

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 234 › maart-april-mei 2018 › lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Huurwaarborg, nu – voorjaar 2018 – al drie maanden huur? > 8

Is mijn huurprijs wel 'marktconform'? Check het met de huurschatter > 14

Wijzigingen sociale huur – deel 4: een achtste van de
ouderlijke woonst geërfd = opzegging sociaal huurcontract > 16

Discriminatie op de private huurmarkt: op gesprek bij Unia > 18

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 10 euro voor een jaarabonnement (Solvynsstraat 39, 2018 Antwerpen), rknr. IBAN BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBA BE BB). Met vermelding: abonnement Huurdersblad.

Redactie: Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg
huurdersblad@huurdersbond.be

www.huurdersbond.be



Grondige huurwetanalyses door Arne Ghekiere, Geert Inslegers, Jane Lingier, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, visueel becommentarieerd door Tom.

Het blijft een constante: ook van dit nummer ongeveer 17.000 – gedrukte of digitale – exemplaren. Om de postbode en het milieu te sparen, kan je er voortaan inderdaad voor kiezen het Huurdersblad in je mailbox te ontvangen. Een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond volstaat.

De zomer hangt in de lucht en komt zelfs al af en toe eventjes boven piepen. Dan kan je 's avonds – vanaf de tweede helft van juni – op een terrasje het nieuwe Huurdersblad (nummer 235 all) verslinden.

Vormgeving & druk: EPO-drukkerij, www.epo.be/drukkerij



► *Wijzingen in de sociale huur (deel 4)*

WEG MET DEZE PESTMAATREGEL VOOR SOCIALE HUURDERS

Sinds 1 maart 2017 mag een sociale huurder (de referentiehurder en zijn partner) geen woning of woningbouwgrond in volle eigendom of vruchtgebruik hebben, zelfs niet als dit slechts gedeeltelijk is. Verkrijgt een sociale huurder kosteloos een woning of een aandeel hiervan (bijvoorbeeld een zes-tiende), door bijvoorbeeld erfenis of testament, dan beschikt hij over één jaar de tijd om hier door verkoop of schenking afstand van te doen. Gaat het over een bouwgrond, of een deel ervan, dan heb je vijf jaar de tijd om die te verkopen of weg te schenken. Dat moet via de notaris, wat op zich ook al veel geld kost. Doe je dat niet, dan moet je sociale huisvestingsmaatschappij je huurcontract met een termijn van zes maanden opzeggen. Heb je een goede reden waarom je er niet in geslaagd bent om binnen het jaar je aandeel in de woning van de hand te doen, dan kan je je huisvestingsmaatschappij vragen om je uitstel te verlenen.

Opgelet echter. De sociale huisvestingsmaatschappij kan je huurcontract slechts opzeggen als je de woning geheel of gedeeltelijk in volle eigendom hebt. Ben je slechts naakte eigenaar omdat bijvoorbeeld je vader overleden is maar je moeder nog leeft, dan verkrijgt zij het vruchtgebruik over de gezinswoning en zullen de kinderen slechts de naakte eigendom verkrijgen. Als je moeder overlijdt, dan worden de kinderen wel volle eigenaar. Die eigendomsvoorwaarde is nu dus een pak strenger geworden. Vroeger riskeerde de sociale huurder slechts een opzegging als hij *volledig* volle eigenaar werd van een woning of bouwgrond. Die vroegere regeling werd als rechtvaardig aanzien omdat een sociale huurder die een volledige woning verwerft, wordt geacht in zijn eigen huisvesting te kunnen voorzien.

Maar dat gaat niet op als je door erfenis of testament maar een deeltje van een woning verwerft, zoals een derde, een achtste of zelfs een zestiende. Maar de Vlaamse regering, met minister voor wonen Liesbeth Homans (N-VA) voorop, vindt dat die sociale huurder dan geen recht meer heeft op een sociale huurwoning. Zelfs als diezelfde sociale huurder dan een laag inkomen heeft of invalide is. Dat is natuurlijk je reinste nonsens. Ondertussen is de minister er wel in geslaagd om tal van sociale huurders, die slechts de naakte eigendom verworven hebben, de stuipen op het lijf te jagen toen ze een opzeggingsbrief in de bus kregen. En partijgenoot Fons Duchateau afhangt, die bovendien ook Antwerps OCMW-voorzitter is en voorzitter van Woonhaven, de grootste sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen, zou nog een stap verder willen gaan. Hij wil namelijk in de toekomst ook voor sociale huurders die erin slagen om voor hun oude dag een spaarcentje opzij te zetten, hun 'vermogen' in rekening brengen om zo mogelijks het huurcontract op te zeggen.

Voor de huurdersbonden is dat niet één maar verschillende bruggen te ver.

Onze boodschap is duidelijk. Schaf die verschrikkelijke asociale pestmaatregel meteen af, nu het bovendien juridisch knoeiwerk is. En concentreer je op je echte taak: een oplossing zoeken voor de vele huurders die slecht en onbetaalbaar wonen op de private huurmarkt, in plaats van sociale huurders hun woonzekerheid af te nemen en hen uit hun woning te jagen. En nee, het ene hoeft niet ten koste van het andere te gaan.

Het is niet omdat je een deeltje van een woning erft, dat je geen laag inkomen kunt hebben, en aangewezen blijft op een sociale woning om menswaardig tegen een redelijke huurprijs en met minimale woonkwaliteit te kunnen huren. Het is geen verstandig idee om woonbehoeftige kandidaat-huurders te willen helpen door andere, maar ditmaal woonbehoeftige sociale huurders uit hun woning te zetten en daarmee ook in de problemen op de private huurmarkt te duwen. Men had toch kunnen inschatten dat aangezien liefst 70 % van de huishoudens in Vlaanderen eigenaar is, bij hun overlijden een ruim deel sociale huurders mede-eigenaar van een woning kunnen worden door erfenis. Momenteel zouden van zo'n 3.000 sociale huurders worden onderzocht of ze onder de verstrengde bezitsvoorwaarde vallen. Zelfs als dat achteraf niet zo blijkt te zijn, krijgen deze huurders wel het signaal dat hun contract misschien wel zal kunnen worden opgezegd. Op die manier creëert men grote onrust onder sociale huurders, die perfect beseffen dat het op de private huurmarkt duurder en slechter wonen wordt.

EEN VERLENGINGSCLAUSULE IN EEN WONINGHUUR- CONTRACT VAN KORTE DUUR KAN GELDIG ZIJN

Een van de hoekstenen van de woninghuurwet is het standaardhuurcontract van negen jaar. Op die manier beschikt de huurder over woonzekerheid en kan de verhuurder hem niet zomaar opzeggen als hij bepaalde herstellingswerken wilt afdwingen. Maar op deze negenjarige standaardduur is er een uitzondering mogelijk, met name het kortlopende huurcontract van maximum drie jaar. Om een uitholling van de standaardduur te voorkomen, stelt de woninghuurwet dat dit kortlopend contract maximum een keer mag worden verlengd, waarbij de totale duur van origineel contract en verlenging samen niet meer dan drie jaar mag bedragen. Zo'n verlenging moet schriftelijk. Maar was versta je onder 'schriftelijk'? Moet er dan daadwerkelijk een nieuw contract worden ondertekend, of volstaat dat het kortlopende contract zelf ook een verlengingsclausule bevat? Is dat dan ook schriftelijk, want het staat per slot van rekening toch op papier neergeschreven? Tot op heden heerste bij de specialisten in hun gespecialiseerde boeken en in vrederechterskringen sterke verdeeldheid over de geldigheid van zo'n contractuele verlengingsclausule.

Heel wat van die kortlopende huurcontracten bevatten inderdaad een bepaling waarin staat dat het kan worden opgezegd tegen het einde de overeengekomen korte termijn, en als dat niet gebeurt, het dan nog eens met dezelfde duur wordt verlengd, zonder dat dit samen langer dan drie jaar mag zijn.

Sommige rechtbanken oordelen dat dit een geldige verlengingsclausule is. Andere zijn echter van oordeel dat zo'n clausule strijdig is met de woninghuurwet en dus ongeldig. In die optiek menen ze dat na het verstrijken van de overeengekomen oorspronkelijke duur, bij gebrek aan tijdige opzegging, dat kortlopend contract wordt omgezet in een negenjarig contract. Hiervoor steunen ze zich op twee overwegingen. Vooreerst vereist een verlenging van de korte duur een nieuw apart geschrift waarin de verlenging wordt overeengekomen. Een nieuw geschrift is hierbij dus vereist. De woninghuurwet bepaalt bovendien dat wanneer partijen bij het verstrijken van de overeengekomen korte duur het contract niet tijdig hebben opgezegd, dat kortlopend contract wordt omgezet in een negenjarig exemplaar met als aanvangsdatum die van het eerste contract. En dit ongeacht wat het contract hierover ook zou mogen zeggen.

Kortom, ook voor de huurder onduidelijkheid troef, want zit je nu in een verlengd kortlopend of in een negenjarig contract? Belangrijk om te weten als je weg wilt, wat – in tegenstelling tot een negenjarig contract – niet zo evident is met een kortlopend contract. Het Hof van Cassatie, een van de hoogste rechtbanken van het land, heeft dit discussiepunt nu – zo mogen we aannemen – definitief beslecht. In zijn arrest van 20 oktober 2017 stelt het Hof dat zo'n verlengingsbeding in een contract van korte duur perfect geldig is. Nergens bepaalt de wet dat hiervoor een nieuw geschrift nodig is. Een dergelijk verlengingsbeding (een verlenging onder het korte duurstelsel bij gebreke aan opzegging) is dus geldig, nu partijen de korte duur eenmalig kunnen verlengen, voor zover natuurlijk de gecumuleerde duur een periode van drie jaar niet overschrijdt en de geldelijke voorwaarden voor de huurder niet worden verzaamd.

Maar of hiermee alle mogelijke betwistingen van de baan zijn, valt te betwijfelen. Zo bevatten diverse modelcontracten een bepaling die stelt dat het contract is aangegaan voor een jaar en dat bij gebrek aan opzegging het wordt omgezet in een negenjarig contract. Maar ook waarbij partijen *kunnen* overeenkomen om deze



duur te verlengen met eenzelfde duur. Met zo'n clausule kan nog steeds beweerd worden dat na een jaar het contract bij stilzwijgen is omgezet in een negenjarige huurovereenkomst. Het is niet omdat partijen zijn overeengekomen dat ze de korte duur kunnen verlengen onder het korte duurstelsel, dat ze dat ook daadwerkelijk hebben gedaan.

