



Activiteitenverslag 2015

**Vlaams Huurdersplatform vzw
Antwerpen, maart 2016**

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 2015, Antwerpen, Vlaams Huurdersplatform vzw.*

Begin januari 2016 pakte een grote Vlaamse krant op zijn frontpagina uit met het bericht dat een studie van een Leuvense onderzoekster (Jana Verstraete) aantoonde dat tot 250 Vlaamse huishoudens per week op bevel van een vrederechter uit hun huis worden gezet.

Volgens de onderzoekster mag dat hoge cijfer niet eens verbazen omdat het perfect te voorspellen viel. Het tekort aan betaalbare woningen neemt toe, wie uitkijkt naar een sociale woning moet soms acht jaar wachten, terwijl het leven algemeen duurder wordt. Bij de laagste inkomens gaat soms driekwart van hun inkomen naar huur.

In *'De Gids'*, het maandblad van Beweging.net, van februari 2016 wordt terecht onderstreept dat het drama van uithuiszettingen het gevolg is van een falend overheidsbeleid. De eenzijdige nadruk op eigendomsverwerving heeft geleid tot een amechtige huurmarkt. De forse fiscale ondersteuning van eigendomsverwerving doet de overheidsmiddelen verschrompelen om de huurders op zoek naar een betaalbare huurwoning te ondersteunen.

Volgens het Groot Woononderzoek heeft 20 procent van de Vlaamse gezinnen een probleem met de betaalbaarheid van wonen. Meer dan één op twee huishoudens betaalt meer dan 30 procent aan huur. Door de schaarste op de huurmarkt worden de huurprijzen omhoog geduwd, worden gezinnen in de armoede gedompeld en tenslotte soms koudweg uit hun huis gezet. Op de wachtlijsten voor sociale huurwoningen staan 80.000 gezinnen of personen. Volgens de Vlaamse Woonraad zouden minstens 180.000 gezinnen op de wachtlijsten kunnen staan. Desondanks heeft de Vlaamse regering de "inhaalbeweging" voor 50.000 nieuwe sociale huurwoningen verschoven naar 2025, wat in feite niet meer betekent dan hooguit een consolideren van de 6 % die de sociale huurmarkt inneemt op het woningbestand.

Daar komt nu bij dat de Vlaamse bewindvoerders een beleid voorstaan om sociale huur enkel nog te reserveren voor wie "het echt nodig heeft" met het bijna onvermijdelijke gevolg dat sociale huurders vlug verdacht worden oneigenlijk gebruik te maken van een schaars goed en met een sterk accent op het opsporen van sociale fraude. Zo wordt het echte sociaal probleem van een enorm tekort in het aanbod van sociale woningen verdoezeld. Als de sociale huisvesting wordt gereserveerd voor armen die het "verdienen", zijn we ver van huis...

De sociale huurproblematiek zal de komende maanden nog worden aangescherpt door de hoge woonnood van erkende vluchtelingen. Tussen de 13500 en 15000 extra huishoudens zoeken in 2016 een woning in Vlaanderen. Uit niets blijkt dat het beleid daarin een aansporing ziet voor het inzetten van extra middelen voor de huurmarkt.

Het recht op wonen, vastgelegd in onze Grondwet als een fundamenteel mensenrecht, dreigt dus ook in 2016 zeer onvoldoende te worden gewaarborgd.

Het is de opdracht van het Vlaams Huurdersplatform daar te blijven op hameren. Op een "platform" zijn er zelden zitplaatsen. Laat ons verder rechtstaan om de basisrechten van de woonbehoeftigen met kracht en kennis van zaken te verdedigen.

Paul Pataer,
Voorzitter Raad van Bestuur

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 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 2015	7
1.1 Algemene Vergadering	7
1.2 Raad van bestuur	7
1.3 Dagelijks Bestuur	8
1.4 VHP-secretariaat.....	8
2. LIDMAATSCHAPPEN.....	9
Nationaal Overlegplatform BROW	9
FEANTSA	9
CPW	9
SOM	10
VSDC	10
Liga voor de Mensenrechten.....	10
International Union of Tenants	10
Housing Europe.....	11
DEEL II. OPDRACHTEN T.A.V. HUURDERSBONDEN.....	12
1. OVERLEG & ERVARINGSUITWISSELING.....	12
1.1 Coördinatorenoverleg	12
1.2 Werkgroep juristen.....	12
1.3 Werkgroep sociale huur	12
1.4 Werkgroep huur	13
1.5 Ad hoc werkgroepen	13
1.6 Intervisie.....	13
2. DOORSTROMING & UITWISSELING VAN INFORMATIE.....	14
2.1 Juridische helpdesk.....	14
2.2. Organisatie van Vraag en Antwoord.....	14
2.3 Nieuwsmails en archief.....	14
2.4 Databank wetgeving, rechtsleer en rechtspraak	15
2.5 Websites	15
2.6 Huurdersblad.....	16
3. ONDERSTEUNING BIJ METHODIEK, PROCES- EN ORGANISATIE-ONTWIKKELING	17
3.1 Coördinatorenoverleg	17
3.2 Registratieverwerking.....	17
3.3 Werkgeversondersteuning	17
3.4 Individuele begeleidingen.....	18
3.5 Klachtenbehandeling	18
4. VORMING EN BIJSCHOLING	19
4.1 Structureel vormingsaanbod	19
4.2 Vormingsaanbod 2015.....	19
4.3 Groepsinschrijvingen	19
5. NETWERKVORMING MET RELEVANTE ORGANISATIES BEVORDEREN	20
5.1 Afstemming en samenwerking	20
5.2 Onderzoeken	20
6. VERTEGENWOORDIGING IN ADVIES- EN OVERLEGORGANEN	23
6.1 Advies- en overlegorganen.....	23
6.2 Vlaamse Woonraad	24
6.3 Werkgeversoverleg (SOM).....	25
6.4. Provinciale overlegfora (Oost-Vlaanderen)	25
7. REGELGEVING, WETGEVING, RECHTSLEER EN RECHTSPRAAK.....	27
7.1 Toepassingsproblemen.....	27

7.1.1	Gezinshereniging of -vorming	27
7.1.2	De leveringsplicht door een SHM	43
7.1.3	Schrapping uit het register der kandidaat-huurders.....	45
7.1.4	Een wettelijke samenwoner zonder partnerrelatie met referentie-huurder	46
7.1.5	Verbod op het houden van huisdieren bij het sociaal verhuurkantoor	47
7.1.6	Interne mutatie naar een aan de handicap aangepaste sociale huurwoning	48
7.1.7	Inzage openbaar inschrijvingsregister kandidaat-huurders	49
7.1.8	Opzegtermijn en -vergoeding na faillissement sociaal verhuurkantoor	50
7.1.9	Onjuiste info verstrekt door registratiekantoren	51
7.1.10	Klacht tegen vastgoedmakelaar bij B.I.V.	54
7.1.11	Huurovereenkomst afgesloten met marktpartij buiten de verkooplokale	55
7.1.12	Kosteloze borgtocht voor een huurcontract afgesloten met een verhuurder die onderneming is	57
7.1.13	Tegenstelbaarheid woninghuurovereenkomst bij verkoop na uitvoerend beslag	58
7.2	Regelgeving.....	60
7.2.1	Wet houdende invoeging van boek VI "Marktpraktijken en consumentenbescherming"	60
7.2.2	Diverse ministeriële besluiten ter bekrachtiging van lokale kamerreglementen	60
7.2.3	Gemeenten die een verplicht conformiteitsattest hebben.....	60
7.2.4	Gemeente met vrijstelling van adviesverplichting tot inwinnen advies gewestelijk ambtenaar bij ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.....	61
7.2.5	Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 houdende wijziging van diverse bepalingen met betrekking tot het grond- en pandenbeleid, B.S. 14-08-2015	61
7.2.6	Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning.....	62
7.2.7	Wijziging sociaal huurbesluit om winteropvang voor daklozen door sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijk te maken	62
7.2.8	Besluit Vlaamse regering van 18 december 2015 tot stopzetting van subsidie voor sociale koopwoningen en sociale kavels, B.S. 6-02-2016	62
7.2.9	Besluit van de Vlaamse Regering houdende de subsidiëring van de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van terreinen voor woonwageneigenaren.....	62
7.2.10	Programmadecreet bij begroting 2015	63
7.2.11	Programmadecreet bij begroting 2016.....	64
7.3	Rechtspraak & rechtsleer	64
7.4	Ministeriële Besluiten & beslissingen van Toezicht	72
7.5	Andere beleidsthema's.....	78
7.5.1	CHM in de sociale huur.....	78
7.5.2	Stijging van de prijzen inzake elektriciteit en aardgas	78
7.5.3	Schending van de rechten tot huisvesting van woonwageneigenaren	82
DEEL III. OPDRACHTEN T.A.V. VIVAS.....		84
1. OVERLEG & ERVARINGSUITWISSELING		85
1.1	Stuurgroep VIVAS	85
1.2	Beleidsgroep VIVAS	86
1.3	Werkgroep planning	86
1.4	Bewonerscongres	87
2. DOORSTROMING & UITWISSELING VAN INFORMATIE.....		88
2.1	Website.....	88
2.2	Helpdesk, Vragen & Antwoorden	88
2.3	Ondersteuning VIVAS-vertegenwoordigers.....	89
2.4	Andere dossiers	89
A)	Betaalbaarheid.....	89
B)	Energie	91
C)	Wijzigingen sociale huurreglementering en onderhoud kabinet.....	94
3. ONDERSTEUNING UITBOUW BEWONERSPARTICIPATIE IN VLAANDEREN		96
3.1	Uitbouw ondersteuning VIVAS	96
3.2	Toekomst bewonersparticipatie	97
3.3	Visitatiecommissie	99
4. ANDERE VORMEN VAN ONDERSTEUNING		101
4.1	Bewonersgroepen betrokken in het Vlaamse woonbeleid.....	101
4.2	Bestuurlijke samenwerking	101
DEEL IV. INITIATIEVEN T.A.V. ANDERE ORGANISATIES & INSTANTIES		103

1.	SOCIAAL.NET.....	103
2.	HART BOVEN HARD	103
3.	VLAAMS ACTIEPLAN ARMOEDEBESTRIJDING	103
4.	COMMUNICATIE EN AFSTEMMING MET ADMINISTRATIE EN BELEID	104
DEEL V. OPTREDEN ALS BELANGENBEHARTIGER		104
1.	SECTOR-JAARRAPPORTEN	104
2.	PROCESFONDS	104
DEEL VI. LEDENLIJST VHP		106
	REGISTER EFFECTIEVE LEDEN (GOEDGEKEURD OP DE ALGEMENE VERGADERING VAN 26.03.2015)	106
OVERZICHT BEWONERSGROEPEN.....		106
LIJST VAN AFKORTINGEN		107

DEEL I. VLAAMS HUURDERSPLATFORM VZW

1. Overzicht van de samenstelling en de vergadermomenten in 2015

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. Er wordt gekozen voor een bredere blik en overlegtafel, met de nodige expertise. Daarom werd geopteerd om, naast vertegenwoordigers van de huurdersbonden en VIVAS met een globaal zwaarder gewicht in de AV, 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 26 februari 2015. In 2015 vonden twee Algemene Vergaderingen plaats, namelijk op 26/02/2015 en op 26/03/2015. Ondermeer de resultaatsrekening en de begroting werden besproken, alsook een inhoudelijke terugblik op 2014 en de planning voor 2015.

1.2 Raad van bestuur

Samenstelling 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 26 februari 2015 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, Toon Machiels (namens de huurdersbonden); Paul Pataer, Hugo Beersmans (deskundigen).

Vergadermomenten

De Raad van Bestuur van het VHP vergaderde in 2015 op volgende data: 29.01, 19.02, 02.04, 11.06, 17.09 en 10.12. De Raad van Bestuur

heeft steeds plaats op donderdag. Indien er een Vlaamse Woonraad staat gepland in de namiddag, vangt de Raad van Bestuur aan om

10.00u, in de andere gevallen om 11.00u. 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.

Werkgroepen in de schoot van de Raad van Bestuur

Ad hoc kunnen werkgroepen worden opgericht rond bestuurs- of beleids-onderwerpen die verdieping of standpunt-bepaling vereisen.

Deze werkgroepen worden voor een wel-bepaalde duur en met een afgebakende doelstelling opgericht in de schoot van de Raad van Bestuur. In 2015 waren er geen werkgroep-werkzaamheden.

1.3 Dagelijks Bestuur

Samenstelling

De voorzitter, de ondervoorzitter en de secretaris-penningmeester nemen, in voorkomend geval, het dagelijks bestuur waar, evenals twee gewone leden. Er moet minstens één vertegenwoordiger – bestuurder namens de erkende huurdersbonden in het dagelijks bestuur zetelen.

De coördinator en de juridisch beleidsmedewerker van VHP nemen deel aan het dagelijks bestuur, evenwel zonder stemrecht.

Maken deel uit van het Dagelijks Bestuur:

Paul Pataer – voorzitter; Katty Van Belleghem – bestuurder; Hugo Beersmans – bestuurder.

Vergadermomenten

Het Dagelijks Bestuur wordt normaal gepland één week voorafgaand aan de Raad van Bestuur. Het Dagelijks Bestuur kwam in 2015

samen op: 12.02, 26.03, 04.06, 10.09, 29.10, 03.12.

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.

Bijna maandelijks wordt een teamvergadering georganiseerd. Deze ging door op 10/02, 10/03, 14/04, 12/05, 09/06, 08/09, 13/10, 10/11, 24/11 en 8/12. Er was eveneens een teamdag die doorging op 23/06.

Op 31.12.2015 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, 50%)
- Linda DE WOLF, ICT-medewerker (deeltijds, 50%);
- Jane LINGIER (administratief medewerker VIVAS, 50%)
- Joy VERSTICHELE, algemeen coördinator (voltijds).

Het VHP-team actualiseert en verbreedt z'n deskundigheid doorheen het advies- en studiewerk. Daarnaast nemen de teamleden regelmatig deel aan vormingen en studiedagen. In 2015 namen 1 of meerdere leden van de VHP-equipe deel aan:

- 23/01: Inspiratiedag gekleurde armoede (Netwerk tegen Armoede, Minderhedenforum, Cera)
- 03/03: Voorstelling Groot Woononderzoek 2013
- 20/03: Woonforum
- 24/03: Denktank POW dak- en thuisloosheid

- 21/04: Studiedag “naar een renovatie van het Vlaams Woningpark”
- 18/05: Studiedag vrijwilligers in beweging
- 08/09: Voorstelling “Woonnood in Vlaanderen”
- 11/09: Infomoment dak- en thuisloosheid (CAW)
- 15/09: Europese conferentie Housing Europe
- 17/09: Infosessie collectieve rechtsvordering
- 25/09: 15 jaar artikel 23 (BROW)
- 28/09: Studiedag “energiekwaliteit van het Vlaamse woningpark”
- 09/10: Studiedag proefwonen
- 14/10: Colloquium armoedebestrijding en wonen
- 26/10: Studienamiddag evaluatie van de federale huurwetgeving deel 2
- 04/12: jaarboek armoede en sociale uitsluiting

2. Lidmaatschappen

Nationaal Overlegplatform BROW

In 2015 bleef het VHP lid van de Bond voor het Recht op Wonen. De BROW is de nationale overkoepeling van de huurdersorganisaties. Naast het VHP zijn volgende organisaties vertegenwoordigd in de BROW: Brusselse Adviesraad Leefmilieu - werkgroep Huisvesting, Syndicat des Locataires, Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, Habitat et Participation, Promotion des Droits Sociaux,

Fédération Nationale des Habitants de Cités. De Bond voor het Recht op Wonen is de representatieve vertegenwoordiging van huurdersorganisaties op federaal vlak en neemt enkel positie in rond de federale materies inzake het huisvestingsrecht. Door de overdracht van het woonbeleid naar de deelstaten, vond in 2015 geen overleg plaats.

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 oplossing van de problemen van dak- en thuislozen. *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 2015 op 20.01 (RvB), 31.03 (RvB), 28.05 (RvB), 14.09 (RvB), 02.07 (AV) en 01.12 (RvB).

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. Meer uitleg over de samenwerking tussen VHP en SOM vindt u in deel 2 van dit jaarverslag.

VSDC

Het VHP is tevens lid van het Vlaams Studietoelagen- en Documentatiecentrum voor vzw's. De doelstelling is om de vele vrijwilligers in de non-profitsector te begeleiden. 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.vsd.be.*

Liga voor de Mensenrechten

De Liga voor de 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 67 leden, voornamelijk huurdersorganisaties, van 44 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 realisatie van artikel 31 van het Vernieuwd

Europees Sociaal Handvest over het recht op huisvesting. Meer info op www.iut.nu. Op 10/02/2015 kwam Barbara Steenbergen, Head of office Brussels, langs voor een

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

kennismakingsgesprek. In de editie van 'The Global Tenant' van 26 september 2015 verscheen een bijdrage van het VHP.

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.

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 Vlaamse huurdersbond en de regionale steunpunten.

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. Op termijn zal de databank via intranet ter beschikking worden gesteld aan de

Daarbij wordt aandacht gegeven aan de verhouding tussen de standpunten en de stem van het VHP, naast standpunten vanwege de huurdersbonden en van VIVAS. Door het aantreden van de nieuwe coördinator werd elke huurdersbond bezocht om kennis te maken met de praktische werking en de medewerkers.

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 2015 samen op 26.03, 25.06, 01.10 en 12.11.

medewerkers van huurdersbonden en meewerkende advocaten van huurdersbonden. Er is namelijk afgesproken dat in de toekomst de veelheid aan juridische informatie (werkgroep juristen, werkgroep huur, helpdesk, coördinatorenoverleg) meer gesystematiseerd moet verzameld worden met het oog op een gebruiksvriendelijker ontsluiting.

De werkgroep juristen kwam in 2015 samen op 06.03, 24.04, 22.05, 16.10, 30.10, 27.11 en 18.12.

1.3 Werkgroep sociale huur

De werkgroep sociale huur is samengesteld uit vertegenwoordiger van de huurdersbonden 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 2015 op 06.02, 19.06, 02.10 en 20.11.

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. De verslagen van deze werkgroep worden ter beschikking gesteld aan alle huurdersbonden.

1.5 Ad hoc werkgroepen

Registratieverwerking

De ontwikkeling van het nieuwe gecentraliseerde registratieprogramma van de huurdersbonden (HB-Regi) werd gespreid over 2 jaar. In 2014 werd werk gemaakt van de migratie van de data (lid- en dossiergegevens) uit accessbestanden naar het bestand van de webapplicatie. De webapplicatie faciliteert het leden- en dossierbeheer. Tevens werd eind 2014 gestart met de rapportage van leden- en dossiergegevens evenals verwerking in

tabellen en grafieken. Begin 2015 werd dit verder afgewerkt zodat de jaarverslagen konden worden opgemaakt. Er waren in 2015 nog bijeenkomsten op 22/01, 23/04, 02/07 en 08/07 om het registratieprogramma helemaal af te werken. Tevens is de ontwikkelaar (Zerosen) gedurende een tweetal maanden 1 dag per week op het VHP secretariaat deze opdracht komen finaliseren.

Website

In 2015 werd een nieuwe website klaargestoomd die begin 2016 'live' zal gaan. Op deze website zal zowel plaats zijn voor het VHP, de huurdersbonden en VIVAS. Via éénheid in verscheidenheid zal op hetzelfde platform al deze informatie samenkomen. Om

deze afstemming te laten gebeuren, werd een werkgroep opgericht met zowel huurdersbondmedewerkers, VHP-medewerkers en VIVAS vrijwilligers. De werkgroep kwam ondermeer fysiek samen op 07/09/2015.

1.6 Intervisie

In 2015 werd voor de eerste maal een intervisiemoment georganiseerd. Medewerkers van verschillende huurdersbonden komen dan 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 2015 vond één intervisiemoment plaats op 23/10/2015 rond de thematiek 'vorming geven'.

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 2015 werden zowel V&A sociale huur (opgemaakt en) verspreid, naast V&A private huur. Deze werden echter niet zoals voorgaande jaren telkens met een nieuwsmail rondgestuurd zodat deze nog niet allemaal ter beschikking staan op het intranet. Ze werden veel via een standaardmail bezorgd aan de juristen en de coördinatoren.

2.3 Nieuwsmails en archief

Er werd in 2015 een plan opgezet om de informatiedoorstroming met de huurdersbonden zo optimaal mogelijk te laten verlopen. Via een nieuwe website met nieuwsbrief zal vanaf begin 2016 alle externe informatie worden bekendgemaakt. Daaraan gekoppeld zal een beschermd intranet worden opgebouwd waarin ook interne informatie wordt geplaatst.

Dit betekent een eerste opstap naar de lang gevraagde (juridische) databank waarin zowel

rechtsleer, rechtspraak, verslagen van werkgroepen en vragen en antwoorden zullen worden teruggevonden. Er zullen geen aparte nieuwsmails meer worden gepubliceerd volgens de gebruikelijke indeling private huur, sociale huur, coördinatoren, ...

Er zal vanaf 2016 enkel een nieuwsbrief overblijven gericht aan het grote publiek. De interne communicatie zal steeds verlopen via outlookgroepen en door alle informatie op het intranet te plaatsen.

Nieuwsmail sociale huur

De ontvangers van de Nieuwsmail sociale huur zijn huurdersbond-medewerkers (adviesverstrekkers, juristen), coördinatoren, vrijwilligers, advocaten, De informatie die via deze Nieuwsmail wordt verspreid betreft allerlei informatie en documenten inzake

sociale huur. Dit zijn onder andere: Vragen & Antwoorden sociale huur, documenten en verslagen van de werkgroep sociale huur, (gewijzigde) regelgeving, aankondiging van vormingen met betrekking tot sociale huur, beslissingen van toezicht,

Nieuwsmail private huur

De bestemmingen van de Nieuwsmail private huur zijn huurdersbondmedewerkers, coördinatoren, vrijwilligers, advocaten, De informatie die via deze Nieuwsmail wordt verspreid betreft onder meer de Vragen &

Antwoorden private huur, documenten en verslagen van de werkgroep juristen en andere info of documentatie inzake private huur.

2.4 Databank wetgeving, rechtsleer en rechtspraak

De huurdersbonden zullen voorts samen met het VHP werken aan de verdere uitbouw van de juridische databank wetgeving, rechtsleer en rechtspraak. Daarin worden de woninghuurwet, elementen uit de gemeen-rechterlijke huurwetgeving en tenslotte relevante rechtsleer en rechtspraak uit het

verbintenissenrecht op maat van het juridisch huuradvies verwerkt. Bedoeling is deze databank te actualiseren en op het intranet te plaatsen ten behoeve van de huurdersbondmedewerkers en meewerkende advocaten.

2.5 Websites

Website huurdersbonden

De website van de Huurdersbonden (www.huurdersbond.be) werd in 2008 gerestyled in functie van de nieuwe huisstijl en lay-out. De website van de huurdersbonden werd regelmatig geactualiseerd en aangevuld met standpunten. Bovendien werd de site in de loop van 2013 met de hulp van de ICT-medewerkster van het VHP verder gestructureerd en de intranetpagina's verder uitgewerkt. Ondertussen bleek dat de website alweer sterk verouderd is waardoor in 2015 werd geïnvesteerd in een nieuwe website. Deze zal begin 2016 live gaan. Sedert de opstart op 2 augustus 2004 hebben volgens Belstat 1.699.914 gebruikers de

website van de huurdersbonden bezocht (cijfers op 12 februari maart 2016).

Gemiddeld zijn er per maand 12.080 bezoekers die zo'n 36.080 pagina's bezoeken. Dit is een significante daling tegenover voorgaande jaren, wat de noodzaak aan een nieuwe website aantoont.

De website van de huurdersbonden staat nu op de 46^e plaats gerangschikt van alle Belgische websites waarvan Belstat het aantal bezoekers en geraadpleegde pagina's bijhoudt. Gerangschikt volgens het aantal geraadpleegde pagina's staat de Huurdersbond op de 41^e plaats.

VHP-website

In eerste instantie werd na de overgang van het VOB naar VHP een nieuwe website voor het VHP gecreëerd. Deze werd beperkt opgevat en omvat naast algemene informatie over het VHP en zijn leden ook de Nieuwsmailarchieven (toegankelijk voor geregistreerde leden) en een nieuwspagina. Het grootste deel van de vroegere VOB-

website en -intranet werd overgeheveld naar de VHP-website.

Op de nieuwe gemeenschappelijke website met de huurdersbonden en VIVAS zal meer aandacht besteed worden aan de actuele standpunten van het Vlaams Huurdersplatform.

VIVAS-website

De VIVAS-website werd in 2013 geïntegreerd binnen de webpagina's van het VHP, weliswaar met een duidelijk onderscheiden

lay-out, zodat het beheer en de verdere uitbouw hiervan door het VHP wordt vergemakkelijkt. Ook de informatie van VIVAS

wordt geïntegreerd in de nieuwe website. Daarbij zal meer oog zijn voor de specifieke

dossiers van VIVAS en voor lokaal nieuws.

2.6 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. Daarnaast vindt een duidelijke digitalisering plaats. 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 papieren 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 werkingsinstrumenten die zij kunnen hanteren in het kader van de adviesverlening. Sinds de overdracht van het VOB naar het VHP wordt er ook meer aandacht voor sociale huur besteed in het huurdersblad.

Het Huurdersblad had eind 2015 een oplage van 17.650 waarvan 5.701 exemplaren digitaal werden verstuurd. Dit is een daling van 597 exemplaren ten opzichte van eind 2014 (let wel: dit aantal kan per uitgave enigszins variëren).

Naast het huurdersblad zelf werd in 2013 ook gestart met een huurdersblad online (dit is verschillend van de online versie van het huurdersblad!). Hier wordt vooral dieper ingegaan op thema's die in het huurdersblad aan bod kwamen. Dit huurdersblad online verschijnt ongeveer gelijktijdig met het huurdersblad en is te raadplegen via de website.

Sinds de zomer van 2014 werd eveneens een huurdersblad kort in het leven geroepen. Bedoeling was om kort op de bal te kunnen spelen via kortere artikels. Huurdersblad Kort is de "trechter" waarmee nieuws en verdieping aan de buitenwereld worden verspreid. Die buitenwereld omvat zowel Huurdersblad-abonnees als een ruimer publiek (beleidsmakers, studiediensten, geïnteresseerden, ...). De berichten die via Huurdersblad Kort worden verspreid kunnen verschillend van aard zijn. Samen met de nieuwe website wordt een externe nieuwsbrief gelanceerd. Daardoor zullen het huurdersblad kort en het huurdersblad online verdwijnen.

Er vonden redactievergaderingen voor het huurdersblad plaats op 02/02, 31/03, 22/06 en 05/10.

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. Via ervaringsuitwisseling, nauwer aansluiten

bij de verwachtingen van de huurdersbonden wat de uitwerking van vormen betreft, bespreken en aanreiken van modellen, etc., kan er een betere ondersteuning worden uitgebouwd vanuit het VHP ten aanzien van deze aspecten van de werking van de huurdersbonden.

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.

De stuurgroep HB-Regi kwam in 2015 samen in het kader van de oppuntstelling van de rapportage. Ook op het coördinatorenoverleg wordt de verdere opvolging van het registratieprogramma geagendeerd.

3.3 Werkgeversondersteuning

Toepassingsgebied PC 319.01 en huurdersbonden

Na een volgehouden strijd van 6 jaar, werd uiteindelijk in 2012 het Koninklijk Besluit gepubliceerd (KB 4.06.2012 – BS 19.06.2012) waarmee het ressort van Paritair Comité

319.01 werd gewijzigd. Hiermee zijn eindelijk alle onduidelijkheden waarmee enkele huurdersbonden werden geconfronteerd van de baan.

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 de coördinatoren-Nieuwsmail. Het merendeel van de werkgeversvragen in 2015 betrof volgende thema's: vergoeding tewerkstelling GESCO's, welzijn op het werk, CAO's, anciënniteit en vrijstelling arbeidsuren, preventie,

vrijwilligersvergoeding en vervangende feestdagen. Tevens werd 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

3.4 Individuele begeleidingen

In 2015 vonden er geen individuele begeleidingen plaats t.a.v. een specifieke huurdersbond.

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 dat iemand heeft met de dienstverlening die een huurdersbond biedt. 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, ...

interpretatieve vraag kwam dit aan het licht. SOM consulteerde via het VHP de huurdersbonden. Ondertussen werd beslist dat we ons achter deze cao konden scharen. Deze zal ingaan begin 2016. Ook de taks shift kwam reeds aan bod, maar de uitwerking hiervan zal pas in 2016 helemaal duidelijk worden.

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 2015 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 door gerekend in de deelnameprijs.

4.2 Vormingsaanbod 2015

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 2015 werden twee vormingen georganiseerd voor de huurdersbond-

medewerkers. Een eerste ging over het appartementsrecht en werd gegeven door Geert Inslegers. In de werkgroep juristen werd de thematiek uitgediept, maar er werd eveneens een algemene vorming georganiseerd voor alle huurdersbondmedewerkers. Er was een mooie opkomst met zowat een dertigtal aanwezige medewerkers.

Daarnaast werd een vorming over collectieve rechtsvormen georganiseerd. Twee medewerkers van de FOD economie kwamen de nodige duiding geven bij dit relatief nieuwe rechtsmiddel.

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 2015 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 neemt het VHP deel aan het overleg van de Interdepartementale cel Wonen-Welzijn, en is het betrokken bij de “Decenniumdoelstellingen” ter bestrijding van 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 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.

In 2015 heeft VHP deelgenomen aan de afsluitende stuurgroepen en werkgroepen ter evaluatie van het woninghuurrecht in beleidsvoorbereiding op de bevoegdheidsoverdracht van woninghuur van de federale overheid naar de gewesten ten gevolge van de zesde staatshervorming. Ook op de studiedag hiervan was het VHP vertegenwoordigd in het paneldebat. Dit wordt verderop meer uitgebreid behandeld.

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 2015 kwam de ad hoc werkgroep omtrent de samenwerking tussen huurdersbonden en woonwinkels niet samen.

5.2 Onderzoeken

Begeleidingsgroepen Steunpunt Wonen

In opdracht van de Vlaamse overheid deed dit steunpunt gedurende vier jaar onderzoek over wonen in Vlaanderen.

Het onderzoek werd opgevolgd door begeleidingsgroepen, waarin naast onder-

zoekers en de opdrachtgever ook vertegenwoordigers van het werkveld aanwezig waren. Het toenmalige VOB werd uitgenodigd voor verschillende begeleidingsgroepen waaraan ook door het nieuwe VHP participeerde.

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 wetswijziging 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.

Daarom werd door de Vlaamse minister bevoegd voor wonen de opdracht gegeven 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. De bedoeling is daarbij om een beleidsmatige en juridisch-technische insteek te geven ter voorbereiding van een toekomstig Vlaams woninghuurrecht. Dit rekening houdend met huidige en te voorziene problemen op de private huurmarkt, een inschatting van effecten en aandachtspunten aangereikt door de actoren in het Beleidsveld Wonen.

In een eerste fase werd aan de hand van een studie van literatuur, beleidsrapporten en nota's een lijst opgesteld van de actuele problemen onder de federale Woninghuurwet. Dit gebeurde aan de hand van vier overkoepelende thema's (woonkwaliteit, woonzekerheid, financiële aspecten en een restcategorie), waarbij zowel juridisch-technische als beleidsmatige knelpunten aan bod kwamen.

Daarnaast werd een brede groep van personen uit het veld gecontacteerd. Aan hen werd in de eerste plaats gevraagd of ze bereid zouden zijn om deel te nemen aan een forumgroep en welke thema's ze bij een evaluatie van de Woninghuurwet naar voor zouden willen schuiven. Verder werd ook gevraagd om in het kader van de geplande

bevoegdheidsoverdracht een SWOT-analyse op te stellen met betrekking tot de actuele federale huurwetgeving. De input die zo verkregen werd, vormde naast de literatuur een tweede bron van informatie.

Het voorlopige resultaat van het onderzoek werd vervolgens teruggekoppeld naar een forumgroep, die eveneens bestond uit een brede groep van actoren. De situatieschets die zodoende was tot stand gekomen, diende daarbij als aanzet tot discussie, waarna tot een selectie werd overgegaan van een aantal prioritaire onderwerpen die door thematische werkgroepen zouden worden uitgediept.

Tijdens de bijeenkomsten van deze werkgroepen was het de bedoeling om aan de hand van overleg- en discussiemomenten de betrokken organisaties vanuit hun onderscheiden belangen te laten meedenken over specifieke problemen. Dit ten einde tot breed gedragen oplossingssporen en mogelijke beleidsopties voor een gewestelijk woninghuurrecht te komen. Zo kwamen in de periode september–december 2013 drie werkgroepen samen om diverse (sub)thema's te bespreken.

De insteek voor het debat werd daarbij gevormd door situerende nota's die door het onderzoeksteam werden samengesteld volgens de systematiek van de reguleringssimpactanalyse's (RIA's). Ook de uiteindelijke bevindingen van de werkgroepen werden op die manier weergegeven.

Meer concreet werden in 2013 volgende werkgroepen opgericht:

- 1) werkgroep financiële aspecten – subthema huurwaarborg.
- 2) werkgroep contractuele aspecten – subthema duur & opzegging.
- 3) werkgroep woningkwaliteit – subthema's herstellingen, renovatiehuur, afstemming met de VWC, plaatsbeschrijving.

Het VHP werd in deze laatste werkgroep vertegenwoordigd door Nico Baeke, coördinator van huurdersbond West-Vlaanderen.

Het rapport over deel 1 van de evaluatie van het woninghuurrecht met bovengenoemde thema's werd ondertussen gepubliceerd en op 18.03.2014 voorgesteld op een studiedag die

afgerond werd met een afsluitend debat waarin ook het VHP vertegenwoordigd was.

In de tweede helft van 2014 is dan een nieuwe ronde rond luik 2 van de evaluatie van het woninghuurrecht opgestart. Aan elk deelnemend forumgroeplid werd gevraagd een voorbereidende nota te maken met de belangrijkste aandachtspunten voor onderstaande werkgroepen. Dit heeft geresulteerd in de 'nota VHP-evaluatie luik 2 woninghuurrecht' die werd bezorgd aan de onderzoeker.

Meer concreet zijn hierbij volgende werkgroepen opgericht:

1) Werkgroep toegang tot de private huurmarkt, selectie en discriminatie. Deze werkgroep werd namens VHP mee opgevolgd door Nico Baeke van Huurdersbond West-Vlaanderen. Op uitdrukkelijk verzoek van deze werkgroep is gevraagd aan de deelnemers om in een nota hun inzichten weer te geven welke instrumenten nodig zijn om discriminatie en selectie efficiënter te bestrijden. Het VHP

heeft hierover eind 2014 een nota bezorgd getiteld 'VHP-nota over selectie en discriminatie op de private huurmarkt'.

2) Werkgroep huurprijs met basishuurprijsbepaling, huurprijsherziening evenals kosten en lasten. Geert Inslegers heeft aan deze werkgroep deelgenomen en heeft er ook het thema van een verstandige, voorzichtige regulering van de huurprijs op de overlegtafel gelegd. Het VHP pleit namelijk voor geconventioneerde huurprijzen waarbij de huurprijs in ruil voor overheidsstegemoetkomingen wordt vastgelegd in functie van de woonkwaliteit.

3) Werkgroep procedure en bemiddeling. Aan deze werkgroep werd namens VHP deelgenomen door Bart Van Loenhout (Huurdersbond Antwerpen).

Deze werkgroepen werden begin 2015 verder gezet. Uiteindelijk kon op basis van deze werkgroepen en besprekingen ook deel 2 worden uitgeschreven en publiek gemaakt. Dit gebeurde op een studiedag op 26/10/2015 waar Geert Inslegers in het panel zat.

6. Vertegenwoordiging in advies- en overlegorganen

6.1 Advies- en overlegorganen

1/3^{de} is de max

Naar aanleiding van de verkiezingen hebben een aantal organisaties zich verenigd om campagne te voeren over de (on-)betaalbaarheid van de huurprijzen onder de noemer '1/3^{de} is de max'. Hiermee wordt bedoeld dat om betaalbaar te kunnen wonen de bruto woonkost (huur en vaste woonkosten) niet meer zou mogen bedragen dan 1/3^{de} van het beschikbare inkomen. Op de [website <http://www.netwerktegenarmoede.be/eenderdeisdemax>](http://www.netwerktegenarmoede.be/eenderdeisdemax) kan men lezen welke organisaties hieraan hebben deelgenomen, welke de platformtekst was en welke politici hebben deelgenomen aan een zoektocht naar een betaalbare huurwoning. Aan deze politici werd ook gevraagd om zich te engageren om politiek werk te maken van onze eisen. Deze eisen waren:

- Meer subsidies voor meer huurders
- Meer en betere huurwoningen
- Een woonbeleid dat aandacht heeft voor de private huurmarkt, en niet enkel inzet op eigendomsverwerving.

Interdepartementale cel Wonen & Welzijn

Voortgesproten uit de vroegere Denktank wonen-welzijn, werkte een gemengde werkgroep aan een nota met 6 strategische aanbevelingen. Na deze activiteit kwam de Denktank niet meer samen, gezien de plannen vanuit de betrokken ministers om alvast 1 van de aanbevelingen ter harte te nemen, met name de opstart van een interdepartementale cel wonen-welzijn. Deze opstart kende zijn grondslag in een afsprakenkader tussen de

Op Vlaams niveau werd de campagne getrokken door het Vlaams Huurdersplatform in samenwerking met het Netwerk tegen Armoede en Samenlevingsopbouw. Het hoogtepunt van de campagne lag in de eerste week van april toen er in elke provincie acties werden gevoerd en burgers werden aangesproken om de petitie te tekenen. De campagne is succesvol verlopen en heeft op heel wat media-aandacht kunnen rekenen. In 2015 werd met de betrokken partners opnieuw samengekomen om de toekomst van deze organisatievorm te bespreken. Er werd besloten dat deze campagne wordt afgesloten, maar dat in de toekomst gelijkaardige campagnes kunnen worden opgezet rond verschillende thema's gelinkt aan wonen. Op 03/03/2015 verscheen bijvoorbeeld een opiniestuk van Samenlevingsopbouw, Netwerk tegen armoede en het Vlaams Huurdersplatform over de afbouw van de woonbonus en de noodzakelijke investeringen in de huurmarkt op www.deredactie.be.

ministers van wonen en van welzijn. Eind 2014 werd aan de deelnemende organisaties en administraties gevraagd om voor de volgende legislatuur vijf prioritaire beleidsthema's voor de Interdepartementale Cel naar voor te schuiven. Het Vlaams Huurdersplatform heeft in samenspraak met VIVAS een aantal beleidsthema's voorgesteld. De interdepartementale cel Wonen & Welzijn werd nog niet opgezet in 2015.

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 is 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'. Halfweg

2016 zal het renovatiepact af zijn. In 2015 was het VHP aanwezig bij één of meerdere werkgroepen op 03/02, 09/02, 27/02, 23/03, 30/03, 27/04, 29/04, 18/05, 27/05, 05/06, 12/06, 25/11 en 15/12.

Decenniumdoelstellingen 2017 (DCD)

Een aantal welzijnsorganisaties en bewegingen vonden het hoog tijd voor een drastische ommekeer in het beleid met betrekking tot 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. Samen met Welzijnszorg, ACW, Vlaams Netwerk van Armoedeverenigingen,

Verbruikersateljee, Vlaams Minderheden-centrum, Vlaams Minderhedenforum, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, Samenlevingsopbouw en aangevuld met experts, was de sectorcoördinator van de Huurdersbonden betrokken bij de uiteindelijke redactie van de decenniumdoelstellingen inzake wonen. Deze decenniumdoelstellingen kan men raadplegen op de website. <http://www.decenniumdoelen.be/home/dcd-wil-armoede-stoppen>. Daar kan men tevens de stand van de armoedebareometer per bestuursdomein opvolgen.

