Wonen Vlaanderen omdat bij de bezorging van een ‘recenter’ geactualiseerd inkomen door een andere domiciliemaatschappij waarbij hij als kandidaat-huurder was ingeschreven, dit inkomen opnieuw boven de inkomensgrens viel.

Artikel 9, 1ste lid, 7° van het Huurpremiebesluit is zeer duidelijk:

*“De tegemoetkoming wordt stopgezet :
(...)”*

6° zodra het inkomen bij de jongste actualisatie hoger blijkt te zijn dan het maximumbedrag, vermeld in artikel 2, derde lid, 3° ;”

Wanneer derhalve een kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning is ingeschreven bij twee domiciliemaatschappijen en domiciliemaatschappij A bericht aan de VMSW dat het referentie-inkomen van 2013 opnieuw onder de inkomensgrens voor een huurpremie valt zodat het Agentschap Wonen beslist om de huurpremie opnieuw toe te kennen vanaf maart 2016, en daarna bericht een andere domiciliemaatschappij B dat volgens het referentie-inkomen 2012 (sic!) de kandidaat-huurder zijn referentie-inkomen boven de inkomensgrens voor een huurpremie zit, dan kan het Agentschap Wonen Vlaanderen niet geldig beslissen dat de huurder niet langer gerechtigd is op een huurpremie zich steunend op de jongste actualisatie. Onder ‘jongste actualisatie’ moet immers verstaan worden ‘de actualisatie gesteund op het jongste referentie-inkomen’. Bovendien begaat domiciliemaatschappij B een fout door een actualisering en aftoetsing van de inkomensgrenzen in 2016 door te voeren of hiervan melding te maken, en zich hierbij te steunen op het referentie-inkomen van 2012 in plaats van 2013.

Uit het vervolg van dit dossier blijkt dat de SHM B (Duffel) geen geactualiseerd inkomen

in 2016 bezorgd heeft aan de VMSW. Wel heeft ze een wijziging aangebracht aan het dossier van de kandidaat-huurder. Door de informaticatoepassing werd dit dossier automatisch opgenomen in het VMSW-databestand die dit beschouwde als de meest recente actualisatie.

Men heeft ondertussen het ICT-probleem in casu ondervangen door aan de SHM die het juiste actualisatie-inkomen had aangeleverd,

te vragen een element uit het dossier te wijzigen, waardoor dit dossier nu door de ICT-toepassing beschouwd wordt als het meest recent geactualiseerd inkomen.

Het willig beroep (want de beroepstermijn was reeds overschreden) is ingewilligd omdat de fout zo manifest duidelijk is en dus de huurder zal met terugwerkende kracht zijn huurpremie verkrijgen.

- **Voorontwerp besluit tot wijziging KBSH wijzigt begrip inkomen in KBSH waarbij kandidaat-huurders boven inkomensgrens huurpremie vallen omdat ze over een inkomen beschikken lager dan het leefloon (minimaal 2 leeflonen) en dus door de toekenning van leeflonen als ondergrens boven de inkomensgrens vallen voor de huurpremie**

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 december 2015 schraapt in artikel 1, 15° (definitie inkomen dat in aanmerking wordt genomen voor de toetsing aan de inkomensgrens) volgende bepaling:

“Als het inkomen, in voorkomend geval na indexatie, kleiner is dan het leefloon, rekening houdend met de gezinssamenstelling van de referentiepersoon, zoals het van toepassing is in de maand juni van het jaar dat aan de vaststelling van het inkomen voorafgaat, wordt het inkomen gelijkgesteld met dat leefloon”.

Deze bepaling verwijst naar artikel 46, laatste lid inzake de berekening van de sociale huurprijs bij een SHM. Uit de Nota aan de Ministerraad blijkt immers het volgende:

“In de definitie van ‘inkomen’, opgenomen in artikel 1, eerste lid, 15° van het Kaderbesluit Sociale Huur, wordt de laatste zin opgeheven. Deze zin bepaalt dat als het gezinsinkomen van een kandidaat-huurder of huurder minder dan het toepasselijke leefloon bedraagt, het toepasselijk leefloon als inkomen zal gelden. Dat betekent dat het werkelijk genoten

inkomen wordt opgetrokken tot het toepasselijke leefloon. Het toepasselijke leefloon kan dan worden gezien als een fictief minimaal inkomen. Deze bepaling werd voornamelijk ingeschreven om de (kandidaat-) huurder aan te sporen zijn rechten op maatschappelijke integratie te benutten.

Kandidaat-huurders die minstens 4 jaar ingeschreven zijn in het inschrijvingsregister van een sociale huisvestingsmaatschappij, hebben recht op een huurpremie als hun inkomen lager is dan het maximumbedrag dat opgenomen is in het besluit van de Vlaamse Regering van 2 februari 2007 tot instelling van een tegemoetkoming in de huurprijs voor woonbehoeftige huurders.”

Voor het inkomen wordt verwezen naar het inkomen dat door de sociale huisvestingsmaatschappij werd opgenomen bij de laatste actualisering van het inschrijvingsregister overeenkomstig het Kaderbesluit Sociale Huur. Het recht op een huurpremie wordt immers semi-automatisch toegekend op basis van het referentiebestand dat de VMSW ter beschikking stelt.

In de praktijk wordt vastgesteld dat sommige kandidaat-huurders hun recht op huurpremie niet kunnen uitoefenen, ook al beschikken ze slechts over een beperkt inkomen. Dit is te wijten aan het feit dat er wordt gewerkt met

de inkomensdefinitie van het Kaderbesluit Sociale Huur. Als het reëel genoten inkomen lager is dan het toepasselijke leefloon op de gezinssituatie, wordt het reëel genoten inkomen gelijkgeschakeld met het toepasselijk leefloon (fictief minimaal inkomen). Een voorbeeld ter verduidelijking, een moeder, dochter (27j) en zoon (17j). Het reële inkomen bestaat enkel uit het inkomen van de moeder 11.000 euro in 2012. Haar kinderen hebben geen inkomen. Het gezinsinkomen na indexatie, is dus 11.202 euro. Volgens de definitie inkomen uit het Kaderbesluit Sociale Huur wordt het gezinsinkomen opgetrokken naar het fictief minimaal inkomen dat voor deze gezinssamenstelling van toepassing is. Dit betekent leefloon gezinshoofd (moeder en kind ten laste) + leefloon samenwonende (dochter), namelijk 19.616,75 euro. Dit fictief minimaal inkomen is hoger dan het gezinsinkomen na indexatie (11.202 euro) waardoor automatisch het fictief minimaal inkomen wordt gehanteerd. Dit gezin komt niet in aanmerking voor een huurpremie want het maximuminkomen voor deze gezinssituatie is bepaald op 18.410 euro (16.900 euro+ 1.510 euro (1 persoon ten laste)). Het aantal huishoudens dat hierdoor de Vlaams Huurpremie misloopt wordt momenteel geschat op 243.

In de voorgestelde wijziging wordt dit pervers gevolg weggewerkt door de gelijkschakeling naar fictief minimaal inkomen niet langer op te nemen in de definitie van inkomen, maar te

verplaatsen naar artikel 46 van het Kaderbesluit Sociale Huur waar de huurprijsberekening wordt bepaald. Op die manier zal het werkelijk genoten inkomen in aanmerking worden genomen voor de inschrijving, de actualisering en de toewijzing en wordt de doelgroep van de rechthebbenden van de huurpremie correcter afgelijnd.

Dit wordt nu weliswaar naar de toekomst recht gezet. Maar het toont nogmaals aan tot welke Kafkaïaanse toestanden deze koppeling (huurpremie – inschrijving sociale huurwoning) geleid heeft.

In de nota ten behoeve van de Inspectie van Financiën geeft de minister aan dat er voldoende budgettaire ruimte is om dit recht te zetten, ervanuit gaande dat er een vrij grote uitval is.

Ondertussen is het KBSH in deze zin nu definitief gewijzigd met inwerkingtreding op 1 maart 2017. Hierdoor zullen in de toekomst kandidaat-huurders met een lager inkomen dan de inkomensgrens voor een huurpremie niet langer de huurpremie mislopen omdat hun een fictief hoger leefloon wordt toegerekend. Voor wie in het verleden om die reden de huurpremie heeft mislopen wordt een overgangsperiode uitgewerkt waarbinnen de SHM's dit na aanpassing van de ICT-toepassingen dit moeten rechtzetten.

• Korte duur en geschrift als vormvereiste

Een huurder heeft een 'eenzijdig huurreglement' ondertekend en zou geen andere schriftelijke overeenkomst hebben. Dergelijk 'huurreglement' enkel ondertekend door de huurder voldoet niet aan de vormvereiste van een schriftelijk huurcontract (artikel 1325 BW) zodat niet voldaan is aan de vormvereiste van een geschrift om een woninghuurcontract van korte duur te kunnen

afsluiten. Het contract is niet nietig, maar het betreft een negenjarig huurcontract (mondelinge huur met begin van schriftelijk bewijs) dat de huurder kan opzeggen zonder opzegtermijn en- vergoeding als dit niet geregistreerd is. Dat laatste lijkt trouwens onmogelijk als het registratiekantoor de wetgeving correct toepast.

- **Recht van de huurder om een huurovereenkomst te herroepen wanneer de verhuurder een marktpartij is en de overeenkomst gesloten is buiten de verkooplokalen van de onderneming**

Een huurder tekent in oktober 2015 met een NV als (professionele) verhuurder een huurovereenkomst. Op de huurovereenkomst wordt noch het ondernemingsnummer vermeld, noch de naam van de persoon die tekent voor de NV. De huurder heeft de dag zelf dat ze de overeenkomst heeft ondertekend een mailtje gestuurd om haar beslissing te herroepen.

Het feit dat het huurcontract noch het ondernemingsnummer vermeldt, noch de naam van de persoon die voor de onderneming tekent, maakt dit nog geen ongeldige schriftelijke huurovereenkomst. Artikel 1bis Woninghuurwet bepaalt in het eerste lid welke elementen moeten zijn opgenomen in het schriftelijk huurcontract. Artikel 1bis, 2^{de} lid bepaalt de sanctie als volgt: *“De meest gereede contracterende partij kan bij gebreke van uitvoering binnen acht dagen na een ingebrekestelling die betekend wordt bij een ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot, de andere partij in voorkomend geval via gerechtelijke weg verplichten om een schriftelijke overeenkomst op te stellen, te vervolledigen of te ondertekenen overeenkomstig het eerste lid en indien nodig verzoeken dat het vonnis de waarde zou hebben van een schriftelijke huurovereenkomst.”*

Derhalve biedt het ontbreken van een der deze elementen hoogstens een rechtsgrond voor de huurder om aan de vrederechter te vragen het huurcontract met de ontbrekende bepalingen aan te vullen. Dit is dus geen oplossing als de huurder van het huurcontract af wil.

Het klopt dat het Wetboek Economisch Recht, meer bepaald boek VI Marktpraktijken en consumentenbescherming een bepaling bevat waarbij, indien een overeenkomst gesloten wordt buiten de verkooplokalen van de onderneming, de consument dan over een herroepingsrecht beschikt en op de onderneming trouwens de informatieplicht rust om de consument hiervan op de hoogte te brengen. De onderneming heeft aan deze infoplicht niet voldaan en het huurcontract vermeldt niet (zelfs niet de gemeente) waar de overeenkomst is gesloten. De huurder heeft dezelfde dag nog bij email van 16 oktober 2015 te kennen gegeven van het huurcontract af te willen (het te herroepen). Derhalve kan hij deze huurovereenkomst wel degelijk annuleren.

Dit is dan niet in toepassing van artikel VI.47 aangezien dit artikel slaat op overeenkomsten gesloten op afstand, maar wel in toepassing van de artikelen VI, 67, 68, en 70. Deze artikelen vallen onder Hoofdstuk III ‘Buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten’.

- **Interpretatie contractueel verlengingsbeding kortlopende huurcontracten**

Sommige huurcontracten bevatten de zinsnede ‘kan verlengd worden’, andere ‘zal verlengd worden’. Er dient uiteraard steeds te worden bekeken wat als een schriftelijke verlenging beschouwd op basis van de concrete formulering. Maar vallen standaardbedingen niet onder ‘niettegenstaande enig andersluidend beding’?

Wanneer een contract van 1/1/2013 van 1 jaar het beding bevat ‘bij gebrek aan opzeg

tegen einddatum wordt huidige overeenkomst verlengd tot 31/12/2016’ lijkt het duidelijk dat dit wel schriftelijk overeen gekomen is. Wanneer echter overeengekomen wordt dat een verlenging onder het korte duur stelsel van toepassing zal zijn wanneer voorafgaand de huurovereenkomst van korte duur wordt opgezegd (conform de wettelijke regeling), dan kan geen stilzwijgende verlenging onder het korte duurstelsel worden overeengekomen.

Het Hof van Cassatie heeft in zijn arrest van 5 oktober 2012 bepaald dat een woninghuurcontract van korte duur niet noodzakelijk de duur van de overeenkomst moet bevatten. Enkel de voorwaarde van een geschrift is een vormvereiste waaraan een huurovereenkomst van korte duur moet voldoen. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid is dit een betwistbaar standpunt nu de duur toch bepaalbaar zou moeten zijn om geldig in afwijking van het negenjarig huurregime kortlopende huurovereenkomsten af te sluiten.

Bovendien bestaat in de rechtspraak en rechtsleer verdeeldheid over de vraag of bij kortlopende huurcontracten partijen, bij gebrek aan opzegging tegen het verstrijken van de overeengekomen duur, een contractuele wederinhuring onder het korte duurstelsel kunnen overeenkomen, mits uiteraard de gecumuleerde termijn van drie jaar niet overschreden wordt en mits de

pecuniaire voorwaarden niet verzaamd worden.

Immers artikel 3 §6 woninghuurwet bepaalt dat bij gebrek aan opzegging van drie maanden voorafgaand aan het verstrijken van de korte duur deze huurovereenkomst wordt omgezet in een negenjarig huurcontract. Los van deze hoger vernoemde discussies, zijn sommige contractuele verlengingsbedingen zo onduidelijk dat ook adviesverstrekkers tot uiteenlopende conclusies komen over het duurstatuut waarin de huurder zich bevindt (nog steeds korte duur of reeds negenjarig duurstelsel).

Daarom dringen de huurdersbonden er op aan dat ofwel de korte duur beperkt wordt tot maximaal 1 jaar, ofwel de geldigheid van contractuele wederinhuringsclausules onder het korte duurstelsel wordt uitgesloten of minstens dat de korte duur en het verstrijken van de korte duur bepaald moet zijn en dit een vormvereiste is.

7.2 Sociale huur

7.2.1 Sociale huurprijsberekening voor sociale huurwoningen verhuurd door SHM's

• Toelichting bij sociale huurprijsberekeningen 2016

Er is aan de huurprijsberekening 2016 niets veranderd tegenover 2015. De aandachtspunten zijn:

- Referentie-inkomen: NBI van 3 jaar terug (2013) => aanslagjaar 2014 of recenter inkomen indien van toepassing;
- Marktwaaarde (MW): meestal vastgesteld in 2010;
- Basishuurprijs, minimale huurprijs en patrimoniumkorting: meestal vastgelegd in 2012 ;
- Bij pensioengerechtigden: mogelijk dat maatschappijen toch telkens de huurprijsberekening maken op basis van referentie-inkomen (NBI van 3 jaar terug) in plaats van het recenter pensioeninkomen. Het duurt dus

enkele jaren voordat deze huurprijsberekening klopt;

- Leefloon:
 - o het is aan het OCMW om te bepalen of iemand recht heeft op een leefloon (niet de maatschappij). Bij twijfel steeds het OCMW raadplegen (vooral van belang bij inwonende kinderen)
 - o er wordt gekeken naar de huidige situatie (met andere woorden situatie op 1/1/2016);
- Huurprijsfiche vermeldt niet wanneer de basishuur werd vastgelegd (meestal 2010);

- Vooral het tabblad 'lopende verhuringen' is van belang;
- Vastgelegde minimale huurprijs en patrimoniumkorting: kunnen ook nagerekend worden aan de hand van sociale huurprijsfiche (excelblad) 2012;
- Huurprijsherziening: 10% hoger dan geïndexeerde marktwaarde;
- Afrondingsregels:
 - o Basishuurprijs wordt afgerond naar hogere eenheid (vb 98,03€ => 99€)
 - o Patrimoniumkorting en Marktwaarde: wordt afgerond naar dichtstbijzijnde eenheid (vb 98,03€ => 98€).

Het is opvallend dat er minder en minder vragen komen in verband met jaarlijkse huurprijsberekening, maar niet bij huurprijsherzieningen. Daarnaast valt het aan te bevelen dat, indien er discussie is omwille van het NBI, dit dient uitgeklaard te worden met de belastingen en niet met de SHM.

Het huurprijsstelsel is volledig in voege sinds 2012. Er kwam echter nog steeds geen duidelijke evaluatie. Het Groot woononderzoek van 2013 gaf alarmerende cijfers in verband met betaalbaarheid voor sociale huurders. Deze cijfers zijn echter niet betrouwbaar omdat in sommige gevallen kosten en lasten zijn inbegrepen, in andere gevallen niet. Nochtans zijn de gegevens bekend bij de maatschappijen (en de VMSW). Worden de doelstellingen gehaald?

De huurdersbonden dringen er bij Vlaams minister van Wonen en het Agentschap Wonen op aan dat de SHM's minimale informatie zouden opnemen op een huurprijsfiche zodat de huurdersbonden daadwerkelijk en eenvoudig aan de hand van het door Wonen Vlaanderen geleverd excelblad kunnen narekenen of de huurprijsberekening correct gebeurde.

Dit betekent dat ondermeer moet vermeld worden:

- De gezinssamenstelling met datum van geboorte per gezinslid

en de verhouding tot de referentiehuurder;

- Wie volledig of voor de helft of dubbel als persoon ten laste wordt beschouwd;
- De referentiehuurder;
- Het bedrag van het referentie-inkomen van het toepasselijk jaar en het geïndexeerde bedrag;
- In welk jaar de marktwaarde werd vastgelegd (2010 of een ander jaar) en bij voorkeur ook het jaar waarin de patrimoniumkorting en minimale huurprijs werd vastgelegd;
- De bedragen (marktwaarde, patrimoniumkorting en minimale huurprijs) en het bedrag van de gezinskorting dat in aanmerking wordt genomen;
- Het bedrag dat overeenstemt met 1/55 van het geïndexeerde referentie-inkomen wordt vermeld;
- De reële verschuldigde sociale huurprijs (zonder lasten en vergoedingen).

De huurdersbonden stellen vast dat de SHM's in meerderheid deze gegevens via een huurprijsberekeningsfiche verstrekken aan de sociale huurders, doch slechts een kleine minderheid info verstrekt wanneer de marktwaarde is vastgelegd door de SHM. Dit is info die nochtans noodzakelijk is om de huurprijsberekening op haar correctheid te kunnen controleren.

Een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen doen inspanningen om in een begeleidend schrijven een schriftelijke toelichting te geven bij de sociale huurprijsberekening. Hier valt echter op dat diverse SHM's nalaten te melden dat in geval een huurder in pensioen treedt waardoor het actueel referentie-inkomen met inbegrip van dit recent pensioeninkomen lager ligt dan het geïndexeerde netto-belastbaar gezinsinkomen van drie jaar terug, de huurprijs dan niet enkel tussentijds herberekend wordt aan de hand van de door de huurder geleverde stavingstukken (pensioenfiches), maar ook de

volgende drie jaarlijkse huurprijsberekeningen
dit recent pensioeninkomen in aanmerking

dient genomen te worden.

- **Toelichting bij sociale huurprijsberekening 2017**

Aan de hand van zowel de rondzendbrieven als de door Wonen Vlaanderen aangeleverde excelbladen voor de sociale huurprijs 2017 (van toepassing op de SHM's) werd op de werkgroep sociale huur van 02/12/2016 opnieuw toelichting verstrekt.

Tevens werden de huurdersbonden geïnformeerd dat door de op til staande wijziging van het Kaderbesluit Sociale huur (zoals gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2012 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode, B.S. 22/02/2017) met ingang reeds van 1 januari 2017 de vaststelling van de marktwaarden niet langer om de negen jaar worden doorgevoerd maar voortaan om de 11 jaar. Dus ten vroegste met

ingang van 1 januari 2019. De Vlaamse regering wil namelijk af van het systeem van marktwaardebepaling door de notarissen en wil aan de hand van een hedonische huurprijsanalyse toegepast op een verbeterde versie van de huurschatter, de marktwaarden van sociale huurwoningen in de toekomst bepalen. Deze operationalisering vergt uiteraard beleidsvoorbereidend werk en de minister hoopt dus het nieuwe systeem te kunnen invoeren vanaf 1 januari 2019. Zowel VIVAS als VHP namens tevens de huurdersbonden hebben reeds meermaals aangedrongen bij het kabinet van minister Homans om tijdig betrokken te worden bij de beleidsvoorbereiding hiertoe, nu een transparanter systeem van marktwaardebepaling (ook voor de betrokken huurders mogen we hopen) een beleidsdoelstelling van de minister.