Met de huurdersbonden pleiten we er dan ook voor om dat soort onduidelijkheden een halt toe te roepen. De toenmalige minister van justitie was immers van oordeel: *'Men mag niet uit het oog verliezen dat die verlengingen tot onzekerheid leiden voor de huurder. Het is voor de huurder verkieslijk van in het begin een redelijke termijn te bepalen'*. Maar ook op dit punt heeft het Hof van Cassatie gekozen voor een letterlijke lezing van de wet. Het stelt: *'Dit artikel bepaalt niet dat het schriftelijk huurcontract noodzakelijk de duur van de overeenkomst moet bevatten. Het onderdeel dat uitgaat van het tegendeel, faalt naar recht'*. Dat dit soort onduidelijkheden echter juist voedsel kunnen geven aan betwistingen, lijkt voor het Hof geen punt van overweging. Het is nu echter aan de wetgever om meer duidelijkheid te scheppen en bijvoorbeeld te eisen dat, om geldig te zijn, een huurcontract van korte duur minstens de einddatum moet bevatten. Dat zou een pak onzekerheid en onduidelijkheid wegnemen en de woon- en rechtszekerheid van de huurder bevorderen.

(Hof van Cassatie 22 oktober 2017,
nr.c.16.0151.F/1)

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Het principe van vraag en aanbod heeft ervoor gezorgd dat de huizenprijzen over de jaren heen voortdurend zijn blijven stijgen, net zoals de huur die aan huisbezitters verschuldigd was, verzucht de overbuurvrouw tijdens het wekelijkse aperitiefritueel op dinsdagochtend. Hun inkomen wordt alsmaar groter, het mijne alsmaar kleiner. Dat is al tientallen jaren zo aan de gang. En ik die dacht, overpeinst ze, dat door het spel van vraag en aanbod, als er met andere woorden van een goed te weinig aanbod is en de prijs te hoog, dat die vraag dan vanzelf afneemt, zodat de markt weer tot rust komt en de prijzen opnieuw vernormaliseren. Maar dat lijkt moeilijker dan het is. Zoiets neemt tientallen jaren in beslag op de woonmarkt. En tot zolang blijven de huizenprijzen maar stijgen en kunnen eigenaars een gigantisch kapitaal opstrijken. Uiteindelijk bezitten ze alles wat er te bezitten valt en betaal ik mijn huur uiteindelijk aan een of andere Russische of Amerikaanse multimiljardair. Hoe moet ik die dan aangetekend aanspreken als die schimmelvlek in de slaapkamer van mijn jongste maar niet vanzelf wil verdwijnen, vraagt ze zich ten einde raad af? Vraag het anders even aan de huurdersbond, die zullen je probleem wel kunnen oplossen, zoals blijkt uit onderstaande huurkwesties.

Opzegging eigen gebruik ingetrokken als dochterlief de woning niet leuk vindt

Lies huurt sedert 1 januari 2017 een leuke rijwoning in de toeristische wijk van Zwijnaarde, nabij Gent. Omwille van het internationale karakter van de buurt woont onze kosmopolitische huurster er dolgraag. Groot is haar teleurstelling als haar eind februari 2018 een aangetekende brief van de verhuurder wordt aangeboden. Zijn dochter wil met haar vriendin gaan samenwonen, en dat zou idealiter in de huurwoning van Lies zijn. Opzeggingstermijn bedraagt drie maanden, aldus de verhuurder, maar hij is bereid haar een termijn van vijf maanden te gunnen, zodat ze over wat meer ademruimte beschikt om een alternatief te vinden. Hij voegt er in de brief ook nog aan toe dat zijn dochter de woning eigenlijk nog nooit heeft gezien, en dat ze die eerst toch nog eens wil bezoeken. Er bestaat dus nog een kleine kans dat hij de opzegging zal intrekken mochten ze de woning toch niet leuk vinden.

Wat moet Lies hier nu van vinden? Want normaal gezien heeft een opzegging meteen gevolgen en kan degene die opzegt, hem niet zomaar eenzijdig intrekken. We zouden de opzegging dus kunnen betwisten. Maar is dat hier in deze zaak wel zo'n goed idee? Betwisten zou enkel uitstel van executie met zich meebrengen. Want als het koppel de woning dan wel leuk vindt, zal dan gewoon een nieuwe opzegging volgen, van ja, het moet zes maanden zijn, die ingaat op de definitieve beslissing van dochterlief en haar vriendin. Hooguit win je dan enkele maanden. Lies weet quasi zeker dat ze zal moeten verhuizen, want ze vermoedt dat de dochter woning zowel als buurt best wel leuk zal vinden.

Maar ze moet natuurlijk wel zekerheid hebben.

Een opzegging moet
duidelijk zijn en niet van
iets afhangen

Best vraagt ze nu aan de verhuurder dat ze zekerheid moet hebben ten laatste in de eerste week van april. Tegen dan moet de dochter

toch haar beslissing hebben kunnen nemen. En mocht Lies ondertussen zelf op iets leukers en beters stoten qua huurwoning en ligging, dan

kan ze nu nog steeds een tegenopzegging van een maand geven. Dat is mogelijk zolang ze de huidige opzegging niet betwist. Want je kan enkel een tegenopzegging doen bij een geldige opzegging. Mocht ze hem nu reeds betwisten, dan schiet ze zich in enkel in de eigen voet.

Opeenvolging kortlopende contracten zonder en met verloofde

Ruben huurt sedert 1 november 2014 een knusse rijwoning aan de rand van de stad, ver weg van alles maar tegelijkertijd ook alles gemakkelijk dichtbij. De verhuurder heeft hem indertijd een huurcontract van een jaar onder de neus geschoven. Na het verstrijken van dat jaar besluiten huurder en verhuurder dat er zich het afgelopen jaar eigenlijk geen moeilijkheden hebben voorgedaan, en wordt er overgegaan tot het ondertekenen van een nieuw contract van nog eens een jaar. Basishuurprijs van het nieuwe contract is de wettelijk geïndexeerde huurprijs van het aanvankelijke contract.

Ondertussen leert onze huurder iemand kennen. Het gaat allemaal snel en er is zelfs sprake van een heus verloofsfeest. En wanneer het tweede huurcontract bijna verstrijkt en de verhuurder opnieuw op bezoek komt om opnieuw te besluiten dat er zich het afgelopen jaar geen moeilijkheden hebben voorgedaan, vindt iedereen het maar normaal dat deze keer ook de verloofde op het nieuwe contract van nog eens een jaar komt te staan, dat loopt van 1 november 2016 tot 1 november 2017. En opnieuw wordt de geïndexeerde huurprijs van het allereerste contract als basishuurprijs voor het nieuwe contract gebruikt. Het leven loopt zijn gangetje, en eind oktober 2017 gebeurt er niets. Ruben staat er aanvankelijk niet bij stil, en pas maanden later beseft hij dat de verhuurder dit keer niet op bezoek is geweest om hen opnieuw een nieuw contract onder de neus te schuiven. Dat beseft komt er omdat er momenteel concrete verhuisplannen op tafel liggen. Een huwelijk kondigt zich aan, en onze huurders willen zich elders nestelen. Ze willen hun contract dus opzeggen.

Maar zal dat wel van een leien dakje verlopen? Aangezien het laatste contract niet schriftelijk



werd verlengd voor dezelfde duur, kan men stellen dat het er nu een van negen jaar is geworden. Ruben heeft zich ondertussen ook geïnformeerd, en een kortlopend contract mag zelfs maar een enkele keer worden verlengd met nog eens een korte duur, zonder dat de duur samen meer dan drie jaar mag zijn. Hun laatste contract was al het derde kortlopende contract.

De wet van 1997 heeft de mogelijkheid van opeenvolgende korte duurcontracten grondig gewijzigd, om mogelijke misbruiken van opeenvolgende kortlopende contracten voor een duur langer dan drie jaar, te voorkomen. Tijdens het regime van de woninghuurwet van 20 februari 1991 was het volgens sommige specialisten in hun gespecialiseerde boeken immers mogelijk om telkens een nieuw contract van korte duur te sluiten, tegen andere voorwaarden (lees: hogere huurprijs), zelfs wanneer de duur van deze verschillende kortlopende contracten de termijn van drie jaar overschreed. Op die manier werd het algemeen principe van de overeenkomst van negen jaar volledig uitgehold.

Onze huurders kunnen zich dus afvragen of het laatste contract dan wel geldig was. Jammer

genoeg zit er in dit dossier een addertje onder het gras. Het moet ook gaan om dezelfde partijen. Bij de twee eerste kortlopende contracten

stond enkel Ruben erop als huurder. Op het derde is de identiteit van de huurder in principe veranderd: ook zijn verloofde staat er nu bij op het huurcontract. Je moet dus stellen dat het derde kortlopende contract met andere partijen is gesloten, en

het derhalve wel om een geldig kortlopend huurcontract gaat, dat weliswaar nu is omgezet in een contract van negen jaar. Maar met als aanvangsdatum 1 november 2016. Willen ze het nu opzeggen, dan zal de opzeggingstermijn verstrijken in het tweede jaar van die negenjarige termijn, en heeft de verhuurder recht op een bijkomende opzeggingsvergoeding van twee maanden huishuur, in de veronderstelling dat dat laatste huurcontract geregistreerd is. En dat kan misschien hun redding zijn, want zou de verhuurder elk jaar naar het registratiekantoor gegaan zijn om telkens opnieuw het nieuwe contract te laten registreren...? De huurder kan een niet geregistreerd negenjarig huurcontract zonder vergoeding opzeggen, ook al verstrijkt de opzegging in de eerste driejarige periode. Ze hebben hun hoop daar nu op ingezet.

**Oneindige verlengingen
van kortlopende
huurcontracten al meer
dan twintig jaar niet
meer mogelijk**



HET NIEUWE HUURBOEK (versie 2005) + HET ADDENDUM (versie 2007)

› In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht in voortdurende beweging is, komt het erop aan alle regels en wetgevingen in één publicatie te blijven vangen. Daarom verscheen de tweede, herwerkte uitgave van het Nieuwe Huurboek, waarin alle veranderingen en aanpassingen tot juli 2005 verwerkt zaten. De huurwet is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn allemaal opgenomen in een apart addendum (bijvoegsel) bij het Nieuwe Huurboek. De nieuwe teksten zijn zo opgesteld dat ze nauw aansluiten op de teksten van het Nieuwe Huurboek. In combinatie met het Nieuwe Huurboek beschik je met het addendum over een heus totaalpakket van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren).

Mag de verhuurder tijdens de duur van je contract je huurwoning zomaar verkopen? Mag hij het huurcontract opzeggen omdat hij de woning te koop zet? Heb je als huurder een voorkeepsrecht? Mag je, op jouw beurt, vlugger en goedkoper weg omdat je huurwoning te koop wordt gezet? Vind het antwoord op deze en nog vele andere vragen terug in het Nieuwe Huurboek. Om op verzendingskosten te besparen, kan je het Huurboek + addendum telefonisch bij je huurdersbond bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen. Leden vermelden hun lidnummer.

- › leden: Huurboek + addendum: 27 euro + 5,70 euro verzendingskosten (samen 32,70 euro)
- › niet-leden: Huurboek + addendum: 33 euro + 5,70 euro verzendingskosten (samen 38,70 euro)

Opgelet, het ziet ernaar uit dat de huurwet in de loop van 2018 zal wijzigen voor huurcontracten die na die datum worden gesloten. Voor bestaande contracten blijft de woninghuurwet, zoals beschreven in het Nieuwe Huurboek + addendum, van toepassing.