De werkgroep heeft in 2015 de stand van zaken opgevolgd, maar heeft geen nieuwe standpunten ingenomen rond wonen, waardoor het Vlaams Huurdersplatform de werkgroep in 2015 niet heeft vervoegd.

6.2 Vlaamse Woonraad

Het VHP participeerde actief aan de plenaire vergaderingen van de Woonraad aan werkgroepen in de schoot van de Woonraad. Deze werkgroepen bereiden doorgaans de adviesverlening op eigen initiatief voor. In 2015 werd de samenstelling van de Vlaamse Woonraad herzien. Het Vlaams Huurdersplatform werd opnieuw gemandateerd om te zetelen in de Woonraad. De Woonraad komt maandelijks samen, uitgezonderd tijdens de zomermaanden (juli & augustus).

Adviezen die in 2015 werden uitgebracht:

- 2015/14 - 17/12/2015 - Aanbodbeleid op de private huurmarkt. Bevraging van actoren en voorstellen van de Vlaamse Woonraad
- 2015/13 - 19/11/2015 - Advies over Visie 2050 - een langetermijnstrategie voor Vlaanderen

- 2015/12 - 13/11/2015 - Advies over de Beleidsbrief Wonen 2015-2016
- 2015/11 - 23/10/2015 - Advies over het programmadecreet bij de begroting 2016
- 2015/10 - 15/10/2015 - Advies 'huisvestingsnood en vluchtelingen'
- 2015/09 - 15/10/2015 - Advies over de subsidiëring van terreinen voor woonwagengedwongen
- 2015/08 - 09/10/2015 - Advies over de organisatie van de winteropvang van dak- en thuislozen in de sociale huisvesting
- 2015/07 - 20/08/2015 - Advies over de integratie van opdrachten van het Agentschap Inspectie RWO in het Agentschap Wonen-Vlaanderen
- 2015/06 - 20/08/2015 - Advies over het evaluatierapport van het

programmatieproces van het procedurebesluit wonen

- 2015/05 - 05/08/2015 - Advies over de aanpassing van de renovatiepremie
- 2015/04 - 18/06/2015 - Advies over het Vlaams Jeugd- en Kinderrechtenbeleidsplan
- 2015/03 - 22/04/2015 - Advies over het programmadecreet bij de begrotingsaanpassing 2015 (verlaging schenkingsrechten)
- 2015/02 - 12/02/2015 - Advies over de hervorming van de strategische adviesraden
- 2015/01 - 29/01/2015 - Advies 'Naar een renovatie van het Vlaamse woningbestand'

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 meer dan ooit centraal. SOM denkt vooruitstrevend, intersectoraal en werkt pluralistisch. Voor SOM is de som van de delen de meerwaarde van sociaal ondernemen.

6.4. Provinciale overlegfora (Oost-Vlaanderen)

Drie provinciebesturen nodigden het vroegere VOB uit om deel te nemen aan het 'provinciaal overleg wonen'. Om praktische redenen koos het VOB ervoor om deze vertegenwoordiging in handen te leggen SVK's of HB'en, die bij

Alle adviezen die de Vlaamse Woonraad formuleert, kunnen geraadpleegd worden op <https://www.wonenvlaanderen.be/sociale-woonactoren/vlaamse-woonraad>. Het Vlaams huurdersplatform nam actief deel aan bijeenkomsten op 29/01, 19/02, 12/03, 21/05, 18/06, 04/09, 24/09, 29/10, 19/11 en 17/12. Halverwege 2015 werd de Vlaamse Woonraad opnieuw samengesteld. De kandidatuur van het VHP werd, in tegenstelling tot die van VIVAS, weerhouden. De afgevaardigden voor het VHP zijn Geert Inslegers en Viki Leysen.

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. Ondermeer de wijzigingen in de taks-shift hebben de nodige aandacht gekregen. Het VHP was vertegenwoordigd op overleggen van SOM op 04/02, 21/04, 08/05, 16/06, 04/09, 20/10, 17/11 en 11/12.

voorkeur in het VOB-bestuur zaten en uit de respectievelijke provincies kwamen.

Met de omschakeling naar het Vlaams Huurdersplatform, wordt de facto nog slechts in 1 provinciale woonraad een vertegen-

woordiging namens het VHP opgenomen,
meer bepaald in Oost-Vlaanderen (door Katty

Van Belleghem van huurdersbond Oost-
Vlaanderen).

7. Regelgeving, wetgeving, rechtsleer en rechtspraak

Het Vlaams Huurdersplatform bespreekt geregeld uitgebreid regelgeving, wetgeving, rechtsleer en rechtspraak alsook toepassingsproblemen waaromtrent we een standpunt of actieve rol rond speelden. Doorheen de verschillende overlegfora en werkgroepen met de huurdersbonden zelf, de

Vragen & Antwoorden inzake private en sociale huur die we formuleren, het bestuursoverleg van het VHP en andere platforms, positioneren we ons nog steeds actief rond diverse thema's. We bundelen deze in dit luik van het VHP-jaarverslag.

7.1 Toepassingsproblemen

7.1.1 Gezinshereniging of -vorming

Een voorbeeld van intern conflicterende belangen van het recht op wonen (enerzijds het recht op toegang tot een sociale huurwoning, anderzijds het recht op een aangepaste sociale huurwoning) betreft de woonsituatie van nieuwkomers in de sociale huur die na hun inschrijving als kandidaat-huurders beslissen om over te gaan tot gezinshereniging met hun (minderjarige of meerderjarige) kinderen en / of partner.

Ingevolge het Vlaams kaderbesluit sociale huur is met ingang van 1 januari 2008 een bepaling ingeschreven waarbij deze kandidaat-huurders op het moment van hun inschrijving als kandidaat-huurder te kennen moeten geven of ze plannen hebben tot gezinshereniging of hiermee reeds een aanvang genomen hebben. Is dit het geval, dan staan zij ingeschreven als kandidaat-huurder voor een woning die beantwoordt aan hun toekomstige (grotere) gezinssamenstelling. Is op het moment waarop een toewijzing van die grote woning mogelijk is, de gezinshereniging nog niet voltrokken, dan wordt de kandidaat-huurder een woning toegewezen die beantwoordt aan zijn actuele gezinssituatie (zie art.10, 5^{de} lid en art.18, 4^{de} lid KSH).

Deze regeling is om begrijpelijke motieven ingevoerd. Voordat deze aangescherpte regeling tot stand kwam, stelde men immers vast dat deze nieuwkomers vrij snel een woning voor een koppel of alleenstaande bekwamen, en dan beroep konden doen op een reglementaire voorrangregel als zittende sociale huurder wanneer door de latere gezinuitbreiding de woning niet meer

aangepast was aan de rationele bezettingsnorm zoals opgenomen in het intern toewijsreglement van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Voor een deel van de nieuwkomers die een planning van de gezinshereniging bij inschrijving als kandidaat-huurder niet aangeven, kan onderkend worden dat zij op die manier onrechtmatig veel sneller een woning worden toegewezen. Maar dat wil niet zeggen dat elke nieuwkomer, die pas veel later dan zijn inschrijving als kandidaat-huurder de gezinshereniging opstart, dit doet met het oogmerk om sneller een sociale huurwoning te bekomen, om dan via de voorrangregeling voor de zittende huurder ook sneller een grotere sociale huurwoning te bekomen. Sommige nieuwkomers besluiten pas tot een gezinshereniging of gezinsvorming met hun kinderen nadat zij verzekerd zijn van een stabiele sociaal-economische positie en meer bepaald van een stabiele woonsituatie.

Desalniettemin stellen we vast dat in diverse vonnissen voor Antwerpse vrederechters het de sociale huurder ten zeerste kwalijk wordt genomen door de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij dat hij/zij op het moment van zijn/haar initiële inschrijving de sociale huisvestingsmaatschappij niet op de hoogte heeft gebracht van een toekomstige gezinshereniging. Zelfs indien deze nieuwe verplichting nog niet was ingeschreven in de sociale huurreglementering.

De sociale huurreglementering in Vlaanderen bepaalt ook dat wanneer een sociale huurder, die dus derhalve reeds een sociale huurwoning werd toegewezen, plannen heeft

tot inwoning van andere gezinsleden dan de echtgeno(o)t(e) of de wettelijke partner, zij op voorhand hiertoe de toestemming aan de sociale verhuurder moeten vragen. Sinds de wijziging van het KBSH door het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (inwerkingtrede op 23/12/2013) is die toestemming nu zelfs vereist ook voor de toetreding van de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner in de loop van het huurcontract. Ook zij dienen aan alle toelatingsvoorwaarden te voldoen om toegelaten te worden tot een sociale huurwoning.

De weigering tot inwoning van een kandidaat-toetredster omdat daardoor de (strengere) rationele bezettingsnorm zoals opgesteld door de sociale verhuurder in zijn intern toewijzingsreglement niet wordt gerespecteerd, vormt geen rechtsgrond tot weigering van een kandidaat-toetredster. De rationele bezettingsnorm zoals opgenomen in het intern toewijzingsreglement geldt immers enkel bij een beslissing tot *toewijzing van een sociale huurwoning* aan een kandidaat-huurder en zijn gezin, welke aanleiding geeft tot de totstandkoming van een sociale huurovereenkomst. Dit vloeit voort uit artikel 18, 1^{ste} lid, 1^o en 2^{de} lid.

Bovendien moet de toelating tot toetreding na de aanvang van de huurovereenkomst slechts gevraagd worden voor wie meerderjarig is en dus met toelating van de oorspronkelijke huurder en de verhuurder een bijlage bij het huurcontract moet ondertekenen. Voor de inwoning van de minderjarige kinderen is wel een melding vereist, maar geen voorafgaande toestemming door de verhuurder.

Voor alle andere meerderjarige personen die in de loop van de huurovereenkomst willen inwonen, geldt dat zij vooraf de toestemming moeten verkrijgen van de oorspronkelijke (referentie-)huurder en de sociale verhuurder. Die verplichting geldt ook in geval van samenwoning of huwelijk met een andere medehuurder dan de oorspronkelijke huurder, zoals die in de typehuurovereenkomst is vermeld in artikel 2. De toetreding kan echter enkel geweigerd worden indien de personen niet voldoen aan de inschrijvings- en

toelatingsvoorwaarden of dat hierdoor de maximale woonbezettingsnorm, volgens de normen van de Vlaamse Wooncode, overschreden wordt.

De realiteit leert echter dat één sociale huisvestingsmaatschappij (althans volgens onze kennis) eist dat deze gezinsleden de woning verlaten, zo niet zeggen zij de huurovereenkomst op. Zelfs wanneer de maximale bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode niet wordt overschreden. Intussen rekent deze sociale huisvestingsmaatschappij deze sociale huurder de marktwaarde aan waardoor, wanneer het tot een rechtsvordering tot uithuiszetting voor de vrederechter komt, zij ook een belangrijke som inzake achterstallige huur vorderen. Deze handelswijze mag merkwaardig genoemd worden aangezien zij de toetreding van deze personen weigeren, maar toch stellen dat deze personen en de sociale huurder in toepassing van het vroegere artikel 38, 3^{de} lid KSH nagelaten hebben de nodige documenten voor het berekenen van de sociale huur mee te delen. En dit terwijl deze sociale huisvestingsmaatschappij nooit de inkomensgegevens van deze persoon waarvan ze de toetreding weigert, opgevraagd heeft.

We hebben hier dus te maken met een afweging die dient gemaakt te worden tussen

- enerzijds de minimale woonkwaliteit en meer bepaald de daarin opgenomen maximale woonbezettingsnorm, de precontractuele informatieplicht in hoedanigheid van kandidaat-huurder en de mogelijke benadeling van andere kandidaat-huurders, de contractuele plicht van de huurder om aan de verhuurder de toestemming te vragen tot gezinshereniging met welbepaalde leden van het gezin en de ernst van deze tekortkoming(en);
- en anderzijds het recht op eerbiediging van het gezins- en familieleven van eenieder (artikel 22 Grondwet), artikel 8 van het EVRM-verdrag (bescherming van het gezins- en privéleven), de grondwettelijke bescherming van kinderen (artikel 22bis van de Grondwet) en de rechten van het kind zoals omschreven in artikel 27 van het Verdrag

inzake de Rechten van het Kind om hieruit tot de gepaste sanctie te besluiten, rekening houdend met de consequenties die voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, hetgeen immers als één van de meest verregaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woning wordt beschouwd (EHRM, 13 mei 2008, *McCann t. Verenigd Koninkrijk*, § 50).

Wat in de afweging van de diverse belangen echter geheel niet wordt onderzocht in deze vonnissen is of deze sociale huisvestingsmaatschappijen bij de realisatie van sociale huurwoningen (zowel renovatie als nieuwbouw) afdoende inspanningen leveren om woningen met veel slaapkamers te realiseren, nu zij toch ook moeten vaststellen dat de wachttijd voor grotere gezinnen aanmerkelijk langer is dan voor de gemiddelde kandidaat-huurder. Artikel 41, 2^{de} lid Vlaamse Wooncode legt de sociale huisvestingsmaatschappijen immers volgende opdracht op *“Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.”* Maar ook hier is er sprake van een weinig duidelijke aansturing en derhalve effectieve afdwingbaarheid van dit aspect van het recht op wonen.

Dit dossier heeft in 2015 opnieuw belangrijke wendingen gekend.

Arrest Grondwettelijk Hof nr. 24/2015 van 5 maart 2015

Aanleiding tot dit arrest was het verzoekschrift ingediend door het Vlaams Huurdersplatform en de vzw Forum van Etnisch-Culturele Minderheden tot vernietiging van de artikelen 3, 6°, 50, 3°, en 67 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (arrest nr. 24/2015).

We beperken ons hier tot deze opgeworpen middelen welke handelden over het opleggen van reglementaire toelatingsvoorwaarden voor de echtgenoot of wettelijke samenwoner die in de loop van een sociale huurovereenkomst wenst toe treden.

Met name de wijziging van het KBSH door het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (inwerkingtreding op 23/12/2013) waardoor die toestemming nu zelfs vereist is, ook voor de toetreding van de echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner in de loop van het huurcontract, heeft uiteenlopende rechtspraak opgeleverd.

In eerste instantie zullen we twee belangwekkende arresten van het Grondwettelijk Hof bespreken waarin dit Hof nagaat of het opleggen van reglementaire toelatingsvoorwaarden aan de echtgenote of wettelijke samenwoner tot de bevoegdheid van de decreetgever behoort en vervolgens of deze toelatingsvoorwaarden zijn ingegeven door een legitiem algemeen belang en/of de maatregelen evenredig zijn met het nagestreefde doel en niet verder gaan dan nodig is.

Beide arresten werkten ook door in de ministeriële uitspraken in beroep, welke we eveneens zullen bespreken. Daarnaast is er ook een hangend verzoekschrift voor de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tenslotte zijn er ook nog burgerlijke vonnissen over deels dezelfde problematiek. We zullen al deze rechtspraakvormen per onderdeel bespreken.

In eerste orde argumenteerden de verzoekende partijen, in het verlengde van het advies door de Raad van State (afdeling wetgeving), dat de Vlaamse decreetgever hiermee haar bevoegdheid overschreed nu deze bepalingen behoren tot het huwelijksvermogensrecht welke federale bevoegdheid is. Voor zover de Vlaamse regering de leer der impliciete bevoegdheden zou inroepen, is hieraan niet voldaan aldus de verzoekers, nu de betreding van de federale bevoegdheid niet marginaal is. De bestreden maatregel komt er immers op neer dat echtgenoten of wettelijke samenwoners op wie de samenwoningsplicht rust, deze plicht niet kunnen nakomen in een sociale

huurwoning, als de bijwonende echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwoner niet aan alle toelatingsvoorden voldoet, waaronder ook de taalbereidheid- en inburgeringsvoorwaarde indien van toepassing.

Het Grondwettelijk Hof verwijst naar zijn arrest nr. 101/2008 van 10 juli 2008. Het Hof heeft toen geoordeeld dat de decreetgever krachtens zijn bevoegdheid inzake huisvesting bepalingen mag aannemen die de toegang tot de sociale huisvesting regelen. Het Hof heeft toen reeds benadrukt dat het opleggen van de taalbereidheid en inburgeringsvoorwaarde indien van toepassing, niet disproportioneel is met het recht op een behoorlijke huisvesting, aangezien een minimale kennis, bij alle huurders, van de taal die door de diensten van de verhuurder wordt gebruikt, de communicatie met de diensten en bijgevolg het woonklimaat verbetert voor alle bewoners van de betrokken woonwijken.

Het Hof brengt echter eveneens in herinnering dat het bij datzelfde arrest heeft geoordeeld dat de decreetgever, terwijl hij bevoegd is om te oordelen of op het gebied van de sociale huisvesting dient te worden afgeweken van regels vervat in het Burgerlijk Wetboek, hij geen afbreuk mag doen aan de woonzekerheid in de sector van de sociale huisvesting, dat een fundamenteel element is van het realiseren van het recht op een behoorlijke huisvesting dat wordt gewaarborgd door artikel 23 van de Grondwet en dat aan de verschillende wetgevers is toevertrouwd (B.23.1 en B.23.2).

De federale wetgever, aldus het Hof, heeft de gehuurde gezinswoning willen beschermen door middel van een wettelijk vermoeden dat inhoudt dat het recht op de huur aan beide echtgenoten toebehoort, ook al heeft slechts één van hen de huurovereenkomst gesloten, en ongeacht of het huurcontract werd gesloten vóór of tijdens het huwelijk. Daartoe dienen de echtgenoten de verhuurder wel op de hoogte te brengen van het huwelijk evenals dat de woning tot voornaamste gezinswoning dient. Bij de beoordeling van die laatste voorwaarde moet echter rekening

worden gehouden met de specifieke kenmerken van het systeem van sociale huur. Om recht te hebben op een sociale huurwoning moet de huurder voldoen aan de voorwaarden bepaald in artikel 95, § 1, van de Vlaamse Wooncode, onder meer inzake onroerend bezit en inkomen. Dit impliceert dat een wijziging in die situaties kan leiden tot een aanpassing van de huurvoorwaarden of in voorkomend geval tot de beëindiging van de sociale huur. De verhuurder moet ook waken over de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen van de sociale woningen (artikel 5 VWC). Daarom is de sociale huurder verplicht om elke wijziging van de woonbezetting te melden aan de verhuurder (artikel 92, § 3 VWC) en kan een persoon slechts toetreden tot een lopende huurovereenkomst indien die toetreding niet leidt tot een onaangepaste woning (artikel 95VWC).

Het feit dat de federale wetgever bevoegd is om, in het kader van het burgerrechtelijke statuut van echtgenoten, rechten en plichten op te leggen met betrekking tot de gezinswoning, belet niet dat de decreetgever aan diezelfde personen eveneens bepaalde verplichtingen oplegt, wanneer die gezinswoning een sociale huurwoning is.

Artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek beoogt bescherming te bieden tegen de eenzijdige beëindiging van de huur door één van de echtgenoten, maar houdt geen verband met de verplichtingen die gelden bij het aangaan van de huur. Uit die bepaling kan derhalve geenszins een onvoorwaardelijk recht voor echtgenoten worden afgeleid om gelijk welke huurwoning als gezinswoning te bestemmen.

Artikel 215, §2, van het Burgerlijk Wetboek verzet zich er derhalve niet tegen dat van de persoon die huwt met de huurder van een sociale woning, zou worden gevraagd dat hij toetreedt tot het huurcontract en de voorwaarden daartoe naleeft.

Doordat de bestreden bepalingen de echtgenoot verplichten om toe te treden tot het reeds lopende huurcontract, heeft dit evenwel voor gevolg dat hij wordt onderworpen aan alle verplichtingen die

daaruit volgen en dus ook aan die welke betrekking hebben op de beëindiging ervan. Onder de toepassing van artikel 215, § 2, van het Burgerlijk Wetboek kan één echtgenoot de huur van de gezinswoning niet eenzijdig beëindigen. De opzeggingen en kennisgevingen daartoe moeten uitgaan van beide echtgenoten samen. Bij gebrek aan een gezamenlijk optreden kan de andere echtgenoot de nietigheid van die documenten inroepen.

Volgens artikel 98, § 3, van de Vlaamse Wooncode kan een huurder te allen tijde de huurovereenkomst opzeggen, maar die opzegging geldt alleen voor hem. Derhalve bestaat het risico niet dat door het eenzijdig optreden van één van de echtgenoten, de andere echtgenoot de bescherming van de gezinswoning verliest.

Het Hof besluit aldus dat de bestreden bepalingen geen afbreuk doen aan de doelstellingen die de federale wetgever met artikel 215, § 2, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek nastreeft.

In een tweede, derde en vierde middel hadden de verzoekende partijen ingeroepen dat de bestreden maatregel strijdig was met het gelijkheidsbeginsel (artikel 10 en 11 Grondwet), het recht op een behoorlijke huisvesting (artikel 23 Grondwet) en het recht op eerbiediging van het privé- en gezinsleven (artikel 22 Grondwet en artikel 8 E.V.R.M.).

Voor zover de schending van het gelijkheidsbeginsel gesteund is op een verschil in behandeling tussen gehuwden en wettelijke samenwoners op de sociale huurmarkt in vergelijking met deze die wonen op de private huurmarkt, betreft het geen schending van het gelijkheidsbeginsel nu het verschil in behandeling verklaard wordt door de uitoefening, door de federale overheid en het Vlaamse Gewest, van hun respectievelijke bevoegdheid in een verschillende aangelegenheid.

Inzake de toetsing van het recht op een behoorlijke huisvesting en het recht op eerbiediging van het gezins- en privéleven stelt het Hof het volgende.

De bestreden bepalingen leggen geen nieuwe verplichtingen op aan de referentiehurder maar wel aan personen die toetreden in de loop van de sociale huurovereenkomst, al dan niet in het kader van een huwelijk of wettelijke samenwoning. De bestreden bepalingen kunnen slechts als een beperking op het recht op een behoorlijke huisvesting van de echtgenoot of partner worden beschouwd, in zoverre het feit dat de initiële referentiehurder huwt of een contract van wettelijke samenwoning afsluit, tot gevolg heeft dat de echtgenoten of partners noodzakelijkerwijze de sociale huurwoning zullen betrekken als gezinswoning.

De verplichting om de lopende huurovereenkomst te ondertekenen, en de verplichtingen die uit die ondertekening voortvloeien, zijn pertinent om de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen inzake communicatie en leefbaarheid te bewerkstelligen. Bovendien werd met de bestreden bepalingen een bestaande ongelijkheid weggewerkt. Thans gelden de verplichtingen om de overeenkomst te ondertekenen, de bereidheid te tonen om Nederlands te leren en om in voorkomend geval het inburgeringstraject te volgen, immers niet alleen zoals voorheen voor de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met de referentiehurder gehuwd is of wettelijk samenwoont, maar evenzeer voor de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst met de referentiehurder huwt of wettelijk gaat samenwonen. Voor de door de decreetgever nagestreefde doelstellingen is het tijdstip waarop het huwelijk of het wettelijk samenlevingscontract werd aangegaan, immers niet relevant.

De decreetgever vermocht te oordelen dat de voorwaarde met betrekking tot de bereidheid om Nederlands te leren teneinde een elementair niveau van taalbeheersing te bereiken, kon worden beschouwd als een « overeenkomstige plicht » in de zin van artikel 23 van de Grondwet. De verplichting om zijn bereidheid aan te tonen om Nederlands te leren, is niet onevenredig met dat doel omdat zij alleen betrekking heeft op een elementaire

kennis van de taal, omdat kosteloos taallessen aan de betrokken personen worden aangeboden (Parl. St., Vlaams Parlement, 2005-2006, nr. 824/1, p. 19), omdat de betrokkenen niettemin vrij zijn om op een andere manier hun bereidheid aan te tonen om Nederlands te leren (ibid.) en omdat hun geen enkele resultaatsverbintenis kan worden opgelegd, zodat noch de effectieve taalkennis, noch het gebruik van de taal, nadat lessen werden gevolgd of een andere leervorm werd gebruikt, door de verhuurder kunnen worden geëist of gecontroleerd (ibid., p16).

Zoals de afdeling wetgeving van de Raad van State heeft opgemerkt in zijn advies dat aan het decreet van 15 december 2006 voorafgaat, zou een opzegging van de huurovereenkomst die door de verhuurder zou worden geëist wegens verzuim of weigering vanwege de huurder om de taal te leren onevenredig zijn wanneer de verhuurder niet zou kunnen aantonen dat dit verzuim of die weigering ernstige hinder of een reële aantasting van de leefbaarheid voor andere huurders heeft veroorzaakt (Parl. St., Vlaams Parlement, 2005-2006, nr. 824/1, p. 58). De vrederechter zal derhalve, ook in dat geval, kunnen nagaan of de ernst van de tekortkoming door de huurder de beëindiging van de huurovereenkomst kan verantwoorden.

Inzake het door de verzoekende partijen opgeworpen middel dat de bestreden maatregel het vrije verkeer van werknemers in de E.U. zou belemmeren, volstaat het aldus het Hof, dat de bestreden bepalingen gelden voor alle huurders en kandidaat-huurders van een sociale woning ongeacht hun nationaliteit, dat zij, om de redenen aangegeven in B.25.1 tot B.29.4, een doel nastreven dat kan worden beschouwd als een doel van algemeen belang, dat zij aangepast zijn om de verwezenlijking van dat doel te waarborgen en dat zij, rekening houdend met de in B.29.5 aangegeven interpretatie die eraan moet worden gegeven door de Vlaamse Regering die ze ten uitvoer moet leggen, evenredig zijn met dat doel.

Het Grondwettelijk hof oordeelt derhalve: Onder voorbehoud van die interpretatie (een volwaardige toetsing van de ernst van de inbreuk door de rechter) zijn de bestreden bepalingen niet onbestaanbaar met de artikelen 10, 11, 22, en 23 van de Grondwet, in samenhang gelezen met artikel 8 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en met artikel 9, lid 1, van het Verdrag inzake de rechten van het kind.

Zonder in het licht van dit jaarverslag dit arrest uitgebreid te becommentariëren kan dus wel gesteld worden dat het Grondwettelijk Hof van oordeel is dat de bestreden bepaling voortvloeit uit de grondwettelijke bevoegdheid van de decreetgever om de toegang tot een sociale huurwoning te reglementeren zodat derhalve zelfs geen toepassing moet gemaakt worden van de leer der impliciete bevoegdheden. Verder preciseert het Hof dat artikel 215 §2 in de eerste plaats de echtgenoten de wettelijke bescherming biedt op het behoud van de gezamenlijke gezinswoning, maar niet op een aanspraak om een (sociale huur-) woning tot gezinswoning te bestemmen.

Verder acht het Grondwettelijk Hof met name vooral met betrekking tot de toelatingsvoorwaarden inzake taal- en inburgering en opgelegd aan de echtgenoot of wettelijke samenwoner die in de loop van het huurcontract toetreedt, dat ze ingeroepen zijn door een dwingend en legitiem algemeen belang en niet onevenredig zijn, nu ze invulling geven aan de overeenstemmende plichten zoals verwoord in artikel 23 Grondwet en bovendien een ongelijkheid rechtzetten, nu deze echtgenoten en wettelijke samenwoners die toetreden in de loop van het huurcontract, net zoals de echtgenoten of wettelijke samenwoners van bij de aanvang van het huurcontract, dienen te voldoen aan de toelatingsvoorwaarden om sociale huurder te kunnen worden.

Desalniettemin laat het Grondwettelijk Hof opnieuw verstaan dat indien de bestreden bepalingen er toe zouden leiden dat dit kan resulteren in het verlies van de woonst of afbreuk zou kunnen doen aan de woonzekerheid in de sociale huursector, het

Grondwettelijk Hof dit strenger beoordeelt en zou kunnen besluiten dat dit niet langer bestaanbaar is met grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting.

Bovendien herhaalt het Grondwettelijk Hof opnieuw (net zoals in zijn arrest van 10 juli 2008) dat de vereiste inzake taalbereidheid proportioneel is, onder meer rekening houdend met het feit dat het hier een inspannings- en geen resultaatsverbintenis

betreft. In dit verband kan derhalve de vraag gesteld worden of een voornemen van de Vlaamse regering om een decreetswijziging in te dienen om in de sociale huur de taalbereidheidsvoorwaarde als een resultaatsverbintenis op te leggen, ook al zou die enkel kunnen gesanctioneerd worden met een administratieve boete, de grondwettelijke toets door het Grondwettelijk Hof wel zal doorstaan.

Arrest Grondwettelijk Hof nr. 91/2015 van 18 juni 2015

Dit arrest behandelt een prejudiciële vraag van de vrederechter van Veurne – Nieuwpoort met zetel te Veurne over de draagwijdte van artikel 2 van de Vlaamse Wooncode en artikel 95, §1, 1^{ste} lid 5° en tweede lid van de Vlaamse Wooncode zoals ingevoegd bij het decreet van 31 mei 2013.

De vrederechter stelde de vraag of artikel 2 van de Vlaamse Wooncode en in uitvoering hiervan de artikelen 1,10°, 1,17°, 3, 7, en 14 van het Kaderbesluit Sociale Huur (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 gewijzigd door het Besluit van de Vlaamse regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen van het woonbeleid, B.S. 13-12-2013 met inwerkingtreding op 23/12/2013 de artikelen 10 (gelijkheidsbeginsel), 11 (non – discriminatiebeginsel), 22 (eerbiediging van het privé- en gezinsleven) en 23 (recht op een behoorlijke huisvesting) van de Belgische Grondwet in die zin geïnterpreteerd dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen een huurder, die voldoet aan de voorwaarden om een sociale woning te huren en die een sociale woning in huur heeft, in de gevallen waarin deze huurder:

- na de aanvang van de sociale huurovereenkomst een duurzame relatie heeft met iemand die voldoet aan de toelatingsvoorwaarden om als sociale huurder in aanmerking te komen;
- na de aanvang van de sociale huurovereenkomst een duurzame relatie heeft met iemand die niet voldoet aan de

toelatingsvoorwaarden om als sociale huurder in aanmerking te komen.

Het Hof heeft deze prejudiciële vraag hertaald in die zin dat het Hof is nagegaan of het artikel 2 §1, 1^{ste} lid, 34° en het artikel 95, §1, 1^{ste} lid, 5° en 2^{de} lid Vlaamse Wooncode zoals gewijzigd of ingevoegd door het decreet van 31 mei 2013 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonende, B.S. 11-07-2013 de voornoemde grondwettelijke bepalingen, in de interpretatie die de vrederechter eraan geeft, schendt.

Artikel 2, §1, 1^{ste} lid, 34° van de Vlaamse Wooncode bepaalt wie als sociale huurder wordt beschouwd:

“34° huurder van een sociale huurwoning:

- a) de persoon die zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning heeft opgegeven als referentiehurder, en de persoon die bij aanvang van de huurovereenkomst met hem gehuwd is, wettelijk samenwoont of die bij aanvang van de huurovereenkomst zijn feitelijke partner is;
- b) de persoon die na de aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a);
- c) alle andere personen dan de personen, vermeld in punt a) en b), met uitzondering van de minderjarige kinderen, die in de sociale huurwoning hun hoofdverblijfplaats hebben,

en die de huurovereenkomst mee ondertekenen;

Artikel 95, §1, 1^{ste} lid, 5° Vlaamse Wooncode (VWC) bepaalt:

“§ 1. De kandidaat-huurder kan alleen worden toegelaten tot een sociale huurwoning als hij aantoonst dat hij (...)

5° ingeschreven is in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten en tot wijziging van de wet van 8 augustus 1983 tot regeling van een Rijksregister van de natuurlijke personen, of ingeschreven is op een referentieadres als vermeld in artikel 1, § 2, van de voormelde wet.”

Artikel 95, §1, 2^{de} lid VWC bepaalt:

“Een persoon kan alleen toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij voldoet aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, met uitzondering van de voorwaarde met betrekking tot het inkomen, en als de toetreding niet leidt tot een sociale huurwoning die een onaangepaste woning is.”

Aan de basis van de prejudiciële vraag van de vrederechter lag een vordering door een sociale huisvestingsmaatschappij tot geldig verklaring van een opzegging van een sociale huurovereenkomst met een sociale huurder (die aan alle reglementaire toelatingsvoorwaarden voldoet). Reden voor de opzegging was dat de sociale huisvestingsmaatschappij op 23 juni 2013 na een controle via de kruispuntbank vastgesteld had dat op het adres van de sociale huurder zich twee personen bijkomend hadden ingeschreven, namelijk een kind van de sociale huurder en een volwassene die geen familielid was. Beide personen zijn ingeschreven in het wachtregister van de vreemdelingen en voldoen bijgevolg niet aan de toelatingsvoorwaarden om sociale huurder te worden. Op 27 juni 2013 stelde de sociale huisvestingsmaatschappij de sociale huurder in gebreke met het verzoek het nodige te doen opdat de onrechtmatige bewoners de woning zouden verlaten. Aangezien de sociale huurder dit verzuimde zegde de sociale huisvestingsmaatschappij op 23 juni 2013 de

sociale huurovereenkomst op. In de loop van de procedure op 31 januari 2014 hebben de sociale huurder en de nieuwe inwoner die geen familielid was, een verklaring van wettelijke samenwoning ondertekend voor de ambtenaar van de burgerlijke stand van De Panne.

In zijn tussenvonnis van 22 april 2014 stelt de vrederechter vooreerst vast dat de voorwaarde voor inschrijving in het bevolkingsregister niet geldt voor minderjarige kinderen. Voor de partner van de sociale huurder geldt die voorwaarde wel, maar de vrederechter twijfelt aan de grondwettigheid van de gevolgen daarvan voor de sociale huurder (in casu de opzegging en het verlies van de sociale huurwoning). Vandaar zijn prejudiciële vraag aan het Hof.

Het Hof stelt vast dat de partner (in casu de wettelijke samenwoner) van de referentiehurder (de oorspronkelijke sociale (kandidaat-)huurder) dient te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of in het vreemdelingenregister. In deze casus is aan die voorwaarde niet voldaan doordat de betrokken vreemdeling in afwachting van een beslissing over zijn asielaanvraag was ingeschreven in het wachtregister. Het Hof beperkt zijn onderzoek dan ook tot dat geval. Het Hof herinnert eraan dat het wijzigingsdecreet van 31 mei 2013 (de artikelen 3, 6° en 50, 3°) reeds het voorwerp is geweest van een beroep tot vernietiging in zaak nr. 5808 dat geleid heeft tot het arrest nr. 24/2015 van 5 maart 2015. In dit arrest heeft het Hof de grieven tot vernietiging van deze bepalingen wegens schending van voornoemde grondwettelijke bepalingen en wegens inbreuk op de federale bevoegdheid afgewezen. Het Hof heeft toen geoordeeld dat de decreetgever volstrekt bevoegd is en wettig kon beslissen om in afwijking van artikel 215 §2 Burgerlijk Wetboek (de huwelijksvermogensrechterlijke regeling waardoor in geval van huwelijk of wettelijke samenwoning in de loop van een huurcontract de wettelijke partner van rechtswege geacht wordt de woning mee te huren wanneer deze woning tot de voornaamste gezinswoning van het koppel dient) te bepalen dat wanneer de gehuwde partner of wettelijke partner toetreedt tot de sociale huurovereenkomst

waardoor in de loop van het huurcontract de sociale huurwoning tot voornaamste gezinswoning dient, deze gehuwde of wettelijke partner net als de oorspronkelijke sociale huurder moet voldoen aan alle inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (in beginsel meerderjarig zijn, voldoen aan taalbereidheid- en inburgeringsvoorwaarde indien van toepassing, ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister) behoudens de inkomensvoorwaarde om te kunnen toetreden tot de sociale huurovereenkomst. Het Hof achtte in dit arrest het ingeroepen algemeen belang (betere communicatie en leefbaarheid) legitiem en de maatregelen niet onevenredig, zodat het Hof besloot dat er geen schending was van de ingeroepen grondwettelijke en verdragsrechtelijke (onder ander artikel 8 van het E.V.R.M.-verdrag) bepalingen. In dit arrest had het Hof echter toen wel al volgende overweging meegegeven:

“Weliswaar dient het Hof op het vlak van het huisvestingsbeleid het oordeel van de gewestwetgevers betreffende het algemeen belang te eerbiedigen, tenzij dat oordeel kennelijk onredelijk is (arrest nr. 33/2007, B.5.3; arrest nr. 62/2007, B.5.3; arrest nr. 155/2007, B.6; arrest nr. 64/2015, B.6), maar die beoordelingsvrijheid is minder ruim wanneer dat huisvestingsbeleid voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, hetgeen immers als één van de meest verregaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woning wordt beschouwd (arrest nr. 101/2008, B.23.3; arrest nr. 24/2015, B.21.2; EHRM, 13 mei 2008, McCann t. Verenigd Koninkrijk, § 50).”

Het Hof wijst er echter op dat in dit arrest (nr. 264/2015) het zich uitgesproken heeft over de andere toelatingsvoorwaarden in casu de taalbereidheid- en inburgeringsvoorwaarde, en niet het in huidig geding ingeroepen voorwaarde dat de partner van een sociale huurder, die zou moeten toetreden tot de lopende huurovereenkomst, in de bevolkingsregisters of het vreemdelingenregister moet zijn ingeschreven.

Vreemdelingen die zijn ingeschreven in het wachtregister voldoen niet aan de

toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning en kunnen niet toetreden tot een bestaande huurovereenkomst voor een dergelijke woning. In het wachtregister worden de vreemdelingen ingeschreven die een erkenning als vluchteling hebben aangevraagd, maar ten aanzien van wie nog geen beslissing werd genomen. Aldus staat niet vast of hun een verblijfsvergunning zal kunnen worden verleend. Indien dat niet het geval is, zal hun verblijfssituatie niet langer wettig zijn en zullen zij het grondgebied dienen te verlaten.

Volgens de Vlaamse Regering streeft de in het geding zijnde maatregel een tweevoudige doelstelling na. In de eerste plaats strekt hij ertoe de schaarse overheidsmiddelen op het vlak van sociale huisvesting op een rechtvaardige wijze te verdelen. In de tweede plaats zou hij beogen het beleid van de Vlaamse overheid inzake de toegang tot de sociale huisvesting af te stemmen op het federale verblijfsbeleid.

Het Hof bevestigt dat de decreetgever rekening mag houden met het verblijfstatuut en met de duurzaamheid van verblijf bij het verlenen van sociale voordelen aan vreemdelingen, nu de terbeschikkingstelling van een sociale woning voor de huurder een belangrijk financieel voordeel betekent, dat wordt bekostigd met publieke middelen en dat bestaat uit het genot van een woonst tegen een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs. In het licht van de tweede doelstelling is het een pertinente maatregel om vreemdelingen slechts de mogelijkheid te geven om zich in te schrijven voor een sociale woning of om toegelaten te worden tot een dergelijke woning als sociale huurder en de huurovereenkomst te ondertekenen, wanneer na een beslissing van de federale overheid vaststaat dat zij op duurzame wijze wettig op het grondgebied zullen kunnen verblijven.

Het is derhalve niet zonder redelijke verantwoording dat een vreemdeling die de partner is van een huurder van een sociale woning en die na de aanvang van de huurovereenkomst de woning permanent wil bewonen, eveneens moet zijn ingeschreven in het bevolkingsregister of in het

vreemdelingenregister vooraleer hij kan toetreden tot een sociale huurovereenkomst. Uit de parlementaire werken (*Parl. St.*, Vlaams Parlement, 2005-2006, nr. 824/1, pp. 8-9) blijkt echter dat de in artikel 95, § 1, van de Vlaamse Wooncode vermelde vereisten gelden voor wie op *permanente* wijze als huurder de sociale woning wil betrekken, aldus het Hof. Tijdelijke verblijven, zoals bijvoorbeeld het inwonen van iemand met een zorgfunctie of tijdelijke logies van familie of vrienden, worden niet onderworpen aan de toelatingsvoorwaarden van de Vlaamse Wooncode.

De inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen is aldus het Hof een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is, aangezien zij na onderzoek van de asielaanvraag zal worden gevolgd door een inschrijving in het vreemdelingenregister of door een bevel om het grondgebied te verlaten. Vermits tijdens de inschrijving in het wachtregister nog niet vaststaat of de betrokken vreemdeling een verblijfsvergunning zal krijgen, kan er niet van uit gegaan worden dat hij permanent in de huurwoning van zijn partner zal kunnen verblijven.

Artikel 2, § 1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode tast het recht op eerbiediging van het gezinsleven en het recht op huisvesting op onevenredige wijze aan indien het zo wordt geïnterpreteerd dat een asielzoeker die verblijft in de sociale huurwoning van zijn partner, met wie hij een duurzame relatie heeft, in afwachting van een beslissing over zijn asielaanvraag, wordt beschouwd als een sociale huurder die de huurwoning op permanente wijze bewoont en daardoor is onderworpen aan de voorwaarden bepaald in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

De in het geding zijnde bepalingen kunnen ook zo worden geïnterpreteerd dat het verblijf van een asielzoeker in de sociale woning van zijn partner met wie hij een duurzame relatie heeft, in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, wordt beschouwd als een tijdelijke bijwoning die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten bepaald in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse

Wooncode. Aldus is die bijwoning rechtmatig en kan zij geen aanleiding zijn voor de opzegging van de huurovereenkomst.

Na een positieve beslissing over de asielaanvraag zal de betrokken vreemdeling worden ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij op permanente wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, mits hij ook voldoet aan de andere voorwaarden bedoeld in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode.

In geen geval zou evenwel van een rechtmatige bijwoning sprake kunnen zijn, wanneer de betrokken vreemdeling, na een negatieve beslissing over zijn asielaanvraag, niet langer wettig op het grondgebied verblijft. De bijwoning in de sociale woning, gedurende het onderzoek van de asielaanvraag, mag evenmin het federale asielbeleid doorkruisen. Bij betwisting komt het aan de bevoegde overheid toe, onder controle van de rechter, om te beoordelen of de bijwoning rechtmatig is.

Commentaar

Dit arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015 heeft belangrijke repercussies. Immers in dit arrest werd voor het eerst gefocust op een andere inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde om sociale huurder te worden, namelijk de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

Consistent met het vorige arrest van 5 maart 2015 acht het Hof ook deze toelatingsvoorwaarde verenigbaar met het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting en eerbiediging van het privé- en gezinsleven. Het Hof bevestigt immers dat de decreetgever rekening mag houden met het verblijfstatuut en met de duurzaamheid van verblijf bij het verlenen van sociale voordelen aan vreemdelingen, nu de terbeschikkingstelling van een sociale woning voor de huurder een belangrijk financieel voordeel betekent, bekostigd met publieke middelen, dat bestaat uit het genot van een woning tegen een huurprijs die lager ligt dan de marktprijs.

In het licht van de loyale opstelling ten aanzien van het federaal beleid inzake verblijf en vestiging van vreemdelingen op Belgisch grondgebied is het een pertinente maatregel om vreemdelingen slechts de mogelijkheid te geven om zich in te schrijven voor een sociale woning of om toegelaten te worden tot een dergelijke woning als sociale huurder en de huurovereenkomst te ondertekenen, wanneer na een beslissing van de federale overheid vaststaat dat zij op duurzame wijze wettig op het grondgebied zullen kunnen verblijven.

Het mag dus duidelijk zijn dat een vreemdeling die nog niet over een erkend vluchtelingenstatuut beschikt waardoor hij nog niet over een titel beschikt om duurzaam in België te wonen (bijvoorbeeld tijdens de asielprocedure) geen recht kan claimen op een inschrijving voor of toewijzing van een sociale huurwoning.

Maar aan deze prejudiciële vragen hingen nog twee andere vraagstellingen vast.

Mag dergelijke vreemdeling die nog niet over een erkend verblijfstatuut beschikt, inwonen bij een sociale huurder met wie hij een duurzame relatie heeft, zonder sociale huurder te worden? En indien dit niet het geval is, vormt dergelijke inwoonst dan wel een voldoende ernstige en blijvende tekortkoming in hoofde van de sociale huurder, dat dit de opzegging van zijn huurovereenkomst rechtvaardigt?

Op deze beide vragen biedt het arrest van het Grondwettelijk Hof van 18 juni 2015, nu een zeer duidelijk antwoord, dat tevens in lijn ligt van het vorig arrest van 5 maart 2015. Immers het Hof beoordeelt een opzegging of ontbinding van een sociale huurovereenkomst door een sociale verhuurder strenger dan de loutere inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden omdat, wanneer dat huisvestingsbeleid voor een bepaalde categorie van personen het verlies van hun woonst kan teweegbrengen, dit immers als één van de meest verregaande inmengingen in het recht op eerbiediging van de woning wordt beschouwd (arrest nr. 101/2008, B.23.3; arrest nr. 24/2015, B.21.2; EHRM, 13

mei 2008, McCann t. Verenigd Koninkrijk, § 50).

Het Hof oordeelt vooreerst met verwijzing naar de voorbereidende parlementaire werken dat de sociale huurreglementering zich enkel verzet tegen een duurzaam inwonen van een volwassene die niet voldoet aan de reglementaire toelatingsvoorwaarden of waardoor de minimale bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode zou worden overschreden. De sociale huurreglementering verzet zich niet tegen een tijdelijke inwoonst. In de parlementaire werken werd onder meer verwezen naar tijdelijke logies of het tijdelijk inwonen van iemand met een zorgfunctie.

Welnu de inwoonst van iemand die nog in een procedure zit tot het bekomen van een verblijfstatuut is, aldus het Grondwettelijk Hof per definitie tijdelijk, nu pas een beslissing over het verblijfstatuut definitief uitsluit zal geven. Ofwel verkrijgt deze vreemdeling een duurzaam verblijfstatuut in België, waardoor hij ook zal voldoen aan de toelatingsvoorwaarde om ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister, ofwel krijgt hij een bevel om het grondgebied te verlaten en dan is zijn verblijf niet langer tijdelijk maar moet hij uiteraard ook de sociale huurwoning verlaten. Het Grondwettelijk Hof vernietigt derhalve deze toelatingsvoorwaarde niet, maar geeft er een grondwetconforme interpretatie aan.

Immers een interpretatie waarbij een vreemdeling die nog in een procedure zit tot het bekomen van een verblijfstitel beschouwd wordt als permanente inwoonst, waardoor de vreemdeling zou moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden tijdens de erkenningsprocedure om te mogen inwonen bij z'n partner met wie hij een duurzame relatie heeft, zou zowel strijdig zijn met het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting als met de eerbiediging van het gezinsleven.

Derhalve begaat in zo'n geval de referentie-huurder of zittende sociale huurder door de toelating tot tijdelijke inwoonst, geen ernstige of blijvende tekortkoming die een opzegging zou kunnen verantwoorden.

Ministeriele Besluiten betreffende de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis, §5 van de Vlaamse Wooncode over toewijzing en einde van een sociale huurovereenkomst wegens laten inwonen van een vreemdeling die in een procedure zit tot het bekomen van een verblijfstitel in België.

Begin 2015 heeft de Vlaamse minister bevoegd voor Wonen, Liesbeth Homans, bij 3 afzonderlijke ministeriële besluiten van 9 januari 2015 (uitspraken nrs. WB-609-01-17-14, WB-609-01-17-15 en WB-609-01-17-17) een beslissing genomen op verzoek van een sociale huisvestingsmaatschappij die in toepassing van artikel 29bis VWC beroep had aangetekend tegen een beslissing tot vernietiging door de toezichthouder.

De sociale huisvestingsmaatschappij had zich immers verzet tegen de inwoning van een partner wiens aanvraag tot het bekomen van een verblijfstitel nog hangende was, omdat deze persoon niet voldeed aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde van inschrijving in het bevolkingsregister. Ze drong er dus op aan dat deze partner de sociale huurwoning zou verlaten. Toen dit niet gebeurde, zegde ze de sociale huurovereenkomst van de sociale huurder op wegens ernstige en blijvende tekortkoming. Bovendien rekende de sociale huisvestingsmaatschappij niet langer een huurprijs aan berekend in functie van het referentie-inkomen van de sociale huurder, maar werd de hogere marktwaarde aangerekend waardoor zich een huurachterstal vormde.

In deze drie gevallen had de toezichthouder geoordeeld dat wanneer een sociale huurder een partner in de loop van de sociale huurovereenkomst wil laten inwonen en deze partner door lopende de asielprocedure of erkenningsprocedure van het buitenlands huwelijk nog niet is ingeschreven in het bevolkings- of vreemdelingenregister, geen blijvende tekortkoming beging omdat dergelijke inwoning tijdelijk was en bovendien de woonbezettingnorm van de Vlaamse Wooncode hierdoor niet werd overschreden, zodat niet viel in te zien welke ernstige tekortkoming die sociale huurder hier beging. En dus had de toezichthouder deze beslissing telkens vernietigd. De sociale

huisvestingsmaatschappij heeft tijdig beroep aangetekend tegen deze vernietigingsbeslissing van de toezichthouder, zodat de minister uitspraak in beroep gedaan heeft.

In deze drie gevallen oordeelde de minister dat de inwoning van iemand die in een procedure zit tot het bekomen van een wettige verblijfstitel wel degelijk op duurzame wijze de woning bewoont, en dat wanneer na een weliswaar redelijke termijn (enkele maanden) deze partner nog steeds de sociale huurwoning betreft, dit een ernstige en blijvende tekortkoming uitmaakt die de opzegging van de sociale huurder kan verantwoorden. Dit behoudens indien de partner ondertussen ingeschreven is in het bevolkings- of vreemdelingenregister en aan alle toelatingsvoorwaarden (behoudens de inkomensvoorwaarde) voldoet. In het verlengde hiervan had het agentschap Wonen Vlaanderen een rondzendbrief verstuurd naar sociale verhuurders getiteld 'Richtlijnen opzeg-verblijfsrecht' waarin de sociale verhuurders de richtlijn kregen om in dergelijke gevallen en mits een redelijke termijn (3 maanden) wordt toegestaan, de sociale huurder op te zeggen wegens blijvende tekortkoming (schending van artikel 95, 2^{de} lid VWC).

Ten gevolge van het arrest van het Grondwettelijk hof en nadat de minister in antwoord op parlementaire vragen in de Commissie Wonen van het Vlaams parlement had geantwoord op vragen door de commissieleden dienaangaande (Verslag commissie Wonen, Armoedebelied en Gelijke Kansen van 2 juli 2015, *Parl. St.*, Vlaams Parlement, stuk C302, 2014-2015, blz.7-11), heeft het agentschap Wonen deze rondzendbrief ingetrokken en een nieuwe rondzendbrief de dato 7 juli 2015 verstuurd onder de mededeling '*Arrest Grondwettelijk Hof van 18 juni 2015: bijwoning asielzoeker is tijdelijke bijwoning*' met verduidelijking dat

een bijwoning in de loop van het huurcontract door een persoon die niet is ingeschreven in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister geen blijvende tekortkoming uitmaakt die de opzegging verantwoordt, behoudens wanneer de betrokken vreemdeling, na een negatieve beslissing over zijn asielaanvraag, niet langer wettig op het grondgebied verblijft of door de toetreding de sociale huurwoning onaangepast wordt (overschrijding maximale bezettingsnorm van de Vlaamse Wooncode). Met dit standpunt heeft de minister en derhalve ook Wonen Vlaanderen zich geschikt naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof. Echter heeft de minister deze reeds eerder gedane ministeriële uitspraken niet hervormd en heeft een huurder beroep aangetekend tegen de beslissing van de minister bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze beroepsprocedure is echter nog lopende.

In drie andere ministeriële uitspraken in beroep tegen een vernietigingsbeslissing van de toezichthouder heeft de minister de toezichthouder wel bijgetreden.

In casu betrof het hier een opzegging van de sociale huurder door de sociale huisvestingsmaatschappij omdat een sociale huurder (vreemdeling- nieuwkomer) op grond van een negatieve beslissing door de Dienst Vreemdelingenzaken werd afgevoerd uit het bevolkingsregister. Deze afvoering uit het bevolkingsregister is gebeurd door de gemeente die hiermee uitvoering geeft aan een ministeriële omzendbrief van 30 augustus 2013 door de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken Milquet waarin aan de gemeenten gevraagd wordt om

vreemdelingen 'af te voeren' uit het bevolkingsregister zodra de dienst vreemdelingenzaken een negatieve beslissing neemt. Deze ministeriële omzendbrief kan bevreemdend genoemd worden omdat wanneer men beroep aantekent men vanaf 6 september 2013 dan een bijlage 35 verkrijgt, die expliciet vermeldt dat de betrokkene "op het grondgebied van het Rijk (mag) verblijven in afwachting van de beslissing van de Raad voor Vreemdelingenbetwistingen". Dit betekent dus dat er nog geen uitvoerbaar uitwijzingsbevel is.

De sociale huisvestingsmaatschappij had de sociale huurovereenkomst opgezegd omdat de sociale huurder in kwestie niet langer gedomicilieerd en dus ingeschreven was in het bevolkingsregister terwijl dit één van de verplichtingen is waaraan de sociale huurder blijvend moet voldoen.

De minister treedt in beroep de toezichthouder bij aangezien het niet gedomicilieerd zijn van een van de sociale huurders niet te wijten is aan een tekortkoming van de huurder waarvan blijkt dat hij de woning nog steeds betreft als hoofdverblijfplaats, maar te wijten is aan een overheidsbeslissing (namelijk een administratieve beslissing tot afvoering uit het bevolkingsregister). Derhalve handhaaft de minister de beslissing van de toezichthouder tot vernietiging van de opzegging van de sociale huurovereenkomst door de sociale huisvestingsmaatschappij. De minister wijst er trouwens op dat haar beslissing in beroep in de lijn ligt van het vonnis van de vrederechter van Mechelen van 17 oktober 2014, A.R. 14A1650, *onuitgegeven* (zie infra).

Rechtbank 1^{ste} Aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen, 15 september 2015, A.R. 14/1548/A, *onuitgegeven*.

Door de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt is beroep aangetekend tegen het vonnis Vred. Mechelen, 17 oktober 2014, A.R. 14A1650, *onuitgegeven*.

Hier had de sociale huisvestingsmaatschappij de sociale huurovereenkomst opgezegd

omdat door de beslissing van de Dienst Vreemdelingzaken de huurder afgevoerd werd uit het bevolkingsregister. De vrederechter was van oordeel dat het hier geen tekortkoming betrof van de sociale huurder nu de oorzaak van niet langer ingeschreven zijn in het bevolkingsregister te wijten is aan een

overheidsbeslissing. Dat dit gebeurde in uitvoering van een ministeriële omzendbrief alhoewel nog een beroepsprocedure openstond noemde de vrederechter pseudo-wetgeving.

De vrederechter wees dus de eis van de sociale huisvestingsmaatschappij af om op die grond de opzegging rechtsgeldig te verklaren. Door de sociale huisvestingsmaatschappij is tegen het vonnis beroep aangetekend. De Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen, afdeling Mechelen 1^{ste} kamer heeft in zijn vonnis van 15 september 2015 de ontbinding van de sociale huurovereenkomst bevolen,

doch ditmaal enkel gesteund op achterstal inzake kosten en het niet betalen van de huurwaarborg.

Derhalve heeft deze rechtbank in beroep zich niet uitdrukkelijk uitgesproken over de vraag of het laten inwonen van een familielid die niet is ingeschreven in het bevolkingsregister vooreerst moet beschouwd worden als een vorm van duurzaam wonen en vervolgens of dit een ernstige of blijvende tekortkoming inhoudt die de geldigverklaring van de opzegging of de gerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst kan verantwoorden.

Rechtbank 1^e Aanleg (Beroep) Kamer AB5 van 21 december 2015, A.R. 15/79/3A, onuitgegeven over onrechtmatige bijwoning door familielid die niet ingeschreven is in het bevolkingsregister

In deze casus vraagt de sociale huurster aan de sociale huisvestingsmaatschappij of zij haar neef mag laten inschrijven op haar adres en laten bijwonen. De sociale huisvestingsmaatschappij antwoordt dat deze neef niet mag komen bijwonen omdat deze niet beantwoordt aan de voorwaarden om sociale huurder te worden. In casu is de neef niet ingeschreven in het bevolkingsregister omdat nog een procedure lopende is tot het bekomen van een legaal verblijfstatuut in België. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft de huurder anderhalve maand de tijd om het bewijs te leveren dat de neef er niet langer inwoont. Toen de huurder dit bewijs niet leverde werd de huurovereenkomst opgezegd wegens ernstige of blijvende tekortkoming en werd tevens een marktwaarde aangerekend van € 539. Artikel 95 §1, 1^{ste} lid, 5^o VWC is op dit punt zeer helder. Om als kandidaat-huurder te worden toegelaten tot een sociale huurwoning dient men ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister. De sociale huur is immers ontworpen voor wie duurzaam de woning kan betrekken en kan dus geen sociale huurrechten toekennen aan iemand wiens verblijfstatuut onzeker is. Hierop tekent de huurder verhaal aan bij de toezichthouder tegen de opzegging en aanrekening van de

marktwaarde. De toezichthouder is van oordeel dat deze neef enkel is ingeschreven in

het wachtregister en niet het bevolkingsregister en dat de aanvraag voor een verblijfsvergunning voor deze neef nog lopende is. De neef blijkt er bovendien al langer in te wonen en de huurster heeft niet tijdig toestemming gevraagd aan de SHM, doch deze tekortkoming is niet van aard om gesanctioneerd te worden door het verlies van de woonst. Nu de procedure tot het bekomen van een legaal verblijfstatuut nog lopende is en de neef derhalve onmogelijk kan ingeschreven worden in het bevolkingsregister wordt de huurder gemachtigd de neef tijdelijk te laten inwonen totdat een andere administratieve overheid uitspraak heeft gedaan over het verblijfstatuut. De regelgeving en meer bepaald de Memorie van Toelichting verplicht immers enkel wie duurzaam de woning wil betrekken om te voldoen aan de toetredingsvoorwaarden, maar in dit geval is van een duurzame bewoning geen sprake nu de neef onzeker is over het verblijfstatuut, aldus de toezichthouder. De sociale huisvestingsmaatschappij antwoordt hierop dat ze met de beoordeling door de toezichthouder geen rekening hoefde te houden, nu het verhaal laattijdig was ingediend. De SHM handhaaft derhalve haar standpunt en stelt dat tegen deze beslissing beroep kan aangetekend worden bij de Raad van State. Hierop beslist de sociale huisvestingsmaatschappij voor de

vrede rechter van Antwerpen 9^{de} kanton de geldigverklaring van de opzegging van 31 januari 2014 te vorderen. De vrederechter oordeelt in haar vonnis van 8 januari 2015 dat een toetreders aan alle toelatingsvoorwaarden moet voldoen waaronder ook ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister. De reden voor deze toelatingsvoorwaarde, aldus de vrederechter, is dat iemand in een wachtregister geen recht op duurzaam verblijf heeft, terwijl hij wel een onbeperkte tijd in de woning mag blijven wonen. Vanuit het streven naar een duurzame bewoning, woonzekerheid en het samenleven in de wooncomplexen betekent dit dat enkel personen die recht hebben op duurzaam verblijf in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De vrederechter is van oordeel dat het verblijf van de neef niet als tijdelijk kan beschouwd worden, maar een duurzaam verblijf in de woning is. De weigering om de neef niet toe te laten tot de sociale huurwoning was dan ook wettelijk correct. Het feit dat de neef er reeds lang verbleef en dat niettegenstaande aandringen door de sociale huisvestingsmaatschappij om de woning te verlaten, terwijl dit veel later dan wel gebeurd is, beschouwt de vrederechter als een ernstige tekortkoming door de huurder. De vrederechter stelt echter vast dat de sociale huisvestingsmaatschappij een eerste maal heeft opgezegd bij brief van 27 januari 2014, een tweede maal bij brief gericht aan de huurdersbond de dato 25 februari 2014 en volgens haar verzoekschrift en conclusies blijkt nog een derde maal. De sociale huisvestingsmaatschappij vordert echter de geldigverklaring van de opzegging bij brief van 31 januari 2014 welke echter niet heeft plaats gevonden. Voor zover de sociale huisvestingsmaatschappij de geldigverklaring van de opzeg de dato 27 januari 2014 vordert, stelt de vrederechter vast dat bij brief van 4 december 2013 gevraagd werd om een attest te bezorgen tegen 15 januari 2014 waaruit blijkt dat de neef de woning niet langer bewoont. De vrederechter acht deze periode te kort (een nieuwe huurwoning vinden en de nodige administratieve rompslomp om het attest te bekomen). Immers, om een grond voor opzegging wegens ernstige tekortkoming te bekomen, is vereist dat de tekortkoming

aan de verplichtingen een zekere persistentie heeft. Bovendien werden de redenen voor de opzegging die de sociale huisvestingsmaatschappij aanhaalt in haar verzoekschrift en conclusies (het niet gemeld verblijf van de neef sinds december 2013 en het feit dat dit niet gemeld werd aan de sociale huisvestingsmaatschappij) niet vermeld in de opzegbrief van 27 januari 2014, zodat ze niet kunnen weerhouden worden als grond voor opzegging.

Ook de geldigverklaring van de opzegging de dato 25 februari gericht aan de Huurdersbond kan niet geldig worden verklaard aangezien de Huurdersbond geen advocaat is en over geen lastgevingscontract beschikt voor woonstkeuze door de huurder. De opzegging wordt derhalve niet geldig verklaard. Ook de vordering tot aanrekening van de marktwaaarde wordt afgewezen omdat er geen verzoek is gericht aan de neef tot het bezorgen van inkomensgegevens en de neef kan geen negatief bewijs van geen inkomen afleveren, nu hij hier niet regelmatig verblijft en dus geen inkomen uit arbeid kan putten. Derhalve worden de hoofdvorderingen van de sociale huisvestingsmaatschappij afgewezen.

In deze casus spreekt het voor zich dat ten gronde de vrederechter van oordeel is dat het niet tijdig melden van bijwoning voor een behoorlijk lange tijd en het geen gevolg geven aan de vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij om binnen een redelijke termijn de woning te verlaten kunnen beschouwd worden als ernstige en blijvende tekortkoming mits van enige persistentie sprake is. In casu is de vordering afgewezen omdat zowel formeel als materieel de opzeggingsgronden niet werden vermeld in de opzegbrief en bovendien de opzegbrief aan de huurdersbond uiteraard ongeldig is.

Door de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven werd beroep aangetekend bij de Rechtbank van eerste Aanleg te Antwerpen tegen het vonnis van de vrederechter van Antwerpen, 9^{de} kanton, A.R. 8 januari 2015, A.R. 14A547, onuitgegeven.

Ondertussen had de neef met ingang van 15 oktober 2015 een huurovereenkomst gesloten met een kerkfabriek voor een appartement.

Voor de rechtbank had de sociale huisvestingsmaatschappij aangevoerd dat de rechter slechts over een marginaal toetsingsrecht van het opzegmotief beschikt, een standpunt dat de SHM onverkort aanhoudt, ook al verwerpt de hogere rechtspraak dit even systematisch (zie Rechtbank van Eerste Aanleg (5^e B) te Antwerpen (in beroep) 7 april 2014 (A.R.13/2042/A, onuitgegeven).

De rechtbank is, in tegenstelling tot wat de sociale huisvestingsmaatschappij aanvoerde, van oordeel:

“De ernst van de door geïntimeerde opgeworpen tekortkomingen dient echter soeverein beoordeeld te worden door de rechter. Iedere persoon die het risico loopt om zijn woning te verliezen, heeft het recht om door een onafhankelijke rechtbank te laten beoordelen of de beëindiging van de sociale huurovereenkomst wel evenredig is met de tekortkoming verweten aan de sociale huurder (in deze zin: EHRM 13 mei 2008, Mc Cann t/ Verenigd Koninkrijk, Rev. Trim. Dr. H. 2009, 527, met noot N. BERNARD, “Pas d’expulsion de logement sans controle juridictionnel préalable. La Cour européenne des droits de l’homme et le droit au logement”). De rechter dient ter zake de volheid van zijn rechtsmacht uit te oefenen en zijn toetsing van het opzegmotief is geenszins louter marginaal.”

Verder is rechtbank van Eerste Aanleg van oordeel dat de bijwoonst door de neef een duurzaam karakter had. De rechtbank stelt hierover: *“Zelfs indien de bijwoonst zich op het ogenblik van de opzegging zou beperkt hebben tot 4 maanden dan nog is van een tijdelijke bijwoonst door de heer Y.O. geen sprake, doch wel van een duurzaam verblijf.”*

Alvorens echter te onderzoeken of sprake is van een wanprestatie en of deze wanprestatie de sanctie van de opzegging wettigt, omschrijft de rechtbank nauwgezet de betekenis van enerzijds ‘ernstige tekortkoming’ en anderzijds ‘blijvende tekortkoming’, als volgt: *“De ernstige tekortkoming dient zo geïnterpreteerd te worden dat zij voldoende zwaarwichtig moet zijn. Een ernstige tekortkoming is in deze zin een ongeoorloofde handeling van de sociale*

huurder die de voortzetting van de contractuele relatie onmogelijk maakt. De ernst van de inbreuk die aan de sociale huurder wordt verweten, moet in overeenstemming zijn met de opgelegde sanctie. Een blijvende tekortkoming is een inbreuk op de huurdersverplichting die zich op een systematische wijze en gedurende enige tijd manifesteert.

Vanuit het doel van de sociale huur en de opdracht van geïntimeerde (eigen n.v.d.r.: bedoeld is hier appellante) om, in het algemeen belang, woonbehoeftige sociaal zwakkere gezinnen te huisvesten, moet kritisch worden gekeken naar rechtshandelingen die de rechtspositie van de huurder fundamenteel aantasten. De rechtbank moet rekening houden met de gevolgen die de opzegging heeft voor geïntimeerde, met name haar verminderde kansen om een nieuwe woning te vinden. Een opzegging van de huur door appellante op grond van tekortkomingen door geïntimeerde die niet voldoende zwaarwichtig zijn, maken aldus een misbruik van opzeggingsrecht uit.”

De rechtbank is van oordeel dat de sociale huisvestingsmaatschappij terecht de bijwoonst geweigerd heeft, nu artikel 95, Vlaamse Wooncode bepaalt dat een persoon slechts kan toetreden tot een lopende huurovereenkomst als hij aantoonst dat hij aan alle toelatingsvoorwaarden voldoet.

Doordat de sociale huurder noch het bewijs geleverd heeft dat de persoon aan alle toelatingsvoorwaarden voldoet, noch gevolg heeft gegeven aan het verzoek tot bewijs dat deze persoon de woning had verlaten, maakte de sociale huurster zich schuldig aan een wanprestatie.

Doch deze wanprestatie is niet van aard om de opzegging van de huurovereenkomst te wettigen, aldus de rechtbank.

Bij deze afweging houdt de rechtbank tevens rekening met volgende elementen: de inwoning van de neef zorgde niet voor overbevolking zodat er geen sprake was van een veiligheids- of gezondheidsrisico en dus ook geen overschrijding van de maximale bezettingsgraad, de aanvraag tot inwoning ging uit van de huurster en dus niet nadat de sociale huisvestingsmaatschappij de bijwoonst

had ontdekt, het feit dat het Agentschap Inspectie RWO de tijdelijke bijwoning aanvaardde, wat verklaart dat de wanprestatie enige tijd geduurd heeft, zij het dat de neef dit later hersteld heeft door een andere woning te huren. Deze wanprestatie betreft tenslotte de enige wanprestatie.

Verder oordeelt de rechtbank dat de aanrekening van de marktwaaarde niet rechtsgeldig is nu de gekte procedure bepaald in artikel 38, 4^{de} lid KSH waaraan artikel 13 van de typehuurovereenkomst uitvoering geeft niet gevolgd werd. Deze procedure vereist minstens dat de sociale huisvestingsmaatschappij om de inkomstenbewijzen verzoekt, hetgeen niet gebeurd is. Bovendien heeft de neef wel degelijk stukken binnengebracht en beschikt deze als illegaal niet over een inkomen, zodat er ook geen invloed kan geweest zijn op de berekening van de huur.

De rechtbank wijst dus de eis tot geldigverklaring van de opzegging af evenals

de vordering van de sociale huisvestingsmaatschappij in ondergeschikte orde tot ontbinding van de sociale huurovereenkomst.

Commentaar

In casu is de rechtbank van oordeel dat de inwoning gedurende minstens 4 maanden van iemand zonder papieren welke een procedure heeft opgestart tot het bekomen van een wettig verblijfstitel in België, neerkomt op een duurzaam wonen. Geen der partijen heeft echter verwezen naar het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015, zodat de rechtbank op dit punt ten onrechte geoordeeld heeft dat het hier een duurzame in de plaats van tijdelijke inwoning betrof.

Van belang in dit vonnis is echter dat de rechtbank op soevereine wijze met volheid van rechtsmacht nagaat of de zwaarste sanctie van een opzegging of ontbinding van de huur wel evenredig is met de ernst van de wanprestatie. De rechtbank is van oordeel dat dit in dit geval niet zo is.

7.1.2 De leveringsplicht door een SHM

Een zeer kleine minderheid van sociale huisvestingsmaatschappijen is van oordeel dat, wanneer ze een sociale huurwoning aanbieden, deze woning niet in alle opzichten in goede staat van onderhoud moet geleverd worden. Meer bepaald zijn ze bijvoorbeeld van oordeel dat een woning louter uitgerust met een chappe (dekvloer), maar zonder vloer of vloerbekleding moet kunnen. Anderen zijn van oordeel dat een nieuwbouw met gekalkte muren aan de huurder kan geleverd worden, zonder dat vereist is dat de muren geverfd zijn. Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij is het aan de huurder om de muren van een nieuwbouwwoning van een grond- en verlaag te voorzien.

De huurdersbonden en het Vlaams huurdersplatform zijn het, ook op louter juridische gronden, hier absoluut niet mee eens. De leveringsplicht wordt omschreven in artikel 1720, 1^{ste} lid Burgerlijk Wetboek: "Art. 1720. De verhuurder is verplicht het goed in alle opzichten in goede staat van onderhoud

te leveren." Artikel 1720 B.W. 1e lid spreekt over 'in alle opzichten' in goede staat leveren.

Het moet samen gelezen worden met artikel 1719, 1° en 2° Burgerlijk wetboek:

"2° Dat goed in zodanige staat te onderhouden dat het kan dienen tot het gebruik waartoe het verhuurd is;

3° De huurder het rustig genot daarvan te doen hebben zolang de huur duurt."

Artikel 1719 en 1720 B.W. zijn van aanvullend of suppletief recht. Dit betekent dat partijen hiervan perfect rechtsgeldig kunnen afwijken. Een aanvullende rechtsregel betekent dat deze wettelijke bepaling van toepassing is indien partijen hierover niets overeengekomen zijn of van deze regel niet afgeweken hebben. Partijen kunnen hiervan afwijken maar dan moet deze duidelijk zijn. Het betreft dan immers een exoneratiebeding dat de lasten of verplichtingen van de huurder verzwakt. Dergelijke exoneratiebedingen zijn

van strikte interpretatie en gaan niet verder dan hetgeen uitdrukkelijk is bepaald.

Clausules die afwijken van de leveringsplicht in goede staat zijn bijvoorbeeld: "De huurder aanvaardt de gehuurde woning in de staat waarin die zich bevindt." Artikel 13, 1^{ste} lid van de type-huurovereenkomst van toepassing op verhuringen door (onder meer) sociale huisvestingsmaatschappijen bepaalt de leveringsplicht: "Art. 13: De verhuurder stelt de woning, die moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten vermeld in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode, ter beschikking van de huurder. De verhuurder zorgt ervoor dat de woning tijdens de volledige duur van de huurovereenkomst blijft voldoen aan de bovenvermelde vereisten."

Artikel 13 van de typehuurovereenkomst wijkt derhalve niet uitdrukkelijk af van de leveringsplicht zoals omschreven in artikel 1720, 1^{ste} lid Burgerlijk Wetboek. Deze bepaling is van toepassing nu artikel 91 §3 Vlaamse Wooncode bepaalt: "Voor de aspecten die niet geregeld zijn in deze titel of in de besluiten die genomen zijn ter uitvoering van deze titel, gelden de bepalingen van afdeling 1 en 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het Burgerlijk Wetboek, voor zover ze niet afwijken van voormelde regelingen, noch in strijd zijn met de geest ervan." Dit betekent dus dat de bepalingen van het gemeen huurrecht en de Woninghuurwet van toepassing zijn voor zover de decretale bepalingen of besluiten van de Vlaamse regering hiervan niet afwijken.

In casu roept de directeur van de SHM artikel 11 van het reglement van inwendige orde in. Hierover schrijft de directeur: "Dit artikel bepaalt dat bij het schilderen het niet toegelaten is andere kleuren te gebruiken dan de streekgebruikelijke hetgeen impliciet aangeeft dat het schilderen tot de taak van de huurder behoort."

Nog daar gelaten wat 'streekgebonden kleuren' precies betekent, kan uit het reglement van inwendige orde op dit punt enkel afgeleid worden dat een huurder de muren mag schilderen in overeenstemming

met zijn smaak, mits de gebruikte kleuren en/of motieven niet al te sterk afwijken van wat gebruikelijk is. Hieruit kan niet afgeleid worden dat de huurder de muren bij aanvang moet schilderen.

Mocht dit trouwens het geval zijn, zou dergelijke bepaling uit een reglement van inwendige orde strijdig zijn met artikel 37, 2^{de} lid van de type-huurovereenkomst dat bepaalt: "De daarin voorkomende bepalingen die strijdig zijn met titel VII van de Vlaamse Wooncode en zijn uitvoeringsbesluiten worden als niet-geschreven beschouwd."

Volgens deze sociale huisvestingsmaatschappij (hierin trouwens gevolgd door de VVH) heeft men uitgebreid juridisch advies ingewonnen vooraleer te besluiten dat het verven van de muren kan opgelegd worden aan de sociale huurder. Wanneer door de huurdersbond echter gevraagd werd deze juridische informatie te bezorgen, blijkt dat men put uit rechtsleer en rechtspraak welke niet handelt over de leveringsplicht van de verhuurder, maar de herstellingsplicht van de huurder in de loop van de huurovereenkomst. Anders gesteld, dat de door de SHM bezorgde informatie is niet dienstig om leveringsplicht van de verhuurder te omschrijven.

Daarentegen is de rechtspraak en rechtsleer over de leveringsplicht erg duidelijk, zie bijvoorbeeld BEYAERT, S., 'Rechten en verbintenissen van de verhuurder' in *Handboek Algemeen Huurrecht*, eds. Dambre, M., Hubeau, B. & Stijns, S., Die Keure, Brugge, 2006, blz. 352, nr. 813: "De verbintenissen om een goed 'in goede staat van onderhoud' te leveren, impliceert vooreerst dat de verhuurder alvorens tot levering over te gaan indien nodig de noodzakelijke onderhouds- en herstellingswerken laat uitvoeren. Deze werken betreffen de werken die in de loop van de uitvoering van de huurovereenkomst in principe ten laste van de huurder zullen komen. De verhuurder dient aldus te zorgen dat het goed in 'behoorlijke' staat kan worden geleverd: hij zal het schilderwerk en behang moeten hernieuwen, moeten zorgen dat de waterleidingen niet verstopt zijn (...)"

Zie eveneens La Haye, M; & Van Kerckhove, J, *Les Nouvelles, Droit Civil Tome IV, Le Louage*

des Choses, Les baux en général, Larcier, Bruxelles, 1964, blz. 252, nr 577: “Le preneur peut exiger que le bien soit délivré en bon état, quant aux *papiers, peintures, cheminées, et lambris*. –Rouen, 8 févr. 1953, D.P., 2,11”

De huurdersbonden en het Vlaams Huurdersplatform wijzen er op dat dit standpunt geruggesteund door rechtspraak en rechtsleer verstrekkende gevolgen kan hebben. Indien immers een sociale huisvestingsmaatschappij een aanbod van toewijzing van passende woning doet, en de huurder weigert die tot tweemaal, kan dit in

sommige gevallen leiden tot schrapping uit het register van kandidaat-huurders en zou dit in sommige gevallen zelfs kunnen leiden tot een gemotiveerde opzegging door de sociale verhuurder (bij opzegging wegens renovatie en in de toekomst misschien wegens het blijvend bezetten van een onderbezette sociale huurwoning).

Welnu, ons inziens kan geen sprake zij van een passend aanbod van een sociale huurwoning, indien de verhuurder de sociale huurwoning niet in alle opzichten in goede staat van onderhoud heeft geleverd.

7.1.3 Schrapping uit het register der kandidaat-huurders

Een sociale huisvestingsmaatschappij biedt een sociale huurwoning aan en legt deze kandidaat-huurder een termijn op waarbinnen hij moet reageren. Op de laatste dag van deze termijn verzoekt de kandidaat-huurder aan de sociale huisvestingsmaatschappij om deze woning te bezichtigen. Dit wordt hem geweigerd om veiligheidsredenen, nu het nog een bouwwerf was, die enkel onder toezicht kan bezocht worden. De kandidaat-huurder heeft derhalve binnen de voorziene termijn niet gereageerd omdat hij de woning niet kon bezichtigen. Toen de sociale huisvestingsmaatschappij hem een tweede aanbod deed, weigerde de sociale huurder opnieuw, ditmaal omdat hij de woning te klein vond. Deze laatste weigering werd door de SHM terecht als een onterechte weigering beschouwd. Op de hoogte gebracht van de schrapping uit het register van kandidaat-huurders door de sociale huisvestingsmaatschappij tekende deze sociale huurder verhaal aan bij de toezichthouder omdat hij de tweede weigering beschouwde als een eerste weigering. Hierop verklaarde de toezichthouder het verhaal gegrond en werd de sociale huisvestingsmaatschappij uitgenodigd een nieuwe beslissing te nemen. Deze bevestigde echter haar oorspronkelijk ingenomen standpunt om de kandidaat-huurder definitief te schrappen. Dit standpunt werd echter door de toezichthouder vernietigd waarop de sociale

huisvestingsmaatschappij met toepassing van artikel 29bis Vlaamse Wooncode tijdig beroep aantekende bij de minister van Wonen.

De toezichthouder stelt dat in het Kaderbesluit Sociale Huur weliswaar geen verplichting opgenomen is om een woning te laten bezichtigen, maar is van oordeel dat een bezichtiging een rechtmatige eis is omdat de kandidaat-huurder maar 2 kansen krijgt en moet kunnen nagaan of het aanbod voor hem geschikt is. Dit betekent niet dat een sociale huisvestingsmaatschappij geen woningen mag aanbieden die nog niet opgeleverd zijn, maar dat het weigeren van een aanbod omwille van de onmogelijkheid van een voorafgaandelijke bezichtiging moet beschouwd worden als een gegronde reden zoals bedoeld in art 12, §1, vierde lid van het Kaderbesluit Sociale Huur. Het niet aanvaarden van de woning om die reden mag niet als een weigering beschouwd worden. De gevolgen van een weigering zijn immers zwaar.