- **Hantering recenter pensioeninkomen in plaats van referentie-inkomen (2013) voor 3 volgende jaarlijkse huurprijsberekeningen**

De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen hanteert voor de jaarlijkse huurprijsberekeningen voor 1 januari 2015 en 2016 het referentie-inkomen in plaats van het recent pensioeninkomen, alhoewel de alleenstaande sociale huurster in 2014 (september) in pensioen is gegaan en dit pensioeninkomen lager ligt dan het referentie-inkomen in 2014.

Tot drie maal toe moet aangedrongen worden dat het recenter pensioeninkomen in aanmerking dient genomen te worden. Nadat de huurdersbond met verwijzing naar de rechtsgrond de Bouwmaatschappij hiervoor reeds op 4 januari 2016 in gebreke had gesteld, en zij pas antwoordt bij brief van 22 juni 2016 en bovendien haar te hoge huurprijs handhaafde, werd door de Huurdersbond

Oost-Vlaanderen de afdeling Inspectie en Toezicht ingeschakeld met verzoek om bij de Bouwmaatschappij aan te dringen op de correcte huurprijsberekening.

Hierop meldde de afdeling Inspectie en Toezicht van Wonen Vlaanderen dat ze het standpunt van de Huurdersbond onderschreef en verzocht de Bouwmaatschappij een nieuwe huurprijsberekening door te voeren gebaseerd op het recent pensioeninkomen. Toen zij hieraan uitvoering gaf, bleek echter dat de sociale huisvestingsmaatschappij ten onrechte de sociale zekerheidsbijdrage aan het RIZIV mee als belastbaar inkomen in aanmerking nam. Nadat de Huurdersbond had aangetoond dat ook deze berekeningswijze onrechtmatig was, werd uiteindelijk in september 2016 een

correcte huurprijsberekening opgemaakt voor zowel de jaren 2014, 2015 als 2016, met terugbetaling van teveel betaalde huurgelden voor een bedrag van 950,83 €.

Omdat in dit dossier herhaaldelijk en systematisch werd nagelaten om de sociale huurprijs bij de drie volgende jaarlijkse huurprijsberekeningen correct te berekenen, bovendien voor de jaarlijkse huurprijsberekening van 2016 voet bij stuk hield, en tenslotte zelfs bij de huurprijsberekening aan de hand van het pensioeninkomen ten onrechte de sociale zekerheidsbijdrage in aanmerking nam, werd aan de afdeling Inspectie en Toezicht gevraagd om na te gaan of de Bouwmaatschappij in het verleden (sinds ten minste 23/12/2013 toen deze regelgeving expliciet in voege trad) geen gelijkaardige fouten had begaan ten aanzien van sociale huurders die sindsdien in pensioen zijn gegaan. Immers uit de houding van de Bouwmaatschappij in dit dossier kan afgeleid worden dat het hier een systeemfout betrof, waardoor de kans reëel is dat diverse sociale huurders in dit geval teveel sociale huur

hebben betaald. De afdeling Inspectie en Toezicht heeft echter geantwoord dat een dergelijke controle slechts zal gebeuren bij de volgende jaarlijkse controle in 2017, waarvan ze het tijdstip niet nader preciseerde.

De huurdersbonden en het VHP betreuren deze opstelling en wijzen er op dat de sociale huurprijsreglementering van openbare orde is en tot het wezen van de betaalbaarheid van de sociale huur behoort.

Tevens wordt er op aangedrongen dat de Bouwmaatschappij een procedure ontwikkelt zodat huurders een ontvangstbewijs kunnen krijgen wanneer ze een brief of stukken overhandigen, ook als de brief gericht is aan de zaakvoerder of directeur. Immers toen de huurster haar brief tegen ontvangstbewijs wou afgeven, werd haar mondeling gezegd dat dit niet mogelijk was bij afwezigheid van de directeur zodat ze deze brief dan maar aangetekend moest versturen. Een dergelijke houding kan bezwaarlijk beschouwd worden als een teken van klantvriendelijkheid en adequaat sociaal beleid.

- **Forfaitaire berekeningssleutel van vakantiegeld en eindejaarspremie op basis van maandelijks recent inkomen bij huurprijsherziening**

Via Huurdersbond West-Vlaanderen krijgen we melding van de SHM De Gelukkige Haard te Oostende dat ze voor de berekening van het netto belastbaar inkomen op basis van een recent inkomen (loon of vervangingsinkomen) over een simulatie-excelblad beschikken aangeleverd door RWO Vlaanderen (sic) waarbij RWO Vlaanderen (verplicht) een factor of coëfficiënt van 13,6 hanteert op basis van het maandelijks loon of wedde om de eindejaarspremie en dubbel vakantiegeld te berekenen.

Ze gebruiken dit simulatieblad in Excel indien een huurder een tussentijdse huurprijsherziening vraagt wegens al dan niet inkomensverlies met minstens 20 %. We hebben dit nagevraagd bij de VMSW en bij Wonen-Vlaanderen.

Vanuit de VMSW werd geantwoord dat men geen weet had van een dergelijk excel-document. Wel geven ze aan dat de toepassing van die factor op het maandloon reeds lang wordt toegepast (zij het eerder 13,87 of 13,92). Ze verwijzen hiervoor naar een vraag en antwoord *'Hoe berekent u het huidige inkomen?'*. Deze teksten zouden destijds overgenomen zijn van het vademecum dat de VHM had opgesteld.

Deze manier van werken kan gebruikt worden als een eerste check om na te kijken of een persoon recht heeft op een huurprijsherziening bij een inkomensdaling van 20%. Als dit echter op het randje zit lijkt het aangewezen om dit extra te toetsen.

Je kan navragen bij een sociaal secretariaat of de vakbond om op basis van loon, eindejaarspremie en vakantiegeld dit te

berekenen aangezien dit kan variëren van sector tot sector of van paritair comité tot paritair comité. Belangrijk ook is om te weten of iemand enkel dan wel dubbel vakantiegeld ontvangt. En wat met beroepsonkosten? Hiervoor bestaat immers een forfaitaire aftrek.

We menen dat het correcter is na te gaan welk bedrag inzake eindejaarspremie en vakantiegeld voor dat jaar verschuldigd is en op basis hiervan de simulatie door te voeren. Hoe dan ook, zowel VMSW als Wonen Vlaanderen stellen dat er geen door hen uitgewerkt excel-document bestaat met deze forfaitaire sleutel te berekening van een recent netto belastbaar inkomen.

- **Toekenning korting gezinslast en huurprijsaanpassing**

Art 48 2^e lid KBSH bepaalt wanneer er een tussentijdse huurprijsherziening kan gevraagd worden. De vraag tot herziening moet in elk geval uitgaan van de huurder. Dit artikel is, sinds de invoering met ingang van 1 januari 2008, reeds verschillende keren gewijzigd.

Wanneer tot 22 december 2013 personen ten laste wegvielen of kwamen bijwonen werd de huurprijs tussentijds aangepast op de eerste van de maand waarin ze er bij kwamen of wegvielen. Vanaf 23 december 2013 levert dit geen recht meer op tussentijdse huurprijsherziening.

Wanneer echter in 2013 een kind werd erkend als ernstig gehandicapt (wijziging in het aantal personen ten laste) leverde dit geen recht op een tussentijdse huurprijsherziening op.

In beginsel dient de SHM bij de jaarlijkse huurprijsaanpassing in het KSZ na te gaan welke de gezinssamenstelling is en het aantal personen ten laste. In principe wordt hierin ook opgenomen dat het gaat om een persoon met een handicap. Bij twijfel kan de SHM steeds een attestering vragen zoals bepaald in het ministerieel besluit van 21/12/2007 houdende uitvoering van een aantal bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode.

Voor 2013 bestaat op deze grond geen recht op tussentijdse herziening en bijgevolg geen

recht op een extra korting gezinslast. Vanaf de jaarlijkse huurprijsberekening vanaf 1 januari 2014 wel. Wanneer (voor ten hoogste vijf jaar) de SHM dit heeft nagelaten kan de huurder binnen de krijtlijnen van de sociale huurprijsbepaling, de extra gezinskorting die hij mislopen heeft, terug vorderen. Er is echter een bijkomend probleem, namelijk het binnenbrengen van de bewijsstukken en de registratie hiervan.

In casu stelt de huurder dat deze de bewijsstukken inzake erkenning van het kind tot ernstig gehandicapt zou binnengebracht hebben en afgegeven op het secretariaat van de SHM. De SHM stelt hier geen weet van te hebben. De huurdersbonden pleiten ervoor dat wanneer huurders schriftelijke stukken moeten afgeven aan een sociale verhuurder of bepaalde feiten melden (duurzame en niet duurzame bijwoning in de toekomst) er bij iedere sociale verhuurder toch een procedure zou moeten bestaan waarbij ze een ontvangstmelding krijgen dat tevens geregistreerd wordt in het databestand van de verhuurder. Zeker wanneer aan de afgifte van stukken of meldingen rechten of mogelijke sancties zijn verbonden. Er kan toch van sociale (kandidaat-) huurders niet verwacht worden dat alles aangetekend verstuurd moet worden, waardoor men deze huurders onnodig op kosten jaagt. Ook de mogelijkheid om bepaalde inlichtingen of stukken via email te melden met ontvangstmelding zou mogelijk moeten zijn.

- **Tussentijdse huurprijsherziening en niet ontvangen eindejaars- en vakantiepremie**

Wanneer met toepassing van artikel 48, 2° lid, 2° aan de hand van het gemiddelde van de laatste drie maanden het recent inkomen op jaarbasis in aanmerking wordt genomen omdat dit recent inkomen met minstens 20 % gedaald is ten opzichte van het geïndexeerd referentie-inkomen (geïndexeerd netto-belastbaar inkomen van drie jaar terug), moet bij de omzetting van het gemiddeld inkomen over de laatste drie maanden in beginsel ook het vakantiegeld en de eindejaarspremie van het betreffende jaar mee in aanmerking worden genomen omdat recent inkomen op jaarbasis te berekenen.

Indien echter zoals in casu ten gevolge van een faling met aanstelling van een curator, de werknemer weliswaar gerechtigd is op het vakantiegeld en de eindejaarspremie, maar deze in het betrokken jaar nog niet ontvangen heeft, en trouwens onzeker is of deze toeslagen effectief zullen uitbetaald worden, mogen deze niet ontvangen loontoeslagen niet in rekening worden gebracht bij de berekening van het recent inkomen op jaarbasis. In het belang van deze huurder doet hij wel best een verklaring bij de aangestelde

curator (ofwel via de vakbond of het sociaal secretariaat van de werkgever) welke schuldvorderingen ten aanzien van de werkgever hij heeft.

Immers vooreerst betreft het dan geen netto-belastbaar inkomen, nu dit minstens veronderstelt dat de werknemer dit loon ook effectief heeft ontvangen. Bovendien strekt artikel 48, 2° lid, 2° KBSH de huur voor de sociale huurder betaalbaar te houden door de sociale huurprijs af te stemmen op het effectief ontvangen en netto-belastbaar inkomen dat lager is dan het referentie-inkomen op basis waarvan zijn huurprijs normaal wordt berekend.

Na tussenkomst van de toezichthouder wordt voor een bepaalde periode de tussentijdse huurprijsherziening toch toegekend omdat voor de periode van drie maanden hieraan voorafgaand blijkt dat de huurder geen eindejaars- of vakantiepremie trekt en voor december slechts drie dagen werkloosheidsvergoeding wordt uitbetaald nu hij nog niet alle wettelijke vakantiedagen voor dat jaar had opgenomen.

- **Aanrekening dubbele huur of bijkomende bezettingsvergoeding bij interne mutatie binnen het patrimonium van een sociale huisvestingsmaatschappij**

Diverse huurders van de Molse Bouwmaatschappij muteren intern naar aangepaste bejaardenwoningen van deze SHM. Op een infovergadering van de Molse Bouwmaatschappij stelt de directeur dat om de interne verhuis vlot te laten verlopen de huurder een maand huur (voor de nieuwe woning) en een maand een bezettingsvergoeding (voor de te verlaten woning) moet betalen en dit voor één en dezelfde maand. De huurders in kwestie kunnen de nieuwe woning betrekken en pas een maand na aanvang van de nieuwe huur wordt een uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt met afgifte sleutels. Huurders krijgen bovendien veel later na intrek van de nieuwe huurwoning een aangepaste

huurprijsfiche en een kopie van het geregistreerd huurcontract.

Een huurster die hierover klacht neerlegde bij Steunpunt Turnhout van Huurdersbond Antwerpen wou vier dagen na intrek van de nieuwe woning haar sleutels afgeven voor de oude huurwoning, maar dit werd geweigerd. SHM Molse Bouwmaatschappij stelt de huurster in gebreke omdat ze nog een bezettingsvergoeding voor juli 2016 verschuldigd is. De huurdersbond reageert en stelt dat de aanrekening van de bezettingsvergoeding voor juli 2016 te wijten is aan slechte organisatie door de SHM van de interne mutatie nu de georganiseerde intrek in de nieuwe woning niet naadloos aansluit op

het vertrek uit de vorige sociale huurwoning. Huurdersbond Turnhout brengt tevens de toezichthouder op de hoogte met het verzoek om in te grijpen.

Volgens reglementering neemt bij interne mutatie de oude huurovereenkomst van rechtswege een einde wanneer het nieuw huurcontract ingaat, conform artikel 98, §1, 1ste lid, 3° Vlaamse Wooncode en in voege sinds 23/12/2013. De Molse Bouwmaatschappij antwoordt dat de bezettingsvergoeding verschuldigd blijft en de huurster niet tijdig de sleutels terug heeft gegeven. Initiatief daartoe moet uitgaan van de huurder, aldus de SHM. De huurdersbond vraagt ondertussen aan de Molse Bouwmaatschappij een kopie van het huurcontract, de huurprijsfiche voor de nieuwe woning en het meest recent intern huurreglement op. De nieuwe huurprijsfiche vermeldt de aanvangsdatum van de nieuwe verschuldigde huurprijs niet meer. Het huurcontract voor de nieuwe woning stelt dat deze ingegaan is op 1 augustus 2016, alhoewel de sleutels voor deze woning reeds werden overhandigd op 1 juli 2016. De huurder had reeds de nieuwe huurprijs voor nieuwe woning vanaf 1 juli 2016 betaald.

Hierop antwoordt Steunpunt Turnhout bij schrijven van 20 oktober 2016 dat de huurster reeds voor juli 2016 een nieuwe huurprijs heeft betaald terwijl die volgens het huurcontract pas verschuldigd is vanaf 1 augustus 2016. Er wordt gevraagd het teveel betaalde huurgeld ten bedrage van 42€ terug te storten op rekening van de huurster. Met verwijzing naar het intern huurreglement in verband met een bezettingsvergoeding bij interne mutatie wordt gevraagd aan de SHM om deze bepaling te agenderen op het bevoegd bestuursorgaan en te herroepen. Verder wordt in de brief gesteld dat het niet aan de huurder is om het initiatief tot uittredende plaatsbeschrijving en sleutelafgifte te organiseren, nu de SHM zelf in haar briefwisseling tot drie maal toe de precieze aanvangsdatum van de nieuwe verhuring wijzigt en in haar laatste briefwisseling de huurder slechts op het einde van juli 2016 uitnodigt voor de opmaak van

een tegensprekelijke plaatsbeschrijving. Als hierdoor (ook) andere huurders de sleutels pas later (enkele weken of zelfs een maand na aanvang van de nieuwe verhuring) afgegeven hebben, is dit volledig op het conto te schrijven van de SHM die zich hierop niet adequaat heeft georganiseerd.

Op 26/10/2016 antwoordt de Molse Bouwmaatschappij dat de ingangsdatum van het nieuw huurcontract van mevrouw wel degelijk op 01/08/2016 staat en niet op 1/07/2016, zoals de bedoeling was. Dit gaat echter om een programmatiefout. (sic) Daardoor heeft het vorig huurcontract een einde genomen op 31 juli 2016, waardoor de mevrouw enkel huur verschuldigd was voor juli 2016 en de bezettingsvergoeding komt te vervallen. Het teveel betaalde van 42 € wordt terug gestort. Verder aldus de brief van de directeur, zal de Raad van bestuur van de Molse Bouwmaatschappij de andere gemuteerde huurders contacteren om met hen afspraken te maken, gezien ook hier buiten hen wil om dezelfde informaticafout is ingeslopen (sic).

Ondertussen heeft de huurster namens wie de Huurdersbond Steunpunt Turnhout briefwisseling heeft gevoerd, de 42 € terug gekregen en komt voorlopig de SHM niet meer terug op een andere vorige brief waarin ze tevens extra aansluitingskosten inzake elektriciteit vorderde omdat mevrouw 'voortijdig' de elektriciteit had afgesloten voor het pand dat ze verlaten had.

Ondertussen heeft de huurdersbond bij Toezicht klacht neergelegd omdat het hier een systeemfout betreft (niet correcte toepassing van de reglementering). Bij email van 24 november 2016 antwoordt Toezicht hier als volgt op: *"Ik heb dit reeds aangekaart bij de Molse Bouwmaatschappij. De woonactor had echter nog vragen rond de (in hoofdzaak praktische) organisatie van interne verhuisbewegingen (in relatie tot de van rechtswege ontbinding van een sociale huurovereenkomst als die wordt opgevolgd door een nieuwe overeenkomst bij dezelfde verhuurder). De vragen werden gesteld aan de VMSW-helpdesk. De afdeling Toezicht heeft elk maand een overleg met de VMSW teneinde*

knelpunten in de wetgeving te bespreken en daarrond eensluidende standpunten in te nemen. De bedenkingen/vragen van de SHM staan mee geagendeerd op dit overleg en ik heb de Molse laten weten hierop terug te zullen komen na dit overleg. (normaal gezien eind volgende week) Maar ik houd u sowieso wel op de hoogte.”

- **Verkeerde huurprijsberekening gesteund op aanlevering FOD Belastingen (ex-echtgenoot)**

De SHM Maaslands Huis berekent de verschuldigde huurprijs met ingang van 1 januari 2016 op basis van het bij FOD-belastingen geregistreerd gezamenlijk netto-belastbaar inkomen waarbij verkeerdelijk het inkomen van de ex-echtgenoot in aanmerking wordt genomen. Aanvankelijk was Maaslands Huis slechts bereid tot teruggave van teveel betaalde huurgelden vanaf moment waarop huurder de SHM hierover in gebreke stelde en niet vanaf 1 januari 2016. Een medewerker van Maaslands Huis mailde hierover aan een medewerker van het OCMW dat de

Door het Steunpunt Turnhout werd nu aan de toezichthouder de vraag gesteld of het intern hurreglement opnieuw is aangepast conform de reglementering en dus met schapping van een verschuldigde bezettingsvergoeding bovenop de huur bij interne mutatie.

regelgeving hen niet toeliet om met terugwerkende kracht de huurprijs te herzien.

Na de opgestelde brief door het Huurderssyndicaat Limburg met verwijzing naar artikel 12 van de type-huurovereenkomst (de huurder kan het teveel betaalde inzake huurprijs en/of kosten terugvorderen met een maximale verjaringstermijn van vijf jaar), stort Maaslands Huis toch het teveel betaalde terug met ingang van 1 januari 2016.

7.2.2 Niet melden van ‘duurzame’ bijwoning en de sanctie door opzegging of ontbinding sociale huurovereenkomst door SHM

- **Vonnis RB Eerste Aanleg (Beroep) Kamer AB5 van 21 december 2015**

Bespreking van het vonnis dat het vonnis Vred. Antwerpen 9de kanton van 8 januari 2015 hervormt.

Opgelet, dit vonnis maakt geen melding van het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015, dat in tegenstelling tot de RB van Eerste Aanleg van oordeel is dat de bijwoning van een nog niet erkende vluchteling geen duurzame inwoning is. De Rechtbank van Eerste Aanleg gaat er in dit vonnis immers vanuit dat het inwonen van een nog niet erkende vluchteling in een sociale huurwoning wel een vorm van duurzame inwoning is en derhalve een wanprestatie een duurzame inwoning veronderstelt dat deze meerderjarige persoon toetreedt tot de sociale huurovereenkomst en derhalve moet

beantwoorden aan alle decretaal opgelegde inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden.

Het vonnis is wel gunstig in die zin dat ook al wordt door de rechtbank erkend dat het hier een reglementaire tekortkoming (wanprestatie) betreft door de huurder, een opzegging toch disproportioneel (buitensporige sanctie) zou zijn, gegeven het feit dat de niet toegelaten bijwoning ondertussen een einde genomen heeft, de toezichthouder dit kwalificeerde als een tijdelijke inwoning, het initiatief tot aanvraag van de bijwoning uitging van de huurster en de inwoning hierdoor geen veiligheids- of gezondheidsrisico opleverde (overschrijding maximale bezettingsgraad volgens artikel 5 van de Vlaamse Wooncode).

Ook de aanrekening van de marktwaarde en de ontbinding op grond van vermeende huurachterstal wordt afgewezen. Immers de SHM kan niet naar recht vanwege de huurder eisen dat het inkomen van deze inwonende persoon in aanmerking wordt genomen, indien ze niet het bewijs levert dat ze hiertoe een verzoek heeft gericht en integendeel de inwoonst en dus ook toetreding als sociale huurder van deze persoon weigert.

Tenslotte is de rechtbank van oordeel dat de rechter soeverein de zwaarwichtigheid van de sanctie dient te beoordelen en op dit punt geenszins slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt.