ONS WONINGKWALITEITSSYSTEEM: VOER VOOR DEBAT

Even terug in de tijd, naar maandag 15 januari 2018 op de Antwerpse Paardenmarkt. Iets over half tien 's avonds schrikt een hevige explosie de hele buurt op. Met fatale gevolgen. Twee personen laten er het leven. Veertien anderen raken gewond. De precieze oorzaak is bij het schrijven van dit artikel nog onduidelijk. Uitgebreid onderzoek is lopende en moet klaarheid scheppen.



Pand Antwerpse Paardenmarkt ontploft ten gevolge van slechte kwaliteit (foto Linda De Wolf)

Maar al snel duiken geruchten op dat er serieuze problemen zouden geweest zijn met de kwaliteit van het pand. Eén van de bewoners getuigde dat hij al meermaals een gasgeur had waargenomen en dit ook al had gesignaleerd aan de eigenaar. Twee bewoners van het pand waren bekend bij het ocmw van Antwerpen. Bij een van de huurders werd de ocmw-huurwaarborg zelfs geweigerd omdat de bewoner geen attesten kon voorleggen dat het pand in orde was. Ondanks deze indicatie van onvoldoende woningkwaliteit, werd dit nooit verder onderzocht. In Huurdersblad 229 en 231 schreven we reeds dat deze extra voorwaarde om de huurwaarborg te verkrijgen, nefast is voor veel huurders. Gazet van Antwerpen wijdde een uitgebreid dossier aan de problematiek van de woningkwaliteit en huisjesmelkerij in Antwerpen. In een artikelenreeks penden ze getuigenissen van huurders neer, gingen ze mee op pad met woningcontroleurs, brachten

ze slechte woningen in beeld en lieten ze ruimte voor debat. Ook Huurdersbond Antwerpen, Samenlevingsopbouw Antwerpen en het CAW kwamen aan het woord.

De woningcontroles

Laten we de feiten nog eens op een rijtje zetten. Elke woning moet aan een aantal minimale kwaliteitseisen voldoen. Woningen die worden verhuurd, kunnen hierop gecontroleerd worden. Dan komt een woningcontroleur langs om te kijken of er gebreken zijn. Aan elk soort gebrek plakt hij een aantal strafpunten, variërend van 1, 3, 9 of 15 punten. co- of elektrocutiegevaar zal bijvoorbeeld meteen 15 punten opleveren. Afhankelijk van de ernst van vochtplekken worden er ook een aantal strafpunten toegekend. Wanneer de optelsom van deze gebreken samen een score oplevert van 15 of meer, dan komt er een ad-

vies om de woning ongeschikt te verklaren. Wanneer de woning niet in orde blijkt, moet de verhuurder de nodige herstellingen uitvoeren, anders wordt de woning dus ongeschikt verklaard. Wanneer de woning ook veiligheids- of gezondheidsrisico's vertoont, wordt ze onbewoonbaar verklaard. Het verhuren van zo'n woning is strafbaar. Wanneer de woning wel in orde is, krijgt de verhuurder als bewijs een conformiteitsattest.

Elke belanghebbende kan zo een onderzoek aanvragen. Dus zowel de huurder, verhuurder, stad, ocmw... kan dit proces opstarten. Normaal komt dan een ambtenaar van het Vlaamse gewest het onderzoek uitvoeren. Een aantal gemeenten en steden mogen dit echter zelf doen indien ze hiervoor de toestemming hebben gekregen van de Vlaamse overheid. Dit kan enkel wanneer het lokale bestuur een aanvraag doet en ze kunnen bewijzen dat ze zelf voldoende kwaliteitsvolle onderzoeken kunnen organiseren.

Angst om een procedure te starten

Dat oogt allemaal mooi op papier, maar de praktijk leert ons dat veel huurders gewoon bang zijn om dergelijke procedure in gang te zetten. Er is schrik dat de verhuurder de gebreken niet zal aanpakken, en dat de woning dus ongeschikt of onbewoonbaar verklaard zal worden, met het risico dat ze hun woning dan gaan moeten verlaten. Als de huurder de woning dan moet verlaten, dan weet hij vaak niet waarheen. Vanuit deze gedachtegang vragen veel huurders geen kwaliteitsonderzoek aan. Hoewel zeer begrijpelijk, blijven zo heel erg veel slechte huurwoningen onder de radar. Want uit het Groot Woononderzoek 2013 blijkt dat maar liefst 47 % van alle private huurwoningen niet voldoet aan de minimale woningkwaliteit, waarvan de helft ook ernstige en structurele gebreken vertoont. Het lokale bestuur zou dus de huurders die slachtoffer zijn van slechte woningkwaliteit, altijd moeten begeleiden naar een alternatieve huisvesting, zodat de onzekerheid van de huurders wordt weggenomen en ze er zeker van zijn dat hun situatie werkelijk beter wordt. Maar dat is altijd al dode letter gebleven.

Elke huurwoning riskeert
een controle-onderzoek



Dat is meteen ook een van de redenen waarom huurders, hoewel ze een brief hebben gekregen van de Vlaamse overheid dat ze recht hebben op de huurpremie, die niet durven aanvragen omdat dan ook hun huurwoning wordt gecontroleerd (zie ook Huurdersblad 231).

Conformiteitsattest

Wanneer we de weg op willen met een auto, moet deze eerst gecontroleerd worden bij de autokeuring. Wanneer een woning echter wordt verhuurd, dan is een voorafgaande controle niet nodig. Gezien de mogelijks ernstige gevolgen, zou het heel logisch zijn om voorafgaand aan de verhuur van een woning een verplicht onderzoek te laten gebeuren. Enkel wanneer de verhuurder een conformiteitsattest kan voorleggen, zou hij nog mogen verhuren. We moeten ons er wel van bewust zijn dat er dan veel meer controles nodig zullen zijn. Om ook steeds voldoende controleurs te hebben, zou je deze aanpak gefaseerd kunnen invoeren. Waarom bijvoorbeeld niet starten bij de oudste huurwoningen? Of in specifieke buurten waarvan we weten dat de kwaliteit slechter is?

De wooninspectie

De wooninspectie treedt op tegen de meest ernstige vormen van krotverhuur. Ze doen dit op basis van een aantal jaarlijkse prioriteiten. Wanneer een woning bijvoorbeeld ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, en de eigenaar verhuurt deze toch verder zonder ze eerst in orde te maken, dan begaat hij een misdrijf. Dit betekent namelijk dat de procedure zoals hierboven beschreven, al helemaal werd doorlopen. De verhuurder is dus zeer goed op de hoogte van de gebreken maar beslist desalniet-

temin om toch gewoon verder te verhuren en huurgeld te blijven cashen.

Maar soms kan het ook nodig zijn dat onmiddellijk een strafrechtelijke procedure via de wooninspectie wordt opgestart.

Zeker in die gevallen waarin een woning met zeer ernstige gebreken wordt verhuurd. Een aantal categorieën woningen wordt extra opgevolgd, denk bijvoorbeeld aan woningen die werden opgedeeld zonder vergunning, constructies die niet voor bewoning bestemd zijn, constructies voor de huisvesting van seizoenarbeiders of eigenaars die op georganiseerde wijze aan krotverhuur doen. Tot slot treedt de wooninspectie ook op na een vraag van een gerechtelijke instantie. Indien het gerecht weet heeft van mogelijke inbreuken op de Vlaamse wooncode, kunnen zij de wooninspectie vragen om een onderzoek te starten.

Huisjesmelkerij

Wanneer wordt vastgesteld dat een krot wordt verhuurd en dat de verhuurder misbruik wil ma-



Overal heb je slechte woningen

ken van de kwetsbare positie van de bewoners, en daarmee een abnormale winst probeert te halen, dan spreken we van huisjesmelkerij. Dit is federale materie. De wooninspecteur is dus niet bevoegd om huisjesmelkerij vast te stellen in een proces-verbaal. Hun vaststellingen kunnen wel door het parket gebruikt worden bij de vervolging van eigenaars wegens huisjesmelkerij.

Besluit

Er bestaat al een uitgebreide wetgeving en handhaving van de woningkwaliteit van huurwoningen. Toch blijkt in de praktijk dat er zich nog heel wat mistoestanden voordoen. Het Steunpunt Wonen kreeg alvast de opdracht om hieromtrent een onderzoek te voeren, waar ook de huurdersbonden graag aan zullen meewerken.

ONS DAK ONDERTEKENT GEDRAGSCODE MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

Sociale huisvestingsmaatschappij Ons Dak uit het Limburgse Maaseik is de eerste huisvestingsmaatschappij die de gedragscode van verantwoord maatschappelijk ondernemen heeft ondertekend. Hiermee geven ze aan dat ze een partner willen zijn in een rechtvaardig huisvestingsbeleid met onder meer aandacht voor participatie, lokale duurzame ontwikkeling en sociale samenhang. Het Huurdersblad wil graag 'Ons Dak' feliciteren met de ondertekening van de gedragscode en hoopt dat nog vele sociale huisvestingsmaatschappijen zullen volgen en de principes in de praktijk zullen brengen. Meer informatie kan je vinden op <http://www.responsiblehousing.eu>



MAG DE VERHUURDER NU, VOORJAAR 2018, AL EEN HUURWAARBORG VAN DRIE MAANDEN VRAGEN?

Hoewel de huurwet het niet verplicht dat de huurder een waarborg betaalt, eist het overgrote merendeel van de verhuurders (99,99 %) toch dat er een wordt betaald. De meeste huurcontracten verplichten de huurder dat hij een waarborg stelt omdat de verhuurder zich 'veilig wilt stellen' in geval van huurschade of achterstallige huurgelden. Enige tijd geleden besliste de Vlaamse regering om de waarborg te verhogen naar drie maanden. Dat nieuws werd uitvoerig bericht in de kranten. Sommige verhuurders beroepen er zich zelfs al op. En het is inderdaad een vraag die de huurdersbonden de laatste maanden heel vaak te horen krijgen: *'Mag de verhuurder nu al een waarborg van drie maanden vragen? En als ik al een waarborg van twee maanden heb gestort, kan hij dan nu nog een extra maand vragen?'*

We kunnen onze lezers alvast geruststellen. Waar de pers ons minder of zelfs niet over informeerde, was dat het nieuwe Vlaamse huurdecreet, waarin die optrekking van de waarborg in begrepen zit, nog lang niet in voege is. De woninghuurwet is met andere woorden nog niet gewijzigd. De huurwaarborg op een geblokkeerde rekening mag nog steeds maximum twee maanden bedragen. Wellicht ten vroegste vanaf 1 september 2018 kan dit drie maanden worden. En enkel als de regering tegen die tijd ook een renteloze, anonieme huurwaarborglening heeft goedgekeurd. De huurwaarborg van drie maanden zal trouwens enkel mogelijk zijn voor nieuwe huurcontracten die vanaf die datum worden gesloten (ondertekend). Heb je

nu dus al een huurwaarborg betaald, dan mag de verhuurder na september 2018 in geen geval nog een extra maand vragen. Huurcontracten die in september 2018 al lopen, blijven dus onder de huidige regelgeving (federale woninghuurwet) vallen.