De minister van haar kant is in haar uitspraak nr. WB 609-01-45-04 van 14 september 2015 echter van oordeel dat de kandidaat-huurder binnen de door de sociale huisvestingsmaatschappij opgegeven termijn geen definitief antwoord heeft gegeven op het aanbod. De minister verantwoordt dit als volgt: “De kandidaat-huurder heeft 2 weken tijd om een definitief antwoord te geven met betrekking tot het woningaanbod. Dit is een redelijke termijn en staat de kandidaat-

huurder toe om te beslissen om het aanbod al dan niet te aanvaarden. Het feit dat hij zich pas op de allerlaatste dag aangemeld heeft, is zijn eigen verantwoordelijkheid. Het is niet redelijk dat betrokkene op dat ogenblik nog vraagt om de woning te bezichtigen. Het organiseren van een bezichtigingsmoment is in casu niet meer mogelijk gezien het gaat om een nieuwbouw appartement dat nog moet worden opgeleverd. Omwille van veiligheidsredenen kan de sociale huisvestingsmaatschappij niet toestaan om de nog niet opgeleverde woning alleen te bezichtigen. Uit telefonisch onderhoud met de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt dat zij de nadruk erop gelegd heeft dat de kandidaat-huurder de grondplannen kon inkijken zodat hij op de hoogte was van de afmetingen van de verschillende ruimtes, en hij ter plekke eens kon gaan kijken om de woning vanop straat te bezichtigen en de buurt te verkennen. Hij had op die manier een definitief antwoord kunnen geven, maar heeft geen verdere vragen gesteld, is toen weggegaan en heeft geen reactie, positief of negatief, achtergelaten.

Het feit dat de kandidaat-huurder geen antwoord kon geven omdat hij het appartement niet onmiddellijk kon bezichtigen op de allerlaatste dag van het aanbod, kan niet als redelijk worden beschouwd.”

Het VHP en de huurdersbonden betreuren deze uitspraak door de minister. Ons inziens mag een kandidaat-huurder er redelijkerwijze op vertrouwen dat alvorens zich uit te spreken over een passend aanbod tot sociale huurwoning, hij deze van binnenuit mag bezichtigen. Een bezichtiging van buitenuit geeft slechts een zeer beperkte indruk van de

woning en bovendien is het niet aan elke kandidaat-huurder gegeven om zich aan de hand van bouwkundige plannen een waarheidsgetrouw beeld van de woning te vormen.

Ons inziens mag een kandidaat-huurder er redelijkerwijze van uitgaan dat hij binnen de termijn waarop hij een aanbod krijgt, ook de woning van binnenuit kan bezichtigen. Temeer omdat dergelijke praktijk toch lijkt te passen binnen een beleid van de sociale huisvestingsmaatschappij gericht op klantvriendelijkheid, welke krachtens artikel 10§1, 6° van het Besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen, één der te beoordelen prestatievelden is. Dat hij dit bezoekrecht wenst uit te oefenen op de laatste dag van de termijn waarbinnen hij dient te reageren, kan hem niet ter kwade worden geduid.

Bovendien had de sociale huisvestingsmaatschappij er voor kunnen kiezen de termijn lichtjes uit te breiden waardoor het alsnog mogelijk zou zijn om het werf onder toezicht te bezoeken, in de plaats van te kiezen voor de meest ingrijpende consequentie (schrappen uit het register der kandidaat-huurders). Ook vanuit proportionaliteitsoverwegingen kunnen hier vragen bij gesteld worden. Doch het antwoord van de minister dreigt nu wel op dit punt de toon te zetten.

7.1.4 Een wettelijke samenwoner zonder partnerrelatie met referentie-huurder

Een moeder tekent een sociale huurovereenkomst en na enkele maanden treedt de dochter toe tot de sociale huurovereenkomst. Moeder en dochter hebben zich in de loop van 2013 bij de ambtenaar van de burgerlijke stand laten registreren als wettelijke samenwoners.

De moeder (referentie-huurder) informeert zich bij de sociale huisvestingsmaatschappij met de vraag of de dochter de huurwoning kan blijven huren indien zij de huurovereenkomst zou opzeggen. Hierop antwoordt de sociale huisvestingsmaatschappij dat de dochter geen huurder type b) is omdat van wettelijke

samenwoners vereist is dat ze een partnerrelatie hebben. De sociale huisvestingsmaatschappij verwijst daarbij naar zowel de brochure 'Wegwijs in het sociaal huurbesluit' gepubliceerd door het Agentschap Wonen Vlaanderen alsook naar de slides met toelichting over de wijzigingen van het sociaal huurbesluit met ingang van 23 december 2013.

Het Vlaams Huurdersplatform is echter van mening dat eenieder die een contract tot wettelijke samenwoning afsluit met een referentie-huurder vanaf dat moment dient beschouwd te worden als een huurder type b) welke over een sociaal huurrecht blijft beschikken, ook indien de referentiehurder type a) zou overlijden of de sociale huurovereenkomst zou beëindigen. Hiervoor is niet vereist dat tussen de wettelijke samenwoners een partnerrelatie bestaat.

Zie artikel 1, 1^{ste} lid, 34° b) van de Vlaamse Wooncode: "34° huurder van een sociale huurwoning: (...) b) de persoon die na de

aanvang van de huurovereenkomst huwt of wettelijk gaat samenwonen, met de persoon, vermeld in punt a), en die de huurovereenkomst mee ondertekent of de feitelijke partner die een jaar als huurder als vermeld in punt c), samenwoont met de persoon, vermeld in punt a); (...)"

Wanneer een tekst van een wet of decreet duidelijk is, is ze niet voor interpretatie vatbaar. Bovendien wordt in de Memorie van toelichting bij de decreetswijziging die het aantal soorten sociale huurders van vier (a tot en met d) herleidt tot drie (van a tot en met c), voor het begrip wettelijke samenwoner duidelijk verwezen naar artikel 1475 van het Burgerlijk Wetboek. Ook dit artikel vereist niet dat de personen die met elkaar een contract tot wettelijk samenwonen afsluiten een partnerrelatie hebben.

Het Agentschap Wonen Vlaanderen heeft deze zienswijze bevestigd en heeft beloofd haar toelichtende teksten in die zin aan te passen.

7.1.5 Verbod op het houden van huisdieren bij het sociaal verhuurkantoor

Het betreft de huur van een appartement gelegen in een gebouw van één eigenaar, waar er geen reglement is van mede-eigendom. De hoofdhuurovereenkomst tussen de verhuurder en het sociaal verhuurkantoor bevat een verbod op het houden van huisdieren. Immers bij de vorige verhuring werd de woning verwaarloosd en diende zelfs ontsmet te worden ten gevolge van het verwaarlozen van de dieren door de vorige onderhuurder. Bij de nieuwe inhuring laat het SVK de onderhuurster hun reglement van inwendige orde ondertekenen waarin staat dat huisdieren enkel toegelaten zijn als er schriftelijke toelating is van het SVK. Gezien het voorgaande vraagt het SVK geen huisdieren te houden en geeft geen schriftelijke toelating.

De onderhuurder neemt toch een hond als huisdier in het appartement, waarop reeds 1 dag later het SVK met verwijzing naar het

reglement van inwendige orde, eist dat de hond niet langer het appartement betreft. Zowel de onderhuurster als het SVK stellen zich de vraag, wat als de onderhuurster hieraan geen gevolg geeft en de verhuurder toch aandringt op het verwijderen van het huisdier.

Op de onderverhuring door het erkend sociaal verhuurkantoor is het sociaal huurstelsel van toepassing.

Het houden van huisdieren is in het sociaal huurstelsel reglementair bepaald. Artikel 28 van de type-huurovereenkomst Bijlage II (versie 23 december 2013) is duidelijk en stelt dat het houden van huisdieren alleen toegelaten is als de bepalingen van het reglement van inwendige orde worden nageleefd, dat uitsluitend ter zake rekening zal houden met overdreven burenhinder. Het betreft hier een reglementaire bepaling zodat hiermee strijdige bedingen conform

artikel 43 van Bijlage II voor niet geschreven wordt gehouden.

Derhalve kan het sociaal verhuurkantoor bij haar beoordeling of de hond al dan niet moet verwijderd worden, uitsluitend rekening houden met het feit of dit huisdier al dan niet voor overdreven burenhinder zorgt, of schade zou toebrengen aan het gehuurde goed nu de huurder de woning als een goede huisvader moet bewonen.

Wanneer het hoofdhuurcontract een absoluut verbod tot het houden van huisdieren zou bevatten, heeft het sociaal verhuurkantoor een probleem omdat het niet meer rechten kan toekennen aan de onderhuurder dan diegene waarover het sociaal verhuurkantoor krachtens het hoofdhuurcontract beschikt. Het hoofdhuurcontract valt niet onder toepassing van de reglementaire bepalingen van het kaderbesluit sociale huur.

De vooral lagere rechtspraak over de geldigheid van verbodsclausules inzake het houden van huisdieren is bijzonder verdeeld. Sommige rechtspraak is van oordeel dat dergelijke clausules rechtsgeldig zijn, want in toepassing van artikel 1134 Burgerlijk

Wetboek strekt een overeenkomst de partijen tot wet. Andere rechtspraak evenals een belangrijk aandeel in de rechtsleer is van oordeel dat dergelijke absolute verbodsclausules strijdig zijn met artikel 8, 2^{de} lid van het E.V.R.M. nu ze een niet wettelijke beperking opleggen aan het privé- en gezinsleven. Zij eisen dat een eventueel verbod is ingegeven door legitieme reden van huurschade of overlast.

Indien de verhuurder aandringt op het verwijderen van het huisdier zal het de vrederechter zijn die zal beslissen welk gevolg hij geeft aan dit verzoek. Wanneer bijvoorbeeld schriftelijke getuigenissen staven dat de hond niet voor overlast zorgt, staan zowel het SVK als de onderhuurder sterker in hun schoenen. Maar juridische zekerheid kunnen we hen niet bieden. We raden het sociaal verhuurkantoor in de toekomst wel aan om bij de onderhandeling over hoofdhuurcontracten, enkel nog de reglementaire bepaling in artikel 28 van de type-huurovereenkomst op te nemen, zodat het sociaal verhuurkantoor niet langer in een lastig juridisch parket komt.

7.1.6 Interne mutatie naar een aan de handicap aangepaste sociale huurwoning

Een zittende sociale huurster beschikt over een handicap van minstens 66% en kan niet langer de trappen betreden. Ze vraagt om een mutatie naar een aangepaste sociale huurwoning. Als bewijs dat ze hierop recht heeft, verstrekt ze het attest inzake invaliditeit (minstens 66%). De sociale huisvestingsmaatschappij eist echter dat de sociale huurster vooraf een vergoeding van 100 € betaalt als bijdrage in de werkingskosten voor het behandelen van verhuisaanvragen. Bovendien stelt de sociale huisvestingsmaatschappij dat het feit dat mevrouw minstens 66% gehandicapt is haar niet zonder meer een reglementaire prioriteit voor een woning aangepast aan haar handicap oplevert.

Vooreerst heeft de sociale huisvestingsmaatschappij een punt dat de erkenning van minstens 66% handicap niet automatisch betekent dat mevrouw in aanmerking komt voor de voorrangregel bepaald in artikel 19, 1^o KBSH. Immers sinds 23 december 2013 volstaat het op zich niet langer dat men 55 jaar of ernstig gehandicapt is om prioritaire voorrang te krijgen voor een sociale huurwoning, waardoor de daarop gerichte specifieke investeringen maken dat deze woning specifiek is aangepast aan de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking.

In casu moet voor mevrouw nagegaan worden (liefst aan de hand van een medisch attest) of deze woning rolstoeltoegankelijk moet zijn

dan wel of het volstaat dat alle ruimtes op het gelijkvloers gelegen zijn.

Indien de woning rolstoeltoegankelijk moet zijn kan deze huurster zich inschrijven met prioriteit artikel 19, 1^{ste} lid, 1^o KBSH. Volstaat een woning op het gelijkvloers, dan kan deze

huurster zich inschrijven om te muteren naar een woning die wel aan de rationele bezetting beantwoordt, meer bepaald haar fysieke gesteldheid. In dit geval zou ze aanspraak kunnen maken op een prioriteit bepaald in artikel 19, 1^{ste} lid, 3^o KBSH. In beide gevallen kan haar geen vergoeding gevraagd worden voor de werkingskosten van een SHM ter behandeling van een aanvraag tot verhuizing. Immers artikel 1,§1, 2^{de} lid van Bijlage III bij het KBSH dat de kosten en lasten ten laste van de verhuurder en huurder bepaalt:

“De werkingskosten van de verhuurder voor het behandelen van de verhuisaanvragen van de huurder die niet vallen onder de toepassing van artikel 19, eerste lid, of artikel 37bis 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, vallen ten laste van de huurder.” Deze regeling is in werking getreden sinds 23 december 2013. Aangezien mevrouw zich kan inschrijven als kandidaat-huurster met hetzij prioriteit artikel 19, 1^{ste} lid, 1^o of artikel 19, 1^{ste} lid, 3^o is ze geen vergoeding verschuldigd voor deze mutatie-aanvraag.

In casu dient echter ook nagegaan te worden of mevrouw niet tevens 65-plusser is en in aanmerking komt voor de seniorenwoningen die met toepassing van artikel 28 KBSH in het kader van een lokaal toewijsreglement en

doelgroepenplan prioritair worden toegewezen aan bejaarden, conform de ministeriële omzendbrief van 23 januari 2014 (w2014/01) betreffende de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen.

Volgens de letter van de tekst van het Besluit van de Vlaamse regering zou voor een prioritaire toewijzing met toepassing van artikel 28, wel een vergoeding voor de werkingskost verbonden aan de behandeling van de mutatie-aanvraag kunnen gevraagd worden, nu artikel 1,§1, 2^{de} lid van Bijlage III bij het KBSH het enkel heeft over verhuisaanvragen die niet vallen onder artikel 19, 1^{ste} lid KBSH of artikel 37bis KBSH (noodzakelijke verhuis wegens renovatie). Vanuit het gelijkheidsbeginsel valt echter niet te begrijpen waarom prioritaire mutaties krachtens de Vlaamse standaardregels niet in aanmerking komen, terwijl een mutatie met toepassing van prioritaire toegangsregels krachtens een lokaal toewijsreglement welke kunnen primeren op de Vlaamse toewijsregels, wel in aanmerking kunnen komen voor een vergoeding in de werkingskost van de SHM. Een dergelijk onderscheid is niet pertinent. Het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden verzoeken daarom de minister dat artikel 1,§1, 2^{de} lid van Bijlage III bij het KBSH verduidelijkt dat deze vergoeding eveneens niet kan gevraagd worden bij toewijzing met toepassing van de artikelen 24 tot en met 29 KBSH zodat ook versnelde toewijzingen en toewijzingen op grond van een lokaal toewijsreglement geen grond kunnen opleveren voor een vergoeding voor de behandeling van de mutatie-aanvraag.

7.1.7 Inzage openbaar inschrijvingsregister kandidaat-huurders

Aan de basis van een vraag en antwoord sociale huur 2015, nr.106 lag een vraag of een kandidaat-huurder wiens woning reeds geruime tijd ongeschikt /onbewoonbaar verklaard werd niet benadeeld is, nu hij nog steeds geen sociale huurwoning werd toegewezen.

Iedere kandidaat-huurder heeft een inzagerecht in het openbaar inschrijvingsregister, waarin hij zijn inschrijvingsnummer terug vindt en kan nagaan of er op grond van de absolute reglementaire voorrangregels (artikel 19: absolute voorrangregels van toepassing op

SHM of 20 KBSH: absolute voorrangsregels van toepassing op SVK's) en op grond van artikel 21 §2 KBSH (optionele voorrangsregels van toepassing op SHM) woningen zijn toegewezen die mogelijk niet reglementair zijn en de kandidaat-huurder benadelen. Dit door na te gaan of een toewijzing van een aangepaste huurwoning beantwoordend aan zijn keuze is gebeurd aan een kandidaat-huurder met een lagere voorrangsregel of een gelijke voorrangsregel doch waarvan de inschrijving zich chronologisch situeert na de inschrijving van de betrokken kandidaat-huurder.

Gezien het nogal technisch karakter van de omschrijvingen van voorrangsregels verdient het aanbeveling dat een medewerker van de huurdersbond (al dan niet in aanwezigheid van de kandidaat-huurder) met schriftelijk mandaat namens de kandidaat-huurder het openbaar inschrijvingsregister raadpleegt en hierop de kandidaat-huurder met een aangetekend en gemotiveerd verzoek verhaal aantekent bij de toezichthouder wanneer een vermoeden bestaat van onrechtmatige toewijzing het afgelopen jaar. Immers het openbaar inschrijvingsregister bevat niet alle mogelijke toewijzingsgronden.

Het VHP adviseert om bij zo een vraag eerst na te gaan of de kandidaat-huurder wel ingeschreven staat met de voorrangsregel zoals bepaald in artikel 19, 1^{ste} lid, 6°. Met andere woorden moet het besluit van de burgemeester geverifieerd worden, de inschrijving van de kandidaat-huurder via het inschrijvingsbewijs, nagaan of de kandidaat-huurder gevolg heeft gegeven aan het verzoek tot actualisering indien van toepassing, en of hij kennis heeft gegeven van het onbewoonbaarheidsbesluit aan de sociale huisvestingsmaatschappij. Wanneer de huurder niet over deze gegevens beschikt, kan dit ook bij de sociale huisvestingsmaatschappij worden opgevraagd. Het is pas nadat deze elementen zijn geverifieerd, dat een onderzoek van het openbaar inschrijvingsregister aangewezen kan zijn.

Tenslotte formuleert het VHP enkele voorstellen tot wijziging van de regelgeving inzake het inschrijvingsregister en het inschrijvingsbewijs met het oog op een doelmatiger controle door een kandidaat-huurder of z'n gevolmachtigde van de (on-) rechtmatigheid van toewijzing van sociale huurwoningen.

7.1.8 Opzegtermijn en -vergoeding na faillissement sociaal verhuurkantoor

Naar aanleiding van het uitgesproken faillissement van het sociaal verhuurkantoor zegt de curator belast met het beheer van het SVK de hoofdhuurovereenkomsten met de verhuurders op en brengt de onderhuurders tevens op de hoogte dat hun onderhuurovereenkomst een einde neemt op dezelfde dag als waarop de hoofdhuurovereenkomst een einde neemt.

Dit is een toepassing van artikel 34, 1^{ste} lid typehuurovereenkomst van toepassing op verhuringen door SVK's zoals opgenomen in Bijlage II bij het KBSH. In toepassing van artikel 34, 3^{de} lid is dan een opzegvergoeding verschuldigd door het SVK van drie maanden huur aan de onderhuurder.

De curator heeft echter reeds te kennen gegeven dat de schulden van dit SVK

ruimschoots de inkomsten overtreffen, zodat het risico niet denkbeeldig is dat deze onderhuurders nooit de opzegvergoeding zullen uitbetaald krijgen. Derhalve hebben we onderzocht of deze onderhuurders van wie de sociale onderhuurovereenkomst werd opgezegd door de curator de schuldvergelijking niet zouden kunnen invoeren door deze schuld (de opzegvergoeding) te compenseren door de drie laatste maanden huur niet te betalen, zodat ze alsnog deze opzegvergoeding kunnen bekomen.

In principe is er geen schuldvergelijking mogelijk tussen enerzijds een vordering ontstaan vóór het faillissement en een vordering ontstaan ná het faillissement, ook al is er samenhang (art. 1298 BW). Maar

Cassatierechtspraak van 4/2/2011 (RW 2011-12, blz. 488 met noot van Houben stelt dat schuldvergelijking wel mogelijk is tussen vorderingen ontstaan na het faillissement waartussen een nauwe samenhang bestaat. In de zaak van het Woonfonds dat in falings hebben we te maken met de vordering van de verhuurder tot het betalen van de huur, welke ontstaat maand na maand, ook na het faillissement. De vordering van de huurder tot het bekomen van een schadevergoeding ten belope van 3 maanden huur is ontstaan na het faillissement, namelijk door vervroegde opzeg door de curator. Op grond van deze overwegingen heeft het VHP in samenspraak met Huurdersbond Oost-Vlaanderen namens deze onderhuurders volgend schrijven aan de curator gericht:

“Uit uw toelichting is erg onzeker dat u de verschuldigde opzegvergoeding ten bedrage van 3 maanden wettelijk eisbare huurprijs ingevolge vroegtijdige opzegging van de

hoofdhuurovereenkomst en derhalve onderhuurovereenkomst ons zult uit betalen. Derhalve roepen we de schuldvergelijking in van wederzijdse prestaties en zullen we de huur (zonder kosten) voor de drie laatste maanden niet betalen, zodat hierop schuldvergelijking kan toegepast worden met de verschuldigde opzegvergoeding. Hiervoor verwijzen we naar het Cassatie arrest van 4 februari 2011 met noot Houben, R., R.W. 2011-2, nr. 10, 5 november 2011, blz. 488-491.”

Uiteraard zullen we moeten afwachten hoe de curator hierop zal reageren. Tot op heden heeft de curator nog geen gerechtelijke stappen tegen deze onderhuurders ondernomen en lijkt in de richting van de verhuurders te kijken opdat deze een vordering zouden instellen dat deze onderhuurders die de huurwoning nog betrekken dit zonder titel noch recht bezetten en derhalve kunnen uitgedreven worden na een bevel bij vonnis van de vrederechter.

7.1.9 Onjuiste info verstrekt door registratiekantoren

De informatie die woninghuurders bij het bevoegd registratiekantoor opvragen om te weten of hun negenjarig woninghuurcontract ja dan nee geregistreerd is, blijkt niet steeds correct te zijn. Reeds diverse malen kregen woninghuurders de info vanwege het registratiekantoor dat hun huurcontract niet geregistreerd was, terwijl nadat ze het huurcontract dan hadden opgezegd de verhuurder achteraf het bewijs voorlegde dat het huurcontract wel reeds geregistreerd was. Blijkt dus achteraf dat het registratiekantoor foutieve informatie heeft verstrekt.

Of een negenjarig woninghuurcontract op het moment van de opzegging ja dan neen geregistreerd is, maakt een belangrijk verschil. Indien het huurcontract geregistreerd is op de datum van de opzegging door de huurder, dient de huurder in toepassing van artikel 3 §5,1ste en 2de lid van de Woninghuurwet een opzegging van drie maanden te hanteren en dient hij daarbovenop een opzegvergoeding te betalen van drie, twee of een maand huur indien het huurcontract een einde neemt

tijdens respectievelijk het eerste, tweede of derde jaar. Is daarentegen op datum van de opzegging het negenjarig woninghuurcontract niet geregistreerd en er is reeds 2 maanden verstreken sinds de datum van ondertekening, dan kan de huurder een negenjarige woninghuurovereenkomst opzeggen zonder opzegtermijn en zonder gebeurlijke opzegvergoeding. Het potentieel verschil tussen beide situaties kan dus oplopen tot zes maanden huur. De financiële consequenties voor de huurders zijn dus erg groot. Daarom adviseren de huurdersbonden deze huurders om voorafgaand aan de opzegging zich te informeren bij het bevoegd registratiekantoor zodat ze correct zowel de financiële als ook de praktische gevolgen (datum van teruggave van het gehuurde goed) kunnen inschatten. Vele huurders laten hun plannen tot opzegging en verhuis trouwens afhangen van het feit of de woninghuurovereenkomst ja dan neen geregistreerd is. Dat is trouwens niet verwonderlijk nu het wetenschappelijk Steunpunt Wonen in haar Groot

Woononderzoek van 2013 heeft vastgesteld dat liefst 52% van de huurders 30% of meer van hun inkomen aan huur besteden.

Nu kennen sommige registratiekantoren een belangrijke achterstand inzake opname van de geregistreerde contracten in het databestand, terwijl andere registratiekantoren ruiterlijk erkennen dat de wijze van hun organisatie van de opname in het databestand geen garanties biedt inzake correctheid van de verstrekte inlichtingen. Ook de verwerking van de datagegevens op MyMinfin bij registratie van het huurcontract via het emailadres van het registratiekantoor verloopt problematisch. Immers hebben we kennis van een registratie van het huurcontract door de verhuurder bij het registratiekantoor van Lier dat aangeeft dat niet langer een geregistreerd exemplaar per post aan de verhuurder zal bezorgd worden, maar dat deze via MyMinfin na enkele dagen kan nagaan of het huurcontract geregistreerd is. In de praktijk bleek echter dat liefst een half jaar na registratie via MyMinfin geen spoor van attestering van registratie van het huurcontract te vinden was, terwijl wanneer ter plaatse bij het registratiekantoor informatie werd ingewonnen, dit registratiekantoor wel kon bevestigen dat het huurcontract geregistreerd was.

Vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid in het rechtsverkeer tussen huurders en verhuurders is een correcte informatie nochtans onontbeerlijk aangezien een opzegging vanaf het moment van de betekening aan de contractuele wederpartij onherroepelijke rechtsgevolgen teweegbrengt, die derhalve moeten gekend zijn op het moment van de opzegging.

Daarnaast is correcte informatie over de al dan niet registratie van een schriftelijk woninghuurcontract ook van belang bij verkoop (vervreemding) van de huurwoning. Bij niet-registratie op de datum van opmaak van de notariële koopakte kan de nieuwe eigenaar (verkrijger) het huurcontract met vervroegde en verkorte opzegtermijnen beëindigen, terwijl dit niet mogelijk is wanneer het huurcontract door registratie reeds vaste datum heeft verkregen.

Diverse registratiekantoren zijn zich er blijkbaar van bewust dat hun databestand niet op punt staat, en anticiperen hier zelfs op

door bij de informatieverstrekking over de registratie van woninghuurcontracten een voorbehoud te maken inzake correctheid van de geleverde inlichtingen. Sommige registratiekantoren wijzen zelfs de aansprakelijkheid af als achteraf zou blijken dat de geleverde informatie onjuist was. Deze houding is vanuit het rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel, waaraan het Hof van Cassatie een statuut van algemeen rechtsbeginsel toekent, onaanvaardbaar. We zijn daarom van oordeel dat indien blijkt dat wanneer, ten gevolge van de foutieve informatie verstrekt door het registratiekantoor over het niet geregistreerd zijn van het negenjarig woninghuurcontract, de huurder opzegt in de veronderstelling dat geen opzegtermijn en –vergoeding verschuldigd is, het registratiekantoor dient in te staan voor de schade die de huurder oploopt wanneer de verhuurder een geregistreerd huurcontract voorlegt en aanspraak maakt op de opzegtermijn en gebeurlijke opzegvergoeding. Het betreft hier immers een toepassing van de buitencontractuele aansprakelijkheid zoals vervat in artikel 1382 Burgerlijk Wetboek.

Concreet verzoeken het Vlaams huurdersplatform en de Vlaamse huurdersbonden in een brief van 9 december 2014 aan de federale minister van Financiën, Johan Overtveldt om een onderzoek in te stellen naar de achterstand en/of inadequate organisatie van de opname van de informatie van geregistreerde woninghuurcontracten in de databanken bij de registratiekantoren en waar nodig met bekwame spoed in te grijpen om ervoor te zorgen dat de door de registratiekantoren verstrekte informatie actueel en correct is.

Verder verzoeken we de minister de registratiekantoren te instrueren dat bij het verstrekken van inlichtingen over het al dan niet geregistreerd karakter van woninghuurovereenkomsten niet langer voorbehoud gemaakt wordt bij de correctheid van de gegevens, laat staan bij de verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de verstrekte informatie. Op deze brief hebben we, na eerder aandringen bij het kabinet van de minister een antwoord gekregen op 6 juli 2015. Niet van de bevoegde

minister, de heer Johan Van Overtveldt, maar wel van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie - Rechtszekerheid (sic). De Dienst erkent vooreerst het belang van de registratie van huurcontracten en de impact hierop voor de burgers.

Dan wordt erkend dat er een structurele achterstand is bij de verwerking, maar wordt tevens aangegeven dat diverse acties worden ondernomen om deze achterstand weg te werken. Zo wordt ook verwezen naar de toepassing in mei 2015 van de My Rent Pro waardoor vastgoedmakelaars eenvoudiger hun huurcontracten kunnen laten registreren en waardoor de werklast voor de registratiekantoren zal verminderen.

Tevens werd op 1 juli 2015 een nieuwe werkwijze inzake scannen van huurovereenkomsten doorgevoerd. Voortaan zullen de registratiekantoren lokaal hun huurovereenkomsten kunnen scannen, doch dienen enkel nog de vijf grootste registratiekantoren hun documenten over te maken aan de scanningscentra. Hierdoor zullen kopieën van huurcontracten eenvoudiger kunnen afgeleverd worden, aldus de Patrimoniumdocumentatie. Tevens wordt het gebruik van MY Rent en My Rent Pro verder gestimuleerd en zal ook de burger worden aangespoord om juiste en leesbare gegevens te vermelden op de huurcontracten. De Dienst besluit dat al deze maatregelen 'er zouden toe moeten leiden' om zo snel mogelijk over een bijgewerkte database te beschikken, waardoor de kantoren steeds correcte informatie leveren.

Na deze peptalk vanwege de Dienst Patrimoniumdocumentatie, die echter in schril contrast staat met de realiteit op het terrein, willen we toch nog even in herinnering brengen welke concrete vragen het Vlaams Huurdersplatform in haar brief van 9 december 2014 aan minister van Overtveldt heeft gesteld: "Concreet verzoeken het Vlaams huurdersplatform en de Vlaamse huurdersbonden u om een onderzoek in te stellen naar de achterstand en/of inadequate organisatie van de opname van de informatie van geregistreerde woninghuurcontracten in de databanken bij de registratiekantoren en

waar nodig met bekwame spoed in te grijpen om ervoor te zorgen dat de door de registratiekantoren verstrekte informatie actueel en correct is.

Verder verzoeken we u de registratiekantoren te instrueren dat bij het verstrekken van inlichtingen over het al dan niet geregistreerd karakter van woninghuurovereenkomsten niet langer voorbehoud gemaakt wordt bij de correctheid van de gegevens, laat staan bij de verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor de verstrekte informatie."

Op het tweede deel van onze vraag gaat de Dienst Patrimoniumdocumentatie in het geheel niet in, en het antwoord op onze eerste vraag is van een dergelijke vaagheid zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat een grondig onderzoek is gevoerd naar de achterstand en/of inadequate organisatie. Integendeel bevestigt de Dienst Patrimoniumdocumentatie dat de huurcontracten van de vijf grootste registratiekantoren met derhalve ook de meeste huurcontracten naar aparte scanningcentra worden gebracht, zonder dus garantie op tijdige opname in het databestand.

Dat de problematiek op het terrein er heel wat minder prozaïsch uitziet blijkt uit een antwoord die een huurdersbond heeft mogen ontvangen vanwege een medewerker van een registratiekantoor nadat de huurdersbond klachten had geuit over de werkwijze en hiermee gepaard gaande rechtsonzekerheid voor de huurders. Deze medewerker van het registratiekantoor schreef aan de huurdersbond het volgende:

"Mijnheer, Als er iemand is die beseft dat onze werking die van een federale overheidsdienst onwaardig is dan zijn wijzelf het wel. Wij krijgen werkmethodes en datatoepassingen opgelegd die gevolgd moeten worden zonder tegenspraak en vooral zonder inspraak en zonder communicatie, daarboven komt dat wij de ons opgelegde taken met een continu tekort aan personeel moeten zien rond te krijgen.

Dat alles resulteert erin dat de patrimoniumdocumentatie nooit tijdig en

mogelijk onvolledig wordt bijgewerkt waardoor de rechtszekerheid die wij veronderstelt worden te bieden onzeker is.

Toen in 2012 de bevoegdheid betreffende huurcontracten samengevoegd werd en bij mijn kantoor werd ondergebracht verliep de fysieke overdracht van bepaalde (stapels) dossiers van bepaalde registratiekantoren ook eerder onzorgvuldig en chaotisch (m.n. van het betreffende kantoor) waardoor het nu voor ons onmogelijk is mee te delen of een contract daadwerkelijk niet is geregistreerd wanneer wij er geen gegevens van kunnen terugvinden.

Uiteraard betreuren wij die toestand zeer, evenals het feit dat ondanks onze vele voorstellen en klachten naar hogerhand, er allerminst luisterbereidheid bestaat bij de beslissingnemers en nog minder bereidheid om

te trachten aan deze toestand iets te verhelpen.

(...)

Gezien het voorgaande is het voor ons enkel mogelijk om een attest af te leveren onder dusdanig voorbehoud van eventuele onjuistheden dat dergelijk attest nooit kan gebruikt worden om aan te tonen dat er geen geregistreerd huurcontract zou zijn."

Voor alle duidelijkheid, deze mail dateert van 14 juli 2015. Het Vlaams Huurdersplatform en de huurdersbonden kunnen derhalve geen genoegen nemen met het antwoord van de Dienst Patrimoniumdocumentatie en zullen initiatieven nemen opdat de bevoegde minister zich herover duidelijk uitspreekt en zijn ministeriële verantwoordelijkheid ter zake opneemt.

7.1.10 Klacht tegen vastgoedmakelaar bij B.I.V.

Het Netwerk tegen Armoede heeft bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars klacht neer gelegd wegens discriminatie van een vastgoedmakelaar gevestigd te Sint-Truiden. In casu vroeg dit vastgoedkantoor quasi systematisch een huurwaarborg van drie maanden onder de vorm van een Korfine-huurwaarborg. Het Netwerk tegen Armoede werd hierbij juridisch ondersteund door het Vlaams huurdersplatform. Volgens het VHP biedt artikel 10 van de Woninghuurwet op dwingende wijze het keuzerecht om te kiezen tussen een van de door artikel 10 Woninghuurwet bepaalde waarborgvormen en kan derhalve de verhuurder of een vastgoedmakelaar de huurder niet opleggen om te kiezen voor een andere huurwaarborgvorm waarvoor de maximale grens van 2 maanden huur bij integrale betaling van bij de aanvang niet zou gelden.

We zijn van oordeel dat deze praktijk tevens een discriminerende praktijk is gestoeld op vermogen, nu het vragen van een huurwaarborg van drie maanden huur kandidaat-huurders kan ontmoedigen die niet in staat zijn om onmiddellijk naast de betaling van de eerste maand huur nog eens een

bedrag equivalent aan drie maanden huur op tafel te leggen.

De vastgoedmakelaar verdedigde zich door te stellen dat de vraag tot het stellen van een huurwaarborg uitging van de eigenaar en niet van het vastgoedkantoor en dat dit ingegeven was door het feit dat het een nieuwbouw betrof. In casu stelde de vastgoedmakelaar: "Een makelaar handelt in naam en voor rekening van zijn cliënt, zijnde de eigenaar verhuurder. De cliënt bepaalt de modaliteiten en voorwaarden. Niet de makelaar. Wij adverteren wat de eigenaars ons opdragen. Klaar en duidelijk. In hun naam en voor hun rekening. Verder gaat onze bevoegdheid niet. Klagers dienen zich tot de verhuurders te richten als ze problemen hebben met de modaliteiten."

Het Netwerk tegen Armoede heeft geantwoord dat de regelgeving geen onderscheid maakt voor nieuwbouw, zodat dit element naar recht faalt. Verder bleek dat voor liefst 11 panden (woonhuizen en appartementen) die via dit immokantoor te huur stonden een huurwaarborg van drie

maanden huur werd gevraagd, hetgeen gerede twijfels schept dat het initiatief zou zijn uitgegaan van de eigenaar-verhuurder. Tenslotte doet het er ook niet toe van wie het initiatief tot discriminatie uitgaat, nu ook medewerking aan een discriminerende behandeling verboden is en strijdig is met de deontologie van vastgoedmakelaars.

Bij mail van 17 september 2015 geeft de Uitvoerende kamer van het B.I.V. melding van het dispositief (de beslissing) van 4 september 2015 naar aanleiding van de klacht. Het B.I.V. oordeelt dat de vastgoedmakelaar de waardigheid en de eer van het beroep geschonden heeft en zich schuldig te hebben gemaakt aan misleiding van kandidaat-huurders door systematisch panden die hij te huur aanbiedt te afficheren met als voorwaarde dat een huurwaarborg gelijk aan drie maanden huur dient betaald te worden, hetgeen minder kapitaalkrachtige kandidaat-huurders afschrikt en ingaat tegen het keuzerecht van de huurder voor de vorm onder welke de huurwaarborg gesteld wordt.

De uitvoerende Kamer acht een inbreuk op artikel 1 van de plichtenleer (K.B. van 27 september 2006), artikel 10 Woninghuurwet en de artikelen 7, 22 en 28 van de Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie bewezen.

Inzake de door het B.I.V. weerhouden artikelen van de wet ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie blijkt dat artikel 7 handelt over directe vormen van discriminatie, artikel 22 over de strafbaarstelling met gevangenisstraf van een maand tot een jaar en met geldboete van vijftig euro tot duizend euro of met een van die straffen alleen, en tenslotte artikel 28 inhoudt dat wanneer een belangenvereniging of het Centrum feiten aanvoert die discriminatie op basis van een beschermd

kenmerk doen vermoeden, dan de bewijslast wordt omgekeerd en het aan de verweerder toekomt om te bewijzen dat er geen discriminatie is.

De sanctie luidt 'een waarschuwing'. Dit dictum is uitgesproken op een openbare vergadering van de Uitvoerende Kamer van het B.I.V. Op verzoek van de medewerker van het Netwerk tegen Armoede om ook het overwegend gedeelte van de beslissing te kennen en bijvoorbeeld de motivering waarom slechts een 'waarschuwing' wordt weerhouden, antwoordt de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer van het B.I.V. als volgt (sic): "De Uitvoerende Kamer meent dat dit verzoek negatief dient beantwoord worden gezien verzoekende partij er geen belang bij heeft om ook het motiverend deel te kennen." Tot zo ver Kafka.

Op de openbare zitting werd mondeling medegedeeld dat slechts een waarschuwing als sanctie is weerhouden omdat de vastgoedmakelaar zich zou geëxcuseerd hebben en aangegeven zou hebben dat de nieuwe medewerker de fout had begaan en hij dit niet gezien had.

Dit laatste is hoogst merkwaardig te noemen nu tijdens de lopende procedure de makelaar nog had gesteld dat het initiatief van de eigenaars-verhuurders uitging en de makelaar dit te respecteren heeft en bovendien bij zeven van de acht te huur gestelde panden een huurwaarborg van drie maanden werd gevraagd, hetgeen wijst op het systematisch karakter.

Het B.I.V. mag dan wel publiekelijk beweren dat het streng toeziet op discriminatie, doch de tuchtrechtspraak lijkt dit niet te bevestigen, laat staan dat de B.I.V. de nodige transparantie biedt over de motieven van haar tuchtrechtspraak.

7.1.11 Huurovereenkomst afgesloten met marktpartij buiten de verkooplokalen

Een huurster die in het buitenland woont begeeft zich naar Brussel om een te huur

gesteld appartement te bezichtigen en gebeurlijk een woninghuurovereenkomst af te

sluiten met een marktpartij. De marktpartij is een onderneming die tevens projectontwikkelaar is van onroerende gebouwen en in die functie allerlei handelsdaden kan stellen zoals aankoop, verkoop en verhuring. Wanneer de kandidaat-huurster met het vliegtuig in Zaventem landt, wordt ze uitgenodigd om niet (zoals oorspronkelijk afgesproken) naar het kantoor of de verkoopslokalen te komen maar naar het appartement dat te huur staat. De kandidaat-huurster wordt per GSM gevraagd om zich te spoeden, nu de agente van de onderneming onder tijdsdruk staat en een andere afspraak wacht.

Onder tijdsdruk wordt deze huurovereenkomst met de kandidaat-huurster getekend, doch nog dezelfde dag bedenkt de kandidaat-huurster zich en vraagt ze de onderneming om de huurovereenkomst te annuleren. De advocaat antwoordt dat dit onmogelijk is en dringt er op aan dat de huurster het woninghuurcontract afgesloten voor 1 jaar volledig respecteert. Hierop neemt de kandidaat-huurster contact op met de huurdersbond. Op deze transactie is Boek VI 'Marktpraktijken en consumentenbescherming' zoals ingevoegd bij wet van 21/12/2013 houdende invoeging van boek VI "Marktpraktijken en consumentenbescherming" in het Wetboek van economisch recht en houdende invoeging van de definities eigen aan boek VI, en van de rechtshandhabingsbepalingen eigen aan boek VI, in de boeken I en XV van het Wetboek van economisch recht, bl. 103506, B.S. 30 december 2013 (3^{de} editie), van het Wetboek van Economisch Recht van 28 februari 2013 van toepassing, met inwerkingtreding op 31/05/2014.