In deze valt op dat de SHM Woonhaven onverkort blijft aanvoeren dat toetsing door de rechter van de opzeggings- of ontbindingsgrond slechts marginaal mag zijn, niettegenstaande de rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen in diverse eerdere vonnissen (met Woonhaven als procespartij) dit argument overigens terecht steevast weerlegt.

Uiteraard zijn de rechtbanken gevat door een verplichting om aan een regelgeving een grondwetconforme interpretatie te geven en

is het Grondwettelijk hof het hoogste rechtscollege dat hiertoe bevoegd is.

Derhalve kan het standpunt van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen niet gevolgd worden waar zij van oordeel is dat de bijwoonst van nog niet erkende vluchteling en waarvan de erkenningsprocedure nog lopende is, moet beschouwd worden als een duurzame bijwoonst.

De recente decreetswijziging van 14 oktober 2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen heeft trouwens de regelgeving op dit punt bijgestuurd zodat de sociale huurreglementering zelf conform is aan de hoger vernoemde grondwetconforme interpretatie door het Grondwettelijk hof.

In casu heeft de sociale huurder er geen belang bij om een vernietiging van dit vonnis bij het Hof van Cassatie te verzoeken, nu de geldigheid van de opzegging of ontbinding wordt afgewezen. Over het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015 is in het Huurdersblad van september 2015 een bijdrage onder de rubriek rechtspraak geschreven.

- **Cassatie 3 maart 2016, A.R. nr. C.15.0219 N: gewijzigde bewonerssamenstelling niet tijdig meedelen en sanctie wegens ernstige tekortkoming**

Het niet (tijdig) meedelen van de gewijzigde bewonerssamenstelling door de sociale huurder bij een erkend sociaal verhuurkantoor en waarbij derhalve de sociale huurovereenkomst onder toepassing van het sociaal huurstelsel valt, vormt op zich geen ernstige tekortkoming die van rechtswege de opzegging door de sociale verhuurder of ontbinding op initiatief van de sociale verhuurder rechtvaardigt. Zelfs als de tekst van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat dergelijke inbreuk gelijk gesteld wordt met een ernstige tekortkoming, die een grond vormt voor opzegging wegens ernstige tekortkoming.

Het Hof van Cassatie verbreekt in zijn arrest van 3 maart 2016 derhalve het vonnis van de rechtbank van Eerste Aanleg Brussel van 22 januari 2015 dat geoordeeld had dat de niet mededeling van de gewijzigde gezinssamenstelling een ernstige tekortkoming uitmaakt die op zich de ontbinding verantwoordt. De rechtbank kan niet tot de ontbinding beslissen zonder in casu na te gaan of er sprake was van ernstige en blijvende tekortkomingen, aldus het Hof van Cassatie in dit arrest. Het betrof een geschil met het SVK Webra.

Het Hof van Cassatie doet geen uitspraak ten gronde. Zij gaat enkel na of motivatie voldoende naar recht verantwoord is.

In de VWC worden met ingang van 23 december 2016 4 elementen opgesomd die gelijkgesteld worden met een ernstige tekortkoming. Hieronder valt het geval waarbij een duurzame bijwoning niet tijdig wordt gemeld aan de verhuurder. De hamvraag is: In welke mate heeft rechter nog de bevoegdheid om hierover te oordelen en/of andere mogelijkheden gelijk te stellen met een ernstige tekortkoming?

Hierin is Cassatie zeer duidelijk. De rechtbank kan niet tot ontbinding beslissen zonder in casu na te gaan of er wel degelijk sprake was van ernstige en blijvende tekortkomingen en dat dit bovendien zwaar genoeg weegt om de zwaarst mogelijke sanctie te geven. De volheid van appreciatiebevoegdheid door de

rechtbank wordt hierdoor bevestigd. Dit arrest van het Hof van Cassatie ligt hiermee ook in de lijn van eerdere constante rechtspraak door het Grondwettelijk hof dat in casu het verlies van de woning als een van de meest verregaande inbreuken op het recht op wonen dient beschouwd te worden en derhalve steeds moet nagegaan worden of de ernst van de tekortkoming in concreto deze sanctie rechtvaardigt.

Zie ook het artikel in Huurdersblad van juni 2016 'Cassatie fluit sociaal verhuurkantoor Webra en rechtbank Brussel in beroep terug'. Ook de rechtsleerauteurs Vandromme, T. en Hubeau, B. hebben een rechtsleerbijdrage in het TBBR (2016) hierover geschreven.

- **Rb Brussel 25 januari 20016: niet melden toetreding duurzame bijwoning doch geen grond voor opzegging door SHM**

Wanneer huurders nalaten een toetreding van een medehuurders mee te delen aan de SHM (Elk Zijn Huis Tervuren) en de SHM achterhaalt dit via de het Rijksregister dan is de SHM gemachtigd vanaf het moment van inschrijving in het Rijksregister het inkomen van deze huurder in rekening te brengen voor de berekening van de sociale huurprijs nu dit een weerlegbaar vermoeden oplevert van toetreding van een medehuurder. De bewijslast dat het hier enkel een tijdelijke inwoning betreft, ligt bij de huurders die dit moeten hard maken.

Wanneer de overgebleven huurster na het overlijden van haar echtgenoot de opgelopen huurschuld aanzuivert via de schuldbemiddelaar en ter goeder trouw is, dan kan de SHM niet de ontbinding van de huurovereenkomst verkrijgen op grond van domiciliefraude wanneer ze dit pas inroept nadat de huurschuld is ontstaan en gedeeltelijk aangezuiverd is, nu de kwade trouw van de huurster niet is bewezen. De rechtbank hervormt gedeeltelijk het vonnis van de vrederechter van Zaventem van 20 oktober 2014 maar bevestigt het vonnis van de vrederechter dat in de gegeven

omstandigheden de bijwoning van de heer P.L., welke een contractuele tekortkoming is, niet voldoende ernstig is om de ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen. Kwade trouw wordt immers niet vermoed.

Het voor de huurder nochtans gunstig vonnis dat rekening houdt met het laag inkomen van de vrouw na overlijden van haar man, haar poging om via de collectieve schuldbemiddeling de schuld af te lossen, en het feit dat mevrouw analfabeet is, om de ernst van de tekortkoming te beoordelen, kan echter niet geheel gevolgd worden waar dit stelt: *“Met de vrederechter kan worden aangenomen dat het niet de bedoeling was van mevrouw M.M. en wijlen haar echtgenoot om een bestendig verblijf toe te kennen aan de heer P.L., of de woning bestendig onder te verhuren. Geen bewijs van kwade trouw wordt geleverd.”*

Indien de rechtbank tot dit oordeel komt, had ze moeten stellen dat de huurders geen enkele fout kan aangewreven worden aangezien de vereiste dat men iedere wijziging in de gezinssamenstelling onmiddellijk meldt enkel geldt voor wie duurzaam de woning

betreft. Zie artikel 3, 1^e lid typehuurovereenkomst Bijlage 1: “Art. 3. De woning mag alleen duurzaam betrokken worden door de huurder, vermeld in artikel 1, door de inwonende minderjarige kinderen en de huurders die later toetreden tot de huurovereenkomst.”

Zie ook artikel 15, 2^e lid typehuurovereenkomst: “Iedere wijziging van de gezinssamenstelling moet binnen een maand aan de verhuurder schriftelijk worden

meegedeeld. De huurder kan een persoon alleen duurzaam laten bijwonen als die persoon toegetreden is tot deze huurovereenkomst.”

Indien de rechtbank van oordeel was dat het hier een vorm van tijdelijke opvang betrof dan had het inkomen van deze persoon ook niet in aanmerking mogen worden genomen, aangezien hij niet als medehuurder wordt beschouwd. Zie in dit verband ook Grondwettelijk Hof van 18 juni 2015.

7.2.3 Aftoetsing inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden

- **Weigering toewijzing en tijdelijke opschorting door Woonhaven aangezien bijwonende partner geen erkende vluchteling is en niet ingeschreven is in bevolkingsregister**

Een kandidaat-huurder met twee kinderen waarover hij bezoekrecht heeft krijgt op grond van een onbewoonbaarverklaring een prioritaire toewijzing van een sociale huurwoning en derhalve een aanbod tot toewijzing. Na een huisbezoek door Woonhaven blijkt een partner bij te wonen die geen identiteitspapieren kan voorleggen en verklaart in te wonen. Hierop beslist Woonhaven de sociale huurwoning voorlopig niet toe te wijzen, het aanbod tot toewijzing gedurende maximaal 1 jaar of totdat de partner is ingeschreven in het bevolkingsregister op te schorten, met behoud van de inschrijving en prioritaire voorkeur.

Eenzijds kan met verwijzing naar het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015 geargumenteed worden dat de bijwoning van een nog niet erkende vluchteling geen duurzame maar tijdelijke inwoning is. Anderzijds zou met verwijzing naar het arrest van het Grondwettelijk hof van 5 maart 2015

geargumenteed kunnen worden dat de weigering tot toewijzing omdat de partner (gehuwde partner naar Marokkaans recht) niet is ingeschreven in het bevolkingsregister en derhalve niet beantwoordt aan de toelatingsvoorwaarden, geen onevenredige maatregel is in functie van het ingeroepen algemeen belang.

Op basis van een grondig onderzoek naar de verblijfssituatie van de betrokkenen beslist de adviesverstrekker van Huurdersbond Antwerpen in overleg met het VHP en de advocaat van de cliënt om deze beslissing van Woonhaven om juridisch tactische motieven niet aan te vechten voor de toezichthouder maar integendeel de reeds opgestarte procedure tot erkenning van het Marokkaans huwelijk naar Belgisch recht opnieuw te activeren. Het feit dat Woonhaven het aanbod tot toewijzing slechts tijdelijk opschort met behoud van de prioriteit en ook proceseconomische overwegingen hebben geleid tot dit standpunt.

- **Bewijs gezinssamenstelling als inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde**

Een gezin met kinderen die geplaatst zijn, wel in het weekend thuis komen, maar niet gedomicilieerd zijn bij de ouders, kan blijkbaar bij het SVK op wachtlijst niet in aanmerking

komen voor een woning die rekening houdt met ruimte nodig voor de kinderen. Het SVK gaat enkel voort op bewijs van gezinssamenstelling afgeleverd door

bevolkingsdienst en wil daar niet van afwijken. Dit standpunt is klaar en duidelijk in strijd met de reglementering.

Een erkend sociaal verhuurkantoor dient bij zowel de inschrijving als toewijzing van een sociale huurwoning rekening te houden met de gewenste gezinssamenstelling, en dient woningen toe te wijzen volgens hun intern huurreglement die invulling geeft aan de rationele bezettingsnorm (welk type woning komt in aanmerking voor welke huishoudens rekening houdend met het aantal gezinsleden en hun fysieke gesteldheid (bijvoorbeeld handicap). Dit intern huurreglement is een openbaar document waarvan ze inzage moeten geven indien hierom wordt gevraagd.

Net zoals dit ook geldt voor de inschrijving en toewijzing door SHM's moet (reglementair verplicht) voor de bepaling van de rationele bezettingsnorm het SVK rekening houden met minderjarige kinderen die niet permanent de woning bewonen en/of er niet gedomicilieerd zijn, en waarmee de huurder een tijdelijke omgangsrecht heeft (co-ouderschap, bezoekrecht). Het is enkel de huurder die schriftelijk aan dit recht kan verzaken (er afstand van doen). En bovendien kan de huurder hierop altijd terug komen en dit herroepen.

Zie de brochure 'Wegwijs in het sociaal huurstelsel', geactualiseerde versie 1.6., door agentschap Wonen Vlaanderen, 11 januari 2016 op citaat op blz. 65 onder 3.3. het SVK-toewijzingssysteem.

De erkende sociale verhuurkantoren dienen hun woning toe te wijzen in toepassing van het tweede toewijssysteem (voornamelijk een puntensysteem die meer rekening houdt met de woonneed) zoals vermeld in artikel 21 KBSH, dat dient samen gelezen te worden met artikel 18, 3de lid KBSH dat regels inzake toewijzing bevat gemeenschappelijk aan de diverse soorten sociale verhuurders.

Dit artikel 18, 3de lid bepaalt (eigen vetjes):

"In het eerste toewijzingssysteem wordt er achtereenvolgens rekening gehouden met :
1° de rationele bezetting van de woning;
2° de absolute voorrangsregels, vermeld in artikel 19;
3° de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20;
4° de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Voorafgaand aan de toewijzingen geeft de verhuurder een invulling aan de rationele bezetting die aangepast is aan het eigen patrimonium, rekening houdend met het vooropgestelde aantal bewoners, vermeld in artikel 50. Die invulling wordt opgenomen in het interne huurreglement.

Bij het beoordelen van de rationele bezetting wordt rekening gehouden met kinderen die geplaatst zijn of waarvoor de kandidaat-huurder een co-ouderschap of een omgangsrecht heeft en die daardoor niet permanent in de woning zullen verblijven. Met de kinderen die meerderjarig worden, blijft men rekening houden zolang zij de leeftijd van vijftientig jaar niet hebben bereikt en zolang hun deeltijdse verblijf in de woning blijft voortduren. De kandidaat-huurder kan schriftelijk verzaken aan de toepassing van dit recht. Hij kan de verzaking aan dit recht op elk ogenblik herroepen.

(....) "

Het spreekt voor zich dat een SVK van deze dwingende reglementaire bepalingen die zelfs van openbare orde zijn niet geldig kan afwijken. Verder valt op dat SVK Webra veel documenten vraagt aan de kandidaat-huurder. Hierdoor bestaat het risico dat de zwakkere kandidaat-huurders eruit vallen. Het is trouwens niet duidelijk welke documenten voldoende zijn voor inschrijving en welke nodig zijn voor het puntensysteem. Art. 50 bepaalt trouwens dat de sociale verhuurder

zo veel mogelijk gegevens zelf moet

verzamelen via de kruispuntbank.

- **Inschrijving als dakloze na ambtelijke schrapping**

Een huurder wordt gerechtelijk uit de woning gezet en is mogelijk ambtelijk uitgeschreven uit het bevolkingsregister. De huurder in kwestie is dakloos. De kinderen wonen voorlopig in bij familie. De huurder wordt aangeraden een referentieadres te nemen bij het OCMW of familie. Een referentieadres wordt immers gelijkgeschakeld met inschrijving in bevolkingsregister (een inschrijvingsvoorwaarde sociale huur).

Nu deze persoon niet langer is ingeschreven in het bevolkingsregister is niet voldaan aan een toelatingsvoorwaarde voor toewijzing van een sociale huurwoning op grond van dakloosheid (eventueel versnelde toewijzing).

Opdat dus deze kandidaat-huurder zijn rechten als kandidaat-huurder kan uitputten, is het noodzakelijk dat hij een referentieadres verkrijgt. De kandidaat-huurder vraagt maatschappelijke bijstand aan het OCMW. Het OCMW zegt niet bevoegd te zijn en er wordt gepingpong. Nochtans is het OCMW verplicht om binnen de 5 dagen deze aanvraag door te geven aan het bevoegd OCMW.

Welk OCMW is bevoegd?

- Persoon in instelling: OCMW van de gemeente waar de instelling zich bevindt;
- Persoon niet in een instelling: OCMW van de gemeente waar persoon 'verblijft'.

Het is trouwens niet aan de 'klant' om de juiste dienstverlening te vragen

(bestaansmiddelen, referentieadres, ...). Het is het OCMW dat samen met de cliënt bekijkt welk de meest aangepaste dienstverlening is. Een sociaal verslag dient om na te gaan of iemand dakloos is en wat een aangepaste dienstverlening is. Dakloosheid wordt duidelijk omschreven in art. 1 8° van KSH.

In bovenstaande casus lijkt het aangewezen om de persoon samen met zijn kinderen een referentieadres bij het OCMW te geven. Mogelijks kan ook op een andere manier aangetoond worden dat de kinderen deel uitmaken van het gezin. Bijvoorbeeld door aan te tonen dat voor hen kinderbijslag wordt of werd ontvangen.

Als daklozen samen met hun kinderen niet ingeschreven worden op het referentieadres bij het OCMW terwijl de cliënt om deze hulpverlening vraagt, dan kan de betrokkene naar de arbeidsrechtbank stappen en deze beslissing betwisten, wegens weigering tot het verlenen van een aangepast dienstverlening en wegens weigering toekennen referentieadres.

In eerste instantie moeten hulpvragen geregistreerd worden. Dit gebeurt niet overal. Maar dan kan er ook niet in beroep gegaan worden tegen de beslissing. Huurdersbonden werken bij voorkeur samen met het OCMW, doch indien dit OCMW hieraan weigert mee te werken, dan wordt best samen gewerkt met (pro deo-)advocaten om dit recht af te dwingen.

- **Weigering effectieve toewijzing omdat kandidaat-huurder ambtelijk geschrapt werd uit bevolkingsregister en de SHM dit achterhaalt tussen aanbod toewijzing sociale huurwoning en ondertekening huurcontract**

Aan dhr. X werd een toewijzing van een sociale huurwoning door Woonhaven geweigerd omdat hij ambtshalve werd afgevoerd uit het bevolkingsregister tussen de

beslissing om toe te wijzen en de ondertekening van een sociale huurovereenkomst. Toezicht zou de beslissing om hem te schrappen uit het

inschrijvingsregister willen vernietigen. De toezichthouder zou van oordeel zijn dat de voorwaarde tot inschrijven in het bevolkingsregister geen afdoende grond is om iemand te schrappen uit het register van de kandidaat-huurders nu deze voorwaarde er enkel toe strekt vast te stellen of iemand over een duurzame verblijfstitel beschikt. Het kan niet de bedoeling van deze maatregel zijn om daklozen die ambtshalve afgeschreven worden te weren uit de sociale huisvesting. Woonhaven had kunnen voorstellen om een referentieadres aan te vragen om alsnog aan de voorwaarden te voldoen.

HB Antwerpen heeft ondertussen contact opgenomen met dhr X (die dakloos is) en zijn begeleiders. Uit dit gesprek blijkt dat de heer X ook voordien reeds tot twee maal toe een woning geweigerd werd door Woonhaven. Een korte situatieschets:

1ste woning: De heer X kreeg in juni 2015 een woning aangeboden in D.. Hij is gaan kijken en wenste deze graag te huren. Woonhaven heeft de woning geweigerd op basis van art. 22 KSH (ernstige bedreiging voor fysieke of psychische integriteit van de medebewoners). Het verhaal ingediend door dhr X tegen de weigering tot toewijzing van deze woning werd door de toezichthouder ongegrond verklaard, omdat er P.V.'s bestaan en overeenstemmende verklaringen van de politie waaruit blijkt dat er zware conflicten geweest zijn tussen X en zijn moeder die in de buurt van de aangeboden woning eveneens een sociale huurwoning bewoont.

2^{de} woning: eind 2015 werd de heer X een andere woning te D. aangeboden en geweigerd (opnieuw op basis van art. 22 KSH). De heer X heeft hiertegen weer verhaal ingediend bij de toezichthouder, die het verhaal dit keer wel gegrond verklaarde. Woonhaven is hiertegen in beroep gegaan bij de minister van Wonen. Minister Homans heeft het beroep Woonhaven niet ingewilligd.

3^{de} woning (dit is dus lopende)

In juni 2016 krijgt de heer X opnieuw een aanbod van een woning te D.. Na bezichtiging

laat hij weten deze woning te willen huren. Deze woning wordt hem uiteindelijk dus geweigerd omdat hij niet meer ingeschreven blijkt te zijn in het inschrijvingsregister (geschrapt tussen bezichtiging en effectieve toewijs). Bovendien wordt hij geschrapt uit het inschrijvingsregister omdat hij ambtelijk geschrapt is. Nader onderzoek leert dat deze ambtelijke schrapping terecht was en in overeenstemming met de voorschriften. De heer X heeft dan wederom toezicht gecontacteerd. Deze klacht wordt door de toezichthouder geïnterpreteerd als een klacht tegen schrapping uit het inschrijvingsregister. Op 24 augustus 2016 ontving de heer X een schrijven van toezicht met de mededeling dat zijn verhaal tegen de schrapping uit het inschrijvingsregister gegrond werd verklaard. Woonhaven dient nu een nieuwe beslissing te nemen.

We moeten nu eerst afwachten of Woonhaven bij een nieuwe beslissing het standpunt van de toezichthouder volgt of haar oorspronkelijk standpunt handhaaft waarop de toezichthouder de beslissing van Woonhaven kan vernietigen en Woonhaven gebeurlijk hiertegen tijdig beroep kan aantekenen bij de minister van Wonen.

In deze laatste hypothese wordt de beslissing van de minister niet rechtstreeks overgemaakt aan de huurder. Het gaat hier immers om een administratieve procedure waar de huurder ook niet in kan tussen komen. Het is aan de sociale huisvestingsmaatschappij om zijn huurder van de beslissing van de minister op de hoogte te stellen.

Ondertussen kunnen wel reeds een aantal stappen gezet worden:

Er zijn elementen aanwezig in dit dossier voor de aanvraag van een versnelde toewijs op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard. Dit kan reeds voorbereid wordt. Tevens kan ook gesteld worden dat de kandidaat-huurder absolute voorrang kan laten gelden voor een aan de rationale bezetting beantwoordende woning die voor toewijzing vrijkomt, op grond van de overweging dat hem op onrechtmatige

gronden een sociale huurwoning is geweigerd (artikel 19 1^{ste} lid, 1^o quater KBSH).