Drie wettelijk geregelde waarborgvormen

Wat zegt de huidige regelgeving? De wet zegt op dit moment dat de huurwaarborg maximaal twee maanden huur mag bedragen als de huurder die in één keer kan betalen. Enkel in uitzonderlijke gevallen, wanneer dat financieel niet haalbaar is voor de huurder, komt het voor dat

de waarborg nu al drie maanden kan zijn. We zetten de feiten graag nog eens op een rijtje.

- 1 Ten eerste is er de meest voorkomende huurwaarborg op een geblokkeerde rekening. Het bedrag mag dan maximaal twee maanden huur zijn. Voorwaarde is wel dat de huurder dat bedrag in één keer kan betalen.

Voor sommige huurders is een waarborg van twee maanden huur niet haalbaar.

- 2 Maar voor sommige huurders is twee maanden huur, en vaak nog eens gecombineerd met de eerste maand huur als voorschot, in een keer ophoesten niet zo evident. Vandaar dat als tweede mogelijkheid ook de bankwaarborg in het leven werd geroepen. Je kan aan je bank vragen dat zij zich borg stellen voor de waarborg. In dit geval mag deze maximaal drie maanden huur bedragen, die je weliswaar in maandelijkse schijven aan de bank kan terugbetalen. De bank mag dit in theorie niet weigeren, maar sommige rekenen hiervoor dan wel een stevige administratieve vergoeding aan. Wij hebben in het verleden al aangekaart (zie onder meer Huurdersblad 205, juli 2011 op www.huurdersbond.be) dat de meeste banken niet happig zijn op dit systeem wegens te weinig winstgevend. Sommige banken rekenden hier in het verleden dossierkosten ten bedrage van 500 euro aan, zoals bleek uit een undercoveronderzoek, terwijl deze maatregel net bedoeld was voor mensen met te weinig liquide middelen om de waarborg van twee maanden huur in één enkele keer te kunnen betalen.

- 3 Ten slotte heb je als derde waarborgvorm de waarborg via het ocmw. Je kan inderdaad ook een waarborg vragen via het



Opletten met de waarborg

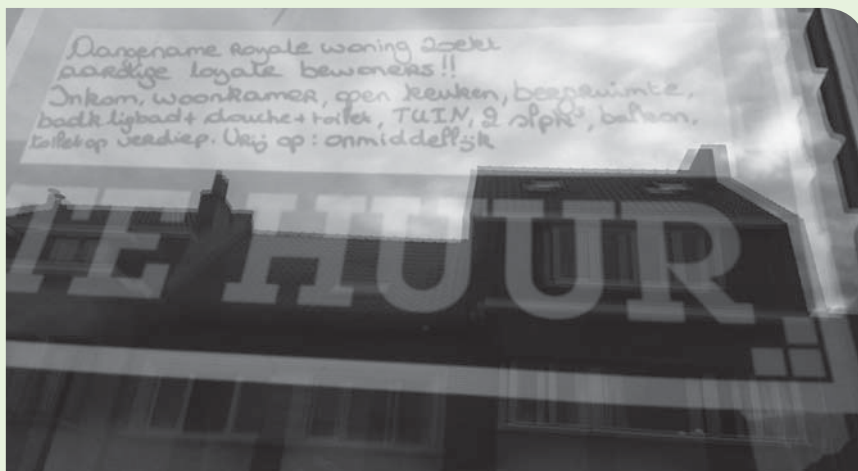
ocmw, die je ook kan in schijven kan afbetalen. Het principe loopt ongeveer gelijk met de bankwaarborg (zie 2).

Wettelijke omzeiling

- 4 In 2007, toen de waarborg van drie naar twee maanden werd gereduceerd, was menig verhuurder en vastgoedmakelaar niet echt tevreden met deze nieuwe maatregel. En ze zochten naar een manier om dat maximum van twee maanden te omzeilen. Een niet wettelijk geregelde vorm van waarborg die steeds vaker opduikt, is de *Korfinehuurwaarborg*. Dit is een waarborg via het principe van een levensverzekering. Via een achterpoortje in de wet vinden verhuurders, vaak in samenwerking met een vastgoedmakelaar, zo toch een manier om een waarborg van drie maanden te vragen. De huurdersbonden hebben zich altijd al verzet tegen deze omzeiling, maar in vrederechterskringen wordt dergelijk systeem jammer genoeg wel aanvaard. Weet tot slot dat je volgens de wet als huurder in principe altijd zelf de keuze hebt op welke manier je de waarborg wilt betalen. In de praktijk maakt jammer genoeg de verhuurder die keuze, omdat het al op voorhand in het huurcontract staat dat je dan – te nemen of te laten – voor akkoord moet ondertekenen.

De huurwaarborg in de toekomst

De Vlaamse regering heeft afgelopen zomer beslist dat in de toekomst de waarborg opnieuw wordt opgetrokken tot maximaal drie maanden huishuur. Deze regeling zal enkel ingaan zodra er ook een renteloze en anonieme huurwaarborglening uitgewerkt en goedgekeurd is. De Vlaamse regering plant dat deze nieuwe regels ingaan op 1 september 2018. Ter herhaling: dit zal dan enkel zijn voor contracten die vanaf die datum worden gesloten. Tegelijkertijd zullen achterpoortjes worden gesloten en komt er een regeling om illegale cash waarborgen tegen te gaan. Tot slot zal je als huurder na een jaar makkelijker je huurwaarborg kunnen terugkrijgen wanneer er geen dispuut is met de verhuurder. Maar minstens tot 1 september 2018 verandert er dus in elk geval niks aan de waarborgregeling. De kans bestaat dat de timing nog verschuift. We blijven dit van dichtbij opvolgen. Hou zeker ook onze website nauwgezet in de gaten om op de hoogte te blijven van recente ontwikkelingen.



Waarborg toch cash betaald?

Hoewel het niet mag, gebeurt het soms toch nog, de verhuurder die eist dat de huurder hem de waarborg cash in handen geeft of dat het bedrag op zijn rekening wordt overgeschreven. Krijg je dan ooit je geld nog terug? Wij helpen je alvast graag op weg.

Als de waarborg niet op een geblokkeerde rekening op jouw naam staat, dan kan je de verhuurder een aangetekende brief sturen waarin je verwijst naar de huurwet die stelt dat de waarborg wel op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder moet komen. Je nodig de verhuurder uit om samen met jou naar de bank te gaan om samen een huurwaarborgrekening te openen en om samen het bedrag dat je reeds had betaald, daarop over te schrijven. Laat de verhuurder dit na, dan legt de woninghuurwet de verhuurder een sanctie op. Vanaf het versturen van je aangetekende brief tot wanneer de waarborg dan uiteindelijk op de geblokkeerde rekening staat, tot zolang wordt het bedrag niet de gewone bankinteressen maar de gerechtelijke interesten op te brengen. In 1997, toen dat zo in de huurwet werd ingeschreven, bedroegen die gerechtelijke interesten (in burgerlijke zaken) nog 6 %; in 1998 zelfs 7 %. We geven als voorbeeld een waarborg van drie maanden, voor een totaalbedrag van 1.500 euro, die je cash aan de eigenaar moest betalen in 1997. Aan een gemiddelde interestvoet van 7 % zou dat bedrag vier jaar later al 1.830 euro bedragen.

Gerechtelijke interesten als sanctie overtuigen anno 2018 niet meer

Maar anno 2018 bedragen die wettelijke interesten amper nog 2 %. Dat zal maar weinig verhuurders afschrikken. Daar sta je dan als huurder, te dreigen met een interest van 2 %.

Eindigt hier dan het verhaal? Gelukkig niet. Reageert de verhuurder niet op je eerste aangetekende brief (om de waarborg alsnog op een geblokkeerde rekening te storten), dan moet een tweede aangetekende brief volgen. Daarin kan je stellen dat je die maanden die je bij (of voor) de aanvang van het huurcontract hebt betaald, niet be-

Hoewel verplicht voor huurcontracten die vanaf 1 januari 1984 werden gesloten, durven sommige verhuurders nog steeds de waarborg cash op te eisen!

schouwt als waarborg (want niet geblokkeerd zoals wettelijk verplicht), maar als huishuur. En dat je die betaalde huurgelden dan zult compenseren met de betaling van de huur voor de komende maanden, dat je met andere woorden geen huur zult betalen omdat dit al in het begin van het huurcontract is gebeurd. En wat dan met de waarborg? Want je huurcontract vermeldt wel dat er een waarborg moet worden betaald. In dezelfde brief schrijf je dan dat je uiteraard je verplichtingen als huurder niet wilt ontlopen en je de verhuurder uitnodigt om samen met hem naar de bank te gaan om een wettelijke waarborgrekening te openen waar je de waarborg van twee maanden zal over schrijven. Verkeer je in dit geval, dan loont het zeker de moeite om nog eens naar je plaatselijke huurdersbond te gaan, wij helpen je hier stap voor stap in verder.

DE JAARLIJKSE INDEXATIE VAN DE HUURPRIJS

Naast de woning goed onderhouden als een goed huisvader, is het betalen van de huurprijs een van de belangrijkste verplichtingen van de huurder. Als tegenprestatie geeft de verhuurder het genot van de woning aan de huurder. De huurprijs is ook een essentiële voorwaarde voor het bestaan van het huurcontract. *Zonder huurprijs geen huurovereenkomst.* Die huurprijs is nog steeds vrij overeen te komen, zoals het heet. Er bestaan geen objectieve criteria waaraan partijen zich moeten houden om de huur vast te leggen bij het aangaan van het contract. Het maakt ook niet uit hoeveel de vorige huurder betaalde; evenmin of je buurman voor een gelijkaardig appartement meer of minder betaalt. Wel kan je via de huurschatter (www.huurschatter.be) nagaan of de gevraagde huurprijs niet overdreven hoog of verdacht laag is (zie verder in dit nummer).



De huurprijs is dus vrij, maar eens het contract ondertekend is, ligt hij wel vast voor de rest van de duur van de huur. Maar dat betekent niet dat hij niet meer kan worden aangepast. Naast de driejaarlijkse herziening door verbeteringswerken van de hand van de verhuurder of nieuwe omstandigheden, kan hij jaarlijks worden aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer. Het indexcijfer weerspiegelt de evolutie van de levensduurte in België. Om te weten hoe duur het leven eigenlijk is, wordt een soort van indexkorf samengesteld. Deze bestaat uit een heel pakket producten waarvan de evolutie van de prijzen elke maand opnieuw wordt bekeken. Elke maand stijgen of dalen een aantal van deze producten in prijs. Het resultaat van al deze schommelingen is de wijziging van het indexcijfer. Maar zowel de levensstandaard als de samenstelling van het huishoudbudget is in de loop der jaren drastisch veranderd. Heeft het dan nog zin om van de gemiddelde prijzen uit te gaan, als je weet de jeugd tegenwoordig meer naar muziek luister via Spotify dan op vinyl? Sinds het ontstaan van de index in de jaren twintig van vorige eeuw, is de indexkorf enkele keren gewijzigd. Dit hing af van een verandering in de levensgewoonte van de mensen. In de loop der jaren verdwenen inderdaad sommige producten van de markt, of werden zij minder vaak gekocht, en kwamen er nieuwe tevoorschijn.