Immers, de verhuurder N.V. S.H. dient in toepassing van de wet marktpraktijken en consumentenbescherming beschouwd te worden als een onderneming (zie hiervoor de generalistische definities in Boek I, Titel I, artikel I. 1, 1° (definitie onderneming) en de kandidaat-huurster die een natuurlijk persoon is, is opgetreden als consument (artikel I.1., 2°) nu zij het appartement als woningzoekende burger wou bezichtigen met

oog op inhuurname. Verder omschrijft artikel I.1, 5° het begrip dienst als volgt: "5° dienst: elke prestatie verricht door een onderneming in het kader van haar professionele activiteit of in uitvoering van haar statutair doel;" In casu betreft de geleverde dienst een prestatie die voortvloeit uit het statutair doel van S.A. Serenity Holdings, zoals blijkt uit haar statuten.

Verder is boek VI 'Marktpraktijken en consumentenbescherming' van toepassing op de door haar gecontesteerde activiteit inzake het huuraanbod en contracteren voor het appartement. Immers artikel I.8 vermeldt de specifieke definities van toepassing voor Boek VI (Marktpraktijken en consumentenbescherming). Voor dit geschil zijn volgende definities relevant onder artikel I.8.: (eigen vetjes) "3° op de markt brengen: de invoer met het oog op de verkoop, het bezit met het oog op de verkoop, de tekoopaanbieding, de verkoop, **het huuraanbod van goederen en diensten**, de verhuring van goederen en diensten, de afstand onder bezwarende titel of gratis, als deze verrichtingen worden gedaan door een onderneming; 24° het economische gedrag van consumenten wezenlijk verstoren: een handelspraktijk gebruiken om het vermogen van de consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar te beperken, waardoor de consument tot een transactie besluit waartoe hij anders niet had besloten; 31° **buiten verkoopruimten gesloten overeenkomst**: iedere overeenkomst tussen de onderneming en de consument: a) die wordt gesloten in gelijktijdige fysieke aanwezigheid van de onderneming en de consument op een andere plaats dan de verkoopruimten van de onderneming; of (...)"

Derhalve is op deze litigieuze overeenkomst Hoofdstuk 3 van Boek IV van toepassing, in casu '**Buiten verkoopruimten gesloten overeenkomsten**'.

Welnu, ingevolge diverse bepalingen uit Hoofdstuk 3 geldt in geval een overeenkomst wordt gesloten tussen een onderneming en een consument buiten de verkoopslokalen van de onderneming dat er niet enkel een

herroepingsrecht voor de consument ontstaat, maar bovendien dat op de onderneming de verplichting rust om de consument op de hoogte te brengen van dit herroepingsrecht. De informatieplicht van de onderneming inzake herroepingsrecht is geregeld in de artikelen IV.64 §1, 7°, 9° en 10 evenals §3 en 4.

De onderneming of in casu deze professionele verhuurder is als onderneming in deze informatieplicht tekort geschoten, nu ze de consument op geen enkele wijze op de hoogte heeft gebracht van het wettelijke bepaalde herroepingsrecht. Nochtans bepaalt artikel VI.67 van de wet marktpraktijken en consumentenbescherming: “Art.VI.67. [§1. Onverminderd artikel VI.73 beschikt de consument over een termijn van 14 dagen om de buiten verkoopruimten gesloten overeenkomst zonder opgave van redenen te herroepen, en zonder andere kosten te moeten dragen dan die welke in artikel VI.70, § 1, tweede lid, en artikel VI.71 zijn vastgesteld.”

Derhalve was haar herroeping van het huurcontract bij mail van 16 oktober 2015 geldig, nu deze beantwoordt aan art. IV.69, §1,2° van voornoemde wet. Bovendien

bepaalt artikel IV.68 van de wet marktpraktijken en consumentenbescherming: Art.VI.68. [Indien de onderneming de consument niet de ingevolge artikel VI.64, §1, 7°, verplichte informatie over het herroepingsrecht heeft verstrekt, loopt de herroepingstermijn af twaalf maanden na het einde van de oorspronkelijke in artikel VI.67, § 2, vastgestelde herroepingstermijn.

Nu de onderneming haar deze verplichte informatie inzake het herroepingsrecht niet heeft verstrekt, loopt derhalve de herroepingstermijn af op 20 oktober 2016, zodat ook een nieuw schrijven tot bevestiging van haar herroeping van het huurcontract bij mail van 6 oktober 2015, binnen de vervaltermijn valt waarbinnen ze als consument het huurcontract kan herroepen. De huurster kan in toepassing van artikel VI.70 eisen dat de reeds uitgevoerde betalingen worden terugbetaald door de onderneming.

Het VHP en de huurdersbonden waarschuwen wel dat in slechts zeer weinig gevallen inzake sluiten van woninghuurcontracten zal voldaan zijn aan deze materiële toepassingsvoorwaarden.

7.1.12 Kosteloze borgtocht voor een huurcontract afgesloten met een verhuurder die onderneming is

Een natuurlijk persoon die huuradvies inwilligt bij het Limburgs Huurderssyndicaat heeft zich voor een huurder borg gesteld. Hij vreest dat de huurder in de toekomst niet zal betalen zodat de verhuurder de schuld op hem als borg zal verhalen. De financiële situatie van de persoon die zich borg heeft gesteld is echter ondertussen verslechterd zodat hij financiële problemen vreest. Hij vraagt of hij de rechter niet kan vatten om gezien z'n gewijzigde en verslechterde financiële situatie ontheven te worden van z'n borgstelling.

De verhuurder is een ondernemer met een handelsregister en dient dus conform de wetgeving op de kosteloze borgtocht beschouwd te worden als een marktpartij conform de wet houdende marktpraktijken en consumentenbescherming. Derhalve zijn de

bepalingen van artikelen 2043*bis* tot en met 2043 *octies* van het Burgerlijk wetboek van toepassing. Als immers de schuldeiser (verhuurder) een marktpartij is en de borg is een natuurlijke persoon dan dient de (professionele verhuurder) vooreerst na te gaan of de borg wel solvabel is en dient bovendien op straffe van nietigheid van de borgstelling los van de hoofdovereenkomst een aparte geschreven overeenkomst tot borgstelling te worden opgemaakt met volgende handgeschreven vermelding: “door me borg te stellen voor ... voor de som beperkt tot ... (in cijfers) als dekking van de betaling van de hoofdsom en interesten voor een duur van ..., verbind ik me ertoe aan de schuldeiser van ... de verschuldigde sommen terug te betalen op mijn goederen en inkomsten, indien, en in de mate dat, ... er

niet zelf aan heeft voldaan".

Artikel 2043 *quinquies* legt deze vormvereisten op straffe van nietigheid op. In casu ligt geen aparte borgovereenkomst voor maar maakt deze deel uit van het huurcontract (de hoofdovereenkomst). Bovendien bevat het huurcontract geen handgeschreven vermelding zoals

voorgeschreven in artikel 2043 *quinquies*. De huurder kan dus de rechtsgeldigheid van deze borgstelling van bij de aanvang betwisten en de nietigheid ervan invoeren, nu bovendien de onderneming ook geen ernstig solvabiliteitsonderzoek had gevoerd. Hij heeft dit in een brief gericht aan de professionele verhuurder dan ook gedaan.

7.1.13 Tegenstelbaarheid woninghuurovereenkomst bij verkoop na uitvoerend beslag

Op een huurpand dat onder meer het huurappartement van de huurder bevat wordt uitvoerbaar beslag gelegd, gevolgd door een openbare verkoop waarop onze huurder wordt uitgenodigd. De huurder betreft met instemming van de oorspronkelijke verhuurder sedert minstens een jaar de woning en de woninghuurwet is op zijn huurcontract van toepassing. Hij beschikt niet langer over een kopie van het geschreven huurcontract. Bij de openbare verkoop hoort ook een lastencohier waarin gemeld wordt dat het schriftelijk huurcontract niet geregistreerd is. Het lastencohier vermeldt verder: "Het eigendom is momenteel bewoond maar de instrumenterende notaris werd niet op de hoogte gesteld van eventueel bestaande schriftelijke huurovereenkomsten. Gelet op voorgaande wordt het goed verkocht vrij van enige tegenwerpelijke huurovereenkomst."

Onder de subtitel 'uitdrijving' vermeldt het lastencohier met de bijzondere voorwaarden tevens: "De beslagene/eigenaar/gebruiker zal het eigendom ontruimen en ter beschikking stellen van de kopers, op straffe ertoe gedwongen te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, zo nodig met behulp van de openbare macht.

Onderhavige voorwaarde wordt expliciet aan de beslagene/eigenaar en/of aan de bewoners/gebruikers betekend. In geval zij niet vrijwillig overgaan tot ontruiming, zijn de kopers gemachtigd het goed in gebruik te nemen en de bewoners te doen uitdrijven met al wie en wat er zich uit hun hoofde mocht bevinden en al hun goederen, roerende voorwerpen en meubelen op de openbare weg te doen zetten, dit door het ambt van de eerste daartoe aangestelde

gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de openbare macht. Dit alles op hun (lees: de kopers) kosten en risico's en zonder verhaal."

Nadat de woning openbaar is verkocht zegt de nieuwe eigenaar de huurovereenkomst met een aangetekend schrijven van 27 augustus 2015 op en wordt de huurder verzocht de woning te verlaten uiterlijk tegen 27 september 2015. De brief vermeldt niet de namen van de nieuwe eigenaars, alsook geen adres of andere contactmogelijkheid.

De huurdersbond gecontacteerd door de huurder, neemt contact op met de instrumenterende notaris en vraagt het adres van de nieuwe eigenaar nu hij nog geen andere woning heeft gevonden.

De notaris weigert dit en houdt voor dat de woninghuurovereenkomst op grond van artikel 1575 Gerechtelijk Wetboek niet tegenwerpelijk is noch aan de beslagleggende schuldeiser, noch aan de koper, nu de huurovereenkomst geen vaste datum had voor de overschrijving van het beslagexploot (22/12/2014).

Het standpunt ingenomen door de notaris dat artikel 1575 gerechtelijk wetboek primeert op artikel 9 Woninghuurwet kunnen we met de huurdersbonden niet onderschrijven en betreft een minderheidsstrekking in de rechtsleer en rechtspraak. Zie hiervoor Van Oevelen, A., 'De gevolgen van het uitvoerend beslag op het verhuurde onroerend goed voor de lopende woninghuurovereenkomst', blz. 307-308, nr. 558 in *Woninghuur*, Die Keure, Brugge, 2009, ed. Van Oevelen, A. en Dambre,

M & Hubeau, B., *Woninghuur*, APR , Story-Scientia, 2002, blz. 484-487, nrs. 1232 – 1240.

Artikel 9, 2de lid Woninghuurwet bepaalt namelijk dat de woninghuurovereenkomst tegenstelbaar is na vervreemding (de verkrijger treedt in de rechten en plichten van de huurovereenkomst), ook als de huurovereenkomst op het moment van het verlijden van de akte tot eigendomsoverdracht nog geen vaste datum had, behoudens indien de huurder de huurwoning nog geen zes maanden betreft. In de rechtspraak en rechtsleer bestaan over de verhouding tussen artikel 1575 Ger. Wetboek en artikel 9 Woninghuurwet drie stromingen:

- Voornamelijk Franstalige rechtsleer en rechtspraak die stelt dat artikel 9, 2de lid Woninghuurwet geheel primeert op artikel 1575 Ger. Wetb.
- Tussenstandpunt dat stelt dat artikel 9, 2de lid Woninghuurwet primeert voor zover dit afwijkt van artikel 1575 Ger. Wetboek, 1ste lid. Artikel 9, 2de lid wijkt immers af van artikel 1575 Ger. Wetb., 2de lid.
- Standpunt ingenomen door een minderheid in de rechtsleer dat artikel 1575 Ger. Wetboek primeert op artikel 9, 2de lid Woninghuurwet.

Met de huurdersbonden sluiten we ons aan bij de tweede strekking verdedigd door Van Oevelen en Dambre en Hubeau. Voor dit standpunt hebben we drie goede argumenten:

Artikel 1575 Ger. Wetboek strekt ertoe de schuldeisers te beschermen. Artikel 9, 2de lid strekt ertoe de woonzekerheid van huurders die de woning bestemmen tot hoofdverblijfplaats, ook bij vervreemding, te garanderen. Een verkoop volgend op uitvoerend beslag betreft eveneens een vorm van vervreemding. Derhalve vallen de rechtsgevolgen onder het materieel toepassingsgebied van artikel 9, 2de lid Woninghuurwet.

De versterking van de woonzekerheid bij vervreemding van het gehuurde goed onder toepassing van de Woninghuurwet, geeft uitvoering aan het grondwettelijk gewaarborgd recht op een behoorlijke huisvesting. Wanneer een rechtsregel voor

meerdere interpretaties vatbaar is, dient ze uitgelegd te worden in die zin die het best overeenstemt met deze grondwettelijke bescherming.

Diegene die stellen dat artikel 1575 ger. Wetb. primeert op artikel 9, 2de lid verwijzen naar analogie naar het arrest van cassatie over de verhouding tussen artikel 12 handelshuurwet en artikel 1575 Ger. Wetb, waarbij het Hof van Cassatie oordeelde dat het begrip ‘verkrijger’ in artikel 12 handelshuurwet niet afwijkt van artikel 1575 Ger. Wetb. zodat laatstgenoemde regeling van toepassing is. In zijn conclusies bij dit arrest wijst advocaat-generaal De Riemaeker echter op een wezenlijk verschil tussen de regeling in de handelshuur en deze in de woninghuur en de pacht. In laatstgenoemde stelsels treedt de verkrijger in de rechten en plichten van de verhuurder, terwijl artikel 12 van de handelshuurwet geen dergelijke bepaling bevat. Ondertussen bevestigt rechtspraak onze visie. Zie RB Luik (Verviers), 3 december 2014, T. Vred. 2015, 255-260.

Bovendien betwist de huurdersbond ook de stelling van de notaris dat indien de huurder, die hier ten onrechte gekwalificeerd wordt als bezetter, dan krachtens een deurwaardersexploot (en zonder uitdrukkelijk bevel van de rechter door een vonnis) met behulp van de openbare macht uit de woning kan gezet worden. De notaris legt geen uitvoerbaar vonnis voor, noch een authentieke uitvoerbare akte afgesloten met de huurder die een uitvoerbare titel tot uithuiszetting zou vormen.

Deze interpretatie is ook strijdig met het recht op behoorlijke huisvesting en de eerbiediging van het gezinsleven, welke de beoordeling a priori van een onpartijdige rechter veronderstelt.

Zie in dit verband diverse arresten van het Grondwettelijk Hof met verwijzing naar het EHRM. (EHRM, 13 mei 2008, McCann t. Verenigd Koninkrijk, § 50). Het verlies van een woning betreft immers één van de meest verregaande inmengingen in de eerbiediging van het gezinsleven.

7.2 Regelgeving

7.2.1 Wet houdende invoeging van boek VI "Marktpraktijken en consumentenbescherming"

De wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming van 6 april 2010 is onder de benaming boek VI 'Marktpraktijken en consumentenbescherming' ingevoegd in het Wetboek van economisch recht. Dit boek VI neemt in grote lijnen dezelfde bepalingen over als wat reeds bestond in de wet betreffende consumentenbescherming van 6 april 2010, met dien verstande dat sommige definities gemeenschappelijk zijn voor het gans Wetboek van economisch Recht en andere definities enkel gelden voor het boek VI 'Marktpraktijken en consumentenbescherming'.

Daarnaast bevat boek VI enkele kleinere wijzigingen ten aanzien van de wet van 6 april 2010. Vaak gaat het om aanpassingen die van zuiver legistische aard. Anderzijds zet het richtlijn 2011/83/EU betreffende consumentenrechten om. Deze richtlijn heeft betrekking op overeenkomsten gesloten tussen een onderneming en een consument en heeft tot doel het vereenvoudigen en harmoniseren van de op overeenkomsten op afstand en buiten verkoopruimten

gesloten overeenkomsten toepasselijke regels, met het oog op het verzekeren van een hoog niveau van consumentenbescherming. Ze harmoniseert volledig de aan de consument te verschaffen informatie en het recht op herroeping voor deze twee soorten van overeenkomsten. Ze vervangt ook de twee richtlijnen betreffende overeenkomsten op afstand en overeenkomsten buiten verkoopruimten in een enkele richtlijn.

De richtlijn stelt bovendien regels vast betreffende de te verschaffen inlichtingen voor andere overeenkomsten dan overeenkomsten op afstand en buiten verkoopruimten alsook regels betreffende de uitvoering en andere aspecten van overeenkomsten, zoals de levering, risico-overgang, vergoedingen voor het gebruik van een betaalmiddel, communicatie per telefoon en extra betalingen boven de vergoeding van de contractuele hoofverbintenis.

Ze maakte dus een wijziging nodig van bepaalde bestaande regels van de WMPC.

De richtlijn consumentenrechten houdt een quasi volledige harmonisatie in. Op enkele beperkte vlakken laat ze aan de lidstaten nog mogelijke keuzes.

7.2.2 Diverse ministeriële besluiten ter bekrachtiging van lokale kamerreglementen

De minister voor Wonen heeft in 2015 diverse gemeentelijke verordeningen inzake kamerverhuur goedgekeurd. Meer bepaald betreft het de gemeentelijke kamerreglementen van de steden Gent, Geel,

Genk, Maasmechelen, Antwerpen, Boom, Brugge, Oostende, Roeselare, Turnhout, Kasterlee, Leuven, Veurne, Zelzate en Eeklo (in 2014).

7.2.3 Gemeenten die een verplicht conformiteitsattest hebben

Een aantal gemeenten hebben beslist om in 2015 een verplicht conformiteitsattest voor de verhuringen van woningen op hun grondgebied in te voeren. Het betreft de gemeenten Borsbeek, Boom, Hove, Lint,

Boeckhout, Mortsel, Niel, Edegem, Rumst, Hemiksem, Schelle en Zwiendrecht. De Minister van Wonen heeft deze gemeentelijk beslissingen met ministeriële besluiten bekrachtigd.

7.2.4 Gemeente met vrijstelling van adviesverplichting tot inwinnen advies gewestelijk ambtenaar bij ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring

Bij Ministerieel besluit van 4 november 2015 heeft de minister van Wonen de burgemeester van Stad Sint-Niklaas en bij MB van 15 juli van stad Blankenberge, bij MB van 28 april 2015 stad Antwerpen en bij MB van 13 februari 2015 Middelkerke vrijgesteld van het verplicht inwinnen van een advies door de gewestelijk ambtenaar wanneer de burgemeester al dan niet beslist tot een ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoondverklaring van een woning.

De regelgeving rond woonkwaliteitsbewaking is namelijk in 2014 ingrijpend gewijzigd door

het zogenaamde Integratiedecreet en -besluit. De gemeenten kregen onder meer de mogelijkheid om in de procedure tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring vrijgesteld te worden van de verplichting om het advies van Wonen-Vlaanderen te vragen, mits ze een actief gemeentelijk woonkwaliteitsbeleid voeren.

Deze mogelijkheid werd verder uitgewerkt door een besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 heeft de Vlaamse Regering het besluit met de voorwaarden voor de vrijstelling.

7.2.5 Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2015 houdende wijziging van diverse bepalingen met betrekking tot het grond- en pandenbeleid, B.S. 14-08-2015

Op 17 juli 2015 keurde de Vlaamse Regering een besluit goed dat diverse besluiten afstemt op de arresten over het grond- en pandenbeleid. Het besluit werd op 14 augustus 2015 in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt. Het treedt op 24 augustus in werking.

Op 7 november 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof in twee arresten de regeling voor de sociale lasten, alsook de regeling voor wonen in eigen streek van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Als gevolg van die arresten dienden verschillende besluiten van de Vlaamse Regering, zowel op het vlak van wonen als op het vlak van ruimtelijke ordening, aangepast te worden. Het besluit van 17 juli 2015 zorgt daarvoor.

Op 17 oktober 2014 vernietigde de Raad van State echter het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009. Dat besluit stemde het Programmatiebesluit (de

voorganger van het Procedurebesluit Wonen) af op de socialelastenregeling, maar bevatte ook aanpassingen die niet gebaseerd waren op het decreet Grond- en Pandenbeleid. Zo werden o.a. ook het overdrachtenbesluit van 29 september 2006 en het ADL-besluit van 16 juni 1998 gewijzigd. De Raad van State was van mening dat alle bepalingen van het besluit "inhoudelijk een samenhangend onverbreeklijk geheel vormden" en besliste het om die reden integraal te vernietigen.

Met het besluit van 17 juli 2015 opteert de Vlaamse Regering ervoor de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2009 die geen rechtsgrond vinden in de vernietigde bepalingen van het decreet Grond- en Pandenbeleid, te consolideren. Dat komt neer op het woordelijk hernemen van de bepalingen in kwestie, met terugwerkende kracht en zonder de inhoud ervan te wijzigen. Op die wijze komt er een einde aan de rechtsonzekerheid, die het gevolg was van het arrest van de Raad van State.

7.2.6 Besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij de realisatie van een nieuwe woning

Op 3 juli 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het 'ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot instelling van een tegemoetkoming in de kosten bij de renovatie van een bestaande woning of bij realisatie van een nieuwe woning' (aanpassing renovatiepremie). Met dit Besluit wordt afgestapt van de voorheen gekozen weg om tegemoetkomingen voor renovatie van woningen te fiscaliseren en wordt opnieuw gekozen voor het premiestelsel. De Vlaamse Woonraad had wel bedenkingen bij de uitwerking van de modaliteiten, meer bepaald inzake het verplichtend karakter van de gefaseerde aanvraag, de procedurestappen en de categorisering van de werken, die voor

verbetering vatbaar was. In het bijzonder dringt de Raad aan op een overgangsregeling voor diegenen die vóór de inwerkingtreding van de nieuwe regeling reeds de renovatiewerken hebben uitgevoerd.

De nieuwe renovatieondersteuning geldt niet voor private verhuurders die hun woning renoveren. In die zin vindt het VHP dit een gemiste kans. Het VHP stelt voor om de renovatiepremie ook voor privaat verhuurde woningen open te stellen mits deze geconventioneerd worden. Dat wil zeggen dat deze huurwoningen verhuurd worden met woonzekerheid, elementaire kwaliteit en tegen een redelijke huurprijs in verhouding tot de kwaliteit van de woning.

7.2.7 Wijziging sociaal huurbesluit om winteropvang voor daklozen door sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijk te maken

Deze wijziging is gebeurd door het Besluit van de Vlaamse Regering van 27/11/2015 tot wijziging van artikel 55quinquies 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 en tot wijziging van artikel 1 en 2 en bijlagen 1, 2 en 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, *B.S.22-01-2016*.

Eenzijds voorziet het Besluit een uitbreiding van de mogelijkheid voor sociale huisvestingsmaatschappijen om leegstaande sociale huurwoningen te verhuren buiten het sociaal huurstelsel om deze ter beschikking te stellen voor winteropvang van daklozen. Tevens preciseert het BVR van welke elementaire veiligheids- gezondheids- en woonkwaliteitsvoorschriften hiervoor beperkend kan afgeweken worden.

7.2.8 Besluit Vlaamse regering van 18 december 2015 tot stopzetting van subsidie voor sociale koopwoningen en sociale kavels, B.S. 6-02-2016

Dit Besluit kadert in het streven van de Vlaamse overheid om deze subsidies met een zeer laag bereik af te bouwen en werk te maken van een vernieuwend en meer

omvattend beleid inzake sociale eigendomsverwerving dat nieuwe paden wil inslaan.

7.2.9 Besluit van de Vlaamse Regering houdende de subsidiëring van de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van terreinen voor woonwagenvolwoningen

De Vlaamse Wooncode erkent voortaan het wonen in een woonwagen als een volwaardige woonvorm. De Vlaamse Regering wenst deze

legislatuur de omslag te maken van een historisch gegroeid categoriaal 'standplaatsenbeleid' naar een 'woonbeleid'

inzake woonwagenterreinen. Gemeenten, provincies, OCMW's en sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen tot maximaal 100% subsidies aanvragen voor investeringen in woonwagenterreinen (voorheen 90%). Het ontwerpbesluit bepaalt de modaliteiten voor de toekenning van de subsidie. In 2012 had het Europees Comité voor de Sociale Rechten (ECSR) geoordeeld dat België tekortschiet in haar beleid voor

woonwagengewoners, en daarmee het Europees sociaal handvest overtreedt. Eén van de pijnpunten is het gebrek aan residentiële standplaatsen voor woonwagengewoners.

Met dit BVR tracht de Vlaamse regering wat het Vlaams Gewest betreft hieraan te remediëren. De Vlaamse Woonraad heeft hierover een advies verstrekt.

7.2.10 Programmadecreet bij begroting 2015

Op 10 april 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het programmadecreet bij de begroting 2016. We beperken ons hier tot de onderdelen van het programmadecreet die behoren tot het beleidsveld wonen of er raakvlakken mee hebben.

Het decreet inzake de aanpassing van de begroting 2015 bevat onder meer de wijziging van de schenkingsrechten op onroerende goederen. Het decreet beoogt een vereenvoudiging en verlaging van de huidige progressieve tarieven. Het doel van de voorgestelde maatregel is enerzijds de overdrachten van onroerende goederen tussen de generaties te bevorderen. Anderzijds beoogt het decreet de ongelijke behandeling van roerend en onroerend goed in schenkingsbelasting (ten dele) weg te werken. In dit verband wordt in de memorie van toelichting gesteld dat de rechten op schenking van onroerend goed dringend aan actualisatie toe zijn (zonder te resulteren in een verlaging van ontvangsten). Verder voorziet het decreet tot verlaging van de schenkingsrechten op onroerende goederen in een vergroening van de schenkingsrechten. Extra stimuli worden verleend wanneer het onroerend goed energetisch wordt gerenoveerd of wordt verhuurd op de private huurmarkt. Momenteel vertoont het profiel van de private verhuurder een aantal preciaire kenmerken. Zo heeft de private verhuurder doorgaans een zeer beperkt aantal woningen

in portefeuille en is hij of zij relatief oud. De huidige verschillen in vastgoedfiscaliteit kunnen oudere verhuurders aanzetten tot de verkoop van de huurwoning (om de successierechten te ontlopen en het kapitaal in roerende vorm te kunnen overdragen). De verlaging van het schenkingsrecht gekoppeld aan de verhuur voor 9 jaar kan een (voortijdige) verkoop tegengaan (en het verhuurdersprofiel verjongen), en ondersteunt het aanbod op de private huurmarkt. In die optiek wordt de maatregel door de Vlaamse Woonraad in beginsel ondersteund.

Ondanks het feit dat de maatregel het aanbod algemeen kan ondersteunen, stelt de Vlaamse Woonraad vast dat de voorgestelde verlaging een beperkt effect genereert bij woongelegenheden uit de lagere prijsklasse (geen effect voor woningen tot 150.000€). Gelet op het huurdersprofiel (oververtegenwoordiging van huishoudens met een laag inkomen) meent de Raad dat de extra verlaging van de schenkingsrechten nochtans het meeste nut heeft voor woningen uit de lagere prijsklassen. De Raad vraagt dit grondig te willen evalueren en incentives voldoende effectief te maken voor verhuur van woningen in lagere prijsklassen. Omgekeerd, kan de vraag worden opgeworpen of de gradueel toenemende verlaging in de hogere prijsklasse noodzakelijk is om de verhuring op de private huurmarkt te realiseren.

7.2.11 Programmadecreet bij begroting 2016

Op 10 oktober 2015 hechtte de Vlaamse Regering haar principiële goedkeuring aan het programmadecreet bij de begroting 2016. We beperken ons hier tot de onderdelen van het programmadecreet die behoren tot het beleidsveld wonen of er raakvlakken mee hebben. Dit betreft onder meer wijzigingen aan de werking van het Rollend Grondfonds,

de financiering van de VMSW, de overgangsregeling voor sociale koopwoningen en aanpassingen aan de woonbonus.

Het Decreet van houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2016 is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 29/12/2015.

7.3 Rechtspraak & rechtsleer

7.3.1 Arrest Grondwettelijk Hof nr. 24/2015 van 5 maart 2015

Hiervoor verwijzen we naar de uitgebreide commentaar bij dit arrest onder 7.1.

Toepassingsproblemen/ Gezinshereniging of –vorming.

7.3.2 Arrest Grondwettelijk Hof nr. 91/2015 van 18 juni 2015

Ook hiervoor verwijzen we naar de uitgebreide commentaar bij dit arrest onder

7.1. Toepassingsproblemen/ Gezinshereniging of –vorming.

7.3.3 Rechtbank van Eerste Aanleg (5de B) te Antwerpen (in beroep) 7 april 2014 (A.R.13/2042/A), onuitgegeven

Dit vonnis hervormt een vonnis van de vrederechter van Antwerpen (9^{de} de kanton) van 8 januari 2015.

In casu is de rechtbank van oordeel dat de inwoning gedurende minstens 4 maanden van iemand zonder papieren welke een procedure heeft opgestart tot het bekomen van een wettige verblijfstitel in België, neerkomt op een duurzaam wonen. Geen der partijen heeft echter verwezen naar het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015, zodat de rechtbank op dit punt ten onrechte geoordeeld heeft dat het hier een duurzame

in plaats van tijdelijke inwoning betrof. Van belang in dit vonnis is echter dat de rechtbank op soevereine wijze met volheid van rechtsmacht nagaat of de zwaarste sanctie van een opzegging of ontbinding van de huur wel evenredig is met de ernst van de wanprestatie. De rechtbank is van oordeel dat dit in dit geval niet zo is.

Voor de rest verwijzen we naar ons uitgebreid commentaar bij dit vonnis onder de rubriek 7.1. Toepassingsproblemen/ Gezinshereniging of –vorming.

7.3.4 Burgerlijke rechtbank te Leuven, 5de kamer, 8 mei 2013

“Een sociale huurwoning moet effectief worden betrokken door de huurder, die er zijn hoofdverblijfplaats moet hebben. Er kan niet worden aangenomen dat de huurder effectief woont in een appartement waar geen elektriciteit en water verbruikt wordt. Aangezien de huurder zijn huurdersverplichtingen niet is nagekomen,

moet de opzeg door de sociale huisvestingsmaatschappij geldig en van waarde worden verklaard.”

Dit vonnis werd gepubliceerd in het Rechtskundig Weekblad, *R.W.*, 2014-2015, nr. 2, blz. 701-73. Het vonnis kan bijgetreden worden nu de effectieve bewoning van de sociale huurwoning een essentiële verplichting

is die op de sociale huurder rust, temeer een grote groep woonbehoeftige sociale kandidaat-huurders op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning.

We merken tevens op dat zowel het vonnis als de feiten dateren van voor de

decreetswijziging met inwerkingtreding vanaf 23 december 2013 waardoor zowel de Afdeling Inspectie als de Vlaamse Wooninspectie gemachtigd zijn om verbruiksgegevens van sociale huurders bij nutsbedrijven en distributiebeheerders op te vragen.

7.3.5 Vred. Sint-Niklaas 1^{ste} kanton, 23 februari 2015, A.R. 13A2030, blz. 5, onuitgegeven

De SHM 'Bouwmaatschappij van Temse' vordert de geldigverklaring opzegging wegens niet aangeven van bijwoning door partner, die over een eigendom beschikt.

De huurder betwist dit en betwist ook de verhoging van de huurprijs aangepast aan de inkomenssituatie en gezinssamenstelling (180,50€) naar de marktwaarde (456,90€) bij wijze van sanctie.

Ter staving van haar bewering legt de SHM een 'Verslag met betrekking tot het onderzoek van de reële verblijfplaats bedoeld in artikel 7§5 van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister' neer.

Uit dit voorgedrukt formulier blijkt dat er op 24 december 2013 om 10:05 uur een controle zou zijn geweest. In de rubriek van dit formulier 'conclusie van het onderzoek' staat vermeld "woont er", getekend door de lokale politie.

Onderaan het document staat bijgeschreven "door verschillende onderzoeken (tijdstippen) blijkt dat V.L.T. op dit adres woont. Onderzoek in B (gemeente) bleek dat volgens de burens V.L.T. in B nooit slaapt. Op 24 december stond het voertuig van V.L. T. op dit adres. Toch meldt (B.G.: sociale huurster en verweerder) dat hij er niet is. Deze laatste gegevens zijn niet ondertekend.

7.3.6 Vred. Sint-Truiden 21 mei 2013

Art.1, 15° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 inzake het sociaal huurstelsel omschrijft het begrip «inkomen» als de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten.

Wanneer om een reden die de huurder eigen is, in dit geval een betwisting over een nalatenschap, de uit de fiscale aanslag blijkende onroerende inkomsten niet

Daarnaast legt de SHM ook 4 voorgedrukte getuigenverklaringen voor waaruit blijkt dat V.L.T. zou verblijven in de sociale huurwoningen. Deze getuigenverklaringen worden door de rechtbank niet weerhouden, omdat niet blijkt wie deze heeft geleverd en geregistreerd.

De vrederechter oordeelt dat de loutere vaststelling 'woont er' door de lokale politie op 24 december 2013 bezwaarlijk als overtuigend bewijs kan weerhouden worden.

Commentaar

Wanneer de SHM over overeenstemmende vermoedens beschikt dat een bepaalde persoon effectief duurzaam inwoont bij een sociale huurder zonder dat dit aangegeven wordt, kan ze de afdeling Inspectie en toezicht (of de toezichthouder) verzoeken om een huiszoeking en nader onderzoek te organiseren. De toezichthouder heeft hier de bevoegdheid van officier van gerechtelijke politie.

De vrederechter kan gevolgd worden, dat het onderzoek door de lokale politie, met bijzonder karige vaststellingen, niet een afdoende bewijs van bijwoning oplevert. Wellicht was het dus verkieslijker geweest om de toezichthouder te vragen een onderzoek ter plaatse te voeren.

overeenstemmen met de beweerde werkelijke onroerende inkomsten, kunnen alleen de eerstgenoemde inkomsten in aanmerking worden genomen als grondslag voor de berekening van de basishuurprijs. Het is aan de huurder om eventueel zelf bij de fiscale administratie een bezwaar in te dienen tegen de ten aanzien van hem gevestigde fiscale aanslag.

De bestaande huurachterstand dient te worden toegekend, zijnde 1.214,27 euro, met inbegrip van het volledige huurgeld voor mei 2013, zijnde 299,87 euro. Bij betaling intussen vervalt dit onderdeel. Op de eis tot ontbinding wordt niet ingegaan, omdat verweerder maandelijks een vaste som betaalt en er enkel discussie is over het hogere bedrag.

Tevens vorderde de sociale huurder een huurprijzdaling wegens inkomstendaling met minstens 20% ten aanzien van het referentiejaar. Ook die berekening faalt aldus de vrederechter, omdat verweerder nalaat het fiscaal onroerend inkomen te verrekenen. Het

inkomen is $5.836,60 + (12 \times 791,85)$ of 15.338,80 euro; in vergelijking met 17.831,58 euro is er geen daling van 20%.

Uit het voorgaande blijkt dus dat deze sociale huurder mede-eigenaar is van een onroerend goed dat in nalatenschap is open gevallen en waaruit hij huurinkomsten put die mee in rekening dienen gebracht te worden bij het belastbaar inkomen.

Dit vonnis werd gepubliceerd: R.W. 2013-2014, nr. 20, blz. 795-796. Het vonnis is logisch en kan bijgetreden worden.

7.3.7 Vred. Neerpelt – Lommel 26 januari 2015, A.R. 14A619

Een woninghuurcontract bepaalt dat de huurder bij aanvang de huursom voor 18 jaar op voorhand betaalt (is gebeurd) en dat in geval van vervroegde beëindiging, om welke reden ook, geen terugbetaling kan worden gevorderd lastens de verhuurder en de betaalde huur definitief verworven blijft ten gunste van de verhuurder.

De huurder verlaat in overleg met de verhuurder de woning op 8 december 2014 (na 6 jaar te rekenen vanaf aanvang) omdat deze niet langer geschikt is voor bewoning. Huurder vordert de niet vervallen huur voor 12 jaar. De vrederechter wijst dit af want partijen zijn gebonden door wat het huurcontract heeft bepaald (artikel 1134 B.W.: overeenkomst strekt de partijen tot wet).

Commentaar

Partijen zijn vrij om de betaaltermijnen overeen te komen, en zelfs dat de huur voor de ganse periode op voorhand wordt betaald. Periodiciteit van de huurbetaling behoort niet tot de essentie van het huurcontract. Een huurcontract is echter een synallagmatisch

contract dat opeenvolgende wederzijdse successieve prestaties genereert. Betaling van de huur vormt de tegenprestatie van de huurder voor het genot van de woning verstrekt door de verhuurder. Toepassing van dit principe vinden we in de risicoleer (artikel 1722 B.W.), de exceptio non adimpleti contractus en de gerechtelijke ontbinding (artikel 1184 B.W.).

Bovendien kan de vrederechter in dit vonnis niet gevolgd worden dat de huurovereenkomst tot wet strekt. Immers ingevolge artikel 3 §5 woninghuurwet dat van dwingend recht is, ook ter bescherming van de huurder, kan de huurder te allen tijde het huurcontract opzeggen en is enkel bij een opzeg die verstrijkt tijdens de eerste driejarige periode een opzegvergoeding verschuldigd. De betaling voor een bedrag gelijk aan 12 jaar huur, terwijl in onderlinge overeenstemming de huur een einde genomen heeft na zes jaar kan beschouwd worden als een opzegvergoeding welke strijdig is met artikel 3 §5 woninghuurwet.

7.3.8 Hof van Cassatie 1^{ste} kamer, 24 mei 2013, R.W. nr. 9, 2014-2015, blz. 1

Art. 3, § 2, derde lid Woninghuurwet bepaalt dat in geval van opzegging door de verhuurder voor eigen gebruik of gebruik door bepaalde verwanten, het goed moet worden betrokken binnen een jaar na het verstrijken van de door de verhuurder gegeven opzegging of, in geval van verlenging, na de teruggave van het goed

door de huurder. De teruggave die in geval van verlenging geldt als aanvangspunt van de termijn van een jaar, moet volledig zijn, d.w.z. dat zij betrekking moet hebben op het hele onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van het huurcontract. Hieruit volgt dat wanneer bepaalde delen van het gehuurde

goed niet ter vrije beschikking van de verhuurder worden gesteld, er in beginsel geen teruggave is. Bij zijn beoordeling of de

teruggave volledig is, kan de rechter rekening houden met alle relevante feitelijke omstandigheden.

7.3.9 Vred. Sint-Gillis 12 maart 2014, T. Vred., jan – febr. 2015, blz. 40-43

Wanneer de verhuurder voortijdig de woninghuur opzegt voor het motief van de persoonlijke bewoning en voor het motief van de uitvoering van werken, behoort het de rechter het toepasselijk motief te bepalen, bij ontstentenis van enige overeenkomst tussen de contractpartijen daaromtrent. Het onherroepelijk karakter van een opzegging sluit immers elke optie door de verhuurder uit na de aanvang van de opzeggingstermijn. De rechter bepaalt het toepasselijk motief in functie van de dwingendheid van de duur van de huur in het voordeel van de huurder, namelijk de uitvoering van werken.

Bij ontstentenis van enige buitengewone omstandigheid ter rechtvaardiging van de niet-uitvoering van het motief van de opzegging, te meer de verhuurder de plaatsen

meteen opnieuw verhuurde, en dan nog tegen een huurrijs die 20% hoger ligt, wordt de wettelijke sanctie toegepast.

Zelfs indien de verhuurder op geldige wijze de huur had opgezegd voor persoonlijke bewoning, zonder dat motief uit te voeren noch aan te tonen dat hij het motief tijdig zal uitvoeren binnen de nog niet verstreken termijn, dan nog begaat hij een rechtsmisbruik in de mate dat hij zonder schade voor hemzelf en voor minder schade voor de huurder, de opzegging had kunnen geven tegen 30 juni 2014, in plaats van tegen 30 juni 2013 (verstrijken van het vijfde jaar). De forfaitaire wettelijke sanctie van achttien maanden huur is in een dergelijke hypothese eveneens toepasselijk.