De huurder zou aan het OCMW gevraagd hebben om een referentieadres te bekomen, doch dit is hem geweigerd omdat hij over voldoende bestaansmiddelen beschikt om op eigen kracht een private huurwoning te huren (dit onder voorbehoud van mondelinge weergave door huurder van de motivering door het OCMW).

Ondertussen is dit dossier in gunstige zin geëvolueerd. Woonhaven heeft zich geconformeerd met de beoordeling door de toezichthouder. Het OCMW van Antwerpen heeft de betrokken een referentieadres toegekend. Woonhaven heeft opnieuw trouwens dezelfde sociale huurwoning aangeboden aan dhr. X die deze aanvaardde.

7.2.4 Vraag en antwoord reglementaire bedrag ter plafonnering bijdrage in opmaak plaatsbeschrijving

- **Plafonnering bedrag plaatsbeschrijving**

Het bedrag dat mag aangerekend worden voor de plaatsbeschrijving is voor 2016 geplafonneerd op €32. Woonpunt Mechelen rekent bovenop dit bedrag 21% BTW aan, dus samen € 38,72. Dus € 6,72 bovenop het plafond. Zij laten dit uitvoeren door een externe firma.

Uit de samenlezing van artikel 97 Vlaamse Wooncode en artikel 31, 4de lid KBSH, met name de woorden ‘geplafonneerd tot een bedrag dat de Vlaamse Regering vast stelt’ en ‘De huurder betaalt voor de plaatsbeschrijving niet meer dan 27 euro’, vloeit voort dat dit het reglementair bepaald maximaal bedrag is van de deelname van de huurder in de kosten van de plaatsbeschrijving.

Deze reglementaire plafonnering geldt zowel indien de verhuurder of een door hem

aangestelde onafhankelijk deskundige de plaatsbeschrijving opstelt. Ingevolge artikel 56, 1ste lid KBSH wordt dit basisbedrag geïndexeerd hetgeen voor 2016 neerkomt op 32 euro.

Dit dossier werd ook aan Toezicht doorgegeven. Op 19/12/2016 heeft HB volgend antwoord gekregen: *“De kostprijs voor de plaatsbeschrijving is inderdaad geplafonneerd op 27 euro inclusief BTW (jaarlijks te indexeren) en betekent concreet dat de kosten voor de plaatsbeschrijving voor 2016 maximaal 32 euro bedragen. Woonpunt Mechelen heeft dus teveel aangerekend en zal verzocht worden het teveel betaalde bedrag aan betrokkene, alsook aan andere benadeelde huurders terug te storten.”*

7.2.5 Beleidsvoornemens tot wijziging regelgeving inzake sociale huur

- **Wijzigingen door ontwerpdecreet inzake wijziging decreten met betrekking tot wonen en wijziging KBSH**

Op 18 december 2015 heeft de Vlaamse regering een ontwerpdecreet ingediend evenals een voorstel tot wijziging van het KBSH in functie van de invoering van 9- jarige huurcontracten voor nieuwe huurders en de verplichte opzegging wegens te hoog inkomen (125%-grens) en wegens onderbezetting nadat

tot tweemaal toe het aanbod van een aangepaste woning geweigerd werd. Voor zittende huurders wordt een onderbezettingsvergoeding aangerekend (30 € geïndexeerd vanaf 2^{de} overtoollige slaapkamer).

We lichten de krachtlijnen van het voorontwerp van decreet toe:

In de sociale huur is de meest in het oog springende wijziging de introductie van tijdelijke huurcontracten (9 jaar verlengbaar met periodes van 3 jaar). Dit stamt vanuit het idee dat sociale woningen voorbehouden moeten blijven aan wie ze echt nodig heeft. Na de eerste periode van 9 jaar, en daarna telkens na drie jaar, zal worden gecontroleerd of *het inkomen niet te hoog* is geworden (+25%, in oorspronkelijke documenten nog +50%). Indien dit het geval is, zal er opgezegd worden met 6 maanden. Dit zou enkel gelden voor nieuwe contracten. Ter motivatie voor deze inkomensgrens wordt verwezen naar de fiscale aangifte voor beroepsinkomsten, waarbij 74% onder de hoogste schaal zou vallen en er dus geen werkloosheidsval zou ontstaan. Maar er wordt dus uitgegaan van de hoogste schaal, geen rekening gehouden met de gezinssamenstelling en er wordt enkel gekeken naar de beroepsinkomens en niet naar alle belastbare inkomens.

Oorspronkelijk stond er in het voorstel dat er enkel gekeken zou worden naar het inkomen van huurders van categorie a en b (huurders met woonrecht). In de huidige wijzigingen wordt ook rekening gehouden met het inkomen van de huurders van categorie c. Hier is echter de uitzondering opgenomen dat als het gezamenlijk inkomen van de huurder categorie a), b) en c) te hoog zou zijn, het huurcontract eenmalig met 3 jaar verlengd wordt. Wanneer huurder categorie C in de loop van de drie-jarige verlenging opzegt en de woning verlaat waardoor het inkomen van huurder categorie A en B lager is dan de inkomensgrens, worden zij alsnog opgezegd, afgaand op een letterlijke lezing van dit artikel. Men kan de vraag stellen of dit wel de bedoeling van de Vlaamse regering is. In de praktijk kunnen ze hier nog wel verhaal tegen aanschrijven. De vraag kan gesteld worden of het gelijkheidsbeginsel hier niet met de voeten wordt getreden.

Er werden, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Brussel ook geen reglementaire uitsluitingsgronden bepaald voor bijvoorbeeld

senioren, grote gezinnen,... Enkel voor mantelzorg wordt een uitzondering gemaakt. De SHM's worden trouwens verplicht om op te zeggen indien het inkomen te hoog is. Er zijn maar drie gronden waarop de huurder daartegen bezwaar kan aantekenen: omwille van woonbehoefte, aangevraagd pensioen en huidig lager inkomen. Als je de administratieve beroepsprocedure niet volgt, zou je ook niet meer naar de burgerlijke rechtbank kunnen stappen.

In de huidige regelgeving kan een maatschappij opzeggen indien het inkomen *in elk van de 3 jaar achter elkaar dubbel (200%) zo hoog* is als de inkomensgrens bij inschrijving. De grens voor een mogelijke opzeg ligt in de huidige regelgeving beduidend hoger (200% vs 125%). Bovendien spreekt men in de voorstellen die nu op tafel liggen van een rekenkundig gemiddelde. Wat als men in een bepaald jaar per uitzondering veel heeft verdiend (bijvoorbeeld individuele gouden handdruk) waardoor het gemiddelde te hoog is? Dan moet de maatschappij deze persoon opzeggen.

Door de scherpere bepalingen voor opzeg te hoog inkomen voor nieuwe huurders en het volledig wegvallen van een mogelijke opzeg voor zittende huurders, wordt het verschil in behandeling wel erg groot. Dit was ook een voorname kritiek die door VIVAS werd geformuleerd. In eenzelfde wooncomplex krijg je verschillende woonstatuten, wat terecht als zeer onrechtvaardig zal worden gevoeld.

Ook voor personen waarvan hun tijdelijk sociaal huurcontract zal aflopen, is het hoogst onzeker dat zij op de private huurmarkt terecht kunnen, zeker indien ze bijvoorbeeld een andere etnisch culturele achtergrond hebben, grote gezinnen zijn, alleenstaande moeders, ...

Daarnaast wordt de *eigendomsvoorwaarde verstrengd*. Waar je op heden geen volle eigendom mocht bezitten, mag je straks ook geen gedeeltelijke volle eigendom meer bezitten. Er zijn evenwel twee uitzonderingen, namelijk bij kosteloze verwerving (bv. erfenis, ...) en bij een onherstelbaar ontwricht

huwelijk. In beide gevallen dient binnen het jaar het eigendom verkocht te worden.

Ook betreffende *domiciliefraude* worden steeds verregaandere maatregelen voorgesteld. Op heden is er al een cascade aan bestaande maatregelen ter beteugeling van domiciliefraude die steeds langer lijkt te worden, met nochtans zeer minimale resultaten (36 dossiers waarvan in 16 gevallen een PV werd opgesteld). Zo kunnen bijvoorbeeld al verbruiksgegevens van nutsleveranciers worden opgevraagd om domiciliefraude na te gaan. Nu wordt voorgesteld dat ambtenaren onderling informatie mogen doorspelen *wanneer ze dit noodzakelijk achten*. Ons inziens is er dan ook veeleer nood aan een evaluatie van de toepassing van deze bestaande instrumenten. Opvallend is dat, ondanks ons aandringen, er geen advies van de privacy-commissie werd bijgevoegd. Een inbreuk op de privacy is niet altijd verboden maar mag niet verder gaan dan noodzakelijk (Europees verdrag van de Rechten van de Mens).

Ook de definitie van domiciliefraude wordt verruimd. Het gaat zowel over personen die de woning niet bewonen, maar ook over personen die een ander duurzaam laten bijwonen. Het gevaar bestaat dus dat sommigen niet eens zullen weten dat ze domiciliefraude aan het begaan zijn. Ook tijdelijke bijwoning zou steeds gemeld moeten worden. Het begrip duurzaam bijwonen wordt nergens duidelijk gedefinieerd.

De bestrijding voor woonoverlast wordt eveneens aangepast. Er zijn zowel positieve als negatieve punten aan verbonden. Negatief is dat een procedure zelfs zal kunnen worden gestart zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling. We juichen wel toe dat het mogelijk zal worden om een betwisting en een kwijschelding in één keer te vragen. We merken ook op dat een boetesysteem vaak weinig efficiënt is ('een kale kip, kan je niet plukken'). We vragen ons af hoe vaak dit boetesysteem nu al wordt toegepast in de sociale huur. In de huidige regelgeving kan er ook pas een administratieve geldboete gegeven worden indien je in gebreke bent

gesteld en de overtreding blijft verder zetten. Door de wijziging kan een administratieve geldboete ook nog opgelegd worden na rechtzetting van de inbreuk door de huurder.

De bezettingsgraad van de sociale woningen zou hoger moeten. Daarom wordt voorgesteld om de bestaande huurders een onderbezettingsvergoeding aan te rekenen. Voor nieuwe huurders, zou een opzeg worden gegeven. Vooraleer de vergoeding of opzeg mogelijk is, moet de SHM wel twee maal een aanbod hebben gedaan in een straal van 5 km waarbij de huurprijs en kosten samen maximaal 15% hoger zijn. Een onderbezetting geldt pas vanaf het moment dat er minstens 2 slaapkamers op overschot zijn in vergelijking met het aantal personen dat de huurwoning betreft. De bezettingsgraad is dus verschillend voor koppels dan voor alleenstaanden.

In een nota aan de ministerraad komen een aantal kritieken naar boven. Zo is het erg onduidelijk wat de budgettaire consequenties zullen zijn van tijdelijke huurcontracten. De Vlaamse regering motiveert dit onvoldoende. Er werd ook geen reguleringssimpactanalyse (RIA) gemaakt omdat er 'een beperkte politieke keuze is'. Indien wijzigingen worden doorgevoerd aan het beleid moet via een RIA nagegaan worden wat de effecten van deze beleidskeuze zijn en moet er ook bekeken worden of er geen betere alternatieven zijn. Dit is dus niet gebeurd.

Verder werd geen volwaardige armoedetoets uitgevoerd. De verenigingen waarvoor het woord nemen wisten niet dat ze uitgenodigd waren in functie van de armoedetoets. Bovendien moesten ze reageren op 'foutieve' gegevens (opzeg toen nog: 150% inkomensgrens).

Eveneens wordt gesteld dat er geen betrouwbare raming werd uitgevoerd met betrekking tot de beleidseffecten doordat de uitstroom van de hoogste inkomens wordt gesimuleerd op basis van de inkomensgegevens van de zittende huurders, terwijl algemeen geweten is dat de inkomens van meer recente huurders gemiddeld een heel pak lager liggen.

Tenslotte is er geen volwaardige toetsing aan het standstill beginsel en aan het grondrecht op wonen gebeurd. Merken we ook op dat het Waals gewest een advies heeft gekregen van de Raad van State dat vraagt om het voorontwerp te herzien vanwege het standstill principe.

Wat houdt dat standstill principe nu precies in? De overheid moet inspanningen leveren om het Recht op Wonen progressief te verbeteren en ze mag het beschermingsniveau niet significant doen dalen. Tenzij kan aangetoond worden dat deze beleidskeuze een algemeen belang dient en proportioneel is (de achteruitgang van het grondwet op wonen mag niet groter zijn dan noodzakelijk).

De beleidskeuze 'sociale woningen voorbehouden voor de meest woonbehoeftigen' kan een legitieme keuze zijn. Maar er moet dan nog aangetoond worden dat het middel (opzeg hogere inkomens) noodzakelijk is om deze doelstelling te realiseren en dat er geen minder ingrijpende wijzigingen mogelijk zijn om dit te doel van algemeen belang te bereiken. En daar wringt het schoentje.

Het groeipad inzake aangroei sociale huurwoningen (het zogenaamd sociaal objectief) wordt verschoven van 2023 naar 2025 met een besparing van 15%. Ook wordt de begindatum voor het bindend sociaal objectief op 2009 gelegd terwijl wel alle woningen van 2008 ook worden meegeteld. Het kritisch rapport van het Rekenhof wordt dus maar zeer gedeeltelijk gevolgd.

- **Stand van zaken na tweede principiële goedkeuring door de Vlaamse regering van voorontwerp van wijzigingsdecreet en aanpassingen aan het KBSH, na advies van de Vlaamse Woonraad**

De Vlaamse regering heeft het ontwerpdecreet wijziging decreten wonen en het Kaderbesluit sociale huur voor de tweede maal principiële goedgekeurd (na advies VWR met enkele wijzigingen).

Ook de Raad van State (RvSt) gaf een advies en het ontwerp van decreet werd op vrijdag 3 juni 2016 goedgekeurd door de ministerraad.

We kunnen deze wijzigingen grotendeels samenvatten als de afbouw van de woonzekerheid van ons sociaal huisvestingssysteem en een toenemende complexiteit van de regelgeving. Doorheen de uiteenzetting werden reeds een aantal kritieken geformuleerd. De Vlaamse Woonraad volgt ook heel wat van onze amendementen. Zo wordt ondermeer opgemerkt dat er geen rekening wordt gehouden met oppervlaktenormen om te beschouwen of het al dan niet een slaapkamer betreft. Bovendien wordt met zulke regelgeving de responsabilisering van de SHM's niet gestimuleerd. De invoering van tijdelijke contracten en controle van inkomen telkens na 3 jaar (na een eerste periode van 9 jaar) zorgt ook voor een zware administratieve last.

Het bevorderen van het Recht op Wonen is een inspanningsverbintenis voor onze overheid. Dit is opgenomen in de Vlaamse wooncode (die hierdoor invulling geeft aan artikel 23 van onze Grondwet). Uithuiszetting is dan ook steeds de ergst mogelijke inbreuk! Er is dan ook nood aan een sterk signaal. De verschillende statuten en mogelijke opzeg van huurders zullen ook invloed hebben op het sociaal weefsel van een wijk, een gemeente, ...

De voorstellen moeten nog een lang proces doorlopen. Na het advies van de Vlaamse Woonraad wordt dit opnieuw op de Vlaamse regering ter goedgekeuring en eventuele bijsturing voorgelegd.

Op donderdag 23 juni 2016 om 13u.30 werden VHP, VIVAS en VVH uitgenodigd op de hoorzitting georganiseerd door de Commissie Wonen van het Vlaams parlement.

De belangrijkste wijzigingen MBt. sociale huur die doorgevoerd werden na advies Vlaamse Woonraad (en

voordat het principieel akkoord naar de Raad van State werd gestuurd)

Bij een te hoog inkomen van de huurders A en/of B en C omwille van het inkomen van C, wordt het huurcontract eenmalig verlengd. Dit betekent dat de huurders met woonrecht kunnen blijven wonen indien huurder C vertrokken is en het gezamenlijk inkomen van de bewoners opnieuw lager is dan de inkomensgrens + 25%.

=> Het probleem wordt hierdoor nog steeds niet opgelost. Het voorstel van de VWR om het inkomen van huurder C niet mee te tellen, werd niet gevolgd.

Bij onderbezetting is een SHM niet verplicht om een woning aan te bieden. De aangeboden woning mag ook geen hogere woonkost (huurprijs en kosten) hebben, terwijl er daarvoor gesproken werd van een woonkost van max 15% hoger.

Het advies van de Raad van State (RvS) in een notendop:

Het advies van de Raad van State onderzoekt niet uitdrukkelijk of de afbouw van de woonzekerheid (9 jarige huurcontracten die driejaarlijks verlengd worden voor nieuwe huurders in plaats van contracten van onbepaalde duur) ja dan neen strijdig zijn met het standstillbeginsel. Er zitten zeer veel elementen in het advies van de Raad van State, maar het gaat amper over de sociale huur. Wel over bijvoorbeeld steunmaatregelen die niet dienen voor de sociale huur en die gemeld moeten worden aan de Europese Commissie.

De omzetting naar negenjarige huurcontracten wordt in het kader van het standstillbeginsel niet onderzocht en zelfs niet aangehaald. Er is enkel onderzocht of er niet

geraakt wordt aan het gelijkheidsbeginsel (zittende versus nieuwe huurders). Volgens het advies wordt afdoende gemotiveerd waarom de regeling enkel van toepassing is op nieuwe huurcontracten. Daarnaast stellen ze de vraag waarom, wanneer een zittende huurder uit eigen beweging verhuist, dit contract ook geen contract van bepaalde duur zou kunnen worden, omdat hij dan in principe ook weet waar hij aan begint. De RvS gaat hierin dus zelfs nog een stap verder.

De RvS merkt niet op dat de mogelijkheid om op te zeggen in de huidige contracten zelfs wordt afgeschaft en ook de regeling omtrent de aanwezigheid van een huurder c wordt niet besproken. Dit alles wijst er op dat de RvS het advies van de Vlaamse Woonraad niet heeft gelezen. Op andere onderdelen is de Raad van State wel kritisch (onder andere aanmelden overheidssteun).

Briefactie VIVAS

Leden van VIVAS hebben een brief geschreven naar parlementairen uit hun regio om hun bekommernissen met betrekking tot de wijzigingen mee te geven. Er zijn reacties van parlementairen uit de verschillende politieke partijen. Kort samengevat:

- SP.a is tegen invoering 9-jarige huurcontracten
- Groen is voor maar de modaliteiten zijn zeker nog bespreekbaar
- CD&V begrijpt ons standpunt maar de invoering van tijdelijke huurcontracten staat in het regeerakkoord. Ze hebben wel geijverd om er niet te rigide in te zijn door in vullingen van modaliteiten (vb gepensioneerden,...)
- Open VLD en N-VA zijn voor de invoering van negenjarige huurcontracten.

- **Decreet van 14 oktober 2016 tot wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (B.S. 13-12-2016) en Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016 tot wijziging van diverse bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelstel ter uitvoering van titel VII van de Vlaamse Wooncode (B.S. 22-02-2017, Err. 02-03-2017)**

Ondertussen zijn het decreet en in uitvoering ervan de wijziging van het KBSH goedgekeurd en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en

treedt de nieuwe regelgeving in voege vanaf 1 maart 2017, behoudens de herziening van de marktwaarde verlengd met twee jaar (van 9

naar 11) dat in voege getreden is op 1 januari

2017.

- **Beleid: Voorstellen tot wijzigingen sociale huur inzake taal en inburgering**

De Vlaamse regering heeft op 8 juli 2016 op voordracht van Vlaams minister van Wonen, Liesbeth Homans (N-VA) een aantal voorstellen tot aanpassingen goedgekeurd over de inburgerings- en taalvoorwaardes binnen de sociale huur en ter zake een voorontwerp van decreet goedgekeurd dat, na advies van de Vlaamse Woonraad en advies door de Raad van State aan het Vlaams parlement zal voorgelegd worden.

De inburgeringsvoorwaarde en taalbereidheidsvoorwaarde worden volledig geschrapt om te kunnen inschrijven of om een toewijzing te krijgen als kandidaat-huurder. Ook de inburgeringsvoorwaarde voor zij die al sociaal huren wordt uit de regelgeving geschrapt, nu dit via het inburgeringsdecreet wordt opgevolgd. Wel zal het niet langer volstaan om als sociale huurder aan te tonen dat je inspanningen hebt gedaan om het Nederlands te leren, maar zal je afgerekend worden op het resultaat. Een opzeg of ontbinding is niet meer mogelijk als men aan de taalbereidheid niet voldoet, wel een geldelijke boete.

Huurders hebben vanaf de aanvang van het huurcontract 1 jaar tijd om bewijs te leveren dat ze de taal machtig zijn. Het betreft dus een vereiste inzake taalkennis (resultaatsverbintenis in plaats van inspanningsverbintenis). Wie zich als kandidaat-huurder inschrijft zal op de hoogte gebracht worden van deze taalkennisverplichting en de modaliteiten. Een jaar na de aanvang van de sociale huurovereenkomst moet de sociale verhuurder nagaan of de sociale huurder geslaagd is in het taalexamen. Is dit niet voorhanden, dan geeft de sociale verhuurder deze informatie door aan de toezichthouder die dit opvolgt (nieuwe termijn, boete,...). Er bestaat wel een beroepsprocedure tegen de beslissing van de toezichthouder (de huurdersbond kan de huurder mits voorlegging van een schriftelijk mandaat hiertoe bijstaan). Er worden een aantal vrijstellingsgronden voorzien:

persoonlijke gezondheid/ medische motieven of attest uitgeleerdheid.