Wijziging samenstelling indexkorf in 2018

Zo werden vorig jaar de smartwatch en de maaltijdbox aan die korf toegevoegd. In bloemenwinkels worden nu blijkbaar meer orchideeën dan azalea's verkocht, zodat vanaf dit jaar de laatste plaats heeft moeten ruimen

voor de eerste. Ook lege dvd-schijfjes verdwijnen en worden vervangen door streamingdiensten via het internet, zoals Spotify (muziek) en Netflix (films en series). Ook enkele producten uit de apothekersmiddelen komen erbij, zoals het aerosol- (voor de behandeling van ontstekingen aan de hogere luchtwegen, zoals verkoudheid en neusverkoudheid, en aan de lagere luchtwegen) en apneu-apparaat (tegen het stoppen van ademen tijdens de slaap), de glucosemeter (behandelen van suikerziekte) en orthopedische steunzolen. Tot op heden worden de schommelingen van de prijzen steekproefsgewijs gemeten, een vrij arbeidsintensief werk en al bij al beperkt. Nu zal men software inschakelen om dit beter en sneller te kunnen opvolgen.

Berekening met de indexformule

De huurprijsaanpassing mag nooit meer bedragen dan het bedrag dat verkregen wordt uit de volgende formule: de nieuwe, geïndexeerde huurprijs is de basishuurprijs vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer en dan gedeeld door het aanvangsindexcijfer. De basishuurprijs is de huurprijs die overeengekomen werd in het huurcontract. Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de maand voorafgaand aan de maand waarin je contract werd ondertekend. Bij de berekening van de huurprijs-indexering voor de opeenvolgende jaren verandert dus enkel het nieuwe indexcijfer. De huurprijs mag telkens ten vroegste op de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract worden gevraagd. Later mag ook, en de verhuurder mag dan maximum drie maanden teruggaan om het verschil terug te vragen.

Voorbeeld: een huurcontract voor een appartement is begonnen op 1 september 2014 en ondertekend in juli 2014 en heeft 600 euro als basishuurprijs. Vanaf 1 september 2017 mocht de verhuurder de volgende geïndexeerde huurprijs vragen:

$$600 \text{ euro} \times \text{indexcijfer augustus 2017 (105.68)} = 631,93 \text{ euro}$$

$$\text{Indexcijfer juni 2014 (100.34)}$$

De indexatie van de huurprijs zit automatisch verweven in het contract als het om de hoofdverblijfplaats van de huurder gaat, ze hoeft dus niet uitdrukkelijk worden vermeld. De verhuurder moet er schriftelijk (niet noodzakelijk aangetekend) om vragen. Je kan altijd controleren of hij wel de juiste indexering vraagt via je plaatselijke huurdersbond of via de huurcalculator op het internet.

VERMINDERING VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING VOOR HUURDERS

Elk jaar betaalt de eigenaar van een onroerend goed belastingen op het loutere feit dat hij dat goed bezit: de onroerende voorheffing. Het is een belasting op het (fictieve) inkomen (= het kadastraal inkomen) uit het verhuren van de woning, ook al bewoont hij het zelf. Het is de eigenaar die deze belasting moet betalen. Maar afhankelijk van de bewoners van zijn pand, kan die belasting worden verminderd. Gezinnen met kinderen, personen met een handicap en grootoorlogsverminkten hebben recht op een vermindering van de onroerende voorheffing voor hun huurwoning. Dit belastingvoordeel wordt door de wetgever toegekend aan de bewoner van het onroerend goed. Een eigenaar krijgt deze vermindering automatisch. Bij private huurders is dit niet het geval, al hebben zij evengoed recht op die vermindering. Zij moeten zelf een aanvraag indienen. Voor sociale huurders geldt een andere regeling.

Wie?

Zoals reeds aangehaald, zijn er drie categorieën van huurders die in aanmerking komen voor een vermindering van de onroerende voorheffing: ☒ Ten eerste de gezinnen met ten minste twee kinderen voor wie kinderbijslag ontvangen wordt en die gedomicilieerd zijn in de huurwoning. ☒ Vervolgens personen met een handicap die is vastgesteld voor de leeftijd van 65 jaar. ☒ Tot slot de grootoorlogsverminkten met een invaliditeit van 100 %. Als huurder moet je op 1 januari van het jaar waarin de onroerende voorheffing moet worden betaald, aan een van bovenstaande voorwaarden voldoen om voor de vermindering in aanmerking te komen.

Aanvraagformulier

Als je in aanmerking komt, dan moet je hiervoor eenmalig een aanvraagformulier invullen en opsturen naar de Vlaamse belastingdienst. Stuur je het formulier voor 1 mei van het aanslagjaar op, dan ontvang je de vermindering nog in datzelfde jaar. Het formulier moet in theorie door beide partijen worden ondertekend, maar kan ook enkel door de huurder worden ondertekend mocht de verhuurder 'moeilijk doen'. Huurder en verhuurder worden steeds beiden op de hoogte gebracht van het bedrag van vermindering, ongeacht wie het formulier heeft ingevuld. Het bedrag van vermindering wordt vermeld op het aanslagbiljet van de ver-

huurder; als huurder ontvang je een brief van de Vlaamse belastingdienst.

De gegevens van de huurder worden geregistreerd in de databank van de Vlaamse belastingdienst. Dit betekent dat zij voortaan jaarlijks op eigen initiatief zullen onderzoeken of je een vermindering kan worden verleend. Elke keer een vermindering toegekend wordt, word je hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht. Als je verhuist naar een andere huurwoning, dien je best een nieuwe aanvraag in. De vermindering vertrekt van een vast, forfaitair bedrag dat vermeerderd wordt met de provincie- en gemeenteopcentiemen. Aangezien je zelf geen onroerende voorheffing betaalt, zal de vermindering eerst toegekend worden aan de eigenaar. Die moet het bedrag van vermindering dan aan jou uitbetalen of verrekenen met de maandelijkse huurprijs.

Bezwaarschrift

Als je de voorbije jaren ook huurder was, zelfs op een ander adres, dan kan je nog tot vijf jaar terug de vermindering aanvragen. Je moet hiervoor dan een gemotiveerd (en ondertekend) bezwaarschrift indienen samen met een kopie van het aanslagbiljet, schriftelijk of online via het belastingportaal. Bij een online-bezwaar moet je in het digitaal loket op de website (<https://belastingen.fenb.be>) aanmelden via je federale token of je elektronische identiteits-



Vermindering onroerende voorheffing anders voor sociale huurders

kaart. Je krijgt dan toegang tot je elektronisch belastingdossier en zal daar instructies krijgen hoe je je bezwaar kan indienen.

Sociale huur

In de sociale huur werken ze anders. Als je een woning huurt via een sociaal verhuurkantoor (svk), dan moet je net als de private huurder een aanvraagformulier invullen en opsturen naar de Vlaamse belastingdienst. Je zal een brief ontvangen als je in aanmerking komt, waarin het bedrag van vermindering vermeld wordt. Als je een woning huurt via een sociale huisvestingsmaatschappij, dan hoef je de aanvraag niet zelf te doen. De maatschappij vraagt de vermindering aan en verrekent die in de maandelijkse huurprijs. Je kan als huurder slechts eenmalig een korting krijgen op je huurprijs omwille van je gezinssituatie. Om die reden wordt ofwel de sociale korting, ofwel de vermindering van de onroerende voorheffing toegekend.

Contactgegevens

Agentschap Vlaamse belastingdienst, onroerende voorheffing, Vaartstraat 16, 9300 Aalst, tel.: 1700 (9-19 u) – fax: 053/72 23 75
 > digitaal contact: <https://belastingen.fenb.be> (e-mail rechts onderaan)
 > website: <https://belastingen.vlaanderen.be/verminderingen-als-huurder>

TIPS OP ZOEK NAAR EEN HUURWONING

Soms is het vanaf de eerste keer raak, maar vaak is het een hels karwei. Het vinden van een degelijke en betaalbare huurwoning is niet altijd even makkelijk, een niet te onderschatten zoektocht zelfs. De concurrentie is erg groot. Je bent zeker niet de enige die aan het rondkijken is. Maar laat je niet ontmoedigen. Het Huurdersblad geeft je graag wat tips om je zoektocht succesvol te maken.

1 Bepaal vooraf je budget

Voor je je zoektocht aanvat, is het belangrijk om te weten dat je de huur zal kunnen (blijven) betalen. Dat is namelijk, naast het onderhouden van de woning als een goede huisvader, een van je belangrijkste verplichtingen tegenover de verhuurder. Uitgangspunt was lange tijd dat je maximaal een derde van je inkomen aan de woonkosten mocht besteden. In de praktijk is dit helaas vaak niet langer haalbaar en voor velen zelfs totaal onrealistisch.

2 Verlies naast de huur ook de EGV-kosten niet uit het oog

Hou er bovendien zeker ook rekening mee dat er naast de huurprijs vaak nog extra kosten bijkomen. Denk bijvoorbeeld aan kosten voor de gemeenschappelijke delen in een appartementsgebouw die ook moeten worden gepoetst en verlicht. Verlies zeker ook je verbruikskosten voor water, elektriciteit en verwarming

niet uit het oog. Zeker bij slecht geïsoleerde woningen loopt de rekening anders vaak sneller op dan je zou verwachten. Normaal gezien moet er bij nieuwe huurcontracten een EPC-at-test (energieprestatiecertificaat) zitten, zodat je op voorhand al kunt inschatten hoe groot de verwarmingsfactuur zal zijn.

3 In welke soort woning wil ik wonen?

Maar ook de manier waarop je wil wonen, is belangrijk. Wat verwacht je precies van de woning? Een huis met tuin is moeilijker te vinden in een grootstad. Ben je iets moeilijker ter been, dan moet je er zeker van zijn dat de woning goed toegankelijk is. En hoeveel kamers heb je precies nodig? Denk hier goed over na, maar wees ook realistisch. Voor een beperkt budget zal je misschien niet je droomwoning kunnen huren. Je kan een lijstje maken waarin je je woonwensen ordent van heel belangrijk tot niet zo belangrijk. Dat helpt je ongetwijfeld om je prioriteiten goed te krijgen.

3 Waar wil ik wonen?

Waar je gaat wonen, is ook heel erg belangrijk. Ben je een stadsmus of woon je echt liever op het platteland? Je spendeert er heel wat tijd en je wilt je goed voelen in je buurt. Vanuit je woning zal je ook de rest van je leven op poten zetten. Kunnen je kinderen in de buurt naar school en raak je zelf vlot op het werk? Zijn er voldoende vrijetijdsmogelijkheden of gaan je kinderen elke zaterdagvoormiddag een uur op de bus moeten zitten op weg naar de muziekschool? Het kan geen kwaad om de buurt alvast wat beter te leren kennen. En wie weet bots je per toeval zelfs op een 'te huur' bordje waarvan je anders niet op de hoogte van het bestaan was geweest.