7.3.10 Burgerlijke Rechtbank Hasselt 4 februari 2013, R.W. , 2014-2015, nr. 26 blz. 1027

Wanneer de verhuurder met toepassing van artikel 3 §2 eerste lid Woninghuurwet de huurovereenkomst opzegt voor eigen gebruik en als de huurder nadien een tegenopzegging geeft waarvan de termijn vlugger verstrijkt dan de door de verhuurder in acht genomen opzeggingstermijn, eindigt de huurovereenkomst weliswaar ten gevolge van de door de huurder gegeven opzegging, maar ontslaat dit de verhuurder niet van de verplichting tot betaling van de schadevergoeding indien hij het door hem ingeroepen opzeggingsmotief niet ten uitvoer legt. De verhuurder kan aan deze verplichting tot betaling van schadevergoeding ontkomen

door het bewijs te leveren van buitengewone omstandigheden in de zin van artikel 3, §2 vierde lid Woninghuurwet. Dit is het geval als een verhuurder op het ogenblik dat hij opzegging gaf zware echtelijke moeilijkheden had en ervan uitging dat zijn relatie definitief was afgelopen, terwijl hij zich na het verstrijken van de opzeggingstermijn met zijn echtgenote verzoende, met als gevolg dat hij bij haar en hun zoontje ging inwonen, in plaats van het voordien door hem betrokken pand zelf te gaan bewonen. Een verhuurder die in die omstandigheden de huurovereenkomst voor eigen gebruik opzegt, begaat geen rechtsmisbruik.

7.3.11 Vred. Arendonk 17 juli 2015, A.R. 15A15, blz.10

Wanneer de verhuurder een negenjarige huurovereenkomst registreert bij een niet bevoegd registratiekantoor is dit rechtsgeldig wat de fiscale gevolgen betreft, doch niet voor het materiële burgerlijke recht dat de verhouding tussen verhuurder en huurder regelt. De verhuurder of diens makelaar heeft

initieel een fout begaan door het huurcontract aan te bieden op een niet bevoegd registratiekantoor.

De burgerlijke sanctie ingevoerd door de woninghuurwet geldt enkel tussen de verhuurder en de huurder. Er kan moeilijk van

de huurder verwacht worden dat hij zich overal te lande gaat bevragen of zijn huurcontract geregistreerd is. De huurder mag zich redelijkerwijze beperken tot navraag bij het bevoegde registratiekantoor.

De registratie in Antwerpen op 27 oktober 2014 en niet gekend door de huurster op

datum van opzegging is niet tegenstelbaar aan huurster.

Hieraan werd een bijdrage gewijd in het Huurdersblad van november-december 2015 met goedkeurende noot.

7.3.12 Vred. Zomergem, 4 april 2014, T. Vred 2015, blz. 144-147

Na het verstrijken van de opzegtermijn blijft een van de hoofdelijk verbonden huurders de woning verder bewonen. Aangezien de verhuurder zich daar niet tegen heeft verzet en de overblijvende huurder hoofdverblijfplaats in het gehuurde goed had, kwam er een nieuwe mondelinge woninghuur tot stand.

De oorspronkelijke medehuurder is niet meer hoofdelijk en ondeelbaar verbonden voor de

verbintenissen die voortvloeien uit de mondelinge woninghuur.

De overblijvende huurder kan bij ontstentenis van de registratie van de huurovereenkomst de mondelinge huur van vandaag op morgen beëindigen, zonder een opzegvergoeding verschuldigd te zijn.

Dit verdient een gunstige beoordeling door het VHP en de huurdersbonden.

7.3.13 Rechtbank¹^{ste} Aanleg Antwerpen (5^{de} B kamer) 21 oktober 2013, T. Vred. 2015, blz. 155- 157

Wanneer een huurder in de loop van een woninghuurovereenkomst huwt, wordt zijn echtgenote krachtens artikel 215 van het Burgerlijk Wetboek wettelijk medehuurster. Door een latere echtscheiding van de medehuurders verliest zij deze hoedanigheid van huurster, zodat de huurovereenkomst, bij gebrek aan contractuele band, niet meer ten laste van de ex-echtgenote kan ontbonden worden en zij niet tot betaling van

huurvergoeding gehouden kan zijn, ook al was zij op het moment van de inleiding van het huurgeschil nog niet echtgescheiden en betrok zij als enige de woning.

Een procespartij handelt niet foutief door een huurgeschil bij dagvaarding in te leiden in plaats van bij verzoekschrift, wanneer de woon- en verblijfssituatie van de gedaagde onzeker was op het moment van de dagvaarding.

7.3.14 Rechtbank 1^{ste} Aanleg (5^{de} B kamer) 13 januari 2014, T. Vred. , 2015, blz. 153-155

Art. 1728 quater van het Burgerlijk Wetboek is een wettelijke bepaling van dwingend recht die een toelaatbaarheidsvereiste voor de eis tot terugbetaling van onverschuldigde huurkosten door de huurder inhoudt en is dus

geen nietigheidsbepaling. Zelfs wanneer de huurder zijn eis of tegeneis bij conclusie instelt, is een voorafgaandelijke ingebrekestelling vereist, op straffe van ontoelaatbaarheid van de eis.

7.3.15 Arrest Grondwettelijk Hof van 29 oktober 2015, nr. 154/2015 over gewestbevoegdheid niet erkende verblijfsvormen in functie van het ondertussen opgeheven Kamerdecreet

Het Grondwettelijk Hof heeft in dit arrest uitspraak gedaan over een prejudiciële vraag van de Raad van State, te weten of het feit dat het Kamerdecreet van toepassing zou zijn op de verblijfsvorm van een niet-erkende instelling, terwijl voor erkende instellingen het Vlaamse Gewest niet bevoegd zou zijn, omdat

dit (reglementering inzake welzijns- en gezondheidsinstellingen) onder de bevoegdheid van de Gemeenschappen ressorteert. De Raad van State stelde de vraag of dit onderscheid strookt met het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel.

Het Grondwettelijk Hof is van oordeel dat “*de doelmatige uitoefening van die bevoegdheid de uitvaardiging [veronderstelt] van regels met betrekking tot de ermee samenhangende verblijfsvormen, zodat het Vlaamse Gewest niet bevoegd is om op grond van zijn bevoegdheid inzake huisvesting regels vast te stellen voor die verblijfsvormen*” (overweging B.6.1). Het Hof is van oordeel dat het onderscheid in behandeling niet strijdig is met het gelijkheidsbeginsel nu dit onderscheid voortvloeit uit het onderscheid in bevoegdheid.

Met dit arrest hanteert het Grondwettelijk Hof, in navolging van een kritisch advies van

de Raad van State bij het integratiedecreet, een beperktere bevoegdheid van het Vlaams Gewest inzake kwaliteitsreglementering van woningen en gebouwen dan wat de Vlaamse decreetgever en regering nu hanteren, in uitvoering het de wijziging van de VWC door het integratiedecreet kwaliteitsbewaking. Deze waren namelijk van oordeel dat het Gewest bevoegd is voor het uitvaardigen van kwaliteitsnormen, ook voor verblijfsvormen vallend onder de bevoegdheid van andere overheden (zoals de federale overheid of de Vlaamse Gemeenschap), aangezien dit slaat op de huisvestingsaspecten, tot zolang ze voor deze aspecten geen reglementering hebben uitgewerkt.

7.3.16 Vred. Oudenaarde – Kruishoutem 4 februari 2015, *Huur*, 2015/3, blz. 137-139

Indien een huurder na opzegging van die huurder de woning is blijven betrekken louter op grond van een wederzijds gedogen, dan is er geen nieuwe huur van korte duur tot stand gekomen. Een huur die reeds is beëindigd, kan

dus niet meer ontbonden worden. Er kan derhalve alleen een veroordeling tot betaling van een bezettingsvergoeding worden uitgesproken.

7.3.17 Vred. Antwerpen (2^{de} kanton) 6 november 2014, *T. Vred* 2015, mei-juni, blz. 131-136

Bij een beslissing tot ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring zijn de voorwaarden voor een ontbinding van rechtswege niet voorhanden, wanneer niet vaststaat dat deze beslissing het juridisch tenietgaan van het verhuurde goed tot gevolg heeft en wanneer het gehuurde goed niet door toeval tenietgaat (art. 1722 B.W.).

Wanneer bij het aangaan van de huurovereenkomst niet voldaan is aan artikel 2 Woninghuurwet ingevolge de aanwezigheid van opstijgend en doorslaand vocht, kan er geen sprake zijn van aanvaarde gebreken. Voor de vorming van opstijgend vocht tijdens de huurovereenkomst is de verhuurder verantwoordelijk op grond van artikel 1721 B.W. Daarom is een vordering in ontbinding gegrond.

Met dit standpunt wijkt de vrederechter af van de meerderheid in de rechtsleer en de rechtspraak, Zie Vandromme, T. ‘Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest’, Kluwer, 2008, blz. 77, nr. 179; S. Stijns, K. Vanderschot & F. Verman, ‘Schorsing en beëindiging van de

huurovereenkomst naar gemeen recht’ in *Handboek Algemeen Huurrecht*, Die Keure, 2002, blz. 592-593, nr.1366; Vred. Leuven 15 oktober 2002, *T. Huur* 2003,64; Vred. Châtelet,20 februari 1992, *J.L.M.B.* 1993, 609; Vred. Deurne 16 januari 2001, *T. Huur* 2002/2, 105; Vred. Charleroi 20 maart 2000, *T. Vred.* 2003, 49; De Smedt, P. ‘De staat van de huurwoning’ in *Het gewijzigde woninghuurrecht*, ed. Van Oevelen, A., Kluwer, 1997, blz. 75, nr. 95; Van Oevelen, A. , Staat gehuurde woning – woningkwaliteitsnormen – renovatiehuurovereenkomst’ in *Woninghuur*, ed. Van Oevelen, A, Die Keure, 2009, blz. 89-90, nr. 130.

We vermelden Van Oevelen op citaat: “Als een woning reeds verhuurd is en nadien ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond wordt verklaard, ten gevolge waarvan de huurder die woning dient te verlaten, leidt dit tot het juridisch tenietgaan van het voorwerp van het huurcontract, wat meebrengt dat die overeenkomst met toepassing van artikel 1722 van het Burgerlijk Wetboek wordt ontbonden, zonder dat de verhuurder

hiervoor schadevergoeding verschuldigd is indien de ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring althans niet aan zijn contractuele tekortkoming is te wijten. Indien het juridisch tenietgaan van het voorwerp van het huurcontract wel door een contractuele wanprestatie van de verhuurder is veroorzaakt, bijvoorbeeld wegens een hem toerekenbare tekortkoming aan zijn gemeenrechtelijke onderhouds- en herstellingsverplichting, kan de huurovereenkomst eventueel in zijn nadeel worden ontbonden en kan hij hiervoor jegens de huurder wel tot betaling van schadevergoeding gehouden zijn.”

Anders gesteld, de toepassing van artikel 1722 B.W. en meer bepaald het juridisch verlies van de huurwoning of het voorwerp van de overeenkomst, vloeit niet voort uit de strafbaarstelling of de administratieve ongeschiktheid of onbewoonbaarverklaring, maar vloeit voort uit de beslissing van de burgemeester (‘fait du prince’) om als begeleidende maatregel een woonverbod op te leggen, wat het verlies van het voorwerp van de overeenkomst noodzakelijkerwijze met zich meebrengt. De huurder – bewoner is immers gevat door dit onbewoonbaarheidsbesluit en dient hier uitvoering aan te geven door de woning (zo snel mogelijk) te verlaten. Derhalve kan hij op grond van het huurcontract niet verplicht worden de woning toch te blijven huren en betrekken.

De vrederechter kan ook niet gevolgd worden in zijn redenering dat een onbewoonbaarverklaring (met woonverbod, aangezien dit het decisief element is), niet definitief kan zijn, aangezien doorgaans werken worden opgelegd en het besluit tot onbewoonbaarverklaring kan opgeheven worden. Immers de opheffing van het besluit

tot onbewoonbaarverklaring gebeurt niet met terugwerkende kracht en vergt een nieuwe overheidsbeslissing. Met Vandromme T. zijn we van oordeel (zie op citaat ‘Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest’, Kluwer, 2008, blz. 77, nr. 179): “Het totaal verlies van het gehuurde goed, zodanig dat dit voor de huurder tot niets meer kan dienen, maakt de huur zonder voorwerp, zelfs als dit verlies aan de verhuurder te wijten is. De verhuurder is op basis van het huurrecht niet verplicht het verhuurde goed opnieuw op te bouwen (of de gebreken te herstellen). Indien de verhuurder de gebreken toch herstelt, herleeft daarmee de huurovereenkomst niet, maar zal een nieuwe huurovereenkomst moeten afgesloten worden.”

Tenslotte is het niet zo dat een huurovereenkomst krachtens artikel 1722 B.W. enkel door toeval van rechtswege kan ontbonden worden als dit het gehele verlies van het voorwerp van de overeenkomst met zich meebrengt. Zie op citaat S. Stijns, K. Vanderschot & F. Vermand, ‘Schorsing en beëindiging van de huurovereenkomst naar gemeen recht’ in *Handboek Algemeen Huurrecht*, Die Keure, 2002, blz. 593 over het juridisch verlies van de woning gesteund op Cassatie rechtspraak: “Vermits men het verlenen van het huurgenot invult in het licht van de in de huurovereenkomst afgesproken bestemming, kan het verlies van het gehuurde goed ook neerkomen op een “juridisch verlies”. Dit betekent dat het gehuurde goed fysiek nog overeind staat, maar dat de verhuurder desalniettemin door een vreemde oorzaak in de onmogelijkheid is om het afgesproken genot en gebruik te verschaffen” Met verwijzing in een noot naar Cass. 17 april 1980, *Arr. Cass.* 1979-80, 1038; *Pas.* 1980, 1030, *noot en R.W.* 1981-82, 310.

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

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 eisen van alle reeds betaalde huurgelden, maar wel een vergoeding wegens huurgenotderving. De rechter bepaalt de omvang daarvan 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 kunnen de waarde hebben 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.“

Commentaar

Een interessant vonnis met betrekking tot het onderzoek naar de contractuele verantwoordelijkheid voor de ongeschikt verklaring, de omschrijving van het begrip omstandige tegensprekelijke plaatsbeschrijving en de gevolgen hiervan en tenslotte de onmogelijkheid om nog objectieve onderzoeksdaten te stellen 8 maanden na het einde van de huur. Wegens huurdering wordt een vermindering van de huurprijs ten bedrage van 20 % aanvaard.

7.3.19 Vred. Heist-op-den- Berg, 3 september 2015, A.R. nr. 15A429, blz. 7

Wanneer een kortlopende woninghuurovereenkomst tijdig wordt opgezegd tegen het verstrijken van de korte duur door een der huurders die feitelijk samenwoonde waarbij bewezen wordt geacht dat deze huurder (eerste verweerder) wegens verbreking van de relatie de woning heeft verlaten, dan geldt de stilzwijgende wederinhuring vanaf 1 mei 2015 (negenjarige huurovereenkomst die geacht wordt in te gaan op aanvangsdatum van de korte duur, in casu 1 mei 2014) enkel voor de andere medehuurder die het pand blijft betrekken, en niet voor de andere medehuurder die geen partij was bij de stilzwijgende wederinhuring. Het feit dat beide huurders zich hoofdelijk verbonden hebben doet geen afbreuk aan het feit dat het onderscheiden partijen zijn. Nu de achterstal inzake huurbetaling drie maanden huur bedraagt, rechtvaardigt dit de ontbinding jegens medehuurder (tweede verweerder).

Krachtens artikel 1231, §1 B.W. is de rechter gemachtigd de bedongen wederinhuringsvergoeding voor drie maanden te herleiden wanneer het de geleden schade kennelijk overschrijdt. Rekening houden met de goede staat van de woning, de ligging ervan en de huurmarkt in dit kanton is een wederinhuringsvergoeding van twee maand verantwoord.

Commentaar

Dit vonnis kadert in een groeiende maar wel volstrekt verdeelde rechtspraak dat een eenzijdig opzeggingsrecht toekent aan een medehuurder, zonder dat dit leidt tot de teruggave van het verhuurde goed. Deze interpretatie van het opzeggingsrecht (in casu beëindiging door opzegging) beantwoordt niet aan de wil van de wetgever, nu deze de beëindiging van een woninghuurovereenkomst verbindt aan de

teruggave van het gehuurde goed, en bij negenjarige huurovereenkomsten bij beëindiging door de huurder gedurende de eerste driejarige periode zelfs een

opzegvergoeding toekent aan de verhuurder om hem te vergoeden voor de hiermee gepaard gegane kosten en opnieuw opfrissen van het gehuurde goed.

7.4 Ministeriële Besluiten & beslissingen van Toezicht

We bespreken soms ministeriële besluiten waarin de minister van Wonen beslissingen van de toezichthouders die door sociale verhuurders werden aangevochten, op haar beurt vernietigt of net bevestigt. We beslisten vroeger dergelijke ministeriële besluiten op te nemen in de VOB-Nieuwsbrief omdat ze

uiteraard relevant zijn voor de toepassing van de (sociale huur)regelgeving, maar ook voor de draagwijdte van de bevoegdheid van de toezichthouders inzake de wettigheidstoets wanneer de toezichthouder oordeelt om een beslissing van een sociale verhuurder te schorsen en/of te vernietigen.

7.4.1 Ministeriële Beslissingen met betrekking tot opzeg van de huurovereenkomst na beoordeling van verhaal tegen de weigering van de bijwoning

Er doen zich een aantal dossiers voor waarin een SHM opzegt omwille van het niet voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Deze beslissingen werden vernietigd door de toezichthouder en de SHM is dan op zijn beurt in beroep gegaan tegen deze beslissing. Ondertussen (begin 2015) zijn er hierover een aantal ministeriële uitspraken in beroep.

Niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden

In de gevallen nr. 14, 15 en 17 komt iemand bijwonen waarbij beide personen reeds gehuwd zijn volgens buitenlands recht maar waarvan het buitenlands huwelijk nog niet erkend is in België omdat de administratieve procedure nog lopende is. In dergelijke gevallen moet de toetredende huurder beschouwd worden als een feitelijke partner die behoudens de inkomensvoorwaarde aan alle voorwaarden voor toetreding moet voldoen. Dit is niet het geval aangezien deze persoon niet ingeschreven is in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister. Derhalve is bijwoning verboden en zegt Woonhaven geldig de huurovereenkomst op. De betrokken personen dienen wel over een redelijke termijn te beschikken om zich alsnog te regulariseren of een andere woonst te vinden. Daarom wordt de opzegtermijn verlengd met drie maanden te rekenen vanaf

de betekening van de ministeriële uitspraak in beroep aan de betrokkenen.

In bovenstaande gevallen is er een procedure lopende om het huwelijk te erkennen. Maar het hoeft geen betoog dat dit zeer lang kan aanslepen. Zolang het huwelijk echter niet erkend is, worden deze personen beschouwd als feitelijke partners (hetgeen strikt juridisch bekeken correct is). Dit wordt trouwens ook zo toegepast op partners die reeds voor de wijziging van december 2013 (ook wettelijk samenwonende én gehuwden moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden) zijn toegetreden. De SHM geeft nu 2 á 3 maanden tijd aan de huurder en zijn feitelijke partner om zich in regel te stellen (wat gezien de gemiddelde duur van de procedure eerder een relatief korte termijn is).

Het verhaal bij de toezichthouder werd als gegrond beschouwd omdat de procedure nog lopende was en omdat de persoon wettelijk gezien niet kan toetreden maar de bijwoning wordt beschouwd als tijdelijke opvang. De toezichthouder beschouwde het niet ingeschreven zijn in het bevolkingsregister echter niet als een ernstige en blijvend en blijvende tekortkoming. De SHM handhaaft dus haar beslissing, waarna de Toezichthouder deze vernietigt. Daarna tekent de SHM beroep aan tegen de vernietigingsprocedure van de toezichthouder.

Het MB doet uitspraak. De opzegging wordt niet gehandhaafd (met verwijzing naar vonnis van Wetteren) en de huurder moet over een redelijke termijn kunnen beschikken om zijn fout recht te zetten.

Het laten bijwonen van een feitelijke partner tegen de wettelijke reglementeringen wordt beschouwd als een ernstige, blijvende tekortkoming. Een afschrift van deze beslissing moet bezorgd worden aan de huurder. De SHM kan het huurcontract opzeggen vanaf 3 maanden na kennisgeving en zolang de persoon er nog bijwoont (tenzij hij ondertussen voldoet...).

Verlies van verblijfsrecht in de loop van het huurcontract

In een ander geval (MB 16) beantwoordden de huurders bij toewijzing wel aan alle toelatingsvoorwaarden maar verloor een van de huurders in de loop van de huurovereenkomst zijn verblijfsrecht op het Belgisch grondgebied. Zolang deze persoon echter geen uitvoerbaar bevel heeft gekregen om het land te verlaten, kan hij blijven huren, nu het niet voldoen van de voorwaarde inzake inschrijving in het bevolkingsregister niet het gevolg is van een ernstige en blijvende tekortkoming maar het gevolg is van een beslissing door een andere administratieve overheid die nog voor beroep vatbaar is.

Een beroepsprocedure werkt immers schorsend. Dit betekent concreet dat het verlies van de verblijfsvergunning wordt opgeschorst zolang de beroepsprocedure lopende is.

Toenmalig federaal minister van Binnenlandse Zaken, mevrouw Milquet heeft een omzendbrief verstuurd aan de lokale besturen om hen te adviseren personen die hun verblijfsstatus verliezen onmiddellijk uit te schrijven uit de registers van het bevolkingsregister. Een omzendbrief heeft de bedoeling om toelichting te verschaffen bij een wet, niet om er van af te wijken.

Weigering versnelde toewijzing na onrechtmatige uithuiszetting (MB 18)

Dit gaat om een dossier dat opgevolgd wordt door huurdersbond Antwerpen. Een korte situatieschets:

- Huurder heeft de bijwoning van zijn (zwangere) partner niet gemeld (en verzwegen bij inschrijving);
- Huurder krijgt opzeg door SHM;
- Vrederecht bevestigt dit;
- Beroep bij Rechtbank eerste aanleg: er is een fout begaan door huurder maar deze fout is niet zwaarwichtig genoeg om de huurder uit huis te zetten (sanctie = disproportioneel).

Immers niet elke fout moet bestraft worden met de zwaarst mogelijke sanctie. Bovendien werd zelfs de bezettingsnorm van het huurreglement van de betrokken SHM niet overschreden. Een woning geschikt voor één persoon is tevens geschikt voor een koppel. De huurder begaat ook geen fout door de zwangerschap niet te melden aangezien volgens het huurreglement dit de kandidaat-huurder slechts het recht op een bijkomende slaapkamer oplevert indien de vrouw minstens 4 maanden zwanger is, wat niet het geval was. De SHM kan niet hard maken op grond waarvan de huurder op onrechtmatige wijze een voordeel of de toewijzing van een sociale huurwoning heeft bekomen. Fraude wordt niet vermoed maar moet bewezen worden. De SHM moet een schadevergoeding betalen.

Daarna doet deze huurder een aanvraag tot versnelde toewijs die niet wordt toegestaan (huurder werd onterecht buitengezet en hierdoor benadeeld maar de persoon krijgt een schadevergoeding wegens onrechtmatige en ontijdige uithuiszetting).

De toezichthouder vernietigt deze beslissing, waarna de SHM beroep aantekent bij de minister.

In de regelgeving wordt duidelijk omschreven dat een SHM versneld kan toewijzen en dat de toezichthouder hierop toekijkt. Het gaat dus om een discretionaire bevoegdheid van de SHM. Dit betekent dat de SHM dit geval per geval moet bekijken en dat hierop de motiveringsplicht van toepassing is en ze het gelijkheidsbeginsel moeten hanteren.

De aangedragen motieven door Woonhaven zijn de volgende:

- Het betreft geen multi-problem situatie;
- In het verleden werden onvoldoende en onvolledige verklaringen afgelegd;
- De kandidaat-huurder heeft een schadevergoeding gekregen en werd dus voldoende gecompenseerd.

De minister heeft het beroep van Woonhaven ingewilligd.

Omzendbrief Wonen Vlaanderen

Tenslotte is er nog een omzendbrief van Wonen Vlaanderen met onderrichtingen aan SHM's ter uitvoering van de MB's.

Standpunt VHP

Ten gronde is VHP het niet eens met het standpunt van de minister zoals weergegeven in deze rondzendbrief van Agentschap Wonen-Vlaanderen. Het VHP is namelijk van mening dat volgens Art. 8 van het EVRM de overheid zich niet mag inmengen in het gezinsleven zonder een in dit artikel beschreven motief. Zowel in het geval van de zittende huurder die zijn verblijfsrecht verliest als in het geval waarin de toetreders nog niet kan ingeschreven worden in het bevolkingsregister, ligt aan de basis een hangende procedure voor een andere administratieve overheid. We kunnen met het VHP op juridische gronden onderschrijven dat de toetredende partner geen individuele rechten op de huur van een sociale huurwoning kan putten zolang deze niet voldoet aan alle toelatingsvoorwaarden, maar om deze redenen een huurder uit z'n woning zetten, hangende de administratieve procedure tot erkenning van het buitenlands huwelijk naar Belgisch recht, is zowel bekeken vanuit artikel 22 van de Grondwet (bescherming van de gezinswoning), artikel 23 van de Grondwet (recht op een behoorlijke huisvesting) als artikel 8 E.V.R.M. disproportioneel, conform de rechtspraak van het Grondwettelijk hof.

Ondertussen echter is de omzendbrief van Wonen Vlaanderen ten gevolge van het arrest van het Grondwettelijk hof van 18 juni 2015 hervormd en wordt er op gewezen dat een partner die nog in een procedure gewikkeld is

tot het bekomen van een erkend verblijfstatuut een tijdelijke inwoner is. Het betreft meer bepaald een omzendbrief van 7 juli 2015 betreffende de uitspraak van het Grondwettelijk Hof nr. 94/2015 - tijdelijke bijwoner asielzoeker en wijziging van de richtlijnen van 16 januari 2015.

Het Grondwettelijk Hof heeft op 18 juni 2015 een arrest gewezen in antwoord op de prejudiciële vraag betreffende artikel 2 van de Vlaamse Wooncode en de artikelen 1, 10° en 17°, 3, 7 en 14 van het Kaderbesluit Sociale Huur, gesteld door de Vrederechter van het kanton Veurne-Nieuwpoort. In het licht van dit arrest dienen de richtlijnen opgenomen in de rondzendbrief van het agentschap Wonen-Vlaanderen, verstuurd door de VMSW op 16 januari 2015, te worden herzien. Meer bepaald de eerste situatie opgenomen in de rondzendbrief, strookt niet met de interpretatie die het Grondwettelijk Hof heeft gegeven aan artikel 2 van de Vlaamse Wooncode.

Het verblijf van een asielzoeker in de sociale woning van zijn partner met wie hij een duurzame relatie heeft, in afwachting van de beslissing over zijn asielaanvraag en uiterlijk tot die beslissing, moet, aldus het Grondwettelijk Hof, worden beschouwd als een tijdelijke bijwoner die niet onderworpen is aan de toelatingsvereisten bepaald in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Aldus is die bijwoner rechtmatig en kan zij geen aanleiding zijn voor de opzegging van de huurovereenkomst. Het Hof beoordeelt de inschrijving van een asielzoeker in het wachtregister voor vreemdelingen als een situatie die noodzakelijkerwijze tijdelijk van aard is. Na een positieve beslissing over de asielaanvraag zal de betrokken vreemdeling worden ingeschreven in het vreemdelingenregister en kan hij op permanente wijze met zijn partner in de sociale huurwoning verblijven en tot de huurovereenkomst toetreden, mits hij ook voldoet aan de andere voorwaarden bedoeld in artikel 95, § 1, eerste en tweede lid, van de Vlaamse Wooncode. Het Hof stelt verder dat in geen geval van een rechtmatige bijwoner

sprake zou kunnen zijn, wanneer de betrokken vreemdeling, na een negatieve beslissing over zijn asielaanvraag, niet langer wettig op het grondgebied verblijft. Bij betwisting komt het aan de bevoegde overheid toe, onder controle van de rechter, om te beoordelen of de bijwoning rechtmatig is.

Deze uitspraak wijzigt het eerste item in de richtlijnen van 16 januari 2015 ten aanzien van een mogelijke opzeg van de huurovereenkomst ten aanzien van asielzoekers.

7.4.2 Ministeriële Beslissing van 5 juni 2015: betreffende de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij om kandidatuur te schrappen wegens het niet voldoen aan de taalvoorwaarde

Op 8 oktober 2014 beslist de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij om geen woning toe te wijzen aan de kandidaat-huurder en om hem te schrappen uit het inschrijvingsregister, omdat hij volgens haar niet beantwoordt aan de voorwaarde inzake taalbereidheid. Op 4 november 2014 dient de kandidaat-huurder verhaal in tegen deze beslissing bij de toezichthouder. Op 24 november 2015 beoordeelt de toezichthouder het verhaal ongegrond.

De kandidaat-huurder dient een klacht in bij de Vlaamse Ombudsdienst. Deze vraagt aan de toezichthouder om het dossier opnieuw te bekijken, gezien er een vergissing is gebeurd in de interpretatie van de KSZ (Kruispuntbank Sociale Zekerheid)/KBI (Kruispuntbank Inburgering)-gegevens.

Op 3 maart 2015 oordeelt de toezichthouder dat op het ogenblik dat een woning werd aangeboden aan de kandidaat-huurder, deze toch voldeed aan de toelatingsvoorwaarden en zijn schrapping op een verkeerde interpretatie van de beschikbare gegevens was gebaseerd. De toezichthouder vraagt aan de sociale huisvestingsmaatschappij om de kandidaat-huurder opnieuw op te nemen in het kandidatenregister met zijn oorspronkelijk inschrijvingsnummer en hem een voorrang te verlenen zoals vermeld in art. 19, eerste lid, 1^o quater van het Kaderbesluit Sociale Huur.

Op 18 maart 2015 beslist de raad van bestuur om de schrapping van de kandidaat-huurder te handhaven. Op 23 maart 2015 vernietigt de toezichthouder deze beslissing.

De toezichthouder was eerst van oordeel dat de kandidaat-huurder niet voldeed aan de

taalbereidheidsvoorwaarde omdat hij geen 80% aanwezig was tijdens de taalcursus waarvoor hij zich in 2009 inschreef. Hij kon aan de sociale huisvestingsmaatschappij ook geen documenten voorleggen waaruit bleek dat hij nog 80% van de lessen van een cursus Nederlands kon volgen of dat hij van een vrijstelling genoot om de taalcursus te volgen. Naar aanleiding van het schrijven van de Vlaamse Ombudsdienst, waar betrokkene klacht had ingediend tegen de beslissing van de toezichthouder, heeft deze het dossier herbekeken. De toezichthouder heeft navraag gedaan bij het Huis van het Nederlands met betrekking tot de inschrijving van de kandidaat-huurder voor een cursus Nederlands. Hieruit bleek dat de kandidaat-huurder op 8 september 2014 de derde module startte en van de eerste twee modules zou vrijgesteld zijn. Tot op het moment van navraag door de toezichthouder was betrokkene minstens 80% aanwezig en voldeed hij dus wel aan de taalbereidheidsvoorwaarde.

Verder haalt de toezichthouder aan dat de verhuurder een beroep moet doen op informatie die de bevoegde overheden of instellingen hem elektronisch kunnen bezorgen. Hiertoe werd de KSZ/KBI -toepassing ontwikkeld en ter beschikking gesteld aan de sociale verhuurder. Op 18 september 2014 werd in het dossier van de kandidaat-huurder gemeld: OK voor I, T en D (voorlopig). Bij een dergelijke melding zijn er volgens de KSZ/KBI-toepassing geen verdere stappen nodig en kan aan de kandidaat-huurder een woning toegewezen worden. Er was dus geen aanleiding om bewijsstukken te

vragen. De schrapping was bijgevolg onterecht.

De argumentatie van de sociale huisvestingsmaatschappij concentreert zich in hoofdzake op de procedurele aspecten aangaande de beslissing van de toezichthouder. In grote lijnen argumenteert de sociale huisvestingsmaatschappij dat haar niet kan verweten worden foutief te hebben gehandeld en dat de Vlaamse Ombudsdienst geen bevoegdheid heeft om beslissingen in individuele dossiers ongedaan te maken. Een beroep tegen een beslissing van de toezichthouder is immers enkel mogelijk bij de Raad van State. In ondergeschikte orde ontwikkelt de sociale huisvestingsmaatschappij een argumentatie tegen de inhoudelijke aspecten van de bestreden beslissing van de toezichthouder. In grote lijnen argumenteert de sociale huisvestingsmaatschappij dat zij op het ogenblik van de toewijzing geen kennis had van het gegeven dat betrokkene vrijgesteld was voor module 1 en 2 en dat volgens het Huis van het Nederlands betrokkene op 8 september 2014 startte met de derde module. De eerste maal dat betrokkene liet weten dat hij was ingeschreven voor een cursus Nederlands was op 17 december 2014, lang na de schrapping van de kandidatuur.

De sociale huisvestingsmaatschappij heeft zich gebaseerd op een stroomdiagram, opgemaakt door Wonen-Vlaanderen in 2007. Zij had zich echter moeten baseren op de informatie die elektronisch beschikbaar werd gesteld via de KBI en de interpretatie die aan 'OK voor I, T en D (voorlopig)' wordt gegeven volgens de handleiding KBI van 27 februari 2009. Hierin wordt duidelijk vermeld op pg. 17 dat 'OK voor I, T en D (voorlopig)' betekent: "de (kandidaat) huurder voldoet voorlopig aan de voorwaarden van inschrijving, toewijzing en definitief contract. Er moet geen verdere actie ondernomen worden door de verhuurder op vlak van inburgering of taalbereidheid. Er kan een woning aan de kandidaat-huurder toegewezen worden."

De sociale huisvestingsmaatschappij dient dus een woning toe te wijzen aan de kandidaat-huurder. De toewijzing ontslaat betrokkene evenwel niet van het aantonen van zijn taalbereidheid. Artikel 92, §3, eerste lid, 6° van de Vlaamse Wooncode bepaalt immers dat de huurder verplicht is om zijn taalbereidheid aan te tonen. Artikel 102bis, §3 van de Vlaamse Wooncode bepaalt dat een administratieve geldboete kan worden opgelegd als hij die verplichting niet naleeft.

Het verzoek van de SHM om de beslissing van de toezichthouder te vernietigen wordt verworpen door de minister.

7.4.3 Ministeriële beslissing van 14 april 2015 met betrekking over de beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking het gegrond verklaard verhaal tegen de schrapping uit het register van kandidaat-huurders

Een kandidaat-huurder staat sinds 6 april 2011 ingeschreven in het register van kandidaat-huurders en reageert bij de tweejaarlijkse actualisatie noch op de actualisatiebrief van 25 maart 2013, noch op de herinneringsbrief van 13 mei 2013. Hierop beslist de SHM om de kandidaat-huurder te schrappen uit het register van kandidaat-huurders, waarop de kandidaat-huurder verhaal aantekent bij de toezichthouder die het verhaal gegrond verklaart.

Daarop verzendt de SHM een schrijven de dato 12 december 2013 naar de kandidaat-

huurder en stelt dat ze gemotiveerd beslist heeft over het verhaal van de kandidaat-huurder tegen de schrapping uit het register van kandidaat-huurders. De SHM handhaaft haar eerder genomen beslissing.

De toezichthouder die geen notulen had ontvangen van deze gemotiveerde beslissing vraagt bij brief van 18 december 2013 aan de SHM een nieuwe beslissing te nemen op haar volgende raad van bestuur. Hierop beslist de raad van bestuur op 18 december 2013 (dus dezelfde dag nog) om haar beslissing tot schrapping uit het register te handhaven en de beoordeling door de toezichthouder naast zich

neer te leggen. Het punt omtrent de gegrondverklaring van het verhaal stond evenwel niet op de agenda van de raad van bestuur en twee bestuursleden waren niet aanwezig. De beslissing is dus strijdig met het huishoudelijk reglement van de sociale huisvestingsmaatschappij omdat daarin staat dat de Raad van bestuur slechts kan beslissen over punten die geagendeerd staan, tenzij alle bestuurders aanwezig zijn en bereid zijn over een niet geagendeerd punt te beraadslagen.

Op 7 januari 2014 verzoekt de toezichthouder aan de Raad van bestuur van de SHM om derhalve de gegrondheid van het verhaal opnieuw te agenderen en een nieuwe beslissing te nemen. Hierop beslist de Raad van Bestuur opnieuw haar beslissing tot schrapping te handhaven en niet akkoord te gaan met de gegrondverklaring van het verhaal door de toezichthouder.

De toezichthouder had het verhaal gegrond verklaard omdat de sociale huisvestingsmaatschappij het bewijs van verzending van actualisatiebrief en herinneringsbrief niet kon voorleggen.

Volgens de toezichthouder ligt de bewijslast voor het verzenden van een actualisatiebrief en herinneringsbrief bij de verzender van de brief, in casu de sociale huisvestingsmaatschappij. De toezichthouder verwijst in dit verband naar artikel 1315 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 870 van het Gerechtelijk wetboek. Dat laatste artikel handelt over de bewijsvoering en bepaalt: "Iedere partij moet het bewijs leveren van de feiten die zij aanvoert."

De sociale huisvestingsmaatschappij van haar kant meent dat deze artikelen niet onverkort kunnen gelden en wijst er op dat het KBSH nergens de sociale verhuurders verplicht om aangetekend brieven te versturen. Ze wijst erop dat bij de actualisatie ongeveer 1.300 actualisatiebrieven en 400 herinneringsbrieven dienden verstuurd te worden. Vanuit het zuinigheidsbeginsel valt het niet te verantwoorden dat al deze brieven bij aangetekend schrijven moeten verstuurd worden. De SHM wijst er op dat zij de brieven verstuurd heeft naar het adres zoals gekend

was in de KSZ-gegevensdatabank. Bovendien heeft de huurder wel tijdig verhaal aangetekend tegen de mededeling tot beslissing om de kandidaat-huurder te schrappen, terwijl deze mededeling naar hetzelfde adres is verstuurd. De verstuurde brieven worden in het softwaresysteem bijgehouden en een kopie van deze brieven is voorgelegd aan Inspectie RWO.

In haar beoordeling verwijst de minister naar de door de toezichthouder ingeroepen wettelijke bepalingen waaruit blijkt dat de bewijslast voor het versturen van brieven bij de sociale huisvestingsmaatschappij ligt. De kandidaat-huurder betwist de ontvangst van zowel de actualisatie- als herinneringsbrief.

Daar gelaten of de SHM voldoende bewijs levert van de verzending van de brieven, wijst de minister er op dat gezien de inschrijving als kandidaat-huurder op 6 april 2011, het hier de eerste actualisatie betrof die deze kandidaat-huurder onderging en er dus vanuit gegaan kan worden dat de kandidaat-huurder niet alle verstrekende gevolgen kon inschatten van het niet tijdig reageren op deze brieven.

Nadat de sociale huisvestingsmaatschappij op de hoogte was gebracht van de gegrondverklaring van het verhaal van de kandidaat-huurder door de toezichthouder had zij een nieuwe beslissing kunnen nemen en de schrapping ongedaan maken. Met toepassing van artikel 14 van het erkenningsbesluit van sociale huisvestingsmaatschappijen wordt van een sociale huisvestingsmaatschappij verwacht dat ze aandacht schenkt aan de operationele doelstelling 'zich inzetten voor en zo goed mogelijke woonzekerheid'. Met het maatschappelijk doel van een sociale huisvestingsmaatschappij voor ogen, had de sociale huisvestingsmaatschappij deze inspanning kunnen leveren in de plaats van de schrapping te handhaven, wat toch een vrij drastische maatregel is. De minister besluit dat de schrapping dient ongedaan gemaakt te worden en de kandidaat-huurder opnieuw dient ingeschreven te worden met het zelfde chronologisch volgnummer.