Vanuit het Recht op Wonen zijn diverse wijzigingen positief. Geen drempels meer (taal, inburgering) voor inschrijving en toelating tot een sociale huurwoning en ook niet langer contractuele sancties bij niet nakoming van de taalvereiste om toegang te krijgen tot een sociale woning. Hiertegenover staat wel een verstrenging van de vereiste inzake taalbereidheid of taalkennis. Daartegenover staat dat de vereiste om de Nederlandse taal (basisniveau) aan te leren, nu verstrengd wordt tot een resultaatsverbintenis (aantonen dat men geslaagd is in een cursus Nederlandse taal), voor wie niet kan aantonen een basiskennis van de Nederlandse taal machtig te zijn. Er zijn dus wel nog een heel aantal kritische bedenkingen te geven. Zo werd geen reguleringssimpactanalyse noch armoedetoets uitgevoerd (alhoewel het herhaaldelijk opleggen van administratieve boetes ervoor kan zorgen dat huurders dit niet langer kunnen betalen of uit de sociale huur stappen).

Er is tevens een problematiek rond de 'uitgeleerdheid'. Enkel het Centrum voor Basiseducatie kan dit attest leveren (dus niet het volwassenonderwijs). Er zijn hiervoor echter geen duidelijke wettelijke criteria vastgelegd, en er is geen juridisch kader voorhanden. Dit gebeurt louter op 'expertise'. Zo zullen analfabeten niet per definitie attest uitgeleerdheid krijgen indien de huidige praktijk wordt verder gezet. Wie kan overigens correct het verschil beoordelen tussen onvoldoende inspanningen leveren om de taal te leren en niet over de leercapaciteiten beschikken om de Nederlandse taal te kunnen leren?

Personen die Nederlands moeten leren worden ofwel doorverwezen naar Centrum voor Basiseducatie (laaggeschoolden) ofwel naar het volwassenonderwijs

(hooggeschoolden). Deze laatste taalcursussen zijn intensiever en korter. Desalniettemin wordt er een vaste onveranderlijke termijn van een jaar opgelegd om te voldoen aan de verplichting.

De Vlaamse Woonraad hanteert het uitgangspunt dat de taalkennis geen klassieke huurdersverplichting is (zoals tijdig betalen huurprijs, onderhoud woningen dit bijvoorbeeld wel zijn).

Er wordt onvoldoende gemotiveerd waarom een taalvereiste nodig is. Waarom is het aantonen van de bereidheid niet voldoende? Er was geen zicht op geslaagden/niet-geslaagde van taalcursus. Er is geen evaluatie van de maatregel en geen monitoring. Uit een bevraging van de VVH bij de SHM's zou blijken dat taalbereidheid onvoldoende is om taal voldoende te beheersen. Doch dit document wordt nergens voorgelegd, terwijl er signalen zijn dat het hier een puur interne bevraging betrof die uitgelekt is. Men kan zich ook de vraag stellen in hoeverre de SHM's bevoegd zijn om hierover een inschatting te maken. Wat met de toetsing aan het recht op een

behoorlijke huisvesting? Is de verzwarende van de taalvereiste, van een inspanningsverbintenis naar een effectieve taalkennis als resultaatsverbintenis, nog te verzoenen met het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting (cfr arrest Grondwettelijk Hof)?

Ondertussen is het advies van de Raad van State hierover gepubliceerd en heeft de Vlaamse regering gevolg gegeven aan alle kritische bedenkingen die de Raad van State ter zake geformuleerd heeft.

Volgens de Raad van State is de nieuwe regeling pertinent en in het licht van de doelstelling van algemeen belang (verbeterde communicatie tussen sociale verhuurder en huurder en huurders onderling met impact op de leefbaarheid en veiligheid) proportioneel mede omdat alle elementen van de wijziging (waaronder afbouw van taal en inburgeringsplichten als voorwaarde tot inschrijving en toelating en als huurdersverplichting die contractueel kan gesanctioneerd worden) dienen beoordeeld te worden.

- **Beleidsinitiatieven bestrijding sociale fraude**

Er worden steeds meer beleidsinitiatieven genomen tot bestrijding van sociale fraude. Dat alle OCMW-medewerkers vorig jaar slechts 250 cases hebben gemeld, wordt beschouwd als een bewijs van ontoereikende melding. Nu reeds kan de OCMW-raad fraude melden voor strafrechtelijke vervolging. De federale staatssecretaris voor

Fraudebestrijding wil dit nu uitbreiden naar OCMW-medewerkers,

Het OCMW –bestuur mag nu signaleren wanneer er een ‘vermoeden’ van fraude is. Nu mag dit dus ook beoordeeld en doorgegeven worden door een OCMW-medewerker. Hiermee dreigt de vertrouwensrelatie tussen een OCMW-medewerker en zijn cliënt onder druk te komen.

- **Uittreksels uit Beleidsbrief van minister wonen (sociale huur) en advies VWR hierover**

Woonzekerheid bevorderen

Preventieve woonbegeleiding (door CAW's en OCMW's) en koppeling huurovereenkomst aan begeleidingsovereenkomst (toewijzing via versnelde toewijs / LTW: begeleidende maatregelen) is lopende. Deze maatregelen zullen geëvalueerd worden.

Rechtvaardige toegang

Sociale woningen voor wie het echt nodig heeft. Hierbij verwijst de minister naar de invoering van de tijdelijke contracten (opzeg hoog inkomen & onderbezetting). Ook de taalkennisvereiste (als huurdersverplichting en niet langer als inschrijvings- en

toelatingsvoorwaarde) vinden we hierbij terug.

Momenteel is er een evaluatie bezig met het oog op vereenvoudiging van de regelgeving en meer lokale autonomie. In functie van administratieve vereenvoudiging zal de toegang tot gegevensbronnen verder op punt gesteld worden. Vanaf 2017 zijn ook de pensioenen te raadplegen. Ook vraagt de minister om domiciliefraude prioritair te behandelen (*en dit ondanks de cijfergegevens: aandeel is amper 0,1%!!*)

Objectieve en betaalbare huurprijzen (huurprijs & financiering sector)

Hierbij denkt de minister er aan om de huurprijzen sneller te laten stijgen tot de marktwaarde en aan een solidariteitsbijdrage voor huurders met een te hoog inkomen (beide pistes is men aan het onderzoeken). Ook wil ze de energiezuinigheid van de woning mee in rekening brengen (*als stimulans voor de sector: er wordt enkel aan een verhoging van huurprijs voor de huurders gedacht – niet aan een energiekorting!*) In het voorjaar van 2017 wil ze komen tot een allesomvattend voorstel tot bijsturing (*voorlopig nog op geen enkele manier hierbij betrokken*).

Omwille van de volledige bijsturing en het meer objectiveren van marktwaarde heeft men de mogelijkheid tot vervanging van de Referentieschaal uitgesteld met 2 jaar (2019 pv 2017). De piste waar aan gedacht wordt is een soort huurschatter.

Samenleven in sociale woonwijken

Uit de visitatierapporten blijkt dat bewonersparticipatie geen hoge prioriteit kent bij SHM's. De minister wil een verdere uitbreiding en veralgemening van bewonersparticipatie naar alle SHM's + verdieping naar inhoud en impact. Ook wil ze de initiatieven van 'huisbewaarders' verruimen. Momenteel loopt dit bij 15 SHM's en gaat het om 28 VTE. Hun takenpakket bestaat vooral uit oplossen/signaleren van technische problemen, de woonomgeving onderhouden en ze fungeren als aanspreekpunt. Er zijn nog een aantal knelpunten die weggewerkt zullen worden.

⇒ *in 2017 zal VIVAS/VHP met het dossier lokale bewonersparticipatie (met een pleidooi voor wetgevend kader, middelen,...) naar buiten komen.*

⇒ *Waakzaam blijven: in Nederland worden meer en meer taken die voor welzijnsorganisaties/ andere organisaties zijn afgeschoven op de huurders. Huurders moeten zelf deze taken op nemen. Dit wordt dan omschreven als 'bewonersparticipatie'.*

Uitbreiding aanbod

Hiervoor wil ze inzetten op samenwerking met private actoren (aankoop nieuwe gebouwen, sneller bouwen, leegstand inperken)

Woningkwaliteit en energiezuinigheid (Niet bij onderdeel sociale huur)

52% van het patrimonium kent energetische gebreken in 2010; in 2014 gaat dit nog om 33% (dakisolatie, ramen, hoogrendement verwarming). Dit betekent dus dat nog 1/3 van de woningen moet gerenoveerd worden. In een eerste fase heeft men echter vooral ingezet op Quick-wins. De volgende fase zal gaan om grotere renovatieprojecten. Het tempo zal niet hetzelfde blijven.

De minister van Wonen heeft aangekondigd dat 80 miljoen euro uit klimaatfonds aangeend zal worden voor (energie-)renovaties. Het gaat hier voornamelijk om leningen. Vraag blijft welke impact dit zal hebben op de huurprijs?

Advies VWR

Sociale huisvesting blijft een efficiënt middel om het recht op wonen van zwakkere huishoudens betaalbaar, kwalitatief en woonzekerheid te realiseren. In dit verband wordt vooropgesteld om de verhoging van het budget (met 200 miljoen) ook in 2017 verder te zetten, en specifieke middelen voor het verduurzamen van het sociaal woonaanbod uit te trekken (20 miljoen). Deze voorgenomen investeringen worden onderschreven en vormen volgens de Raad een stimulans voor de economische activiteit.

Wijzigingen regime sociale huur

Met het oog op de vereenvoudiging van het sociale huurstelsel en grotere lokale

autonomie wordt door het Steunpunt Wonen een studie uitgewerkt. Algemeen meent de Raad dat de voorgenomen oefening een ruime impact zal hebben op de bepalende principes binnen de sociale huur, en mede daarom moet dit bij voorkeur worden uitgevoerd voorafgaand aan andere op te zetten beleidsinitiatieven inzake sociale huur. De Raad staat positief tegenover initiatieven die de duurzaamheid van het sociaal woonpatrimonium kunnen bevorderen en die steunen op een billijke verdeling van het voordeel tussen verhuurder en huurder (waarbij evenwel blijvend rekening wordt gehouden met de betaalbaarheid van de sociale huur). De Raad meent wel dat

- **Ministeriële uitspraken in beroep**

Het gaat om volgende MB's:

- MB schrapping kandidaat-huurder nr. 17-21 (geen actualisatiebrief ontvangen wegens in gevangenis);
- MB schrapping kandidaat-huurder nr. 17-22 (geen actualisatiebrief ontvangen wegens naar Griekenland om haar rechten van weduwepensioen te vrijwaren);
- MB schrapping kandidaat-huurder nr. 17-23 (geen actualisatiebrief ontvangen wegens structurele problemen busnummering in gebouw gepaard met eerder korte vakantie);
- MB schrapping kandidaat-huurder nr. 17-23 wegens onvoldoende aanlevering inkomensgegevens, schoolattest en frauduleus verzwijgen van inkomen (leefloon).

Bij de drie eerste MB 's volgt de minister de zienswijze van de SHM's die in beroep gegaan zijn tegen een beslissing van de toezichthouder om de beslissing tot schrapping van de kandidaat-huurder bij actualisatie te vernietigen. Telkens was er sprake dat de kandidaat-huurder de eerste actualisatiebrief niet had ontvangen, maar wel het herinneringsschrijven met een kortere antwoordtermijn.

- Case 1: ex-gedetineerde – te laat want pas vrijgelaten.

huurprijshervorming een delicaat onderwerp is die de belangen van de sociale huurder en verhuurder raakt. Mede daarom vergt dit gedegen onderzoek en een debat met actieve en voorafgaande betrokkenheid van de stakeholders.

Participatie

De Raad erkent het belang van bewonersparticipatie en ondersteunt het beleidsvoornemen, maar wijst er tegelijk op dat plaatselijke huurdersgroepen nood hebben aan lokale en bovenlokale professionele ondersteuning, wat blijvende (financiële) inspanningen vergt.

- Case 2: Vrouw met weduwepensioen (man was een Griek). Zij moest naar Griekenland om haar rechten inzake Grieks pensioen veilig te stellen en was bijgevolg te laat om te antwoorden
- Case 3: probleem met busnummers.

In alle gevallen reageerde de kandidaat-huurder iets buiten de termijn opgelegd voor de herinneringsbrief. De toezichthouder was van oordeel dat de beslissing om te schrappen wegens 'te late reactie' disproportioneel was aangezien de SHM nog ruimschoots de tijd had om haar actualisatielijsten aan de VMSW te bezorgen. Dat verder diende rekening gehouden te worden met het feit dat de SHM niet het bewijs levert van een eerste aanbodbrief tot actualisatie zodat deze termijn moet meegerekend worden en verder dat er redelijke motieven zijn waardoor de kandidaat-huurder buiten de tweede termijn heeft gereageerd. De minister stelt dat enkel moet rekening gehouden worden met de reglementair bepaalde antwoordtermijn op de herinneringsbrief, en dat anders oordelen het gelijkheidsbeginsel zou schaden en dat de betrokken kandidaat-huurder tijdens zijn afwezigheid maar de nodige voorzorgmaatregelen had moeten nemen,

zodat de huurder in zijn afwezigheid iemand gemandateerd had om te reageren.

In de laatst vermelde casus verwerpt de minister wel het beroep ingesteld door de SHM. Het schoolattest levert niets toe, dat de kandidaat-huurder gemeld had geen inkomen te hebben was geen intentie van fraude, nu ze een leefloon ontving. De vraag om de inkomensgegevens van enkele maanden in 2012 te bezorgen, nadat ze gescheiden was, was overbodig, rekening houdend met haar actueel inkomen (leefloon en werkloosheidsvergoeding).

Het VHP en de huurdersbonden betreuren de beslissingen van de minister in beroep die de reglementering als een hakmes hanteert zonder rekening te houden met de feitelijke context (soms zwakke administratieve vaardigheden van huurders en/of onvoldoende beheersing van de taal om bepaalde brieven te begrijpen) en zonder rekening te houden met het feit dat de sociale verhuurders in casu niet het bewijs leveren dat het eerste schrijven geldig en tijdig correct ter kennis is gebracht van de betrokkene.

De huurdersbonden en het VHP verwijzen in dit verband ook naar de aanbevelingen van de Vlaamse ombudsman (Jaarrapport 2015) opdat de sociale verhuurders maximaal gebruik zouden maken van de elektronische data-uitwisseling om na te gaan of de kandidaat-huurders nog voldoen aan de inkomensvoorwaarden. Tevens om ook andere communicatiemiddelen in te zetten zoals het aanspreken van de kandidaat-huurder via SMS, email of GSM om de kandidaat-huurder er op te attenderen dat hij tijdig moet reageren.

Het VHP en de huurdersbonden menen tevens dat de Minister bij haar afwegingen om de schrapping uit het inschrijvingsregister te handhaven het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel niet correct toepast. Geen van de betrokken kandidaat-huurders heeft echter een beroep gedaan op de huurdersbonden om de rechtmatigheid en eventueel juridische verweermiddelen tegen deze beslissingen door de Minister nader te onderzoeken.

7.2.6 Inzage stavingstukken ter verantwoording inzake loonkosten van poetspersoneel en conciërge

- **Inzage kosten en lasten, meer in bijzonder kosten conciërge en privacy**

In het verleden werd het standpunt door de toezichthouders ingenomen dat privacy-gevoelige gevens (vb loon van poetsvrouw) niet moesten bezorgd worden aan de huurder als staving van bepaalde kosten die ten laste van de huurder kunnen gelegd worden. Huurdersbond Oost-Vlaanderen heeft naar aanleiding van een concreet dossier deze vraag opnieuw gesteld. De toezichthouder heeft zijn standpunt herzien. Er bestaat voor de weigering tot inzage van de stavingstukken inzake loon en vergoedingen

voor personeel welke ten laste van de huurders kunnen worden gelegd (poetspersoneel; conciërge; groenonderhoud) geen wettelijke basis om de stavingsplicht te weigeren, nu er zowel een reglementaire basis (KBSH) als wettelijke basis is (artikel 1728ter BW) die een inzagerecht van de huurders in deze kosten garandeert. Uiteraard is de persoon die deze stukken inzielt ook gebonden aan privacy, en al helemaal indien het een medewerker van de huurdersbonden betreft.

7.2.7 Beleidaanbevelingen VIVAS inzake betaalbaarheid op de sociale huurmarkt

Op basis van cijfers van de VMSW maakten we een tabel op van de gemiddelde reële huurprijzen en basishuurprijzen. De cijfers van Jan De Craen (kabinetsmedewerker) kwamen echter niet overeen met onze cijfers. Ook hij heeft zijn cijfers van VMSW ontvangen. We moeten dit dus onderling nagaan.

Ook moet er voorzichtig omgegaan worden met de cijfers inzake betaalbaarheid uit het groot woonderzoek wat de sociale huur betreft. Sommige huurprijzen zijn naakte huurprijzen, andere inclusief kosten en lasten. Op basis van de gegevens van de VMSW wordt echter wel gekomen tot gelijkaardige cijfers. De betaalbaarheid is dus sowieso een probleem voor ruim één derde van de sociale huurders.

Uit het plenair vraaggesprek met Jan De Craen (Raadgever Wonen van kabinet Homans) op het VIVAS-congres 2016 leren we volgende zaken:

- Een doorgedreven analyse van de betaalbaarheid in de sociale huur is tot op heden nog niet gemaakt (per inkomensgroep). Dit zou een opdracht voor het Steunpunt Wonen kunnen worden.
- De minister laat ook de mogelijkheid onderzoeken om de huurprijs sneller te laten evolueren tot de marktwaarde.
- Het gewicht van de ligging in de marktwaarde en de daarvan afgeleide patrimoniumkorting en minimale huurprijs is verantwoord omdat de ligging evenzeer een indicator is van woonkwaliteit (bijvoorbeeld dicht bij Brussel want gunstig voor mobiliteit, residentieel aantrekkelijker buurt, enzovoort).
- De sociale huurprijs is nu rechtvaardiger dan in het oud systeem want vertrekt van het inkomen (1/55^{ste}). Uiteraard is dit een evenwicht tussen enerzijds de hoogte

van de huurprijs, de nodige inkomsten voor de SHM om hun bouw- en beheerstaken op te nemen en het deel dat de overheid betaalt. Het is dus een evenwichtsoefening.

- De minister verdedigt het principe van een extra solidariteitsbijdrage voor de hogere inkomens onder de sociale huurders, omdat hiermee de huurprijzen voor sociale huurders met een lager inkomen betaalbaar kunnen gehouden worden.
- De minister denkt na over een energiecorrectie op de huurprijs indien de SHM inspanningen inzake energierenovatie heeft geleverd. Het moet een win-win operatie worden zodat de stijging inzake huurprijs ruimschoots gecompenseerd wordt door de lagere energiefactuur. De minister denkt momenteel niet aan een energiekorting op de huurprijs voor energieverblindende woningen, nu dit ook meespeelt in de marktwaarde en patrimoniumkorting en dit technisch bijzonder moeilijk zou zijn.
- Dat huurders na renovatiewerken gericht op het opnieuw voldoen aan de elementaire kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode een hogere huurprijs betalen voor deze woning (door een kleinere patrimoniumkorting) vindt de raadgever Wonen niet geheel onlogisch omdat de huurder voor de woning met deze gebreken ook een lagere huurprijs betaalde. Hij begrijpt echter ook dat men daar anders kan tegenaan kijken.
- De raadgever verwijst naar vroegere budgettaire inspanningen gericht op energierenovatie van sociale huurwoningen en nu tevens de bijkomende inspanning van 80 miljoen euro uit het Klimaatfonds ter

verbetering van het energetisch
rendement van sociale
huurwoningen.

VIVAS heeft haar bezorgdheden over deze
standpunten overgemaakt aan de
commissieleden.

DEEL III. OPDRACHTEN t.a.v. VIVAS

VIVAS is het Vlaams netwerk van sociale huurders. Het is een samenwerkingsverband van georganiseerde lokale bewonersgroepen in de sociale huisvesting en actieve sociale huurders die opkomen voor de belangen van sociale huurders in het algemeen. VIVAS verdedigt de gemeenschappelijke belangen van sociale huurders, bevordert de onderlinge contacten en werkt aan de vorming van huurders. Gemeenschappelijke knelpunten worden aangekaart op Vlaams niveau. Vier actiepunten staan hierbij centraal:

- betaalbare sociale huisvesting;
- een leefbare woonomgeving;
- inspraak van sociale huurders in het woonbeleid;
- betere communicatie tussen huurders en hun sociale huisvestingsmaatschappijen.

VIVAS werkt in een open, opbouwende sfeer, met respect voor ieders eigenheid. Ze dragen onafhankelijkheid hoog in het vaandel.