4 Op het wereldwijde web

Wanneer je goed weet waar je wil wonen, in welke soort woning en voor welk budget, dan kan je echt beginnen zoeken. Op internet zijn er alvast heel wat mogelijkheden. Websites met zoekertjes zijn er veelvuldig. De populairste zijn www.immoweb.be, www.hebbes.be, www.immo.vlan.be en www.zimmo.be. Maak ook gebruik van hun filters, zodat je zeer gericht kan zoeken. Wil je dagelijks ook het nieuwste aanbod in je mailbox krijgen, dan kan je ook inschrijven op de nieuwsbrief.





5 Langsgaan bij de makelaar

Je kan er tijdens je zoektocht vaak niet omheen. De laatste jaren komen er steeds meer makelaars bij. Ga gerust eens bij hen op kantoor langs om te vragen of zij panden te huur hebben. Ook deze makelaars hebben vaak een website, maar het kan nooit kwaad om het kantoor eens zelf binnen te stappen. Wie weet is er wel net iets binnengewaaaid dat nog niet online staat. Op de website www.cibweb.be kan je makelaars die zijn aangesloten, makkelijk terugvinden op basis van de regio.

6 Je eigen netwerk

Heel veel mensen vinden een huurwoning via hun vrienden-, kennissen- of familiekring. Laat dus gerust aan iedereen weten dat je op zoek bent naar iets. Mond-aan-mond-reclame werkt soms nog steeds het best. Je kan zeker ook een zoekertje op de sociale media zetten of ook daar iemand zoeken of iemand iets te huur aanbieden.

8 Dagbladen en (lokale) kranten

Jazeker, ze bestaan nog. Ook de traditionele dagbladen en lokale magazines publiceren nog advertenties voor huurwoningen. Het loont zeker de moeite om deze eens te doorbladeren.

7 Maak voor je bezoek een lijstje op met wat je zeker wil vragen

Heb je een interessante huurwoning gezien en je mag op afspraak gaan, bereid je dan goed

voor op dat bezoek. Soms ben je nogal overdonderd en vraag je niet alles wat je eigenlijk zou weten. We raden je aan om een lijstje op te maken met alles waar je zeker oog voor moet hebben. Heb je voldoende ruimte? Is er nergens vocht te bespeuren? Is er al burenhinder geweest? Hoe werkt de verwarming?

9 Het bezoek zelf

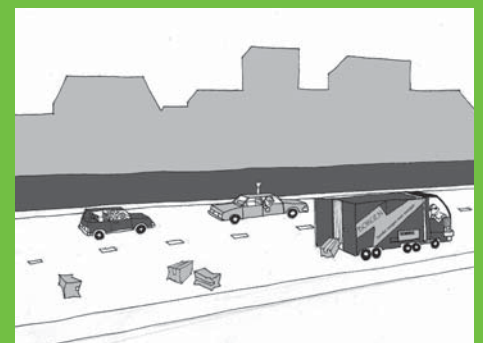
Probeer een goede indruk te maken als je de woning bezoekt. Te laat komen helpt niet. Hoe betrouwbaarder je overkomt, hoe groter de kans dat de verhuurder straks aan jou wil verhuren.

10 Het huurcontract

Vaak is een huurcontract te nemen of te laten. Dan kan je er enkel voor kiezen om in zee te gaan met de voorwaarden van de verhuurder. Je kan wel altijd vragen of het mogelijk is om de huurprijs iets te laten zakken of om nog een aantal verbeteringswerken uit te voeren. Indien de verhuurder hiermee akkoord gaat, zorg dan dat dit op papier staat. Maak ook goeie afspraken in verband met de huurwaarborg en de plaatsbeschrijving. Wil je graag een idee hebben of de verhuurder een redelijke huurprijs vraagt volgens de kwaliteit en de ligging van het pand, dan kan je hiervoor de huurschatter raadplegen (zie de volgende pagina van dit Huurdersblad). Als het enigszins mogelijk is, raden we aan om op voorhand al eens met je huurcontract naar je huurdersbond te gaan. Wij kunnen je meteen wijzen op mogelijke valkuilen.

ALLE WONINGEN KRIJGEN EEN DIGITALE WONINGPAS

Vanaf dit voorjaar krijgt iedere woning in Vlaanderen een digitale woningpas. Dit is een paspoort waarop je allerlei informatie over je woning kan terugvinden. Op de woningpas komt informatie over de woning, het energielabel (EPC), aanbevelingen om ze energiezuiniger te maken, en een overzicht van allerlei digitale attesten van de woning. Bij de opstart zal de woningpas nog niet heel erg uitgebreid zijn, maar bedoeling is dat hier steeds meer informatie aan zal worden gekoppeld. Samen met de woningpas zal ook het EPC-atteest zoals we het nu kennen, een update krijgen. Dat energieprestatiecertificaat geeft aan hoe energiezuinig je woning is. Zoals het EPC er nu uit ziet, is dit soms moeilijk te interpreteren en niet erg leesbaar. Het nieuwe EPC moet overzichtelijker, gebruiksvriendelijker en duidelijker worden. Je EPC-score zal niet meer aangeduid worden met een getal, maar zoals bij elektrische apparaten met een label gaande van G (heel slecht) tot A (heel goed). Voor meer informatie, neem gerust alvast een kijkje op: woningpas.vlaanderen.be.



ADRESWIJZIGING

Eindelijk iets nieuws gevonden en zelfs alle gerief al in de verhuisdozen? Wat moet je nog allemaal doen? Heb je iedereen verwittigd of vrees je iemand over het hoofd te hebben gezien, iemand die je nieuwe adres nog niet kent? Heb je ook aan het Huurdersblad gedacht? Als je het ook op je nieuwe adres wilt lezen, breng dan zeker je lokale huurdersbond op de hoogte. Een berichtje met je lidnummer, oud en nieuw adres naar je lokale huurdersbond volstaat. Wij doen het nodige.

SCHAT DE HUUR VAN JE WONING

Hoe weet je of je een eerlijke (lees: marktconforme) huur betaalt voor je (toekomstige) huurwoning? Vergelijken met andere huurwoningen is vaak moeilijk. De huurschatter heeft daar verandering in gebracht. In amper vijf minuten weet je of de huurprijs in lijn ligt met de gangbare prijzen op de huurmarkt.

Bij de lancering van de huurschatter waren er tot 4.000 opzoekingen per week, waarschijnlijk door de grote media-aandacht die hiermee gepaard ging. Sindsdien schommelt het aantal opzoekingen rond de vijfhonderd per week.

Opgepast

De huurschatter is een goed instrument, maar is niet altijd even betrouwbaar voor elk soort huurwoning. Bij de goedkopere woningen is de kans bijvoorbeeld groter dat hij iets meer afwijkt. Wanneer de markt niet goed werkt, zal dit zich uiteraard laten zien in de berekening van de huurprijs. Uit elk onderzoek blijkt dat de prijs-kwaliteitsverhouding in het onderste segment helemaal uit verhouding is. De marktwerking is er dan ook volledig zoek. De berekeningen van de schatter zijn hier nochtans wel op gebaseerd. Dat betekent dus dat in de geschatte waarde ook het slecht functioneren van de markt wordt weerspiegeld. Zo reproduceer je natuurlijk ook de huidige scheefgetrokken verhoudingen.

Ook de impact van een aantal woningkenmerken op de huurprijs kan de wenkbrauwen doen fronsen. Doe maar eens de test. Het verschil tussen een woning zonder vochtproblemen of met uitgebreide vochtproblemen is soms maar twintig euro per maand. Nochtans is een vochtige woning heel ongezond en doet dit soms zelfs vraagtekens rijzen of de woning zelfs al dan niet zou mogen worden verhuurd.

Een databank om u tegen te zeggen

Met elke opzoeking wordt de huurschatter ook preciezer. De gegevens worden namelijk opgeslagen in de databank en gebruikt voor de volgende opzoeking. En hoe meer gegevens er in de databank terechtkomen, hoe meer er rekening mee kan worden gehouden. In totaal werden er al meer dan 230.000 opzoekingen gedaan over meer dan 130.000 unieke adressen.

In te vullen gegevens op de huurschatter

Huurprijs

Welke huurprijs wordt gevraagd voor de woning die u beschrijft? ☐ Bedrag gekend

Algemene informatie

Bouwjaar

Aantal slaapkamers

Bewoonbare oppervlakte m²

Terras ☐ Ja ☐ Nee

Tuin ☐ Ja ☐ Nee

Parkeerplaats

- Selecteer -

Aantal verdiepingen

Type bebouwing

- Selecteer -

Dakverdieping ☐ Ja ☐ Nee

Heeft u een kelder

- Selecteer -

In 2013 lanceerde de Vlaamse overheid de huurschatter (www.huurschatter.be). Die toepassing wil de transparantie van de huurprijzen verhogen. Op een heel toegankelijke manier kan je er de ligging en kenmerken van je huidige of toekomstige woning ingeven. Bijvoorbeeld of de woning is uitgerust met enkel of dubbel glas, en of er een ernstige vocht- en schimmelproblematiek aanwezig is, je kunt het allemaal invullen. Op het einde schat de toepassing een huurprijs. In die geschatte huurprijs zijn energie- en verbruikskosten zoals verwarming, elektriciteit, water... en gemeenschappelijke kosten zoals het onderhoud van lift of gang, niet inbegrepen. De huurprijs is enkel informatief. Je kan het dus wel gebruiken om over de huurprijs te onderhandelen, maar de verhuurder is niet verplicht om er rekening mee te houden.

Hoe kan ik mijn huurprijs berekenen?

Zodra je op de website komt, kan je op *Start Nu* klikken. Nadat je akkoord bent gegaan met de

privacy-clausule, kan je meteen van start gaan. Je geeft eerst aan wat je relatie met de woning is. Ben je huurder, kandidaat-huurder, makelaar of verhuurder? En van wie huur je of aan wie verhuur je?

Daarna geef je aan wat het doel is van je opzoeking. Nadat je je adres ingeeft, kan je ook de woningkenmerken een voor een aanduiden. Het is belangrijk dat je dit zo nauwkeurig mogelijk doet. Een aantal kenmerken zijn objectief vast te stellen, andere moet je zelf inschatten. Als je een EPC-attest van de woning hebt, kan dit zeker helpen om een aantal velden correct in te vullen. Zo krijg je uiteindelijk een geschatte huurprijs te zien. Deze houdt rekening met alles wat je hebt ingevuld. Dus niet alleen met de kenmerken maar ook met bijvoorbeeld de ligging.