7.5 Andere beleidsthema's

7.5.1 CHM in de sociale huur

Sommige SHM's voeren een systeem van Central Heating Management door, ontworpen door Siemens en gebruikt door Electrabel. Dit is een collectief regel-, meet- en facturatiesysteem van collectieve verwarming. Sociale huurders klagen aan dat dit een duur systeem is. Zowel VIVAS als Project Energiearmoede van Samenlevingsopbouw verzamelen alle info en zullen aanbevelingen doen. Momenteel verzamelen we alle nuttige info hiervoor ter voorbereiding van een dossier. Mogelijke knelpunten zijn:

ondoorzichtige tarifiering Electrabel, zware beheerskosten, dubbele vaste kost indien men ook kookt op gas, kans op opzegging, afregeling systeem bij afsluiting, omzeiling van sociaal tarief, omzeiling bescherming afkoppeling, slechte isolatie, kosten foutieve facturatie, bereidheid rechtzetting fouten, afwentelen verantwoordelijkheid, kosten individuele meters, ...

Dit wordt nog steeds verder opgevolgd door VIVAS / VHP.

7.5.2 Stijging van de prijzen inzake elektriciteit en aardgas

Voor 2015 en 2016 verwachten we voor huishoudelijke afnemers belangrijke stijgen van de elektriciteitsfactuur.

Aan de basis hiervan liggen diverse beleidsmaatregelen.

Verhoging BTW-voet op elektriciteit voor huishoudelijke eindafnemers van 6 naar 21% BTW

Vooreerst heeft de federale regering beslist om de BTW op elektriciteit voor huishoudelijke afnemers opnieuw van 6% naar 21 % BTW te brengen. Deze maatregel is in werking getreden op 1 september 2015 en geldt ook voor wie recht heeft op een sociaal tarief of een budgetmeter heeft.

Doorrekening vennootschapsbelasting in distributienettarieven

Met ingang van 1 augustus 2015 wordt de vennootschapsbelasting op de distributiebedrijven doorgerekend in de elektriciteitsprijs. De distributienettarieven voor 2015 vindt men op: http://www.vreg.be/sites/default/files/uploads/standaardprijs_tarieven_ls_elek_res.pdf

1 maart 2015 – Wijziging transmissienettarieven

Voor de federale tarieven voor openbaredienstverplichtingen en voor de

heffing federale bijdrage 'elektriciteit' op de tarieflijst transmissienettarieven is op 1 maart 2015 een bijzonder aanpassingsmoment voorzien en dit voor de volgende tariefcomponenten:

- Openbaredienstverplichting met betrekking tot de aankoop van groenestroomcertificaten uit de productie door offshore windmolenparken
- Openbaredienstverplichting 'strategische reserve'
- Federale bijdrage 'elektriciteit'.

De elektriciteitsfactuur voor een gezin met een doorsnee verbruik van 3.500 kWh stijgt hierdoor gemiddeld met 0,18%.

Afschaffing gratis elektriciteit

Verder is met ingang van 1 januari 2016 de levering van 100 kWh gratis elektriciteit per gezinslid afgeschaft. In Vlaanderen had elk gezin tot en met 2015 jaarlijks recht op een gratis hoeveelheid elektriciteit. Elk gezin kreeg 100 kWh gratis met daarbovenop nog eens 100 kWh per gezinslid. De elektriciteitsleverancier verrekent de gratis hoeveelheid elektriciteit op de jaarlijkse eindafrekening. Bij de berekening van de hoeveelheid gratis elektriciteit werd enkel rekening gehouden met het aantal

gezinsleden dat op 1 januari van dat jaar in de betrokken woning hun hoofdverblijfplaats heeft. Er is voor een beperkt aantal casussen wel een overgangsmaatregel uitgewerkt. Zie <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/elektriciteit-aardgas-en-verwarming/gratis-hoeveelheid-elektriciteit>.

Verhoging van de energieheffing, later Turteltaks genoemd

Op 1 januari 2015 voerde de Vlaamse overheid een *"heffing op de afnamepunten van elektriciteit"* in. U betaalt deze bijdrage dus al sinds 1 januari 2015. De Vlaamse regering keurde een energieheffing goed. Deze heffing (bijdrage energiefonds) bedroeg 0,15 euro/maand tussen januari en juni 2015 en bedraagt 0,34 euro/maand tussen juli en december 2015. Voor de maanden januari en februari 2016 zal deze 0,2538 euro/maand bedragen (0,25 euro x indexatie (101,50/99,98)).

De Vlaamse regering kondigde een verhoging aan vanaf 1 maart 2016. Zie onderstaande link voor de bedragen vanaf die datum: www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/elektriciteit-aardgas-en-verwarming/energieheffing-energiefonds-verhoogd-vanaf-maart-2016

Vanaf 1 maart 2016 wordt deze heffing dus grondig gewijzigd. In de media wordt naar deze hervorming verwezen als de *"Turteltaks"*. In de praktijk zal de opbrengst van de Bijdrage Energiefonds worden aangewend voor de financiering van: de Vlaamse Regulator van de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG) (1%), projecten inzake groene warmte (2,1%), afbouw schulden groenestroomcertificaten (96,9%).

Naast de eventuele wijzigingen van de energieprijzen door uw energieleverancier, is sinds 2015 uw elektriciteitsfactuur aanzienlijk gestegen als gevolg van een aantal aanpassingen met betrekking tot de nettarieven en de heffingen, twee onderdelen die ook deel uitmaken van uw elektriciteitsfactuur.

Voor de periode vanaf 1 maart 2016 wordt het tarief van de bijdrage als volgt berekend: aanrekening per afnamepunt, waarbij het tarief van de bijdrage per afnamepunt bepaald wordt op basis van het jaarverbruik over dat afnamepunt en tot welke verbruiksschijf dit jaarverbruik hoort. Elke verbruiksschijf is onderworpen aan een eigen specifiek tarief. Voor een gezin dat zijn woning elektrisch verwarmt, loopt het elektriciteitsverbruik veel hoger op dan het gemiddelde verbruik. Deze gezinnen zullen eerder in de verbruiksschijven terecht komen waarvan de tarieven 130, 290 of zelfs 770 euro per jaar bedragen. Voor beschermde klanten, klanten met een actieve budgetmeter of klanten met een actieve stroombegrenzer wordt het tarief vermindert tot 25 euro, ongeacht het jaarverbruik.

Door het feit dat een bijdrage moet betaald worden per afnamepunt, en appartementsbewoners doorgaans over twee afnamepunten beschikken (een collectief afnamepunt voor het gemeenschappelijk elektriciteitsverbruik en een individueel afnamepunt voor het individueel elektriciteitsverbruik) dreigen ze in verhouding met bewoners van eengezinswoningen meer te betalen. Het verschil in behandeling kan significant worden als het een appartementsgebouw betreft met een beperkt aantal bewoners.

Volgens het Groot Woononderzoek is op de private huurmarkt het aandeel meergezinswoningen gestegen van 58% in 2005 naar 74% in 2013. Het aandeel appartementsbewoners is onder huurders aanmerkelijk hoger dan onder eigenaarsbewoners. In die zin dreigen huurders dus extra belast te worden door deze Turteltaks.

In een appartementsblok met honderd flats blijven die kosten beperkt tot 1 euro per gezin, maar als er slechts twee flats zijn, gaat het om 50 euro bovenop de 100 euro die al per aansluiting betaald wordt. Nochtans is dat verbruik in die gemeenschappelijke delen vaak beperkt tot enkele lampen, de bel en de deuropener, waardoor een grote wanverhouding ontstaat tussen de heffing en het reële verbruik. Volgens het kabinet van

minister van Energie Annemie Turtelboom is dat geen ongewenst neveneffect, maar was dat vooraf ingecalculeerd. Het Vlaams Huurdersplatform heeft deze maatregel daarom in de pers bekritiseerd.

Benadrukken we wel dat voor beschermde klanten, klanten met een actieve budgetmeter of klanten met een actieve stroombegrenzer het tarief verminderd wordt tot 25 euro, ongeacht het jaarverbruik. Die begrenzing zal echter niet gelden voor het verbruik van een collectief afnamepunt zoals bij appartementsbewoners.

Procedures voor het Grondwettelijk Hof

Zowel de PVDA als Test-Aankoop hebben reeds aangekondigd dat ze de vernietiging van de Turteltaks zullen verzoeken voor het Grondwettelijk hof. Om drie redenen: omdat de uitgewerkte regeling strijdig is met het gelijkheidsbeginsel, omdat de Vlaamse overheid niet bevoegd is en omdat op basis van het verbruik een dubbele belasting wordt ingevoerd.

Extra bijdrage verbruikers zonnepanelen

Voor wie elektriciteit via zonnepanelen op het elektriciteitsnet plaatst en/of tevens elektriciteit van het openbaar net afneemt, moet eveneens een verhoogde vergoeding betalen. Dit is het zogenaamde prosumentarief, hetgeen een woordcompilatie vormt tussen producent en consument. Vanaf 1 juli 2015 moeten echter ook de gebruikers van zonnepanelen het prosumentarief betalen. Dit is een vergoeding voor het op het net halen van elektriciteit en het er op zetten. De gebruikers van zonnepanelen zijn immers zowel producent als consument, vanwaar de term prosumenten.

Dit prosumentarief is afhankelijk van het soort distributiebeheerder en dient door de VREG te worden goedgekeurd. Bovendien is het onderhevig aan schommelingen. Vooreerst ga je per regio of stad na wie de distributiebeheerder voor elektriciteit is. Je

gaat naar de website van de Vreg: <http://www.vreg.be/nl/wie-is-uw-netbeheerder> en tik het postnummer in.

De verhoging vanaf 1/8/2015 heeft te maken met het doorrekenen van de ingevoerde vennootschapsbelasting op distributienetbeheerder naar de consument van elektriciteit. De verhoging vanaf 1/9 heeft te maken met het opnieuw optrekken van BTW op privaat elektriciteitsverbruik van 6 naar 21 %. De BTW-verlaging van 21 % naar 6% gold voor de periode 1 april 2014 tot en met 31/08/2014. De distributienettarieven worden per distributiebeheerder goedgekeurd door de VREG.

In casu kunnen hier huurders (voornamelijk private huurders) gevat zijn, wanneer hun verhuurder zonnepanelen heeft geplaatst die elektriciteit opgewekt door zonnepanelen op het elektriciteitsnet plaatst. Het betreft dus een bijkomende vergoeding bovenop de andere.

Quid met de aardgasprijzen?

Ook de aardgasprijzen bevatten een energiecomponent (sterk afhankelijk van de aardgasprijzen op wereldniveau), de distributie - en transportkosten, en de vergoeding voor netbeheerders, en tenslotte allerlei taksen opgelegd door diverse overheden. Met name de doorrekening van de vennootschapsbelasting aan de zogenaamde netbeheerders.

Verder zijn er volgende energiebijdragen of – taksen specifiek voor het aardgasverbruik:

- CREG-fonds: de financiering van de werkingskosten van de Commissie voor de Regulering van de Elektriciteit en het Gas (CREG);
- Sociaal Energiefonds: de financiering van de sociale maatregelen voorzien door de wet van 4 september 2002 (dienstverlening hulpbehoevenden inzake energie via OCMW's).

Bijdrage op energie (aardgas)

Deze bijdrage wordt aangerekend conform de programmawet van 27 december 2004 en wordt geheven op energieproducten waaronder ook aardgas en elektriciteit. De opbrengst van de energiebijdrage is bestemd voor het Fonds voor het financieel evenwicht in de sociale zekerheid.

Toeslag beschermde klanten (aardgas)

Deze toeslag wordt aangerekend op het aardgasverbruik vanaf 1 januari 2004 en is bestemd voor de financiering van de reële nettokost die voortvloeit uit de toepassing van maximumprijzen voor de levering van gas aan residentiële beschermde klanten.

Afschaffing gratis waterverbruik

Tot 2015 was er jaarlijks een gratis levering van de eerste 15 kubieke meter (m3) leidingwater, en dat voor elke persoon die op 1 januari op uw adres was ingeschreven bij de gemeente. Deze jaarlijkse hoeveelheid gratis drinkwater per persoon is sinds 1-1-2016 afgeschaft.

Vrees voor onbetaalde energiefacturen

De OCMW's vrezen dat in 2016 nog meer mensen bij hen zullen aankloppen omdat ze de energiefactuur niet kunnen betalen. OCMW's zijn er om mensen te helpen maar hun mogelijkheden raken stilaan uitgeput. De VVSG vraagt dan ook dat meer mensen recht krijgen op het sociaal tarief voor energie en dat de Vlaamse overheid de OCMW's eindelijk ondersteunt voor de begeleiding van mensen met energieproblemen. Dit jaar alleen al (tot begin oktober 2015) stuurden de distributienetbeheerders naar de Vlaamse OCMW's 23.800 dossiers door van mensen die de elektriciteitsfactuur niet konden betalen. Het gaat om mensen die eerst door de commerciële leveranciers gedropt worden omdat ze de rekening niet betalen, en daarna ook bij de netbeheerder in de problemen komen. OCMW's trachten dan te vermijden

dat mensen afgesloten worden door een tussenkomst in de factuur, een realistisch afbetalingsplan, schuldhulpverlening, enzovoort. Meer mensen die aankloppen bij het OCMW betekent dat meer middelen nodig zijn om mensen kwaliteitsvol te helpen. Dit is een verantwoordelijkheid van alle overheden. De Vlaamse Energieregulator VREG kondigde zopas aan dat de jaarlijkse stroomfactuur voor een gemiddeld gezin van 675,63 euro op 1 januari 2015 zal stijgen naar 1.005 euro in maart 2016. Het VHP sluit zich aan bij dit signaal verstrekt door de VVSG. Zie http://www.vvsg.be/sociaal_beleid_en_werk/ezine/layouts/15/WopiFrame.aspx?sourcedoc=/sociaal_beleid_en_werk/ezine/Documents/M-Weter%202015/M-Weter%202015%20nr.%2011ter.doc&action=default&DefaultItemOpen=1

Platform tegen Energiearmoede publiceert eerste Barometer

De eerste Barometer Energiearmoede die van nu af aan op regelmatige basis zal worden gepubliceerd, toont aan dat 14% van de Belgische gezinnen een te groot deel van hun beschikbaar inkomen aan energiekosten besteden. 4,6% van die gezinnen besteden dan weer veel minder aan energiekosten dan gezinnen die in een gelijksoortige situatie leven. En dan is er nog de 3% die op subjectieve manier zegt dat ze het financieel moeilijk hebben om hun woning te verwarmen. Conclusie is dat in totaal 21,3% van de gezinnen of 1 op 5 af te rekenen heeft of kan hebben met energie-armoede.

De Barometer Energiearmoede is de eerste realisatie van het Platform tegen Energiearmoede dat recent werd opgericht onder beheer van de Koning Boudewijnstichting. Het Platform verenigt relevante maatschappelijke spelers/belanghebbenden die samen het verschil kunnen maken en wil daartoe alle beschikbare expertise verzamelen. Het is geen spreekbuis van eender welke belangengroep en werkt volledig onafhankelijk.

7.5.3 Schending van de rechten tot huisvesting van woonwagenbewoners

België is veroordeeld door het Europees Comité voor Sociale Rechten in de collectieve klacht ingediend door Internationale Federatie van de Rechten van de Mens tegen België. Dit met volgende referentie: n° 62/2010 Fédération Internationale des Droits de l'Homme (FIDH) Belgique.

De internationale Federatie roept de schending in van de rechten met betrekking tot de huisvesting van woonwagenbewoners in het licht van het vernieuwd Europees Sociaal Handvest. De klacht omvat meer bepaald het gebrek aan woonwagenterreinen, de problemen voortvloeiend uit de niet-erkenning van caravans als huisvesting, de onvoldoende garanties ter omkadering van uitdrijving en de afwezigheid van een globale en gecoördineerde politiek ter bestrijding van armoede en sociale uitsluiting met betrekking tot woonwagenreizigers. De organisatie had de ontoereikende oplossingen inzake opvang en huisvesting van Roma zigeuners in België ingeroepen en was van oordeel dat er sprake was van de volgende schendingen van het Vernieuwd Europees Sociaal handvest:

- schending artikel 16: recht van het gezin op sociale, wettelijke en economische bescherming
- schending artikel 30: recht op bescherming tegen armoede en sociale uitsluiting ook op het vlak van huisvesting
- schending artikel 31: Recht op huisvesting

Het Europees Sociaal Comité heeft een schending van artikel 31 niet weerhouden omdat België de toepassing hiervan niet heeft goedgekeurd. Wel heeft het Comité aanvaard om de ingeroepen middelen van schending van artikel 31 te onderzoeken in het licht van een schending van artikel 16 en 30 van het ESH. Het Europees Sociaal Comité heeft daarop besloten tot een schending van de artikelen 16 en 30 evenals van de clause van non-discriminatie in artikel E van het hernieuwd handvest.

Volgende middelen zijn met unanimititeit weerhouden:

- schending artikel E in combinatie met artikel 16 wegens de niet-erkenning van de hoedanigheid van 'huisvesting' aan caravans in het gewest Wallonië (wel in Vlaanderen, zie Vlaamse Wooncode); het bestaan van kwaliteitsnormen inzake huisvesting (veiligheid, gezondheid en woonbaarheid) die echter niet aangepast zijn aan caravans en terreinen waarop zij gevestigd zijn, in het Brusselse en Vlaamse gewest;
- schending artikel 16 in combinatie met artikel E wegens het voorradig zijn van een te beperkt en onafdoende aantal terreinen toegankelijk voor woonwagenbewoners en de ontoereikende actie van de Staat om hieraan te verhelpen;
- schending artikel 16 in combinatie met artikel E wegens het onvoldoende in rekening brengen van de specificiteit van families van woonwagenbewoners in de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige vergunningen evenals de uitvoeringspraktijken hiervan;
- schending artikel 16 in combinatie met artikel E wegens de situatie van de families van woonwagenbewoners bij uitdrijving van de terreinen waarop ze zich onwettig hebben geïnstalleerd (bij gebrek aan voldoende wettige terreinen);
- schending van artikel E in combinatie met artikel 30 wegens het ontbreken van een globale gecoördineerde politiek, meer bepaald inzake huisvesting, toegespitst naar de woonwagenbewoners, en gericht op de preventie en bestrijding van de armoede en de sociale uitsluiting.

De federale Staat heeft ondermeer in haar memorie van antwoord aangevoerd dat ze diverse initiatieven genomen heeft om afdoende terreinen (zowel doorgangsterreinen als standterreinen) te realiseren door ruime subsidies, maar dat de lokale besturen hier onafdoende op zijn ingegaan. Het Comité stelt vast dat de objectieven inzake te realiseren terreinen geenszins gehaald zijn en helemaal niet

volstaan voor de groep woonwagenbewoners die hier gebruik willen van maken zodat zich een dwingender opstelling van de gewesten ten aanzien van de lokale besturen opdringt.

Het Europees Sociaal Comité heeft met 11 tegen 4 stemmen het middel inzake de schending van artikel E in combinatie met artikel 16 wegens problemen inzake domiciliëring die woonwagenbewoners ondervinden (problemen van niet toekenning domicilie omdat de woning niet bewoonbaar is of in strijd is met de ruimtelijke ordeningsvoorschriften of problemen met de toekenning van een referentie-adres) niet weerhouden omdat de verzoekende organisatie te weinig hard feitenmateriaal had aangedragen op dit vlak.

Een belangrijk element in de overwegingen van het Comité is dat de overheid of overheidsbesturen wel normering mogen opleggen op grond van normering inzake

wonen en/of normering inzake ruimtelijke ordening, maar dat deze normering moet rekening houden met de culturele specificiteit van de woonvorm van woonwagenbewoners, welke woonvorm eveneens het recht op huisvesting en het recht van het gezin op wettelijke bescherming inhoudt, ook al betrekken zij op onwettige wijze terreinen en dat tenslotte de maatregelen die men neemt proportioneel moeten zijn en derhalve in geval van uitdrijving of dreiging met uitdrijving het recht op herhuisvesting moeten inhouden. Het comité stelt ook dat de bescherming van de gezinswoning zich niet enkel stelt voor de caravan of woonwagen zelf maar ook voor het terrein rond de woonwagen en acht derhalve dat de uitdrijving of dreiging met verdrijving niet meer proportioneel is wanneer dit 's nachts gebeurt of in de winter of zonder een voorafgaande kennisgeving met inachtneming van een redelijke termijn om gevolg te geven.

DEEL III. OPDRACHTEN t.a.v. VIVAS

Overall in Vlaanderen organiseren sociale huurders zich in lokale huurdersgroepen met de bedoeling de leefbaarheid van hun buurt of wijk te verhogen en de communicatie met de SHM te verbeteren. De organisatie en de ondersteuning van de bewoners gebeurt op verschillende manieren: onder impuls van het opbouwwerk, op initiatief van een SHM, een stad of een gemeente, maar huurders organiseren zich ook op eigen initiatief. Huurdersgroepen uit gans Vlaanderen namen in 2003 massaal deel aan een eerste ontmoetingsdag in Antwerpen. Toen werd de noodzaak gevoeld om krachten te bundelen en gemeenschappelijke knelpunten, voorstellen en oplossingen aan te kaarten bij de Vlaamse overheid. Het is immers deze overheid die de regels vastlegt voor de sociale huisvesting. De ontmoetingsdag werd vervolgd met verschillende regionale samenkomsten en op 17 januari 2004 werd VIVAS officieel opgericht: Vereniging Inwoners Van Sociale woningen.

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. Dit huurdersplatform draagt onafhankelijkheid hoog in het vaandel.

Ondersteuning lokale bewonersgroepen

Ook dit jaar stellen we vast dat op lokaal niveau de ondersteuning van de lokale bewonersgroepen door de sector Samenlevingsopbouw (organisatorische en agogische ondersteuning) afneemt. Op verschillende plaatsen loopt de ondersteuning op zijn einde (of is reeds geëindigd) en worden de afspraken die gemaakt zijn tussen samenlevingsopbouw met een stad, gemeente of huisvestingsmaatschappij niet verlengd of aangepast. Dit laatste betekent meestal dat er minder middelen ter beschikking worden gesteld waardoor de ondersteuning afgebouwd wordt. In Eeklo bijvoorbeeld werd eind 2015 de ondersteuning van de bewonersgroep door samenlevingsopbouw volledig stopgezet. De maatschappij heeft hier echter wel de bedoeling om bewonersparticipatie te integreren in haar werking en uit te breiden naar haar volledige werkingsgebied.

Gezien het kwetsbaar profiel van sociale huurders is professionele omkadering echter onontbeerlijk. In het algemeen is een professioneel kader een absolute vereiste om participatieprocessen in goede banen te leiden. Een professionele ondersteuner heeft twee taken: de organisatie en vorming van de bewoners-(groep), en het optreden als brugfiguur tussen de bewoners en de huisvestingsmaatschappij. Dit laatste is belangrijk bij de opbouw van wederzijds vertrouwen, maar ook en vooral in de vertolking van de stem van moeilijk bereikbare groepen bij het beleid.

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 enerzijds deze huisvestingsmaatschappijen en eventuele andere betrokken actoren. Voor deze inhoudelijke-juridische insteek doen de

lokale opbouwwerkers en bewonersgroepen een beroep op de professionele medewerkers van huurdersbonden.

Ook VIVAS heeft een inhoudelijke, methodische en logistieke ondersteuning nodig. In het voorjaar van 2012 werd er voor gekozen om deze ondersteuning een structurele basis te verschaffen. Sinds 1 september 2012 ligt de inhoudelijke, methodische en logistieke ondersteuning van VIVAS bij het Vlaams Huurdersplatform. Concreet komt dit neer op de verankerde ondersteuning van VIVAS door het VHP. Een gezamenlijke aansturing vanuit VIVAS, Samenlevingsopbouw en de nieuwe huurdersbondstructuur is daarin echter cruciaal.

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. Een sociale

1.1 Stuurgroep VIVAS

De aangesloten groepen vaardigen een delegatie af naar de stuurgroep. Ook de individuele huurders maken deel uit van de stuurgroep. Deze groep stipfelt 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.

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

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.

In 2016 zetten we dan ook in op een verankering en verdere uitbouw van bewonersparticipatie op lokaal niveau. We zijn zeer verheugd te lezen dat de minister in haar beleidsbrief hierover het volgende zegt: *“ik wil de ondersteuning van de bewonersparticipatie binnen de sociale huisvesting verderzetten, in het bijzonder in een verdere uitbreiding en veralgemening naar alle sociale huisvestingsmaatschappijen en verdieping naar impact en inhoud van participatie.”*

huurdersgroep kan twee stemgerechtigde leden afvaardigen naar de stuurgroep. Een platform, bestaande uit verschillende lokale groepen, kan drie stemgerechtigde leden afvaardigen. Actieve huurders die opkomen voor de belangen van sociale huurders kunnen deel uit maken van de stuurgroep met stemrecht.

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 2015 kwam de stuurgroep 7 keer samen en dit op 23.01, 27.02, 27.03, 05.06, 11.09, 16.10 en 11.12. 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 2015 met thema 'betaalbaarheid';
- de beleidsnota Wonen 2014-2019 wordt toegelicht en besproken

- regelgeving sociale huur (wijzigingen);
- visitaties en visitatierapporten:

Afhankelijk van het onderwerp wordt dit door de vertegenwoordigers in de stuurgroep teruggekoppeld naar de lokale groep.

1.2 Beleidsgroep VIVAS

De stuurgroep bepaalt de grote lijnen van de jaarplanning, van het bewonerscongres en van de uitbouw van VIVAS. Zij neemt eveneens standpunten in over krachtlijnen van het sociale huurstelsel en de huurdersparticipatie. 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 2015 kwam de beleidsgroep drie keer samen en dit op 17.02, 30.04, en 06.10. 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;
- CHM-dossier.

De leden van deze beleidsgroep zijn:

- 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 zal bij de jaarlijkse programmering van de activiteiten van VIVAS het VHP hierover volwaardig en voorafgaand overleggen met zowel VIVAS als Samenlevingsopbouw in een werkgroep die de activiteiten inzake ondersteuning van de VIVAS-werking in het algemeen en bewonersparticipatie in het bijzonder voorbereidt en aanstuurt.

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 werkingsmiddelen 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.

In 2015 is de werkgroep planning samengekomen op 27.10 om de jaarplanning voor 2016 op te maken. Op de VIVAS-stuurgroep van 11.12.2015 werd een planning voor de ondersteuning van VIVAS voor 2015 goedgekeurd. Deze werd – conform de

statutaire bepalingen – bekrachtigd door de raad van bestuur van VHP op 10.12.2015.

Het thema betaalbaarheid zal in 2016 verder uitgediept worden. We denken hierbij zowel aan de huurprijsberekening als aan het financieringssysteem die beiden in de loop van 2016 zullen geëvalueerd en aangepast worden. Ook de gemeenschappelijke kosten (vb. groenonderhoud, liften maar ook kosten met betrekking tot sluikstorten) en de kosten voor energie zullen aan bod komen.

Daarnaast zal er in 2016 verder ingezet worden op het uitwerken van een dossier inzake lokale verankering en toekomstgericht beleid van bewonersparticipatie in Vlaanderen en het bepleiten van dringende acties en maatregelen. Met dit dossier willen we in kaart brengen hoe de participatie binnen sociale huur op lokaal vlak op dit moment verloopt in Vlaanderen en wat er nog nodig is om dit professioneler en structureler aan te pakken.

1.4 Bewonerscongres

Het cement van het samenwerkingsverband van de lokaal georganiseerde bewonersgroepen zijn de jaarlijkse bewonerscongressen van VIVAS waar ontmoeting, informatie-overdracht en discussie centraal staan. Deze congressen zijn steeds succesvol qua opkomst en inhoud. 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. Gezien de hoge opkomst van de deelnemers aan het congres en bijgevolg de grote kost die hier tegenover staat hebben we (Raad van bestuur van het VHP in samenspraak met VIVAS) enkele stappen ondernomen om het congres betaalbaar te houden (minder deelnemers, broodjesmaaltijd en een beperkte deelnameprijs). Structureel zal er in 2016 bekeken worden of het congres nog jaarlijks kan georganiseerd worden of dat we naar een nieuw concept moeten.

Praktisch-organisatorisch zijn het vooral de medewerkers van het VHP die zorgen dat de

Begin 2016 zal ook de nieuwe website online komen en deze zal in de loop van 2016 verder uitgebouwd worden.

Tot slot zal in 2016 een werkgroep ‘toekomst bewonerscongres’ opgericht worden. In deze werkgroep zal nagedacht worden over een nieuw concept voor het bewonerscongres van VIVAS. De laatste jaren werd het concept dat overgenomen was vanuit Samenlevingsopbouw gewoon overgenomen. Dit werd in de loop van de tijd wel een beetje aangepast om het betaalbaarder en inhoudelijk sterker te maken. Maar er werd niet meer echt gesleuteld aan wat de effectieve doelstellingen van het congres waren en of deze op de huidige manier al dan niet bereikt werden.

Naast personeelsleden van het VHP maken volgende personen deel uit van deze werkgroep: 2 vertegenwoordigers vanuit VIVAS (verkozen voor twee jaar) en een delegatie vanuit samenlevingsopbouw.

dag zelf tot in de kleinste puntjes verzorgd is. Hiervoor gaan we verschillende keren ter plekke (9.02, 30.09, 5.11 en 19.11). We stemmen ook af met de lokale huisvestingsmaatschappij (6.03 en 5.11) en met het stadbestuur (23.04).

Dit jaar konden we rekenen op medewerkers van RISO Vlaams-Brabant en de bewonersgroepen van Vilvoorde bij het uitwerken van de sociale woonbezoeken en het zoeken van de namiddaguitstappen. Inhoudelijk werd het congres vooral voorbereid op de stuurgroep en beleidsgroep. Ook werd een cameraman ingeschakeld om een vijftal getuigenissen van sociale huurders vast te leggen. Op 28.10 en 3.11 zijn we bij deze huurders ter plaatste geweest om de getuigenis vast te leggen. Dit filmpje diende om onze bekommernissen inzake betaalbaarheid en onze vragen hieromtrent aan de minister te verduidelijken, een gezicht te geven. Ook werd verschillende keren zowel inhoudelijk als praktisch overlegd met onze gastheer Flor Ory (23.04 en 19.10).

Congres afgelast

Op zaterdag 21 november zouden we ruim 200 vertegenwoordigers van lokale bewonersgroepen verwelkomen voor de 14^e editie van het bewonerscongres. Het centrale thema was betaalbaarheid onder de titel: "Waar voor je geld".

Zaterdagochtend werd echter naar aanleiding van de verhoogde terreurdreiging, beslist om alle activiteiten in Vilvoorde stil te leggen. Zo ook het bewonerscongres van VIVAS. Iedereen werd zo snel mogelijk op de hoogte gebracht, waardoor er uiteindelijk slechts een paar mensen in Vilvoorde ontvangen werden. Na een tas koffie en een ontbijtzakje, moesten deze mensen jammer genoeg terug naar huis vertrekken.

De inschrijvingsgelden werden terugbetaald. We danken de partners (zoals de cateraar) die hun doorgerekende kosten zo laag mogelijk voor ons hebben gehouden.

We zien het niet mogelijk om twee congressen te realiseren in 2016. Daarom hebben we beslist om het congres 2015 af te lasten, maar om (een deel van) de inhoud in het najaar van 2016 wel te hernemen op een nieuw bewonerscongres, aangevuld met andere deelthema's inzake betaalbaarheid en een blik op de lokale verankering van bewonersparticipatie. Onze zoektocht naar zalen in Vilvoorde om het congres daar in 2016 te hernemen is echter niet gelukt. We zullen bijgevolg uitwijken naar Mechelen.

2. Doorstroming & uitwisseling van informatie

2.1 Website

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 zal de

VIVAS-website verder uitgebouwd worden met ondermeer een intranet voor de VIVAS-leden. We hopen eveneens om VIVAS hiermee meer zichtbaar te kunnen 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. Daarnaast worden deze vragen en antwoorden, 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.

Er kwamen ook dit jaar verschillende vragen binnen via de VIVAS-leden over (foutieve) huurprijsberekeningen (welke inkomens mee

rekenen) en huurprijsherziening maar evenzeer over de verdeling van energieverbruik bij collectieve meters, de waarborg, verhuis zittende huurder,

Ook de problematiek inzake het Central Heating Managementsystem riep in 2015 nog steeds heel wat vragen op.

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 centraal. Binnen dit thema kwamen volgende onderwerpen ruim aan bod: marktwaarde, huurprijsberekening en netto belastbaar inkomen, bouwnormen en richtlijnen bij bouwen, renoveren van woningen, ...

Daarnaast werden ondermeer volgende zaken toegelicht en besproken:

- Beleidsnota en krachtlijnen nakende wijzigingen regelgeving sociale huur;
- Visitaties met vooral aandacht voor visitatierapporten en de evaluatie van het prestatie-meetsysteem;

- Studie sociale huur als instrument van recht op wonen.

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', 23.02.
- Studiedag groot woononderzoek, 03.03
- Woonforum, 20.03.
- Studiedag energiekwaliteit van het Vlaamse woningpark, 28.09.
- Studiedag proefwonen, 09.10.
- het colloquium 'de welvaartsstaat op kindermaat' georganiseerd ter gelegenheid van de publicatie van het jaarboek armoede 2015, 07.12.

2.4. Andere dossiers

A) Betaalbaarheid

De betaalbaarheid voor de bewoners van sociale huisvestingsmaatschappijen staat onder druk. Uit de cijfers van het Groot Woononderzoek 2013 blijkt dat maar liefst 23% van de sociale huurders meer dan 30% van hun inkomen aan naakte huur betalen. Daarenboven houdt 34.5% van de sociale huurders te weinig over om menswaardig te kunnen leven na het betalen van de huur. Nochtans zou een sociale huurmarkt net betaalbaarheid moeten nastreven. 44% van de sociale huurders behoort tot de 20% laagste inkomens in Vlaanderen. Zij hebben er geen boodschap aan dat hun inkomens te laag zijn als de huurprijs meer stijgt dan het inkomen. Een publieke huisvesting moet in eerste instantie uitgaan van de betaalbaarheid van de *woonkost* voor de huurder, terwijl dit op heden geregeld wordt vanuit de normering

inzake bouwkost. Dit vergt een ommekeer in de manier waarop sociale huurprijzen worden bepaald.

VIVAS heeft zich geëngageerd om constructief mee te denken hoe een rechtvaardige sociale huurmarkt de betaalbaarheid voor de huurders kan garanderen. Doorheen 2015 heeft VIVAS (in de aanloop naar het congres) in zijn stuurgroepen deze thematiek nauwgezet onder de loep genomen.

Betaalbaarheid is echter een zeer ruim begrip. 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. Volgende zaken kwamen uitgebreid aan bod op de stuurgroep:

- **Berekening sociale huurprijs**

De huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen, de patrimoniumkorting en het aantal personen ten laste. De formule ziet er als volgt uit: $1/55 I - PK - GK$ waarbij I = inkomen, PK = patrimoniumkorting en GK = gezinskorting.

Dit is in principe de te betalen huurprijs. Deze wordt begrensd door een bovengrens (= basishuurprijs; marktwaarde bij vastlegging in contract) en een ondergrens (= minimale huurprijs)

A. Inkomen

Ieder jaar wordt het inkomen opnieuw vastgesteld. Standaard wordt hiervoor het inkomen van drie jaar terug genomen (en dat wordt geïndexeerd). Als het inkomen, na indexatie, lager is dan het leefloon wordt het inkomen voor de berekening van de huurprijs gelijkgesteld met het leefloon overeenstemmend met de actuele gezinssamenstelling. Bij de berekening van de huurprijs vertrekt men van het (gezamenlijk) netto belastbaar inkomen (NBI). Maar wat is dit NBI juist? Is dit een goed vertrekpunt? Zijn er alternatieven? Een aanzet werd gegeven door Johan Steyaert (gewezen boekhouder).

We onthouden volgende zaken:

- Het is niet makkelijk om je met een ander te vergelijken. Hierdoor ontstaat nogal snel het gevoel dat men meer betaalt / te veel betaalt. Je hebt echter alle elementen nodig om te vergelijken.
- NBI is het enig valabel instrument als je er vanuit gaat dat de huurprijs wordt berekend op het inkomen (administratief haalbaar).
- Discussie: korting op huurprijs voor personen waarbij geen forfaitaire beroepskosten worden ingebracht?
- Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden: er zullen steeds een aantal mensen uit de boot vallen, ook als je baseert op een ander soort inkomen (vb beschikbaar inkomen).
- Het fiscaal bedrag om menswaardig van te leven, ligt ver onder bedrag voor de armoedegrens.

B. Patrimoniumkorting

De patrimoniumkorting heeft als bedoeling de kwaliteit van de woning mee in rekening te brengen. Sociale woningen met een lage markthuurwaarde (bijvoorbeeld oudere woningen of woningen in een minder aantrekkelijke buurt) krijgen een grotere korting. Is de patrimoniumkorting (PK) zoals ze nu wordt toegepast een goede graadmeter om kwaliteit te meten?

We scharen ons in elk geval achter de doelstelling van de patrimoniumkorting, maar momenteel geeft deze korting geen getrouw beeld van de woonkwaliteit van de woning aangezien ze afgeleid is van de marktwaarde waarbij de ligging van de woning vrij bepalend is.

C. Gezinskorting

Voor de wijziging van de huurprijsberekening (voor 2008) woog de gezinskorting zwaarder door dan nu. Vroeger werd deze berekend op de basishuurprijs. Hoe meer kinderen, hoe hoger de korting. Nu gaat het om een vast lager bedrag per kind.

- **Beoordelingskader Bouw en Renovatie (VMSW)**

Waarom moeten woningen voldoen (bouw-normen en richtlijnen)? Welke invloed heeft dit op de huurprijs van de woning? Waarom kiest men voor renovatie of vernieuwbouw. Hoe beoordeelt de VMSW renovatieprojecten? We kregen een toelichting van Koen Spitaels (Afdelingshoofd projectrealisatie VMSW)

We onthouden volgende zaken:

- De inzichten van bewoners bij het uitwerken van een concept wordt momenteel niet meegenomen. VMSW ziet het niet als haar taak om hier concreet iets voor uit te werken. Er wordt wel gewerkt met goede voorbeelden.
- In het verleden zijn er een aantal zaken gebeurd die nu moeten rechtgetrokken worden. Dit vraagt tijd (en middelen).
- Er is een probleem met de (toekenning van de) budgetten.
- De ingediende projecten worden niet grondig onderzocht door de VMSW. Er bestaan te hoge verwachtingen naar de

VMSW. Als de SHM meer verantwoordelijkheden en bevoegdheden wil, zal ze ook moeten tonen dat ze deze verantwoordelijkheden kan en wil opnemen.

- **marktwaarde**

Wouter Bosmans van de VMSW geeft een toelichting over de marktwaarde. Aan de hand van een powerpointpresentatie legt hij uit hoe het representatief staal tot stand kwam (matrix volgens type, ligging, ouderdom, staat), hoe notarissen naast de bepaling van de marktwaarde ook een checklist dienden in te vullen (via e-notariaat) met enerzijds woningkenmerken (type, grootte, garage, tuin, terras, ...) en anderzijds de woningstaat, isolatiegraad, comfortvoorzieningen en dit volgens een vooropgesteld beoordelingskader. Op die basis konden schattingen onderling worden geëvalueerd op basis van toegekende 'woningpunten' en 'kwaliteitsscores' en tegelijk een (verwachte) huurwaarde worden gesimuleerd.