Sinds 1 september 2012 ligt de inhoudelijke, methodische en logistieke ondersteuning van VIVAS bij het Vlaams Huurdersplatform. De opdracht van het VHP met betrekking tot VIVAS is als volgt omschreven:

2° het ondersteunen van bewonersgroepen in de sociale huisvesting op Vlaams niveau, en meer bepaald de ondersteuning van de werking van VIVAS, en in het bijzonder:

a) het voorbereiden, organiseren en coördineren van het overleg en de ervaringsuitwisseling tussen de

bewonersgroepen die deel uitmaken van VIVAS;

b) het zorgen voor de doorstroming en uitwisseling van de informatie over de beleidsontwikkelingen, de regelgeving en de goede praktijkvormen;

Concreet komt dit neer op de verankerde ondersteuning van VIVAS door het VHP. Een gezamenlijke aansturing vanuit VIVAS, VHP en Samenlevingsopbouw is daarin cruciaal.

De werking van VIVAS en de huurdersparticipatie op Vlaams niveau staat of valt met de werking van de lokale huurdersgroepen. Het zijn immers de lokale bewonersgroepen en de thema's die er aangeboord worden, die de voedingsbodem vormen van het overleg in de schoot van VIVAS. We zullen dan ook blijven inzetten op een verankering en verdere uitbouw van bewonersparticipatie op lokaal niveau

Opdat lokale huurdersgroepen op een zinvolle wijze kunnen participeren en voorstellen formuleren is het van belang dat zij zicht hebben op de regelgeving (wat kan en wat niet kan), het institutioneel landschap, de bevoegdheid van sociale huisvestingsmaatschappijen en dus de beleidsruimte van deze huisvestingsmaatschappijen en eventuele andere betrokken actoren. Naast de ondersteuning op Vlaams niveau doen de lokale opbouwwerkers en bewonersgroepen een beroep op de professionele medewerkers van huurdersbonden. En dit voor inhoudelijke-juridische insteek doen.

1. Overleg & ervaringsuitwisseling

De basis van VIVAS zijn de lokale huurdersgroepen, maar VIVAS staat open voor alle actieve sociale huurders die opkomen voor de belangen van sociale huurders in het

algemeen die de beginselverklaring van VIVAS onderschrijven. Per stad/streek/gemeente wordt zoveel als mogelijk een bundeling gemaakt van plaatselijke groepen.

1.1 Stuurgroep VIVAS

De aangesloten groepen vaardigen een delegatie af naar de stuurgroep. Een sociale huurdersgroep kan twee stemgerechtigde leden afvaardigen naar de stuurgroep. Een platform, bestaande uit verschillende lokale groepen, kan drie stemgerechtigde leden afvaardigen. Ook individuele huurders maken deel uit van de stuurgroep.

De stuurgroep stippelt de algemene beleidslijnen uit en bereidt onder meer de congressen voor. Ook is er tijd en ruimte voor ervaringsuitwisseling. De vertegenwoordigers zorgen voor een regelmatige terugkoppeling naar de achterban. Op de stuurgroep wordt telkens dieper ingegaan op een deelthematiek en wordt teruggekoppeld over verschillende bewegingen in het woonbeleid. Ook worden overlegmomenten besproken en praktische aangelegenheden beslist. Deze groep is het sturend orgaan van VIVAS.

Een overzicht van de aangesloten groepen vind je achteraan in bijlage. Representativiteit wordt nagestreefd, maar is geen afdwingbare voorwaarde gezien de moeilijke bereikbaarheid van een aantal groepen zoals

jongeren, personen met een andere etnisch culturele achtergrond, VIVAS blijft extra inspanningen leveren naar moeilijk te bereiken doelgroepen. In overleg met de overheid wordt erover gewaakt dat de belangen van de meest kwetsbare groepen solidair worden opgenomen.

In 2016 kwam de stuurgroep 7 keer samen en dit op 29.01, 26.02, 22.04, 06.06, 23.09, 21.10 en 9.12. Per stuurgroep was er een gemiddelde opkomst van 25 leden waarvan 20 bewoners.

Voorafgaand krijgen de leden een agenda doorgestuurd waarvan één of meerdere punten worden voorbereid in de lokale bewonersgroep.

Hoofdpunten op de agenda's waren:

- inhoudelijke en praktische voorbereiding van het bewonerscongres 2016 met thema 'betaalbaarheid';
- regelgeving sociale wijzigingen huur en opzetten actie woonzekerheid;
- visitaties en visitatierapporten;
- toekomst bewonersevenement.

1.2 Beleidsgroep VIVAS

De stuurgroep bepaalt de grote lijnen van de jaarplanning, van het bewonerscongres en van de uitbouw van VIVAS. In deze zin is de stuurgroep het hoogste beslissingsorgaan. Hieruit vloeit voort dat niet alles tot in detail kan en moet besproken of voorbereid worden door de stuurgroep. Hiervoor is er een beleidsgroep.

De taak van deze beleidsgroep bestaat erin om de sociale huurregelgeving op te volgen, de participatie van VIVAS-leden in externe overleggen op te volgen, standpuntbepaling namens VIVAS uit te werken en te fungeren als denkgroep voor de ontwikkeling van VIVAS en de huurdersparticipatie in Vlaanderen.

In 2016 kwam de beleidsgroep vier keer samen en dit op 19.01, 15.03, 7.06 en 04.10. Hoofdpunten op de agenda waren:

- regelgeving sociale huur met vooral focus op de toekomstige wijzigingen aan

Vlaamse wooncode en kaderbesluit sociale huur;

- evaluatie prestatie-meetsysteem;
- inhoudelijke uitwerking van het congres;
- dossier bewonersparticipatie.

Deze beleidsgroep bestaat uit:

- de twee VIVAS-vertegenwoordigers van de werkgroep planning;
- de twee VIVAS-vertegenwoordigers van de Raad van bestuur van het VHP;
- aangevuld met geïnteresseerde VIVAS-leden.

Uiteraard maakt ook het VHP en een vertegenwoordiger vanuit Samenlevingsopbouw deel uit van deze beleidsgroep.

1.3 Werkgroep planning

Sinds 01.09.2012 ligt de inhoudelijke, methodische en logistieke ondersteuning van VIVAS bij het Vlaams Huurdersplatform. Een gezamenlijke aansturing vanuit VIVAS, het Vlaams Huurdersplatform en Samenlevingsopbouw lijkt essentieel gezien de historische rol en de expertise inzake agogische aanpak van de laatst genoemde. Daarom werd de afspraak gemaakt dat het VHP bij de jaarlijkse programmering van de activiteiten van VIVAS hierover volwaardig en voorafgaand overlegt met zowel VIVAS als Samenlevingsopbouw in een werkgroep.

Op deze manier kunnen bij de uitbouw en operationalisering van de ondersteuning van de bewonersparticipatie op Vlaams niveau, VIVAS en de bewonersgroepen participatief betrokken worden zodat de activiteiten van de ondersteuningsstructuur – uiteraard rekening

houdend met de personeels- en werkmiddelen die hiervoor worden uitgetrokken - beantwoorden aan de verwachtingen en noden van de huurdersgroepen en van VIVAS.

De ondersteuning van de bewonersgroepen in de sociale huisvesting zal een procesmatige evolutie doorlopen waarbij zowel inhoudelijke als organisatorische prioriteiten in de tijd wijzigingen kunnen ondergaan.

Op de VIVAS-stuurgroep van 09.12.2016 werd een planning voor de ondersteuning van VIVAS voor 2016 goedgekeurd. De belangrijkste focus gaat in 2017 naar het thema 'bewonersparticipatie'.

Deze planning werd – conform de statutaire bepalingen – goedgekeurd door de raad van bestuur van het VHP.

1.4 Bewonerscongres

Het cement van het samenwerkingsverband van de lokaal georganiseerde bewonersgroepen zijn de jaarlijkse bewonerscongressen van VIVAS waar ontmoeting, informatie-overdracht en ervaringsuitwisseling centraal staan. Ze bieden ook steeds de gelegenheid om een lokale werking van een SHM in de kijker te plaatsen en om nieuwe bewoners en/of bewonersgroepen te verwelkomen. Praktisch-organisatorisch zijn het vooral de medewerkers van het VHP die zorgen dat de dag zelf tot in de kleinste puntjes verzorgd is. Hiervoor gaan we verschillende keren ter plaatsen (26.01, 12.09). We stemmen ook af met de lokale huisvestingsmaatschappij die ondermeer de organisatie van het bezoek aan de sociale woonwijk voor haar rekening neemt(14.04).

Inhoudelijk wordt het congres voorbereid op de stuurgroep en beleidsgroep. Doordat het congres in 2015 werd afgelast, werd een deel van het programma behouden in 2016. De beleidsvoorstellen opgemaakt voor het congres van 2015 werden verder uitgewerkt en aangevuld.

Ter voorbereiding van het namiddagdeelte hebben medewerkers van het VHP de documentaire over de rabottorens gezien (26/4) evenals de avant-première van de film 'dromen van wonen' (29/9). Uiteindelijk werd -omwille van de kostprijs en het onderwerp- gekozen om de film als namiddagactiviteit te nemen. Tot slot werd er verschillende keren zowel inhoudelijk als praktisch overlegd met onze gastheer Bart Pilate (28.06 en 14.11)

Congresdag

Op zaterdag 26 november verwelkomde VIVAS bijna 200 vertegenwoordigers van lokale bewonersgroepen en actieve sociale huurders vanuit gans Vlaanderen in Mechelen om zich te buigen over de vraag hoe we de sociale huur betaalbaar kunnen houden. We luisterden naar een aantal getuigenissen, onderzochten knelpunten, gingen in dialoog en formuleerden een aantal beleidsvoorstellen.

De belangrijkste beleidsvoorstellen werden in een beknopte flyer gegoten.

De sociale huurprijs moet socialer:

- *Degelijke en volledige evaluatie van de huurprijs-berekening;*
- *Begrenzing huurprijsstijging bij renovatie;*
- *Objectieve en transparante bepaling marktwaarden;*
- *Meer controle op regelgeving door inspectie;*
- *Transparante afrekeningen kosten en laste;*
- *Mogelijkheid voor huurder tot beroepsprocedure;*
- *Bepaling marktwaarde;*
- *Alle beheerskosten liggen bij de verhuurder;*
- *Herwerken patrimoniumkorting op basis van (energetische) kwaliteit en niet ligging;*
- *Financiële en logistieke ondersteuning bij verplichte verhuis;*
- *Participatie van VIVAS in elke beleidsfase;*
- *Meer middelen voor sociale huur;*
- *De sociale woonkost is maximaal één derde van het inkomen;*

Het volledige document met de beleidsvoorstellen alsook een uitgebreid verslag over deze dag kan je lezen op de VIVAS-website.

In een vraaggesprek daagde Geert Inslegers kabinetsmedewerker Jan de Craen uit om het (toekomstig) beleid van zijn minister van wonen te verdedigen. We onthouden hieruit dat een doorgedreven analyse van de betaalbaarheid in de sociale huur tot op heden nog niet is gemaakt en dat dit een opdracht voor het Steunpunt Wonen zou kunnen worden. We hebben ook gemerkt dat het beleid en de sociale huurders niet altijd op dezelfde golflengte zitten.

Zo is volgens de minister het gewicht van de ligging in de marktwaarde, en de daarvan afgeleide korting (de patrimoniumkorting) verantwoord omdat de ligging evenzeer een indicator is van woonkwaliteit (bijvoorbeeld dichter bij Brussel wonen is gunstig voor mobiliteit, residentieel aantrekkelijker buurt, enzovoort). Nochtans is het onlogisch dat een sociale woning van slechte kwaliteit in pakweg Sint-Martens-Latem minder betaalbaar zou moeten zijn dan diezelfde woning in een minder rijke gemeente?

Daarnaast verdedigt de minister het principe van een extra solidariteitsbijdrage voor de 'hogere' inkomens onder de sociale huurders, omdat hiermee de huurprijzen voor sociale huurders met een lager inkomen betaalbaar gehouden kunnen worden. Ook al betalen die 'hogere' inkomens, vandaag al een huurprijs vergelijkbaar met de private huurmarkt.

De minister denkt ook na over een energiecorrectie op de huurprijs indien de sociale huisvestingsmaatschappij inspanningen inzake energierenovatie heeft geleverd. Dat moet een win-win operatie worden zodat de stijging inzake huurprijs ruimschoots gecompenseerd wordt door de lagere energiefactuur. De minister denkt momenteel niet aan een energiekorting op de huurprijs voor energieverslindende woningen. Als reden wordt ondermeer de technische moeilijkheidsgraad aangehaald aangezien de energiezuinigheid ook meespeelt in de marktwaarde en patrimoniumkorting. Ze denkt met andere woorden alleen aan een energietoeslag. Het blijft onduidelijk waarom een energiekorting technisch moeilijk uitvoerbaar zou zijn, maar een energietoeslag niet.

Dat huurders, na renovatiewerken om de woning opnieuw te laten voldoen aan de elementaire kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode, een hogere huurprijs betalen (door een kleinere patrimoniumkorting), vindt de raadgever Wonen logisch omdat de huurder voor de woning met deze gebreken ook een lagere huurprijs betaalde. Nochtans kan je dit ook anders bekijken. Want eigenlijk worden deze huurders twee keer gestraft. Een eerste keer omdat ze een tijd in een onvoldoende kwaliteitsvolle woning moesten wonen en een tweede keer omdat hun huurprijs wordt verhoogd wanneer ze uiteindelijk wel voldoet aan de minimale kwaliteitseisen. Dit standpunt werd op luid applaus onthaald door de aanwezige sociale huurders.

Tot slot verwijst de raadgever naar vroegere budgettaire inspanningen gericht op energie-

renovatie van sociale huurwoningen en de bijkomende inspanning van 80 miljoen euro uit het Klimaatfonds ter verbetering van het energetisch rendement van sociale huurwoningen. Een inspanning die de huurders weten te waarderen.

Evaluatie congres

We hebben een 60-tal evaluatieformulieren terug gekregen. We luisterden ook naar de reacties van de stuurgroepleden. De

evaluaties zijn in het algemeen goed. Het VIVAS congres werd zowel organisatorisch als inhoudelijk geapprecieerd. Het werd als leerrijk en interessant omschreven. Er zijn wel een aantal leerpunten die we volgend jaar ter harte zullen nemen.

De neerwaartse trend van het aantal aanwezige huurders baart ons zorgen. In 2017 zullen we dit verder onder de loop nemen.

2. Doorstroming & uitwisseling van informatie

2.1 Website + Intranet

Er is beslist om de websites en logo's van VHP, huurdersbonden en VIVAS op elkaar af te stemmen en te komen tot een nieuwe huisstijl. Sinds begin 2016 staat deze nieuwe website online. In de loop van 2016 werd het publieke gedeelte van de website verder uitgebouwd en op het einde van het jaar werd het intranet voor de VIVAS-leden online gezet.

Voorlopig zijn hier enkel de verslagen van de verschillende werkgroepen te vinden. Bedoeling is om dit in de loop van 2017 verder uit te bouwen. We hopen eveneens om in 2017 op regelmatigere basis korte nieuwtjes van lokale huurdersgroepen te verspreiden via de VHP-nieuwbrief. Op deze manier willen we VIVAS meer zichtbaar maken.

2.2 Helpdesk, Vragen & Antwoorden

We ontvangen zowel van bewoners als van lokale ondersteuners heel wat vragen inzake sociale huur. Deze personen mogen binnen een redelijke termijn een antwoord op hun vraag verwachten. Als het echter gaat om specifieke en individuele dossiers wordt er geadviseerd om in eerste instantie contact op te nemen met de huurdersbonden. Het behoort immers tot hun kerntaak om huurders (sociaal of privaat) te ondersteunen en advies te geven in huuraangelegenheden.

Deze vragen en antwoorden worden, in zoverre ze ook van belang zijn voor andere bewoners of bewonersgroepen, bezorgd aan de andere stuurgroepleden. Zo bouwen we hun kennis over de regelgeving verder uit. De vragen en antwoorden die opgemaakt zijn naar aanleiding van concrete vragen van de huurdersbond worden eveneens bezorgd aan de stuurgroepleden in zoverre ze voor hen van belang zijn.

2.3 Ondersteuning VIVAS-vertegenwoordigers

Om te kunnen overleggen met de maatschappij of bij te dragen aan externe overleggen is het belangrijk om te beschikken over de nodige kennis. We zetten dan ook in op de ondersteuning van de VIVAS-leden om de kennis inzake sociale huur te vergroten.

Zo was er op de stuurgroepvergaderingen verschillende keren ruim aandacht voor een bepaald thema of onderwerp. Dit jaar stond het thema betaalbaarheid opnieuw centraal. Binnen dit thema kwamen dit jaar volgende onderwerpen ruim aan bod: (tussentijdse) huurprijsherziening, wat met eigen

investeringen, betaalbaarheid van energie, huurlasten, gemeenschappelijke kosten,...

Daarnaast werden ondermeer volgende zaken toegelicht en besproken:

- Wijzigingen regelgeving sociale huur;
- Visitaties met vooral aandacht voor visitatierapporten en de evaluatie van het prestatiemeetsysteem;
- Deelaspecten met betrekking tot betaalbaarheid

Relevante studiedagen of vormingen worden doorgegeven aan de beleidsgroep. Indien deze betalend waren, werd contact genomen met de initiatiefnemer met de vraag of de deelnemers vanuit VIVAS gratis en/of tegen

eens sterk verminderende prijs konden deelnemen. Zo waren er ondermeer één of meerdere vertegenwoordigers van VIVAS op

- De nieuwjaarsreceptie van de visitatieraad met uitreiking 'best practices', 28.01;
- Woonforum, 18.03;
- Kosteneffectief woonbeleid: 21.06;
- Wat kost slecht wonen, 13.11;
- Studiedag bemoeizorg (SSEGA-project), 24.11;
- Transitiearena slim wonen, 27.10;
- het colloquium 'blik op energiearmoede' georganiseerd ter gelegenheid van de publicatie van het jaarboek armoede en sociale uitsluiting 2016, 07.12.

2.4. Inhoudelijke dossiers

A) Betaalbaarheid

We hebben er voor gekozen om in 2016 verder te werken rond betaalbaarheid. Niet enkel omwille van het congres dat afgelast werd in 2015 maar ook omdat betaalbaarheid een zeer ruim begrip is. Niet enkel de huurprijs bepaalt of de woning betaalbaar is of niet. Ook de huurlasten en het energieverbruik hebben hier een invloed op. Het is onmogelijk om alles te behandelen in één jaar.

Opvolging dossier 2015

Op 14 april 2016 hadden we een onderhoud met het kabinet om onze voorstellen over het thema betaalbaarheid die we naar aanleiding van het congres 2015 hadden opgemaakt alsnog te kunnen toelichten.

Het was een open gesprek. De bepaling van de marktwaardes zou in de toekomst niet meer via een notaris gebeuren, maar wel via een tool opgemaakt door het steunpunt wonen.

Uit het gesprek blijkt ook dat de bepaling van de sociale huurprijzen aan allerlei verschillende zaken wordt gekoppeld, waaronder het financieringsstelsel en een energiecorrectie. Dit alles moet leiden tot meer transparantie, wat we toejuichen. Maar hoogstwaarschijnlijk ook tot hogere huurprijzen, zeker voor zij die in de hogere inkomenscategoriën binnen de sociale huur

vallen. Voor deze (zittende) huurders wordt er gedacht aan een solidariteitsbijdrage. We hebben nogmaals aangegeven dat we hiervan geen voorstander zijn en dat dit bovendien voor ons enkel kan voor die huurders die nog niet de marktwaarde betalen.

Een ambtelijke werkgroep werd samengesteld om de betaalbaarheid in het algemeen te herbekijken. Er werd beloofd om ons tijdig te betrekken. Op het congres hebben we onze vraag, om zo snel mogelijk in het proces betrokken te worden, herhaald. Tot op heden is dat nog niet gebeurd.

Eveneens blijft VIVAS aandringen op een evaluatie van het nieuwste huurprijsstelsel alvorens opnieuw ingrijpende veranderingen aan te brengen.

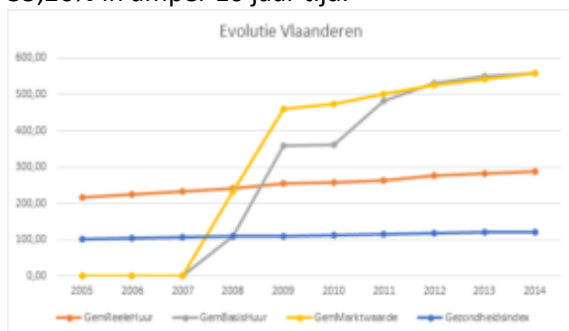
Voorbereiding congres 2016

Dit jaar stond de betaalbaarheid van huurwoningen opnieuw centraal in de VIVAS-werking. Immers ook op de sociale huurmarkt komt de betaalbaarheid onder druk te staan. Niet alleen vanwege de stijgende reële huurprijs, maar ook door de steeds hoger wordende kosten, lasten en energiefacturen. Hoe sociaal zijn de sociale huurprijzen nog?

In het werkingsjaar 2016 hebben we verder gewerkt aan de beleidsvoorstellen en een aantal andere aspecten verder onderzocht en uitgewerkt

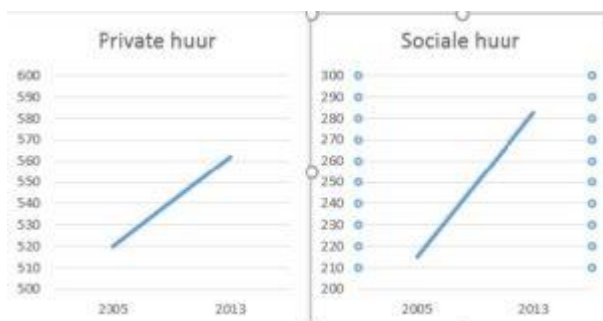
De sociale huur stijgt een stuk sneller dan de levensstandaard

Op basis van data van de VMSW blijkt dat in 2005 de gemiddelde reële sociale huurprijs €215.19 bedroeg. In 2015 liep dit al op tot € 291.06. Dit is een stijging van maar liefst 35,26% in amper 10 jaar tijd.