Algemene vocht- en schimmelproblematiek doet huurprijs amper dalen



De huurschatter houdt ook rekening met de ligging

Onderzoekers kunnen al die gegevens analyseren. Dat deden Frank Vastmans en Roel Helgers van het Steunpunt Wonen. Die uitgebreide rapporten kan je terugvinden op de website www.steunpuntwonen.be. Ze besluiten dat de huurschatter heel wat kansen biedt om de transparantie over de huurprijs op de markt nog te vergroten. Het wordt zo ook duidelijker hoe belangrijk elk woningkenmerk is en wat de invloed is van de ligging van de woning op de huurprijs. In de toekomst zou zo bijvoorbeeld kunnen worden opgevolgd in welke regio's de huurprijzen het meest stijgen.

De schatting van de huurprijs als uitgangspunt voor de sociale huurprijs?

Ook voor de huurprijsberekening in de sociale huur is de marktwaarde belangrijk. Dit vormt namelijk het uitgangspunt om de daadwerkelijke sociale huurprijs te bepalen. Die markthuurwaarde is het resultaat van schattingen van notarissen. In 2008 werd een staal van 2.400 woningen geschat. Nu wordt onderzocht of de huurschatter ook de marktwaardes van sociale woningen kan bepalen. Voor een deel van de woningen en appartementen blijkt dit het ge-

val. Voor een ander deel is meer aandacht en onderzoek nodig.

Sociale verhuurkantoren halen de kaap van 10.000 woningen

Huurschatter voedt zichzelf en wordt zo steeds nauwkeuriger

Sinds januari 2018 worden er meer dan 10.000 woningen verhuurd via sociale verhuurkantoren. Sociale verhuurkantoren (svk's) huren woningen van private verhuurders en verhuren deze door aan mensen met de grootste woonneed. Eigenaars krijgen een huur die iets lager ligt dan op de gewone huurmarkt. Maar in ruil hiervoor krijgen ze wel betalingszekerheid en een belastingvoordeel. De sociale verhuurkantoren begeleiden de huurders en zorgen ervoor dat er maandelijks huur wordt betaald. De meeste van de huurders hebben recht op een huursubsidie, waardoor het ook voor hen betaalbaarder wordt.

Momenteel zijn het vooral eigenaars met een of twee woningen die deze verhuren via sociale verhuurkantoren. Maar minister Homans is ervan overtuigd dat er binnenkort ook grotere investeerders in het systeem zullen instappen, waardoor het aantal woningen dat verhuurd kan worden via een sociaal verhuurkantoor, nog sterk zou toenemen.

SOCIALE VERHUURKANTOREN HALEN DE KAAP VAN 10.000 WONINGEN

Sinds januari 2018 worden er meer dan 10.000 woningen verhuurd via sociale verhuurkantoren. Sociale verhuurkantoren (svk's) huren woningen van private verhuurders en verhuren deze door aan mensen met de grootste woonneed. Eigenaars krijgen een huur die iets lager ligt dan op de gewone huurmarkt. Maar in ruil hiervoor krijgen ze wel betalingszekerheid en een belastingvoordeel. De sociale verhuurkantoren begeleiden de huurders en zorgen ervoor dat er maandelijks huur wordt betaald. De meeste van de huurders hebben recht op een huursubsidie, waardoor het ook voor hen betaalbaarder wordt.

Momenteel zijn het vooral eigenaars met een of twee woningen die deze verhuren via sociale verhuurkantoren. Maar minister Homans is ervan overtuigd dat er binnenkort ook grotere investeerders in het systeem zullen instappen, waardoor het aantal woningen dat verhuurd kan worden via een sociaal verhuurkantoor, nog sterk zou toenemen.

WOONZEKERHEID IN AFBOUW: DE RECENTE WIJZIGINGEN AAN HET SOCIAAL HUURSTELSEL



Eind vorig jaar heeft de Vlaamse regering enkele belangrijke wijzigingen aangebracht aan het sociaal huurstelsel, die in werking zijn getreden op 1 maart 2017. In deze artikelenreeks focussen we op belangrijke wijzigingen die de sociale huurders ongetwijfeld het meest beroeren: de opzeggingsmogelijkheid wegens te hoog inkomen, de onderbezetting, de verstrengde voorwaarde van woningbezit en tevens de invoering van tijdelijke huurcontracten voor nieuwe sociale huurders. In het eerste artikel van deze reeks hebben we de invoering van negenjarige contracten voor nieuwe huurders besproken, en het verhaal en beroepsmogelijkheden bij een opzegging wegens te hoog inkomen. In het vorige nummer kwam de opzegging aan bod voor onderbezetting (voor nieuwe huurders) en de aanrekening van een onderbezettingsvergoeding voor zittende huurders. En in dit nummer behandelen we de verstrengde voorwaarde van eigendom zowel bij inschrijving, toewijzing als huur van een sociale woning en opnieuw de opzeggingsmogelijkheden voor de sociale huisvestingsmaatschappij.

Voor de gulzigaards onder ons. Wie een uitgebreide toelichting wil lezen bij deze wijzigingen aangebracht door het Vlaams decreet van 14 oktober 2016 en het Besluit van de Vlaamse regering van 23 december 2016, kan hiervoor terecht op de website van Wonen Vlaanderen en aanklikken op 'sociale huur', op: https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/2017_01_31_toelichting_wijzigingen_sociaal_huurstelsel_0.pdf. Je kan de artikelenreeks ook lezen via de website (www.vlaamshuurdersplatform.be) en aanklikken op 'actualiteit'. Een van de meest interessante muisklikken van het seizoen...

De verstrengde eigendomsvoorwaarde voor de kandidaat-huurder bij inschrijving en toewijzing

De kandidaat-huurder, zijn partner en alle gezinsleden die samen een sociale woning willen betrekken, mogen vanaf 1 maart 2017 geen woning of een bouwgrond in binnen- of buitenland *geheel of gedeeltelijk* in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Het verbod geldt ook voor minderjarige kinderen. Die voorwaarde is verstrengd omdat voor 1 maart 2017 er enkel een verbod tot inschrijving of toewijzing gold

als men een woning *volledig in volle eigendom of vruchtgebruik* had. Door de verscherping van de eigendomsvoorwaarde dreigt ook wie slechts gedeeltelijk mede-eigenaar is voor bijvoorbeeld een derde, een vierde of zelfs maar een achttiende, zich niet langer te kunnen inschrijven als kandidaat-huurder. Het verbod slaat op een woning en geldt niet voor een handelspand, een kantoorgebouw of een garage... maar dan weer wel voor een vakantiewoning als die in een ruimtelijk bestemmingsgebied voor wonen ligt.

Opgelet, de verstrengde eigendomsvoorwaarde geldt enkel voor wie volle eigenaar is en niet voor wie naakte eigenaar is. Je kan namelijk op drie manieren een eigendomsrecht hebben op een woning:

- 1 **Naakte eigendom.** Dit betekent dat je eigenaar van een woning bent maar niet beschikt over het (vrucht)gebruik. Je kan de woning dus niet bewonen, noch verhuren. Bij erfenissen gebeurt het regelmatig dat de kinderen naakte eigenaar worden, terwijl het vruchtgebruik gaat naar de langst levende echtgenoot of wettelijke samenwoner. Dit is zelfs de wettelijke regeling. Soms wordt om fiscale motieven de naakte eigendom eveneens aan de kinderen geschonken.
- 2 **Vruchtgebruik.** Je bent geen naakte eigenaar van de woning, maar je mag het goed wel bewonen of zelfs verhuren.
- 3 **Volle eigendom.** Hierbij beschik je over de meest volledig eigendomsrechten, namelijk zowel de naakte eigendom als het vruchtgebruik. Je kan de woning vrij gebruiken, verhuren, verkopen, vervreemden...

Nemen we een voorbeeld. Een koppel met vier kinderen is eigenaar van de gezinswoning. Vader en moeder zijn gehuwd of zijn wettelijke samenwoner. De vader overlijdt. De moeder in haar hoedanigheid van echtgenote of wettelijke samenwoner zal dan bij wet het volledige vruchtgebruik van de woning hebben.

Maar het is mogelijk dat de kinderen samen bijvoorbeeld de helft van de naakte eigendom erven. Dit is geen volle eigendom en dus vallen ze niet onder het verbod tot inschrijving als kandidaat-huurder. Als echter de moeder ook overlijdt, is de kans groot dat ze wel elke voor een vierde volle eigenaar worden en vanaf dan wel onder het verbod vallen. Twijfel je of je nu naakte dan wel volle eigenaar bent, dan kan je die gegevens bij het kadaster opvragen en/of eventueel aftoetsen bij een notaris als de gegevens van het kadaster niet actueel zijn.

Op dit verstrengd eigendomsverbod bestaan twee uitzonderingen. *Ten eerste* wanneer op het moment van inschrijving, het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. Dan wordt bij de inschrijving geen rekening gehouden met het eigen woningbezit. Maar op het moment van aanbod tot toewijzing van een sociale woning, moet je dan wel reeds de echtscheidingsprocedure hebben ingeleid.

Ten tweede wanneer de kandidaat-huurder of een gezinslid de volle gehele of gedeeltelijke eigendom of het vruchtgebruik van een woning *kosteloos* heeft verworven (erfenis, testament of schenking). In dit geval word je toch ingeschreven maar op het moment dat je een woning wordt toegewezen, heb je een jaar de tijd om afstand te doen van die woning (bijvoorbeeld door verkoop of schenking). Maar dat moet via de notaris, en hiermee gaan registratie- en notariskosten gepaard. Als je hiervoor gegronde reden hebt, zoals problemen om uit onverdeeldheid te treden, dan kan deze termijn van een jaar worden verlengd. Gebeurt de eigendomsafstand niet of niet tijdig, dan wordt je contract met zes maanden opgezegd. Gaat het om een bouwgrond, dan heb je vijf jaar de tijd om die van de hand te doen. Voor een perceel landbouwgrond of recreatie, is er geen probleem. Heb je twijfels over de ruimtelijke bestemming, ga dan naar de dienst ruimtelijke ordening of bouwvergunning van je gemeente (of raadpleeg, via je adres, op www.geopunt.be op 'gewestplan').

Tevens mag jij, of een gezinslid die mee de woning wil betrekken bij de inschrijving of bij toewijzing vanaf 1 maart 2017 geen zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder zijn van een vennootschap waarin jij of een van je gezinsleden, een woning of perceel bestemd voor woningbouw, heeft ingebracht. Op deze regel

bestaan geen uitzonderingen. Ben je reeds als kandidaat-huurder ingeschreven voor 1 maart 2017 en je krijgt een aanbod tot toewijzing van een sociale huurwoning na 1 maart 2017, dan gelden de verstrengde eigendomsvoorwaarden onmiddellijk, ook al heb je je onder minder strenge eigendomsvoorwaarden ingeschreven.