We onthouden volgende zaken:

- Niet enkel de notaris bepaalt de marktwaarde. Er wordt ook gekeken naar verschillende kenmerken van de 'woning'. De extreme afwijkingen werden er uitgegoid.
- De procedure is niet transparant. Waarom kan de huurder bijvoorbeeld geen fiche krijgen over de woningkenmerken.
- Het is niet duidelijk voor de huurder welke de referentiewoning was.
- Op basis van het beoordelingskader dat uitgewerkt is, kan de marktwaarde van de woning geschat worden. Dit is te vergelijken met het puntensysteem in Nederland. Vraag is wat de meerwaarde van de notaris is.

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

- Wat is het gewicht van de omgeving? Verhouding tussen woningkwaliteit en huurprijs mag ons inziens doorwegen.

Concrete eisen en vragen voor de minister werden op basis van de gegeven input en standpunten verder uitgewerkt.

Er werd een document opgemaakt met concrete beleidsvoorstellen zowel inzake de huurprijs(berekening) van sociale woningen (marktwaarde, patrimoniumkorting, NBI en gezinskorting) als van de huurkosten en –lasten (transparantie en beheersbaarheid van kosten, energiekosten, betaalbaarheid na renovatie, waarborg en ondersteuning bij –verplichte-verhuis). De bedoeling was om een aantal concrete vragen en/of beleidsvoorstellen voor te leggen aan de minister op het congres zelf. Ook het volledige document zou overhandigd worden.

Om de vragen op het congres in te leiden en concreter te maken hadden we telkens een getuigenis van een huurder voorzien (filmpje) en dit over volgende onderwerpen:

- ondersteuning bij verhuis;
- energiezuinige investering en betaalbaarheid van factuur;
- betaalbaarheid na renovatie;
- transparantie en objectiviteit van de marktwaarde;
- kosten en lasten in appartementen/betalbaarheid in het algemeen.

We vragen een onderhoud met het kabinet om onze voorstellen over dit thema die we naar aanleiding van het congres hadden opgemaakt alsnog te kunnen toelichten.

Het centraal aangestuurde verwarmingsstelsel (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. Eind 2014 zijn we gestart met het verzamelen van alle relevante informatie (info gehaald bij de Nederlandse Woonbond, analyse van CHM-verwarming door SHM De Mandel die beslist heeft dit systeem niet toe te passen) en gedane voorstellen om hierover in 2015 een VIVAS-dossier uit te werken. Bij zowat 4.800 woningen of 3,28% van het totale patrimonium van de SHM's werd dit systeem geïnstalleerd en gebruikt.

In 2015 werden hier verdere stappen ingezet. Er werd een eerste nota opgemaakt en er werd overleg gepleegd met de VMSW, de CREG en de VVH.

Overleg VMSW

We gingen dieper in op een aantal knelpunten die de SHM gesignaleerd heeft inzake dit systeem en heel wat technische aspecten. Daarnaast probeerden we antwoord te krijgen op een aantal vragen. Hieronder een beknopte weergave van de belangrijkste zaken:

- De werkgroep van de VMSW staat op een laag pitje. In de praktijk komt deze niet meer samen. Wel werd een soort digitaal forum uitgewerkt waar SHM's vragen en ervaringen konden posten. Momenteel wordt dit echter niet gebruikt.
- VMSW beschikt niet over contracten tussen SHM en Electrabel. Om een zicht te krijgen op de afspraken die in dergelijk contract worden opgenomen, hebben we een contract opgevraagd via de VVH.
- Discussie levering warmte/gas en al dan niet toepassing van het sociaal tarief: VMSW neemt, net als VIVAS, het standpunt in dat ook voor deze huurders het sociaal tarief van toepassing zou moeten zijn. Zij kunnen ons echter geen bijkomende argumenten aanreiken waarom dit niet het geval is.
- Een aantal maatschappijen hebben ondertussen het contract met Electrabel opgezegd en zoeken andere manieren (firma's) om de individuele afrekeningen vlot te laten verlopen.

Overleg CREG

Voor verduidelijking omtrent de verschillende tarieven hebben we contact opgenomen met de CREG.

Sociaal tarief:

Dit tarief wordt samengesteld op basis van ondermeer het laagste commercieel tarief, de distributiekosten en de meterhuur. Naast deze eenheidsprijs voor aardgas (per kWh) wordt er enkel nog een federale bijdrage aangerekend. Er worden met andere woorden geen aparte distributiekosten aangerekend, geen vaste kosten en geen andere toeslagen (dus geen energiebijdrage, geen bijdrage beschermde klanten). Iedereen in Vlaanderen die recht heeft op het sociaal tarief betaalt dezelfde eenheidsprijs. Afhankelijk van waar je woont in Vlaanderen is je voordeel groter of kleiner. Reden hiervoor zijn de verschillende distributiekosten. Het sociaal tarief wordt berekend door de CREG voor een periode van 6 maanden. De CREG betaalt ook een deel van dit verschil terug aan de leveranciers.

Dit sociaal tarief is ook van toepassing voor sociale huurders met een collectieve aardgasinstallatie (= categorie 4). De maatschappijen vragen dit tarief aan voor hun sociale huurders die hier recht op hebben (dit gebeurt bijgevolg dus niet automatisch zoals bij de andere categorieën) Dit wordt dan verrekend via de maatschappijen en ook hier komt de CREG tussen.

CHM-systeem en sociaal voordeel tarief

In appartementsblokken waar gebruik wordt gemaakt van het CHM-systeem wordt geen sociaal tarief toegekend. Dit omdat er geen aardgas wordt geleverd aan de klanten maar warmte (= standpunt Electrabel).

Er gelden speciale tarieven voor dit systeem (deze tarieven zijn te raadplegen op de website van Electrabel). De eenheidsprijs voor het leveren van warmte wordt driemaandelijks vastgesteld op basis van een bepaalde formule. Hier zijn de zogenaamde transportkosten eveneens inbegrepen.

Naast de prijs per kWh worden ook nog volgende kosten aangerekend: een jaarlijkse vaste vergoeding, de energiebijdrage en de federale bijdrage.

Voor de sociale huurders wordt er op deze tarieven een korting toegepast. Vandaar dat men hier spreekt van een sociaal voordeel tarief. Dit is echter niet gelijk in Vlaanderen. Afhankelijk van waar je woont is deze korting hoger of lager. Het is niet duidelijk op welke manier deze korting wordt berekend. Wel duidelijk is dat de kortingen dus verschillen van regio tot regio. In principe moet de korting voor twee gebouwen naast elkaar in éénzelfde regio idem zijn. Alle prijsformules die leveranciers hanteren worden in het kader van een vangnetregeling door de CREG gecontroleerd en als deze controle uitwijst dat er niks uitzonderlijk aan de hand is dan mogen de leveranciers die prijsformules gebruiken.

Discussiepunt: warmte of energie?

Het sociaal tarief moet enkel toegekend worden indien er aardgas wordt geleverd (zie KB van 29/3/2012). Volgens Electrabel leveren ze geen aardgas, maar enkel 'warmte'. Volgens de CREG klopt dit (juridisch en technisch bekeken). De leverancier levert aardgas aan zichzelf (zij zijn met andere woorden eigenaar van de ketel) en bijgevolg warmte aan de huurders (gemeten via een calorimeter voor verwarming of debietmeter voor water). Als de SHM eigenaar zou zijn van de ketel wordt er wel gas geleverd aan de SHM en zouden de huurders wel onder het sociaal tarief voor aardgas vallen.

Verder?

Het grote verschil met het sociale tarief zijn de (hoge) vaste kosten. Het is ons echter niet duidelijk wat deze kosten juist behelzen. Indien een huurder volledig onder het sociaal tarief valt, moeten er geen vaste kosten betaald worden. Het uitgangspunt van VIVAS is (en blijft) dat elke huurder met een collectieve verwarming op aardgas recht heeft op het sociaal tarief. Ons uitgangspunt is dat dit ook geldt voor (of zou meten gelden voor) collectieve installaties met CHM-systeem. Er wordt immers verwarmd met aardgas!

Eind 2015 hadden we ook een overleg met de VVH om te bekijken welke stappen we hier samen kunnen in zetten.

De voordelen (goedkope energie voor huurder en administratieve last van individuele afrekening voor Electrabel) gaan immers niet meer volledig op nu blijkt dat huurders hierdoor niet meer in aanmerking komen voor het sociaal tarief en dat bij niet-betaling van de energiefactuur de SHM terug verantwoordelijk wordt voor het innen van deze energieschuld.

Energie en armoede

- Samenwerking met samenlevingsopbouw: Het project energie en armoede (Samenlevingsopbouw) werkte in 2015 rond SODV's (sociale openbare dienstverplichtingen) en de collectieve verwarming. Het kan en mag niet zijn dat klanten in die omstandigheden niet of onvoldoende beschermd zijn, doordat de SODV's daar niet op afgestemd zijn (toekennen sociaal tarief, ...). Ook sociale huurders verwarmen vaak met collectieve verwarming. We hebben een aantal keer samengezeten en afspraken gemaakt over wie wat doet inzake de problematiek inzake collectieve verwarming.

Vanuit de overheid wil men een proefproject opstarten inzake slimme budgetmeters. Samenlevingsopbouw heeft hier een aantal bedenkingen bij geformuleerd. Eén van de belangrijkste opmerkingen is dat de gebruikers zelf geen zicht meer hebben op hun verbruik. We hebben deze bezorgdheden mee ondertekend.

- Platform energiearmoede: de bestrijding van energiearmoede.

De Koning Boudewijnstichting is nu de beheerder van het Platform tegen Energie Armoede (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.

Stakeholdersoverleg – Energiearmoedeplan

Ook dit jaar was er een stakeholdersoverleg inzake het energiearmoedeplan. Geert

Inslegers en Etienne Luyten waren aanwezig op dit overleg op 22/09/2015. Er wordt een duidelijk signaal gegeven dat de regering met de huidige maatregelen niet de goede weg bewandelt om energiearmoede aan te pakken. Vanaf volgend jaar zullen heel wat gezinnen €60 of meer extra moeten betalen voor hun energie. Als hier geen acties ondernomen worden, komen we in grote problemen.

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.

1. Sociale woningen voorbehouden voor zij die daar het meest nood aan hebben;
2. Eigendomsvoorwaarde verstrengen;
3. Taalbereidheid aan een resultaatsverbintenis voor huurders koppelen;
4. Opzeggronden en huurdersverplichtingen verduidelijken;
5. Domicilie- en sociale fraude beteugelen;
6. Woonoverlast efficiënter aanpakken;
7. Bezettingsgraad van sociale huurwoningen verbeteren.

Op 21 april had een delegatie van VIVAS en het VHP een overleg met het kabinet Wonen en de administratie over de wijzigingen die het beleid wenst door te voeren aan de reglementering inzake sociale huur. Om dit te bespreken werd een conceptnota opgemaakt door de administratie in opdracht van het kabinet. Deze nota werd ons één dag op voorhand bezorgd zodat we dit overleg niet grondig hebben kunnen voorbereiden. Samengevat komen onze opmerkingen neer op het volgende:

- 1. Sociale woningen voorbehouden voor zij die daar het meest nood aan hebben;**

Beleidslijn: Men wil werken met tijdelijke huurcontracten voor de nieuwe huurders. Deze tijdelijke contracten zullen niet verlengd worden indien de persoon niet langer voldoet aan de voorwaarden (vb. te hoog inkomen).

Reactie: Woonzekerheid is een hoog goed. We zijn het er mee eens dat er extra inspanningen geleverd worden voor bepaalde doelgroepen bij de instroom zodat woningen terecht komen bij wie ze echt nodig hebben. Dit kan echter niet langs de uitstroomzijde als dit betekent dat huurders moeten opgezegd worden (omwille van een te hoog inkomen,...).

Als men de beleidsoptie wil behouden pleiten we ervoor om de huidige reglementering te behouden (drie jaar achter elkaar meer dan dubbel van inkomensgrens; opzeg 12 maanden). Deze beleidskeuze leidt echter tot inkomstenverlies voor de SHM. Vraag is dan wie dit moet betalen. Het kan niet dat dit afgewimpeld wordt op de huurders (via huurprijsberekening). We vragen hier een duidelijk engagement van de overheid.

We zien niet in waarom voor deze beleidskeuze de woonzekerheid (contracten van onbepaalde duur) moet opgegeven worden door de invoering van

tijdelijke contracten. Dit is ons inziens niet nodig. Je kan de opzeg omwille van bijvoorbeeld te hoog inkomen ook op een ander manier regelen.

We zijn geen voorstander om een limitatieve opsomming te maken van nieuwe huurders die niet onder deze nieuwe reglementering zouden vallen (gehandicapten, 65+, ...). Kans is dan immers bestaande dat men bepaalde doelgroepen uit het oog verliest. We pleiten ervoor dat er kan afgeweken worden van de opzeggingsgrond (te hoog inkomen) op basis van een sociaal verslag. Kernvraag hierbij is: kan deze huurder met en zogenaamd te hoog inkomen erin slagen om op een andere manier zijn recht op wonen op een duurzame wijze realiseren?

Tot slot: deze keuze lost het probleem van de lange wachtlijsten niet op. Het gaat hier om een symbooldossier.

2. Eigendomsvoorwaarde strikter omschrijven;

Beleidslijn: In de huidige regelgeving komen enkel personen met een woning in volle volledig eigendom of vruchtgebruik niet in aanmerking voor een sociale woning. Nu wil men de eigendomsvoorwaarde verder uitbreiden naar mede-eigendom (en dit ook voor zittende huurders en KH). Men zal hier wel in een uitzondering voorzien voor mede-eigendom omwille van erfenissen, echtscheidingen, ...

Reactie: Dit maakt de regelgeving nodeloos gecompliceerd. De vraag is hoe omvangrijk de omzeilingsconstructies zijn waarvoor men deze wijziging wil doorvoeren.

3. Taalbereidheid aan een resultaatsverbintenis voor huurders koppelen;

Voorlopig hebben we nog geen voorstel van het kabinet ontvangen. De kabinetsmedewerker geeft aan dat hij dit in een later stadium met ons zal bespreken.

Reactie: Taalbereidheid mag geen uitsluitingscriterium worden maar moet een instrument tot integratie zijn. Het gevaar bestaat dat dit zal leiden tot een discussie tussen niet willen en niet kunnen slagen in een taalexamen.

4. Opzeggronden en huurdersverplichtingen verduidelijken;

Hier wordt geen concreet voorstel naar voorgeschoven. Er wordt wel aangegeven dat dit een vraag van de huisvestingsmaatschappijen is.

Reactie: Opzeggronden en huurdersverplichtingen staan duidelijk en uitgebreid in de regelgeving. Maar mogelijks zijn niet alle huurders van al deze verplichtingen evengoed op de hoogte. VIVAS doet het voorstel om hiervan een duidelijke en beknopte brochure op te maken

5. Domicilie- en sociale fraude beteugelen;

Beleidslijn: Strijd tegen fraude versterken door ondermeer uitwisselen van gegevens. Ook wil men het in de toekomst mogelijk maken om een situatie die geregulariseerd is nog te kunnen sanctioneren. Daarnaast wil men 'het laten bijwonen van een persoon zonder instemming van de verhuurder' laten vallen onder de strafbepalingen over domiciliefraude.

Reactie: We hebben er alle begrip voor dat sociale huurwoningen ook effectief bewoond worden. We merken wel op dat fraude moet bewezen worden. Zo is bijvoorbeeld niet elke vorm van 'komen bijwonen zonder instemming' domicilie-

fraude. Er is ook nood aan een kosten-baten analyse en de regelgeving moet getoetst worden bij de privacy-commissie.

6. Woonoverlast efficiënter aanpakken;

Beleidslijn: Huidige procedure (administratieve geldboetes) te log.

Reactie: niet enkel sneller bestraffen, wel begeleiden en kort op de bal spelen. VIVAS vraagt om bij het bepalen van de boete ook rekening te houden met de financiële draagkracht van de huurder. Er mag ook meer ingezet worden op preventie.

7. Bezettingsgraad van sociale huurwoningen verbeteren.

Beleidslijn: men wil komen tot een betere bezettingsgraad => ook dit zal gekoppeld worden aan een opzeggrond. Huurders die weigeren te verhuizen zullen opgezegd worden. Er is geen sprake meer van een onderbezettingsvergoeding.

Reactie:

Cruciale vraag bij een verhuis naar een aangepaste woning: Is het aanbod afgestemd op vraag?

Bij het bepalen van de bezettingsgraad vragen we ook voorzichtig te werk gaan (grootouders).

Daarnaast hebben we hier dezelfde opmerking als bij opzeg omwille van een te hoog inkomen: Afwijkingen via een sociaal verslag moeten mogelijk zijn. Dat de huurprijs van een nieuwe woning 15% hoger mag zijn dan de huurprijs van de huidige woning is een brug te ver.

Tekstvoorstellen

Begin juli bezorgde het kabinet ons concrete tekstvoorstellen met uitnodiging tot overleg (tekstvoorstellen met wijzigingen aan de regelgeving zelf en dit zowel aan de Vlaamse Wooncode als aan het kaderbesluit sociale huur).

Deze tekstvoorstellen zijn een getrouwe weergave van de conceptnota (dus er werd weinig tot geen rekening gehouden met onze eerdere opmerkingen). Bovendien hebben we geen memorie van toelichting of ontwerpnota ontvangen waardoor een heel aantal bepalingen niet duidelijk waren. Er is geen verantwoording waarom moet gewerkt worden met tijdelijke huurcontracten nu voorwaarden (te hoog inkomen, onderbezetting) ook kunnen getoetst worden bij contracten onbepaalde duur.

We hebben in dit onderhoud dus opnieuw verwezen naar onze reactie op de conceptnota naast een aantal andere kleine meer technische / tekstuele opmerkingen.

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 stuurgroepen om zaken die de huurdersgroepen graag behandeld zien door

te geven. In 2016 werken we verder aan het dossier inzake lokale bewonersparticipatie en hopen deze dus te kunnen verankeren en verder uit te bouwen.

Doordat er onduidelijkheid bestond over de vertegenwoordiging van huurders en de verkiezing van mandaten hebben we in 2015 werk gemaakt om dit uit te klaren. Het DB was van mening dat er nood is aan een huishoudelijk reglement waarin minstens

duidelijk wordt bepaald hoe de VIVAS-stuurgroep wordt samengesteld en welk gewicht er wordt gegeven aan de stemmen. Hiervoor werd een eerste ontwerp opgemaakt.

De bedoeling van een huishoudelijk reglement is om enerzijds antwoord te bieden op wie er kan zetelen in de stuurgroep, wie er kan stemmen en met welk gewicht. Anderzijds gelooft het VHP dat hierdoor VIVAS zelf kan versterkt worden.

In de beleidsgroep werd het eerste voorstel van huishoudelijk reglement besproken. Dit riep echter weerstand op. Daarom werden er

op de stuurgroep een aantal grote krachtlijnen vastgelegd.

Het VHP heeft, rekening houdend met de bekommernissen van de VIVAS-leden (stemrecht voor alle huurders uit de stuurgroep; ook een individuele huurder kan deel uitmaken van de stuurgroep indien hij/zij opkomt voor de ruimere belangen van huurders) een nieuw voorstel uitgewerkt.

Hierbij werd er voor gekozen om geen apart huishoudelijk reglement op te maken maar de werking van de stuurgroep verder te verduidelijken in de beginselverklaring.

Mits kleine opmerkingen werd dit tweede voorstel bekrachtigd door de stuurgroep.

Toekomst congres: naar een nieuw concept

Er moet nagedacht worden over een nieuw concept voor het bewonerscongres van VIVAS. De laatste jaren werd het concept dat overgenomen was vanuit Samenlevingsopbouw overgenomen. Er werd niet meer echt gesleuteld aan wat de effectieve doelstellingen van het congres waren en of deze op de huidige manier al dan niet bereikt werden. Tegelijk werd het financiële plaatje van het congres wel aangepast, maar niet zozeer vanuit effectiviteitsdenken van wel vanuit noodzaakgericht denken.

Het doel van het bedenken van een nieuw concept is dan ook tweedelig:

Als belangrijkste doelstelling moet terug helder gesteld worden welke doelstellingen we willen bereiken met het bewonerscongres. Is dit vooral een dag voor inhoudelijke input? Willen we vooral de bewoners bij elkaar krijgen? Willen we hiermee vooral wegen op het beleid? ...? Zolang deze doelstellingen niet helder zijn, is het zo goed als onmogelijk om tot een goed concept te komen. Verder dan enkel de doelstellingen, moet er ook nagedacht worden over waarom deze doelstellingen voor ons als VIVAS de belangrijkste zijn om mee verder te gaan.

Waarom kiezen we bepaalde dingen wel en andere niet? Zijn er doelstellingen die we wel willen verwezenlijken maar die toch niet binnen het nieuwe concept van het bewonerscongres vallen?

Als tweede doel van het nieuwe concept, mag het financiële plaatje niet uit het oog verloren worden. We hebben de laatste jaren al veel aanpassingen gedaan om tot een betaalbaar budget te komen. Dit budget zal de komende jaren ongeveer gelijk blijven. Het doel mag niet zijn om dit nog sterk te verminderen, maar het is ook geen optie om dit uit te breiden. We moeten vooral kijken hoe we met het budget dat we nu hebben, een zo goed mogelijk concept kunnen uitdenken dat er zo sterk mogelijk staat. We moeten ons budget zo efficiënt mogelijk kunnen en durven inzetten, naargelang de bovenstaande doelstellingen.

Op de stuurgroep in januari 2016 zijn we gestart met een eerste denkoefening. Hieruit is een werkgroepje ontstaan dat hiermee verder aan de slag zal gaan. Bedoeling is om deze oefening afgewerkt te hebben tegen juli 2016. Ook het team en de RvB zullen in dit proces betrokken worden.

3.2 Toekomst bewonersparticipatie

Het belang van bewonersparticipatie in de sociale huisvesting wordt al jaren erkend door

de Vlaamse overheid. Bewonersparticipatie heeft, mede dankzij VIVAS, een vaste plaats

verworven in het Vlaamse woonbeleid en staat ingeschreven in de Vlaamse Wooncode. Toch blijft er nog een lange weg af te leggen. Er is nood aan de verdere uitbouw van een ondersteunings- en vormingscentrum op Vlaams niveau voor de versterking van bewonersparticipatie in de sociale huisvesting, op maat van startende en reeds actieve bewonersgroepen. Daarnaast is er nood aan structurele ondersteuning van lokale huurdersgroepen. Deze vormen immers de basis van VIVAS. Vlaams minister van Wonen, Liesbet Homans heeft expliciet vermeld in haar beleidsnota dat zij wil inzetten op het verstevigen en de verdere uitbouw van bewonersparticipatie op lokaal niveau. We willen dan ook het dossier waar we reeds mee begonnen zijn, verder op punt stellen.

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 bewoners-

participatie' 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. 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

In het voorjaar van 2016 willen we graag een duidelijk beeld krijgen van welke initiatieven er op lokaal niveau al genomen worden rond participatie. Wij denken hierbij aan het ondersteunen van bewonersgroepen, huurdersadviesraden, maar ook kleinere initiatieven rond bepaalde (probleem)thema's. We zullen hiervoor ondermeer Samenlevingsopbouw en de huisvestingsmaatschappijen bevragen.

3.3 Visitatiecommissie

De Vlaamse overheid (minister Freya Van den Bossche) besliste de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen door te lichten. De bedoeling is om de prestaties van de SHM's te verbeteren. Hierbij

wordt gekeken naar: beschikbaarheid van woningen, kwaliteit van woningen en woonomgeving, betaalbaarheid van wonen, sociaal beleid, interne werking en financiële leefbaarheid en de klantvriendelijkheid.

Bespreking rapporten op de stuurgroep

Bij verschillende huurdersgroepen zijn de visitaties reeds achter de rug en is er een rapport voorhanden. We vonden het dan ook tijd om hier bij stil te staan. In 2015 gaven we de verschillende huurdersgroepen het woord.

De bedoeling hiervan was:

- Enerzijds om tegemoet te komen aan de nood/vraag tot inbreng van de bewonersgroepen zelf (en op deze manier informatie uit te wisselen en te leren van elkaar)
- Anderzijds om de vraag tot opvolging van de visitaties en de visitatierapporten niet uit het oog te verliezen
- Bovendien willen we op deze manier de huurders stimuleren om de eigen visitatierapporten te bekijken (of toch bepaalde delen ervan) en na te denken wat je hier als huurdersgroep mee kan doen. De visitatierapporten worden in principe besproken in de raad van bestuur van een maatschappij. Hier zullen vermoedelijk ook beslissingen genomen worden over stappen die men zal zetten. De huurder / de huurdersgroep kan altijd de vraag stellen welke stappen men wil zetten en of de maatschappij hierover overleg wil plegen.

PASH beet de spits af. In Antwerpen zijn er drie maatschappijen. De drie maatschappijen zijn reeds gevisiteerd en de rapporten zijn beschikbaar. Vervolgens kwamen ook nog de rapporten van de volgende huisvestingsmaatschappijen aan bod: Molse Bouwmaatschappij, Nieuw Dak, Oostendse haard en Inter-Vilvoordse. We zetten dit verder in 2016.

Overleg visitatieraad

Daarnaast is Gerard Van Bortel, voorzitter van de visitatieraad, de stand van zaken van de visitaties komen toelichten op de stuurgroep. Op 65% van de punten wordt goed gepresteerd, op 23% voor verbetering vatbaar en slecht 4% wordt als uitstekend beschouwd. Uitstekend wordt niet snel gegeven, omdat het dan echt over een voorbeeld moet gaan waar iedere SHM naar zou moeten proberen te komen. Maar wanneer je naar het prestatieveld bewonersparticipatie gaat kijken, zie je dat hierop slechts 36% van de maatschappijen goed of uitstekend scoort. Dit is vanaf het begin al de slechtst scorende doelstelling. Een aantal maatschappijen beginnen het belang hiervan wel in te zien, maar er is nog veel werk voor de maatschappijen op het vlak van bewonersparticipatie. Op het vlak van het meten van klanttevredenheid, scoren de SHM's met 45% goed of uitstekend, toch al iets beter.

Eveneens was er op vraag van Gerard van Bortel begin maart een overleg (VIVAS/VHP en de visitatieraad). Hierbij hebben we de kans gekregen om te reageren op de uitnodigingsbrief voor de huurders. Ook wisselden we van gedachten over de ervaring van huurders met de visitaties in het algemeen en de gesprekken in het bijzonder. Tot slot hebben we nog een aantal van onze algemene bekommernissen meegegeven.

Evaluatie prestatiedraaiboek

In de loop van mei is men gestart met de evaluatie van het prestatie-meetsysteem voor de SHM's. De bedoeling is om op basis van een brede evaluatie (VVH, VLEM, VVSG, VIVAS, gewestelijke overheid, CAW, huurdersbonden, ...) het prestatie-meet-

systeem bij te stellen in functie van de start van de tweede visitatieronde, die begin 2017 zal aanvangen.

In mei gebeurde een evaluatie door de verschillende sectoren op basis van een evaluatieformulier. Ook VIVAS heeft zo'n formulier ingevuld. We hebben hiervoor samengezeten met de beleidsgroep en andere geïnteresseerden. Voor de volledigheid hebben we ook onze vorige 'evaluaties en bedenkingen' bezorgd.

We herhalen hier kort onze belangrijkste bekommernissen. Dit echter zonder volledig te willen zijn. De visitatierapporten moeten SHM's in staat stellen hun eigen prestaties te evalueren en bij te sturen. VIVAS is echter voorstander om de prestaties met beoordeling 'voor verbetering vatbaar' sneller en beter op te volgen. Hier kan men bijvoorbeeld sneller een visitatie uitvoeren en hoeft men geen 4 jaar wachten.

In de beleidsnota wordt duidelijk geschreven dat evaluatie en bijsturing van het meetsysteem moet gebeuren met oog voor vermindering van administratieve lasten. Op zich hebben we hier geen problemen mee. Maar huurders signaleren nu reeds dat bvb. communicatie voor de visitatie beter is dan na de visitatie. We vrezen dat dit nog zal toenemen indien visitaties worden uitgesteld en of de periode tussen de visitaties in het algemeen zelfs wordt verlengd (van 4 jaar tot 6 jaar zoals dit op tafel ligt). Ook bij de beleidsdoelstelling om bij visitaties vooral in te zetten op schaalvoordelen hebben we onze vragen. Het streven naar grotere maatschappijen (en dus de kleintjes te laten fusioneren) is een politieke keuze. Dit mag echter geen invloed hebben op de visitaties. De visitatoren moeten op een onafhankelijke manier hun taak kunnen blijven doen en zich niet laten beïnvloeden door vooral te focussen op mogelijkheden van schaal-voordelen. We willen ook nog meegeven aan de visitatoren om bij de visitaties van maatschappijen die gefusioneerd zijn aandacht te hebben voor: communicatieplan, dienstverlening, goede voorbereiding van fusie en bereikbaarheid voor alle huurders (door een uitgestrekter werkingsgebied). Ook moet er

zeker op toegezien worden dat door de fusies bepaalde good-practices van één van de fusionerende maatschappijen niet verloren gaat. Tot slot komen echte beleidsaanbevelingen weinig voor. Visitaties mogen zich duidelijker uitspreken over goede maar zeker ook over slechte praktijken (of een gebrek aan regelgeving).

Op basis van de bijdragen van de verschillende partners werd een evaluatierapport opgemaakt door de administratie. In het najaar werd verder gewerkt in verschillende werkgroepen. Bedoeling is om inzichten en voorstellen uit het evaluatieverslag kritisch te benaderen in functie van effectiviteit en efficiëntie. Het is aan de werkgroep om de verschillende meningen en aanbevelingen te wegen en tot concrete voorstellen te komen. VIVAS wordt betrokken in werkgroep B die instaat voor het verfijnen van de operationele doelstellingen over 'sociaal beleid en klantgerichtheid'. In de andere werkgroepen wordt VIVAS niet betrokken. Ook blijkt het niet de bedoeling te zijn om VIVAS te betrekken in de klankbordgroep. Reden die hiervoor wordt aangegeven is dat ze reeds betrokken zijn in de werkgroepen. VIVAS vindt dit een spijtige zaak doordat ook in andere werkgroepen beslissingen en keuzes zijn gemaakt waar VIVAS het niet volledig mee eens is (en ook niet heeft kunnen op reageren).

Bedoeling is om vanaf 2017 de nieuwe visitatieronde starten.

Momenteel wordt er gewerkt aan een nieuw draaiboek aan de hand van een evaluatierapport van het voorgaande draaiboek en de input uit de verschillende werkgroepen. Dit proces is nog niet afgerond. Het erkenningsbesluit is vastgesteld door de Vlaamse Regering. Hierin zijn al een aantal beleidskeuzes duidelijk. Er zullen nieuwe doelen opgesteld worden, waarbij er naar iets minder prestaties gekeken zal worden. Maatschappijen die goed scoren, zullen nog maar na 6 jaar een visitatie krijgen. Vooral dit vinden we niet zo positief. Gelukkig zal, wanneer maatschappijen slecht scoren, de visitatie wel sneller volgen.

We vinden het positief dat er bereidheid bestaat om het terugkoppelen over de resultaten aan huurders op te nemen in het prestatiedraaiboek. We hopen ook dat bewoners(groepen) en /of SHM's het rapport

aangrijpen om met elkaar te overleggen om de aanbevelingen in de rapporten over sociaal beleid, klantvriendelijkheid, betaalbaarheid, participatie,... aan te pakken.

4. Andere vormen van ondersteuning

4.1 Bewonersgroepen betrokken in het Vlaamse woonbeleid

Vlaamse Woonraad

VIVAS geeft vorm aan de participatie van de sociale huurders aan het Vlaams sociaal woonbeleid. Sinds 2007 was VIVAS vertegenwoordigd in de Vlaamse Woonraad.

Eind juni 2015 liepen de huidige kandidaturen af. VIVAS heeft zich opnieuw en tijdig kandidaat gesteld. Als ervaringsdeskundigen én als vertegenwoordiger van een grote groep sociale huurders hebben de vertegenwoordigers van VIVAS een uniek zicht op de concrete impact van beleidsopties en regelgeving op de woonproblematiek van sociale huurders en woonbehoeftige kandidaat-huurders. VIVAS kan binnen de Woonraad een wezenlijke inbreng doen vooral inzake regelgeving sociale huur, samenlevingsproblemen, inspraak, ...

Op vrijdag 19 juni heeft de Vlaamse Regering beslist over de samenstelling van de Vlaamse Woonraad voor de periode 2015 – 2019. De toenmalige leden van de Vlaamse Woonraad hebben dit besluit tot aanwijzing van de voorzitter, de leden en hun plaatsvervangers van de Vlaamse Woonraad ontvangen. De kandidaatstelling van VIVAS werd niet weerhouden.

4.2 Bestuurlijke samenwerking

Meerdere lokale bewonersgroepen hebben een collectief lidmaatschap bij de huurdersbond en kunnen op die manier gebruik maken van de diensten van de huurdersbond. Op die manier willen het VHP

VIVAS betreurt ten eerste de beslissing van de Vlaamse regering om VIVAS geen zetel meer toe te kennen in de Vlaamse Woonraad. De zetel in de Vlaamse Woonraad was, van bij de oprichting, een belangrijk signaal voor VIVAS. Het betekende de erkenning van VIVAS als een rechtstreekse gesprekspartner voor het beleid. De vertegenwoordigers van VIVAS hebben deze taak ook altijd ten volle opgenomen en op een constructieve manier bijgedragen tot evenwichtige adviezen, vooral met betrekking tot sociale huur.

Het verwondert ons dan ook dat, ondanks het feit dat VIVAS benoemd wordt in de beleidsbrief van de minister van Wonen als de vertegenwoordiger van de georganiseerde sociale huurders in Vlaanderen, dit niet langer weerspiegeld wordt in de samenstelling van de Vlaamse Woonraad.

We hebben de minister en haar kabinet gevraagd naar de motivering voor de wijzigingen binnen de Vlaamse Woonraad en waarom VIVAS niet langer een zetel wordt toegekend. We hebben hier helaas nooit een antwoord op gekregen.

en de huurdersbonden de samenwerking met huurdergroepen verder aanhalen.

De inbedding van de ondersteuning van VIVAS door de nieuwe huurdersbondkoepelstructuur, vormt ook een goede aanleiding om met de huurdersbonden zelf deze samen-

werking te herdenken. Dit proces werd opgestart met een discussienota en ervaringsuitwisseling binnen het huurdersbondoverleg, maar zal wellicht verder worden

aangezwengeld vanuit de ondersteuning die voortaan op koepelniveau verder zal uitgewerkt worden.

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 2015 aan één bijdrage meegewerkt over dak- en thuisloosheid.

Sociaal.net, het tijdschrift voor zorg en sociale politiek, houdt met de redactionele bijdragen van sociaal werkers en sociale wetenschappers de vinger aan de pols van de zorg. Alert publiceert periodiek de

beleidsdossiers die het resultaat zijn van de open debatten en rondetafelgesprekken die door de redactie georganiseerd worden.

Alert is een uitgave van het Pluralistisch Overleg Welzijnswerk vzw. Dit is het intersectorale steunpunt voor sociale ondernemingen in de socialprofitsector. De activiteiten van het POW dragen bij tot een kwaliteitsvolle zorg en een rechtvaardige sociale politiek die de individuele en sociale rechten van alle burgers realiseert en versterkt. Deze maatschappelijke opdracht wordt door het POW opgenomen vanuit een pluralistische en democratische visie, in nauwe samenwerking SOM vzw.

2. Hart Boven Hard

Hart boven Hard is een groeiende 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 met tien hartenwensen. Ondanks de extreem slechte weersomstandigheden vonden zowat

20.000 mensen op 29/03 de weg naar Brussel. Het Vlaams Huurdersplatform en vooral Huurderssyndicaat Limburg waren goed vertegenwoordigd op deze parade. Het Vlaams Huurdersplatform was tevens aanwezig op de overhandiging van de alternatieve septemberverklaring op 28/09 en werkte mee aan de besparingswatch wat betreft de woonmaterie. Ook was de coördinator van het VHP betrokken bij de werkgroep Wonen op Hartslag 3.

3. 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.

4. Communicatie en afstemming met administratie en beleid

Kabinet Wonen

We werden in 2015 twee maal uitgenodigd voor een overleg op het kabinet van de minister van Wonen. Eén maal betrof het een reactie op de voorgestelde wijzigingen binnen

de sociale huur. De tweede maal betrof het een aantal inzichten over de ontwikkeling van een conceptnota over de private huur.

Toeziachthouders

In 2015 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 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 kwestieuze element zou moeten worden verbeterd. Dat vraagt echter steeds de

afweging tegenover andere mogelijke actiemiddelen.

In 2015 werd geen beroep gedaan op het procesfonds.

DEEL VI. LEDENLIJST VHP

Register effectieve leden (goedgekeurd op de algemene vergadering van 26.03.2015)

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, Huygen Johan, 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 Beeldekenstraat 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

ACW	Algemeen Christelijk Werknemersverbond
AV	Algemene vergadering
(B)BROW	(Brusselse) Bond voor het recht op Wonen vzw
BS	Belgisch Staatsblad
BTW	Belasting op toegevoegde waarde
BVR	Besluit Vlaamse Regering
BW	Burgerlijk Wetboek
CAO	Collectieve Arbeidsovereenkomst
CAW	Centrum Algemeen Welzijnswerk
CGKR	Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding
CIB	Confederatie van Immobiliëngroepen
COO	Coördinatorenoverleg Huurdersbonden
CPW	Centrum Pluralistisch Welzijnswerk vzw
DB	Dagelijks Bestuur
DCD	Decenniumdoelen 2017
ESH	Europees Sociaal Handvest
FAQ	Frequently Asked Questions
Feantsa	Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri
HB	Huurdersbond
HP	Huurpremie
HS	Huursubsidie
ICT	Informatie en communicatietechnologie
IGS	Intergemeentelijke Samenwerking lokaal woonbeleid
KB	Koninklijk Besluit
KBI	Kruispuntbank Inburgering
KI	Kadastraal Inkomen
KSH	Kaderbesluit Sociale Huur
KSZ	Kruispuntbank Sociale Zekerheid
LTWR	Lokaal Toewijzingsreglement
MB	Ministerieel Besluit
MOV	Minderen Onroerende Voorheffing
NBI	Netto Belastbaar Inkomen
NFS2	Nieuw financieringssysteem sociale huisvestingsmaatschappijen
OASeS	Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Werk
O&O	Ongeschikt & Onbewoonbaarverklaring
PASH	Platform Antwerpse Sociale Huurders
PC	Paritair Comité
POW	Pluralistisch Overleg Welzijnswerk
RISO	Regionaal Instituut voor Samenlevingsopbouw
RvB	Raad van Bestuur
RWO	Ruimtelijke Ordening, Wonen en Onroerend Erfgoed
SAR	Strategische Adviesraad
SAW	Steunpunt Algemeen Welzijnswerk
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SO	Samenlevingsopbouw
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
V&A	Vragen & Antwoorden

VAP	Verbeterings- en aanpassingspremie
VEA	Vlaams Energie Agentschap
VHP	Vlaams Huurdersplatform vzw
VIA	Vlaams Intersectoraal Akkoord
VIVAS	Vlaamse Vereniging van Inwoners van Sociale Woningen
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
VREG	Vlaamse reguleringsinstantie voor de elektriciteits- en gasmarkt
VSDC	Vlaams Studie en Documentatiecentrum voor vzw's
VTE	Voltijds equivalent
VVH	Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen
VVP	Vereniging Vlaamse Provincies
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
VWC	Vlaamse Wooncode
VWF	Vlaams Woning Fonds
VWR	Vlaamse Woonraad
VZW	Vereniging zonder winstoogmerk
WG	Werkgroep
WHW	Woninghuurwet
WVG	Welzijn, Volksgezondheid en Gezin