De sociale huurprijzen zijn vooral sinds 2008 een pak duurder geworden. De nieuwe manier waarop de sociale huurprijzen worden berekend, blijkt nefast voor de betaalbaarheid van de sociale huurders. De maatregel trad pas ten volle in werking in 2012. We merken dat sindsdien de sociale huurprijzen exuberant zijn gestegen. Sinds 2012 zien we dat de sociale huurprijzen jaarlijks met zowat 1.2% blijven stijgen. We houden hierbij geen rekening met de kosten en lasten en de in sneltempo stijgende energiekosten.

De sociale huur stijgt sneller dan de private huur



Uit het Groot Woononderzoek blijkt dat de gemiddelde huurprijs op de private huurmarkt €520 was in 2005. In 2013 liep dit op tot gemiddeld €562, wat een stijging is van 8% en

zoals gekend tot grootte betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt leidt. Als we dezelfde periode nemen op de sociale huurmarkt, dan stellen we daar een stijging vast van €215.19 naar €282.79, of 31,4%. Uit cijfers van het Groot Woononderzoek zou tevens blijken dat 34,5% van de sociale huurders na het betalen van de huur te weinig overhoudt om menswaardig te leven.

Kosten en lasten

De regelgeving rond kosten en lasten in de sociale huur, staat verspreid in de verschillende wetteksten en documenten. Dat maakt het moeilijk om te weten voor welke regels je waar moet gaan zoeken. De laatste jaren werden ook verschillende wijzigingen doorgevoerd waaronder eveneens regelgeving in verband met kosten en lasten. Deze punten worden dan ondermeer ook aangepast in het huurcontract. Vaak is de gewijzigde regelgeving ook van toepassing op de zittende huurders waardoor bepaalde artikels in de oudere huurcontracten niet meer rechtsgeldig zijn. VHP heeft de stuurgroepleden van VIVAS een overzicht gegeven van de regelgeving inzake kosten en lasten.

Hieruit werden een heel aantal knelpunten gedistilleerd en nadien verwerkt in de beleidsvoorstellen.

Huurprijsherziening en toepassingsproblemen:

VHP herhaalt de regelgeving met betrekking tot huurprijsberekening. Hoe wordt de huurprijs berekend? We staan verder vooral stil bij de huurprijsherziening (art 48 en art 49 KSH) en de toepassingsproblemen hierbij.

De grootst knelpunten hebben betrekking op:

- Huurprijsherziening bij pensioen;
- Berekening huidig inkomen;
- Vaststelling nieuwe marktaandeel van de woning.

Deze knelpunten met mogelijke voorstellen werden verder uitgewerkt in het document met de beleidsvoorstellen.

VIVAS Beleidsaanbevelingen

VIVAS vindt dat er einde moet komen aan de onophoudelijke prijsstijgingen. Van een sociale huurmarkt mag verwacht worden dat deze betaalbaar is.

In 2015 en 2016 werkte VIVAS een uitgebreid dossier met beleidsaanbevelingen uit over de betaalbaarheid in de sociale huur. De sociale huurprijzen zijn daarvan een belangrijk element. De beleidsaanbevelingen werden ook toegelicht op het VIVAS congres in 2016.

B) Energie

Er beweegt heel wat inzake energie. Doordat energieverbruik en energiezuinige investeringen ook invloed hebben op de betaalbaarheid van sociale huur volgen we dit vanuit VIVAS ook op.

Collectief verwarmingssysteem

Het centraal aangestuurde verwarmings-systeem (CHM-verwarming) betreft een complex probleem waarvan we alle aspecten in kaart willen brengen, zoals de omzeiling van het sociaal tarief (omdat Electrabel warmte in plaats van aardgas zou verkopen), mogelijke transportverliezen bij slecht geïsoleerde warmteleidingen, ondoorzichtige facturatie, hoge beheerskosten en mogelijke repercussies voor woonzekerheid van de huurder die de facturen van Electrabel niet kan betalen. We hebben hierover ook reeds overlegd met andere betrokken actoren.

De huurders die wonen in blokken waar gebruik wordt gemaakt van dit systeem krijgen geen volwaardig sociaal tarief toegekend omdat er volgens Electrabel 'warmte' wordt geleverd en geen aardgas. Deze huurders betalen in tegenstelling tot personen die recht hebben op sociaal tarief, een hoge vaste jaarlijkse kost. VIVAS gaat *niet akkoord met deze werkwijze* en vindt dit *een omzeiling van de reglementering*. VIVAS klaagt deze praktijk dan ook al lange tijd aan en dit bij verschillende actoren. In het voorjaar zijn er enkele kleine stappen in de goede richting gezet. Electrabel heeft de jaarlijkse vaste kosten voor sociale huurders waar wordt gewerkt met een CHM-systeem laten dalen met 30€. Dit is een goede zaak. Zij betalen echter nog steeds een vaste kost van 110€!

Aangezien de beleidsbrief van minister Homans stelt dat de huurprijsbepaling zal worden aangepast, zullen we met dit dossier ter hand ook invloed trachten uit te oefenen om de huurprijsbepaling zo sociaal mogelijk te houden.

De beleidsaanbevelingen werden na het congres eveneens bezorgd aan de commissieleden Wonen.

VIVAS blijft bij haar standpunt en vindt dat deze huurders recht hebben op een volwaardig sociaal tarief. Dit betekent dat zij geen vaste kosten en geen taksen moeten betalen. Een huurder heeft in deze immers geen keuze. Wij willen dan ook blijven stellen dat het CHM-systeem, net zoals andere collectieve systemen, misschien wel energiezuiniger is, maar daarom niet energiegoedkoper is.

Energie en armoede

- Het project energie en armoede (Samenlevingsopbouw) werkte in 2015 rond SODV's (sociale openbare dienstverplichtingen) en de collectieve verwarming.
- Platform energiearmoede: de bestrijding van energiearmoede.

De Koning Boudewijnstichting is nu de beheerder van het Platform tegen Energie Armoede (wat het onafhankelijk statuut van dit initiatief versterkt, en de geloofwaardigheid en de impact ervan vergroot). In het kader van dit Platform willen verschillende actoren de situatie en de evolutie van energiearmoede in België analyseren, meer bepaald op basis van een barometer, en ze willen gezamenlijke initiatieven nemen om dit fenomeen te bestrijden. Ook VIVAS wordt uitgenodigd om actief deel te nemen (drie- of viermaal per jaar). Afhankelijk van de agenda gaat er naast een vertegenwoordiging van VIVAS ook

iemand van het VHP mee. Vanuit VIVAS volgt vooral Etienne Luyten dit op.

Voor 2016 werden twee prioritaire acties uitgekozen door het expertencomité: de vereenvoudiging van de energiefactuur en de verbetering van de energieprestatie van de sociale woningen.

In deze laatste werkgroep is het de bedoeling om aanbevelingen en potentiële acties te formuleren die het verbeteren van energie-efficiëntie van sociale woningen in de publieke en de private sector ondersteunen of bevorderen.

Dit thema werd onderverdeeld in 3 gerelateerde subthema's: financiering,

begeleiding van sociale huurders en de technische en wetgevende aspecten. Daarnaast werd ook een externe studie gevraagd naar de maatschappelijke kosten en baten. De twee eerste thema's werden aan de hand van concrete voorbeelden uit de verschillende regio's verder besproken in 2016. Het laatste subthema alsook de studie kwam aan bod in januari 2017. Het eindrapport met concrete actiepunten en beleidsaanbevelingen zou rond moeten zijn tegen de zomervakantie zodat in het najaar 2017 de resultaten verspreid kunnen worden. In 2016 waren er ondermeer overlegmomenten op 15/01, 29/02, 24/05, 22/06, 23/09, 25/11.

C) Wijzigingen sociale huurreglementering en onderhoud kabinet

De Vlaamse regering wenst de wijzigingen aan de sociale huurreglementering in 2 fasen aan te pakken. In de **eerste fase** worden een aantal wijzigingen doorgevoerd die steunen op concrete beleidskeuzes uit de beleidsnota. VIVAS maakt zich zorgen over enkele op til staande wijzigingen binnen de sociale huur. Er werden dan ook een aantal acties uitgewerkt om hier wat meer bekendheid aan te geven.

Briefactie

Vanuit de verschillende lokale groepen werden brieven gestuurd naar de provinciale parlementairen. Hierin werden de bezorgdheden van de sociale huurders meegegeven en de vraag om het voorstel niet goed te keuren. Vanuit de verschillende politieke partijen is hierop een antwoord gekomen. VIVAS werd uitgenodigd op de hoorzitting (23/06) om haar bezorgdheden verder toe te lichten.

Affiche-actie

VIVAS, VHP en Huurdersbonden vinden woonzekerheid van essentieel belang. De Vlaamse regering besliste dat nieuwe huurders op de sociale huurmarkt enkel nog tijdelijke contracten zullen krijgen. Onder de slogan "zeker wonen = thuis komen", pleit VIVAS voor het behoud van woonzekerheid en

tegen tijdelijke contracten voor nieuwe huurders.

Hierbij willen we duidelijk maken dat we het niet eens zijn met de wijzigingen die voorliggen en roepen we de beleidsmakers op om dit niet goed te keuren. Via affiches willen we de sociale huurders hier meer bij betrekken. Deze actie kadert dus in een ruimer geheel waarbij we vooral willen focussen op de woonzekerheid.

Hoorzitting en symbolische actie bij parlementaire behandeling

Voor de hoorzitting hebben we een korte symbolische actie gehouden. Omwille van het terreurniveau op dat moment kregen we geen toestemming om een actie op de openbare weg te organiseren. We konden wel kort voor de hoorzitting plaatsnemen in de inkomhal waar we dan ook nog eens gehoord werden door de verschillende parlementairen. We hebben hen een flyer bezorgd met de kenmerken van de private huurmarkt samengevat (beperkt aanbod, slechte kwaliteit, betaalbaarheidsprobleem). Dit is het alternatief dat geboden wordt aan sociale huurders die opgezegd worden omdat ze 'te veel verdienen' om nog langer op de sociale huurmarkt te huren.

Tweede fase sociale huur

Het beleid heeft zichzelf tot doel gesteld om de sociale huur te vereenvoudigen en tegelijkertijd meer lokale autonomie te geven aan de sociale huisvestingsmaatschappijen. Door het steunpunt Wonen werd een onderzoeksopdracht uitgevoerd 'Evaluatie sociale huurreglementering: naar minder gedetailleerde regulering en meer lokale autonomie. Een inventaris van knelpunten.' Ook VIVAS werd uitgenodigd voor een werkgroep om samen met de verschillende stakeholders te bekijken op welke punten de vereenvoudiging kan gerealiseerd worden en hoe de responsabilisering net via meer ruimte

D) Visitaties

Werkgroep evaluatie prestatie-meetsysteem van sociale huisvestingsmaatschappijen

De evaluatie van de verschillende actoren werd verwerkt in een uitgebreide nota waar de meningen van de verschillende actoren naast elkaar staan en waar ook een aantal voorstellen in stonden. De bedoeling was om dit verder uit te werken en te bespreken in verschillende werkgroepen. VIVAS werd enkel betrokken in werkgroep B (prestatievelden: sociaal beleid en klantgerichtheid). De andere prestatievelden werden verder uitwerkt in werkgroep C en D. Ook was er een werkgroep A die de beleidsmatige en strategische beslissingen nam.

De werkgroep verliep zeer chaotisch. Er werd wel teruggekoppeld naar besluiten die in andere werkgroepen genomen waren. Maar hierop kon niet (uitgebreid) teruggekomen worden. Ook niet als men het niet eens was met het voorstel/besluit uit die werkgroep. Daardoor heeft VIVAS het gevoel dat ze niet overal gehoord kon worden. Ook was het overzicht zoek doordat de genomen besluiten uit andere werkgroepen nergens duidelijk op papier stonden. Enkel besluiten met betrekking tot de eigen werkgroep stonden in het verslag. Concreet betekende dit dat het niet altijd duidelijk was dat een aantal voorstellen niet meer op tafel kwamen omdat hierover reeds beslissingen werden genomen (in andere werkgroepen).

voor participatie en medezeggenschap van de sociale huurders kan ingevoerd worden.

Op deze focusgroepen is Eric Wilms namens VIVAS aanwezig. Wat er vanuit VIVAS zeker wordt meegegeven:

- Voor essentiële regelgeving is geen autonomie mogelijk. Het kader moet duidelijk zijn (inschrijvingen, HP-berekening, ...);
- Evenmin mogen de voorgestelde wijziging de machtsbalans tussen huurder en verhuurder verstoren.

Om dus een volledig zicht te hebben op de voorgestelde wijzigingen was het wachten op de draft van het draaiboek. Deze draft zou in een klankbordgroep besproken worden die hierop nog feedback kon geven. Reeds op het eerste overleg werd duidelijk dat men niet meteen van plan was om VIVAS hierin te betrekken. De argumentatie hierbij was dat de klankbordgroep zich vooral zou richten naar actoren die niet hebben bijgedragen tot de werkgroepen. Na veel aandringen werd beslist VIVAS toch uit te nodigen voor de klankbordgroep. Deze groep is in het najaar samengekomen. Er werden een aantal opmerkingen en bedenkingen geformuleerd die zouden meegenomen worden naar een 'werkgroep' die dus beslist om hier al dan geen rekening mee te houden. Deze werkgroep is ons inziens echter nogal eenzijdig samengesteld.

Evaluatie door VIVAS

De eerste visitatieronde zit er op (laatste visitatie in juni 2016). In het voorjaar van 2015 werd gestart met een evaluatie van dit meetsysteem. VIVAS wordt hierbij betrokken, maar heeft toch wel wat bedenkingen bij de werkwijze/betrokkenheid van deze evaluatie (zie vorig punt). De grote krijtlijnen inzake wijzigingen liggen ondertussen vast (zonder betrokkenheid VIVAS want beslissingen door werkgroep A).

Houding tegenover visitatie?

Er zijn wel wat bedenkingen bij bepaalde scores van prestatievelden van bepaalde maatschappijen. VIVAS bekijkt samen met VHP en huurdersbonden om zich op een andere manier te organiseren zodat bepaalde zaken ook effectief boven komen tijdens de visitaties. Voor de duidelijkheid: we stellen de visitaties op zich niet in vraag.

Contacten voorzitter en visitatoren

Tom Raes, de nieuwe voorzitter van de visitatieraad is op de stuurgroep (21/10) langs geweest om kennis te maken met de huurders, met VIVAS. Hij heeft een overzicht gegeven van de belangrijkste wijzigingen (die op dat moment gekend waren) en wat voor hem de uitdagingen zijn in de tweede visitatieronde. VIVAS heeft op haar beurt haar belangrijkste bekommernissen kunnen meegeven.

Op 13 juni was er een overleg met 2 visitatoren om een leidraad van gesprek op te stellen voor het huurdersgesprek bij de visitaties. Dit overleg is er gekomen naar aanleiding van de besprekingen van de werkgroep B (evaluatie prestatie-meetsysteem).

Beste praktijkprijzen 2016: afsluitende sessie

We kregen vanuit de Visitatieraad de vraag om 2 nieuwe juryleden af te vaardigen voor de Beste Praktijkprijzen 2016. Dit jaar zaten Hortense Verhaegen en Leen Swinnen in de jury namens VIVAS.

Voorstelling van visitatierapporten

Ook in 2016 kregen huurdersgroepen de kans om te reflecteren over het visitatierapport van de eigen maatschappij. De bedoeling is om de belangrijkste punten kort toe te lichten en vooral stil te staan bij wat de maatschappij of de bewonersgroep hier plannen verder mee te doen. Afgelopen jaar hebben we uitleg gekregen over de werking van de Geelse huisvestingsmaatschappij. In het algemeen heeft de Geelse Huisvesting een goede indruk gemaakt tijdens de visitatie. De maatschappij is dan ook tevreden met de resultaten, maar geven wel toe dat er nog verbeterpunten zijn. De huurders zijn kritisch naar het rapport toe. Toch is er een duidelijke mentaliteitswijziging zichtbaar bij de Geelse Huisvesting, wat hoop geeft naar de toekomstige samenwerking toe.

3. Ondersteuning uitbouw bewonersparticipatie in Vlaanderen

3.1 Uitbouw ondersteuning VIVAS

Werking VIVAS

De afstemming tussen professionelen en vrijwilligers kan binnen VIVAS beter. Dit ligt in het verlengde van een betere afstemming tussen VIVAS en lokale bewonersgroepen. Dit is tweerichtingsverkeer. Er is niet enkel nood aan een oplossing voor huurdersproblemen,

maar ook voor samenlevingsproblemen. We rekenen hierbij op de inbreng van de lokale groepen/de stuurgroepleden om zaken die de huurdersgroepen graag behandeld zien door te geven. In 2017 zullen we bekijken op welke manier we de overlegmomenten van de stuurgroep anders moeten organiseren om hieraan tegemoet te komen.

Toekomst congres: naar een nieuw concept?

Het opzet van het congres is steeds geweest om een trefdag te organiseren met plaats voor ontmoeting, informatieoverdracht, discussie en ontspanning.

Het voorstel om te sleutelen aan het concept is ontstaan na het congres van 2013 waar

bijna 500 deelnemers aanwezig waren. Dit maakte het financieel onhoudbaar. Bijkomend werd door onze algemene vergadering de vraag gesteld om de doelstellingen te herbekijken (wat wil VIVAS bereiken met het congres? Signaleren en wegen op het beleid

kan mogelijks op een andere - goedkopere – manier)

Om het congres betaalbaar te houden werden vanaf 2014 een aantal wijzigingen doorgevoerd (in overleg met stuurgroep):

- Beperking aantal deelnemers (max 350);
- Broodjeslunch ipv warme maaltijd;
- Kleine bijdrage (vooral om uitvalpercentage te verkleinen);
- Beperking aantal lucratieve uitstappen.

In 2016 hebben we werk gemaakt om ook de doelstellingen eens grondig te bekijken en alternatieve voorstellen te formuleren voor een concept voor de toekomst. We moeten durven loslaten wat het bewonerscongres nu is, om op die manier te kijken of we nog wel bereiken wat we willen bereiken met ons congres.

In eerste instantie hebben we op de stuurgroep aan de hand van een werkvorm nagedacht over wat we willen bereiken met het nieuwe concept. Aan de hand van deze informatie ging er een werkgroep aan de slag die verschillende keren samenkwam om na te denken over hoe een bewonerscongres er uit kan zien.

De werkgroep heeft de doelstellingen voor een bewonersevenement zo helder mogelijk geformuleerd. Ze hebben zich hiervoor ondermeer gebaseerd op vragenlijst die werd ingevuld door verschillende sociale huurders. (verdeeld door de bewonersgroepen).

Uit de stuurgroep, vragenlijsten en werkgroep blijkt duidelijk dat het belang van het congres tweeledig is:

1. LEREN: ervaringsuitwisseling Informatie-doorstroming, bezoek sociale woonwijken;
2. BEKENDHEID VIVAS VERGROTEN:

3.2 Toekomst bewonersparticipatie

De minister wil de ondersteuning van de bewonersparticipatie binnen de sociale huisvesting verder zetten, in het bijzonder een verdere uitbreiding en veralgemening naar alle sociale huisvestingsmaatschappijen en

SIGNAALFUNCTIE: Voldoende groot in aantal blijven

Over de werkgroep en mogelijke scenario's werd verschillende keren teruggekoppeld op de stuurgroep.

Naast de twee doelstellingen die VIVAS wil bereiken met de organisatie van een bewonersevenement houden we ook volgende zaken in het achterhoofd:

- ⇒ Uit de evaluaties van voorgaande jaren blijkt dat deelnemers in grote lijnen altijd zeer tevreden waren.
- ⇒ Aantal deelnemers neemt af (ook het maximum aantal deelnemers van 350 wordt niet meer gehaald). Hoe verder?

Op de stuurgroep van december werden 3 voorstellen geformuleerd en werd een beslissing genomen.

-Voorstel 1: formule splitsen in een studiedag met 150 á 200 deelnemers en een lokaal evenement

- voorstel 2: jaarlijks congres met max 300 á 350 deelnemers

-voorstel 3: tweejaarlijks congres met 500 deelnemers

Na stemming wordt beslist om de huidige formule te behouden (voorstel 2). We zullen wel goed moeten nadenken op welke manier we terug meer deelnemers kunnen toeleiden naar het congres. Want een congres met amper 200 deelnemers heeft niet de gewenste uitstraling. Bovendien behalen we daarmee zeker niet de tweede doelstelling.

Mogelijke verklaringen voor het dalend aantal deelnemers: Geen/minder toeristische activiteiten, deelnameprijs, minder of andere -professionele ondersteuning van lokale groepen,...

verdieping naar impact en inhoud van participatie (opgenomen in haar beleidsbrief).

In 2016 bouwde VIVAS het dossier over bewonersparticipatie verder uit. In 2017 zal

dit verder afgewerkt worden en zal VIVAS samen met het VHP een studiedag organiseren en samen de nodige beleidscontacten leggen om het dossier inzake lokale verankering en toekomstgericht beleid van bewonersparticipatie in Vlaanderen toe te lichten en te bepleiten. We zullen hierover ook verder afstemmen met Samenlevingsopbouw en de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Verdere dossieropbouw 2016

Door de vaststelling dat er nood is aan enerzijds de verdere uitbouw van een ondersteunings- en vormingscentrum op Vlaams niveau om bewonersparticipatie in sociale huur op maat van startende en reeds actieve bewonersgroepen te versterken en anderzijds een structurele ondersteuning van lokale huurdersgroepen werd er gestart met de opmaak van een dossier.

Het dossier dat het VHP in samenwerking met VIVAS heeft opgemaakt, is gebaseerd op het onderzoek 'huurdersparticipatie in de sociale huisvesting' door Sumresearch (2010) en op het onderzoeksrapport van Samenlevingsopbouw 'Het erkenningsbesluit sociale huisvesting: stimulans voor bewonersparticipatie' opgemaakt ter voorbereiding van standpuntbepaling VIVAS. Daarnaast hebben we ons gebaseerd op de verschillende besprekingen over bewonersparticipatie op de stuurgroep en/of beleidsgroep. De eerste punten in het dossier zijn dan ook niet nieuw. Daarnaast pleiten we voor een duidelijke beleidsvisie en een stevige verankering van bewonersparticipatie in de regelgeving. Bewonersparticipatie in Vlaanderen wordt momenteel gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan initiatieven die leiden tot gerichte oplossingen maar een gebrek aan een algemeen kader om initiatieven te continueren en te verankeren. Met dit dossier willen we in kaart brengen hoe de participatie

binnen sociale huur op dit moment al verloopt in Vlaanderen en wat er nog nodig is om dit professioneler en structureler aan te pakken

Dit jaar hebben we het dossier verder vervolledigd door zo goed als mogelijk de huidige situatie in kaart te brengen. Om daar een duidelijker beeld over te krijgen, hebben we Samenlevingsopbouw aangeschreven met een vragenlijst over initiatieven binnen bewonersparticipatie waarbij zij betrokken zijn.

We hebben eveneens een online enquête opgesteld voor de SHM's. Hierin wordt zowel gepeild naar wat ze doen inzake bewonersparticipatie als welke middelen ze hiervoor ter beschikking hebben. In het dossier hebben we deze gegevens verwerkt en hebben we eveneens een aantal concrete voorbeelden uitgewerkt.

Verder hebben we het dossier aangevuld met het beschrijven van de meerwaarde van participatie voor de verschillende actoren en hebben we het (financieel en) wettelijk kader concreter uitgewerkt.

Bewonersparticipatie mag niet meer vrijblijvend zijn. SHM's moeten aan bewonersparticipatie doen, huurders moeten betrokken worden. We mogen niet alleen over bewonersgroepen spreken, want er zijn veel individuele huurders die ook een verschil maken in hun wijk. Deze moeten ook een plaats krijgen binnen bewonersparticipatie. Het is natuurlijk wel logisch dat er niet voor iedere individuele huurder een kader geschept zal kunnen worden. Om budgetten te voorzien, wordt het wel belangrijk om binnen een bepaald kader(s) te werken. Het is interessant om binnen bewonersparticipatie convenanten af te sluiten met de SHM. Op die manier ligt er iets vast, zodat er ook bij grote wissels in de SHM of in de bewonersgroepen ergens op terug gevallen kan worden. Er zal aandacht moeten zijn om het kader niet te rigide vast te leggen.

2. Betrokkenheid bewonersgroepen en VIVAS

VIVAS wordt erkend als partner bij het uitzetten en uittekenen van het woonbeleid. Dit uit zich ondermeer door de betrokkenheid van VIVAS in de werkgroep vereenvoudiging kaderbesluit, evaluatie prestatie-meetsysteem, hoorzitting wijzigingen kaderbesluit, ...

Het zijn niet altijd de makkelijkste onderwerpen en thema's die hier aan bod komen. Omdat het wel belangrijk is dat de vertegenwoordigers van VIVAS kunnen meepraten en de bezorgdheden en aandachtspunten vanuit VIVAS kunnen meenemen, is het essentieel om deze vertegenwoordigers een goede structurele ondersteuning te kunnen geven.

Vraag naar input Woonforum: Hoe communiceer je 'beleid' met je huurders?

VIVAS kreeg de vraag om input te geven rond hoe communiceer je 'beleid' met je huurders. Worden hierover vragen gesteld? VIVAS heeft hierbij volgende aandachtspunten meegegeven:

Algemeen:

- Wetswijzigingen die in de 'pers' komen roepen altijd veel vragen en onduidelijkheden op. Vaak gaat het dan nog maar om voorstellen. Hiermee moet omzichtig te werk worden gegaan.

Meer concrete tips:

- Correct en tijdig communiceren over nakende wijzigingen. Ook over het 'beleid' van de maatschappij (bijvoorbeeld renovatieprojecten, lokaal toewijsreglement,...).
- Communiceer bijvoorbeeld via lokale huurderskrantjes zowel over eigen beleid als

over wijzigingen van de regelgeving. Je kan hier bijvoorbeeld een vaste topic in een huurderskrantje maken. Licht regelgeving toe aan de hand van een concreet voorbeeld. Maak hier korte stukjes van, die telkens een deeltje van de wetgeving uitleggen. Op die manier geef je niet meteen alle informatie mee en blijft het verstaanbaar.

- Huurders maken zich vooral zorgen over de gevolgen die bepaalde beslissingen hebben op hun persoonlijke situatie en -iets ruimer bekeken- op hun buurt. Belangrijke topics voor huurders zijn ondermeer: betaalbaarheid (huurprijsstijging, Energiefactuur, huurlasten en kosten voor onderhoud en herstellingen); woonzekerheid (bijvoorbeeld opzeg te hoog inkomen: ook voor zittende huurders?); leefbaarheid

- Durf wetteksten te vertalen naar duidelijke, heldere taal zodat alle huurders begrijpen wat er gezegd wordt. Doe dit aan de hand van 'verhalen' (concrete voorbeelden).

Huurdersforum 'herstellingen' in Geel

VIVAS is uitgenodigd om deel te nemen aan een huurdersforum op 19 maart over het thema 'herstellingen' in Geel. Georganiseerd door de Geelse huisvestingsmaatschappij (met hulp van samenlevingsopbouw). Het huurdersforum is een startpunt om verder te bouwen aan een betere werking rond herstellingen. Het is hun bedoeling om na het huurdersforum een werkgroep op te richten van huurders die verder aan de slag gaan met de conclusies die 19 maart gemaakt zijn. Er wordt gewerkt met een aantal tafelgesprekken rond verschillende deelaspecten.

DEEL IV. INITIATIEVEN t.a.v. ANDERE ORGANISATIES & INSTANTIES

1. Sociaal.net

De juridisch beleidsmedewerker en de algemeen coördinator van het VHP publiceerden af en toe artikels in het tijdschrift Alert, waarvan de coördinator van VHP tevens redactielid was. In 2015 werd de publicatie van Alert gestopt en kwam de website sociaal.net in de plaats. Er is aandacht voor maatschappelijke en sociale ontwikkelingen die sector-overschrijdend zijn.

Het VHP heeft in 2016 aan drie bijdrages meegewerkt:

- "Tijdelijke sociale huurcontracten zijn een slecht idee", 22-06-2016;
- "Woonbaar wonen valt in dovemansoren", 15-06-2016;
- "Uithuiszetting in Vlaanderen. Dweilen met de kraan open.", 22-09-2016.

2. Hart Boven Hard

Hart boven Hard is een burgerbeweging die mensen en organisaties samenbrengt. Ze verzetten zich tegen een al te economische kijk op onze samenleving en verdedigen solidariteit, waarde boven winst en zuurstof voor mensen. Ze werken van onderuit en geloven dat er wél een alternatief is. Jaarlijks

brengen ze een alternatieve septemberverklaring en ze organiseerden ook voor de eerste maal een grote parade. Het Vlaams Huurdersplatform is een partner voor wat de standpuntvorming en informatie betreft inzake het woonbeleid.

3. Praktijktesten Nu

In 2016 is het Vlaams Huurdersplatform lid geworden van het platform Praktijktesten Nu dat ijvert voor de invoering van praktijktesten op de arbeids- en de woonmarkt. Ondanks de overduidelijke evidentie van discriminatie en een gedegen anti-discriminatiewetgeving, slagen we er niet in om deze significant terug te dringen. Naast de jarenlange sensibilisering moeten ook controle- en bestraffingsmechanismes worden

geïnstalleerd. In 2016 was het VHP op 5 bijeenkomsten vertegenwoordigd.

Het platform Praktijktesten Nu is een actieplatform dat bestaat uit de organisaties Samenlevingsopbouw Antwerpen Stad, Hand in Hand tegen racisme, Kif Kif, ella vzw, Minderhedenforum, Uit De Marge, Samenlevingsopbouw Antwerpen Provincie, De Vlaamse Jeugdraad en het Vlaamse Huurdersplatform.

Vraag Unia tot medewerking aan ontwikkelde tool praktijktesten op etnische afkomst

We overlopen de tool die Unia ontwikkelde om raciale discriminatie te 'bewijzen' en dit aan de hand van de werkwijze zoals gepresenteerd op de website van UNIA (<http://unia.be/nl/sensibilisering-en-preventie/tools/raciale-discriminatie-op-de-huisvestingsmarkt-hoe-bewijs-je-het>).

Via praktijktesten hoopt Unia discriminatie op basis van etnische afkomst/ras aan te pakken. Indien men gediscrimineerd wordt op basis van andere gronden (bij. inkomen, leeftijd, handicap,...) kan men wel nog altijd een melding doen.

De tool van de praktijktests beoogt in eerste instantie het aan de kaak stellen van een

algemeen probleem (discriminatie op basis van etnische afkomst). De benadeelde zal sowieso akkoord moeten zijn met de eventuele verdere stappen die Unia kan zetten, waarbij eerst via onderhandeling/bemiddeling een oplossing wordt nagestreefd en pas in tweede orde een gerechtelijke procedure wordt opgestart (bekomen van een evt. forfaitaire schadevergoeding).

Voor de praktijktest dienen 2 personen te worden ingeschakeld: enerzijds een potentiële huurder met migratie achtergrond en anderzijds een testpersoon (vrijwilliger die onder zijn eigen naam meedingt naar de woonst). Indien deze testpersoon zich mee kandidaat stelt, zal hij vooraf het profiel en de achtergrond van de kandidaat met migratie achtergrond 'screenen' teneinde zich met een gelijkaardig profiel te kunnen aanmelden bij de verhuurder of immokantoor (bijv. inkomensbron, leeftijd, gezinssamenstelling, al dan niet roker of huisdieren,...). De testpersoon bezorgt wel zijn ware identiteit en eventueel rijksregisternummer indien hierom wordt gevraagd.

Het is natuurlijk niet de bedoeling dat de kandidaat-huurder uit eigen beweging met deze informatie op de proppen komt, maar indien de verhuurder of makelaar hierom vraagt, moet de testpersoon gelijkaardige kunnen antwoorden. Per mail kan dan door beide kandidaat-huurders worden gevraagd om de woning te mogen bezichtigen (met vraag naar de huurprijs en wanneer de woning vrijkomt). Indien de kandidaat-huurder met migratie achtergrond niet wordt uitgenodigd, kan hij/zij dit melden via de website van Unia (info@unia.be,) waarbij het standaard ingevulde onderwerp van de mail best niet gewijzigd wordt. Dit gebeurt bij voorkeur best

dezelfde dag. Telefoongesprekken die een weigering inhouden, dienen digitaal worden geregistreerd of via een app.

Vraag die nu op tafel ligt: worden VHP en de huurdersbonden partnerorganisaties?

Dit zou inhouden dat elke huurdersbond een aantal vrijwilligers dient te zoeken die willen meewerken aan de praktijktesten. Het moeten mensen zijn die snel kunnen ingeschakeld worden. Ook zullen deze vrijwilligers voorbereid moeten worden (inzake achtergrond en profiel van de kandidaat-huurder). Verder dienen we dan ook de dienstverlening (van praktijktesten) bekend te maken aan de specifieke doelgroep (zoals etnisch culturele verenigingen, Agentschap Inburgering, collectieve leden, pers, ...).

We zijn het erover eens dat de huurdersbonden een rol te spelen hebben aangezien zij zeker achter de doelstelling van de praktijktesten staan, met name het bestrijden van discriminatie en het verhogen van de toegang tot de huurmarkt. De vraag is echter hoe we dit partnerschap praktisch kunnen invullen, want het vergt wellicht toch wat extra tijd en planning (aantrekken en voorbereiden vrijwilligers, bekendmaking van de praktijktest, organiseren en opvolgen van de tests,...).

We besluiten dit eerst intern verder af te toetsen met de huurdersbonden. Indien we hierin zouden meestappen zullen we best samenwerken met andere organisaties. De meldpunten discriminatie zullen contact opnemen met de huurdersbonden om dit per regio te bekijken. Tot die tijd zullen in elk geval klachten nog steeds doorgestuurd worden.

4. Leegstand

Uit verschillende middenveldsorganisaties kwam in 2016 de roep om een doortastender leegstandbeleid. Het Vlaams huurdersplatform zette daarom een samenwerking op met de CAW's,

Samenlevingsopbouw en het Netwerk tegen Armoede. In een verder stadium werd ook de VVSG gecontacteerd. Uiteindelijk bleek de minister opdracht te geven aan haar administratie om een brochure op te maken

voor de steden en gemeenten. Daarop besliste deze werkgroep de vraag te stellen om hier mee input bij te kunnen geven. Deze vraag werd positief onthaald waardoor het VHP en

de partnerorganisaties feedback zullen kunnen geven op deze brochure van de administratie en de VVSG.

5. Vlaams actieplan armoedebestrijding

Het VHP was betrokken bij de opmaak van het Vlaams Actieplan Armoedebestrijding voor wat betreft de thematiek Wonen. Op 20/04 kwamen heel wat organisaties samen die rond

armoede aan het werk zijn. Het VHP kon input geven over ondermeer vormen van participatie, alsook over doelstellingen inzake dak- en thuisloosheid.

6. Communicatie en afstemming met administratie en beleid

Kabinet Wonen

Er waren in 2016 verschillende contacten met het beleid. Zowel op het VIVAS-congres, op overleggen, op basis van specifieke

thematieken of ad hoc was er contact tussen tussen het kabinet en het Vlaams Huurdersplatform.

Toezichthouders

In 2016 vond geen specifiek overleg plaats met de afdeling toezicht.

Afdeling Woonbeleid

De medewerkers op de Afdeling Woonbeleid zijn de contactpersonen bij uitstek wanneer er onduidelijkheden zijn over de toepassing en vooral de interpretatie van de regelgeving. Ze werden ook het voorbije jaar herhaaldelijk gecontacteerd voor interpretaties omtrent bepalingen van het Kaderbesluit. Ook werd

tweemaal een overleg georganiseerd om de nieuwe coördinator van het Vlaams Huurdersplatform voor te stellen en een aantal knelpunten te bespreken.

DEEL V. OPTREDEN ALS BELANGENBEHARTIGER

1. Sector-jaarrapporten

Het VHP produceert elk jaar een uitgebreid jaarrapport en -analyse omtrent de werking van de Huurdersbonden van het voorbije werkjaar. Deze jaarlijkse analyses kosten ons veel werk, zweet en gecijfer. Een uitgebreid rapport met recent cijfermateriaal,

verhelderende grafieken, interessante tendensen en opvallende evoluties is het resultaat.

De sector-jaarrapporten worden steeds ook ter beschikking gesteld via de VHP-website.

2. Procesfonds

Het procesfonds van het VHP heeft als doel om huurdersvriendelijke rechtspraak uit te lokken die een 'rechtsscheppend' karakter en effect kan hebben, weliswaar beperkt tot zaken die ingeleid worden bij Cassatie, het Grondwettelijk Hof of de Raad van State.

'Huurdersvriendelijke vonnissen' worden in ruime zin opgevat, waardoor ook zaken kunnen worden gevat met betrekking tot de uitvoering van rechtsregels die het sociale verhuurders bemoeilijken om het recht op wonen te realiseren. De zaken moeten ook voor andere huurders relevante materie betreffen, het moet bijgevolg dus gaan om een bepaling in de huurwet of de

woonregelgeving waarover in de rechtsleer en rechtspraak verdeelde interpretatie bestaat. Het kan daarnaast ook gaan om een recht dat manifest moeilijk af te dwingen is.

Een proces kan de bedoeling hebben een politiek signaal te geven, waarbij het vonnis moet dienen om de bevoegde politici ervan te overtuigen dat de wet of regelgeving op het kwetsieuze element zou moeten worden verbeterd. Dat vraagt echter steeds de afweging tegenover andere mogelijke actiemiddelen.

In 2016 werd geen beroep gedaan op het procesfonds.

DEEL VI. LEDENLIJST VHP

Register effectieve leden (goedgekeurd op de algemene vergadering van 10.03.2016)

Auman Simonne, Lieven de Winnestraat 51, 9000 Gent
Beersmans Hugo, Paul Van Ostaijenlaan 28, 3001 Heverlee
Huurdersbond Antwerpen, Beerlandt Ann, Langstraat 102, 2140 Borgerhout
Huurdersbond Antwerpen, Van Beurden Ann, Otterstraat 116, 2300 Turnhout
Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Van Belleghem Katty, Grondwetlaan 56B, 9040 Sint-Amandsberg
Huurdersbond Oost-Vlaanderen, Ivens Gerda, Abingdonstraat 99, 9100 Sint-Niklaas
Huurdersbond Vlaams-Brabant, Feyaerts Geertrui, Tiensevest 106 b 49 , 3000 Leuven
Huurdersbond Vlaams-Brabant, Doucet Jan, Tiensevest 106 b 49, 3000 Leuven
Huurdersbond West-Vlaanderen, Baeke Nico, Vlamingdam 55, 8000 Brugge
Huurdersbond West-Vlaanderen, Neiryndck Hans, Vlamingdam 55, 8000 Brugge
Huurderssyndicaat, Machiels Toon, A. Rodenbachstraat 29/4, 3500 Hasselt
Huurderssyndicaat, Lingier Jef, A. Rodenbachstraat 29/4, 3500 Hasselt
HUURpunt, Baarendse Lies, Paviljoenstraat 9, 1030 Brussel
Pataer Paul, Bressers Blanchaertlaan 2, 9051 Sint-Denijs-Westrem
Samenlevingsopbouw Vlaanderen, Joos Luc, Vooruitgangstraat 323, 1030 Brussel
Steunpunt Algemeen Welzijnswerk vzw, Waelbers Sara, Diksmuidelaan 36A, 2600 Berchem
Van der Veken Renée, Lange Beeldeckenstraat 237, 2060 Antwerpen
VIVAS, Luyten Etienne, Bosveld 102, 2400 Mol
VIVAS, Van Hecke Rita, Ruckersplaats 4 bus 3, 2000 Antwerpen
Vlaams Minderhedenforum, Van Bellingen Wouter, Vooruitgangstraat 323/3, 1030 Brussel
Netwerk tegen Armoede, Callens Thijs, Vooruitgangstraat 323/6, 1030 Brussel
Woonwinkels, Seys Bert, Moeie 16a, 9900 Eeklo

OVERZICHT BEWONERSGROEPEN

Voor een actueel overzicht van de bewonersgroepen kunt u terecht op www.vivas.be

LIJST VAN AFKORTINGEN

AV	Algemene vergadering
BS	Belgisch Staatsblad
BTW	Belasting op toegevoegde waarde
BVR	Besluit Vlaamse Regering
BW	Burgerlijk Wetboek
CAO	Collectieve Arbeidsovereenkomst
CAW	Centrum Algemeen Welzijnswerk
COO	Coördinatorenoverleg Huurdersbonden
CPW	Centrum Pluralistisch Welzijnswerk vzw
DB	Dagelijks Bestuur
DCD	Decenniumdoelen 2017
Feantsa	Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri
HB	Huurdersbond
ICT	Informatie en communicatietechnologie
IGS	Intergemeentelijke Samenwerking lokaal woonbeleid
IUT	International Union of Tenants
KB	Koninklijk Besluit
KBI	Kruispuntbank Inburgering
KI	Kadastraal Inkomen
KSH	Kaderbesluit Sociale Huur
KSZ	Kruispuntbank Sociale Zekerheid
MB	Ministerieel Besluit
MW	Marktwaaarde
NBI	Netto Belastbaar Inkomen
NV	Naamloze Vennootschap
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Werk
O/O	Ongeschikt & Onbewoonbaarverklaring
PC	Paritair Comité
PK	Patrimoniumkorting
PV	Proces Verbaal
RvB	Raad van Bestuur
RWO	Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SO	Samenlevingsopbouw
SOM	Netwerk sociale ondernemers
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
V&A	Vragen & Antwoorden
VHP	Vlaams Huurdersplatform vzw
VIVAS	Vlaamse Vereniging van Inwoners van Sociale Woningen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VSDC	Vlaams Studie en Documentatiecentrum voor vzw's
VTE	Voltijds equivalent
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWR	Vlaamse Woonraad
VZW	Vereniging zonder winstoogmerk
WG	Werkgroep
WHW	Woninghuurwet