De verstrengde eigendomsvoorwaarde voor de zittende sociale huurder

Ook hier gelden dezelfde verstrengde eigendomsvoorwaarden om sociale huurder te kunnen blijven, zoals hierboven uiteengezet bij de kandidaat-huurders. Ook hier geldt dus dat een sociale huurder geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik mag hebben of verwerven. Er is echter één groot verschil. De verstrengde eigendomsvoorwaarde geldt hier enkel voor de referentiehurder (die zich als kandidaat-huurder heeft ingeschreven) en zijn wettelijke of feitelijke partner, maar ze slaat niet op de andere gezinsleden die sociale huurder type c zijn en van wie het woonrecht afhangt van huurder a (de referentie-huurder) en zijn of haar partner en huurder (type b). Verwerft de referentiehurder en/of partner zelfs maar gedeeltelijk de volle eigendom over een woning of bouwgrond, dan moet hij dit spontaan melden en zal een opzegging van zes maanden volgen. Ook hier geldt de uitzondering wanneer je dit kosteloos verwerft. Dan heb je een jaar de tijd om die woning van de hand te doen (te verlengen bij gegronde redenen), of vijf jaar bij bouwgrond. Doet je dat niet tijdig, dan ook hier het risico om te worden opgezegd.

Er is een overgangsregeling voor wie op 1 maart 2017 zittende huurder was en een woning geheel of gedeeltelijk in volle eigendom in binnen- of buitenland bleek te hebben. Wie zich in die 'onfortuinlijke' situatie bevindt, kreeg een jaar de tijd (tot 28 februari 2018) om dat gedeelte te verkopen of te schenken, opnieuw bij notariële akte, met mogelijkheid tot verlening. Is dat niet het geval, dan dreig je met zes maanden te worden opgezegd. Bij betwisting ligt het laatste woord bij de vrederechter, die moet nagaan of deze maatregel, die neerkomt op het verlies van de gezinswoning, in het licht van het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting wel proportioneel is. We zijn benieuwd hoe rechters hierover zullen oordelen als ze op basis van de aangevoerde elementen van oordeel zouden zijn dat deze sociale huurders wel nog woonbehoefte hebben.



Stukje eigenaar = opzegging

UITZONDERING OP BEZITSVOORWAARDE

Op de eigendomsvoorwaarden zijn er uitzonderingen als het een van de volgende soort woningen betreft, die men bovendien betreft:

- > er bestaat een onteigeningsplan voor de woning
- > de woning is onbewoonbaar of ongeschikt verklaard en de ontruiming is noodzakelijk
- > de woning is niet aangepast aan de fysiek handicap van de bewoner of een gezinslid
- > de kandidaat-huurder staat ingeschreven voor en ADL-woning of wil zich inschrijven voor een sociale assistentiewoning
- > het verlies van de eigen woning door faillissement
- > de woning ligt in België in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet is toegelaten
- > een sociale woonorganisatie verwerft het sociaal beheersrecht of de eigendom over de woning of sluit een renovatiecontract af voor deze woning

DISCRIMINATIE OP DE HUURMARKT

Is discriminatie zo oud als de mens zelf? Mensen zijn groepsdieren: ze denken positief over de groep waar ze zelf bij horen omdat ze die het best kennen. Als iemand 'van ons' iets mispeutert, zal dat al vlugger door de vingers worden gezien dan als iemand van een andere groep iets op zijn kerfstok heeft. Dan zorgt voor vervalgemeningen. Want, ongekend is ongeliefd. Zo moeten sommige huurders telkens opboksen tegen verhuurders die weigeren aan hen te verhuren. Op die manier blijf je maar naar een deftige huurwoning voor jou en je gezin zoeken.

Moderne overheden stellen zich de taak elke inwoner van het land op een evenwaardige manier te behandelen en willen dus – bewust en onbewust – discriminatie bestrijden. In België neemt Unia, de opvolger van het vroegere Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding, deze taak op zich. Ook de private huurmarkt blijft dus niet gevrijwaard van discriminatie. We vroegen meer uitleg aan Emilie Van Laer van Unia.

Discriminatie op basis van vermogen is toegenomen

HUURDERSblad: *Een goede middag. Laat ik meteen met de deur in huis vallen. Is discriminatie op de private huurmarkt een groot probleem?*

Emilie Van Laer > Als het om huisvesting gaat, zien we vooral dat er gediscrimineerd wordt op basis van origine, vermogen en handicap. Mensen met een migratieachtergrond of met een uitkering worden structureel uitgesloten in hun zoektocht naar een woning. Wat opvalt, is dat vermogen als discriminatiegrond de afgelopen jaren een hoge vlucht heeft genomen. Dat heeft te maken met de druk op die

huurmarkt. Als de vraag groter is dan het aanbod, zal er altijd sprake zijn van discriminatie. De huurprijzen zijn de afgelopen jaren dan ook veel sterker gestegen dan de inkomens. De dossiers die we in 2016 openden op het criterium vermogen, gingen voornamelijk om dossiers van weigeringen tot verhuur, vooral om personen die een werkloosheidsuitkering of een ocmw-leefloon hadden, of om personen met een handicap wiens bron van inkomsten door private verhuurders en vastgoedkantoren als onvoldoende werd beschouwd.

HUURDERSblad: *Minister Homans liet onlangs weten dat ze bereid is de drempel tot aan de gemeentelijke woondiensten of de woonwinkels te verlagen om een klacht in te dienen wegens discriminatie. Wat denk je?*

Emilie Van Laer > Weet je, heel veel mensen denken dat discriminatie enkel te maken heeft met je 'vreemde' origine, maar er zijn ook veel andere discriminatiegronden, zoals inderdaad vermogen. Slachtoffers beseffen niet altijd dat ze gediscrimineerd worden. Ze gaan het dan ook niet melden. Enkel de flagrantste gevallen worden gemeld. Maar dat mensen ook lokaal terechtkunnen, kan alleen maar worden toegejuicht natuurlijk. Wij hebben zelf ook onze lokale meldingspunten. Probleem is ook dat als je een klacht indient, of discriminatie meldt, dat je daarmee nog geen huurwoning krijgt. En dat laatste is voor de meeste mensen de grootste zorg...

HUURDERSblad: *Welke mogelijke oplossing prefereren jullie bij Unia: sensibiliseren of sanctioneren?*

Emilie Van Laer > Beide zijn nodig. Met de sector proberen we al jaren afspraken te maken om discriminatie tegen te gaan. Omdat we merken dat sensibilisering eigenlijk vaak een

te zachte aanpak is die te weinig vooruitgang biedt, pleiten we zowel voor zelfsensibilisering als voor regulatie. Het is belangrijk dat de vastgoedsector zelf optreedt, maar ook dat de overheid een oogje in het zeil houdt. In tegenstelling misschien tot de kleine private verhuurder, kennen vastgoedmakelaars het wettelijk kader doorgaans wel. Daarom is ook een degelijke tucht- en klachtenprocedure nodig. Maar de procedure bij het BIV, het tuchtorgaan van de makelaars, is erg ondoorzichtig. Het is ook heel onduidelijk welke zaken wel en welke niet worden geseponeerd.

Onlinetool om discriminatie te kunnen bewijzen

HUURDERSblad: *Klassiek probleem is de bewijslast, niet?*

Emilie Van Laer > Inderdaad, omdat het moeilijk is om discriminatie te bewijzen, hebben we in 2016 ook een *onlinetool* uitgewerkt om discriminerende behandelingen bij de zoektocht daadwerkelijk te bewijzen. Het gaat om een stappenplan voor organisaties die werken met kandidaat-huurders. Online kan je concrete scenario's zien die je vanaf het eerste contact met de eigenaar of makelaar kunt volgen, en hetzelfde voor een testpersoon met een gelijklopend profiel. Wanneer er dan anders wordt gereageerd op de mail of telefoon van de testpersoon met een Vlaams klinkende naam, dan weet je dat er misschien iets niet pluis is. Op die manier heb je het vermoeden van discriminatie in handen. Waarom krijg jij dan wel een bezoek en iemand met hetzelfde profiel maar met een vreemde naam niet? Of waarom reageert de makelaar wel op jouw berichtje en niet op dat van diezelfde vreemde naam?

En Emilie nuanceert: Die tool is anderzijds ook een middel voor de makelaar om aan te tonen dat er helemaal geen sprake is van discriminatie. Stel dat de kandidaat-huurder met de vreemde naam geen antwoord kreeg, en jij ook niet, dan kan het om laksheid van een kantoorbediende gaan, en dus helemaal niet om discriminatie. Of als beiden te horen krijgen dat de woning al lang aan iemand anders is verhuurd. ... Hij werkt dus in twee richtingen.

In te vullen gegevens op de huurschatter



Mystery calls = vorm van uitlokking?

HUURDERSblad: Jullie *onlinetool* komt dan eigenlijk neer op een vorm van praktijktest?

Emilie Van Laer > Het verhuren van een woning verloopt in fases, en in elk van die fases kan er sprake van discriminatie zijn. Praktijktesten gebeuren in de eerste fase, het bezoek. Een geïnteresseerde kandidaat-huurder belt naar de verhuurder om een bezoek te regelen. Een andere kandidaat-huurder, met hetzelfde profiel, doet hetzelfde. En dan wordt er gekeken of beide kandidaat-huurders op dezelfde of daarentegen op een andere manier worden behandeld. Met mystery calls begeef je je aan de aanbodzijde van de verhuring. Als fictieve eigenaar bel je naar een makelaar om je woning te verhuren, en waarbij je hem bijvoorbeeld de opdracht geeft niet aan buitenlanders of werklozen te verhuren. Je stelt hem dus een discriminerende vraag en je ziet of hij daar al dan niet op wilt ingaan.

HUURDERSblad: Is zo iets wel legaal?

Emilie Van Laer > Ik ben blij dat je me die vraag stelt. Het Steunpunt Wonen zegt in elk geval van wel. Juridisch gezien is er geen probleem. Zolang je maar normale vragen blijft stellen. Bijvoorbeeld bij de mystery calls, dat je bereid bent om het commissieloon van doorgaans een maand huur te betalen aan de makelaar. Maar mocht je bijvoorbeeld beloven dat je bereid bent de makelaar een commissieloon van vijf maanden huur te betalen als hij op zijn beurt buitenlanders wil weren, dan is er al sprake van uitlokking, en dat kan dan weer niet door de beugel. In het strafrecht is er bijvoorbeeld sprake van uitlokking als je een abnormale situatie in scène zet. En ook heel belangrijk is dat je bij zowel praktijktesten als bij de mystery calls altijd je eigen naam gebruikt.

Het Gentse voorbeeld

HUURDERSblad: In Gent is dankzij de 'succesvolle' praktijktesten in een jaar tijd de discriminatie van mensen met een beperking gezakt van 21 % naar 15 %. Voor mensen met een migratieachtergrond was de daling nog een stuk scherper, van 26 % naar 14 %.

Emilie Van Laer > Het heeft het thema van discriminatie inderdaad in de praktijk gebracht. Het is bespreekbaar geworden. Brussel heeft deze Gentse aanpak gekopieerd, maar heeft er

ook mystery calls aan toegevoegd. Tweede fase is nu de aanpak van de sanctionering, dat je de dossiers bij ons of het BIV (Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars) aanbrengt. Want een stad beschikt jammer genoeg zelf niet over een sanctierecht in deze materie. Maar op lange termijn is er wel een keerzijde aan het succes van die praktijktesten.

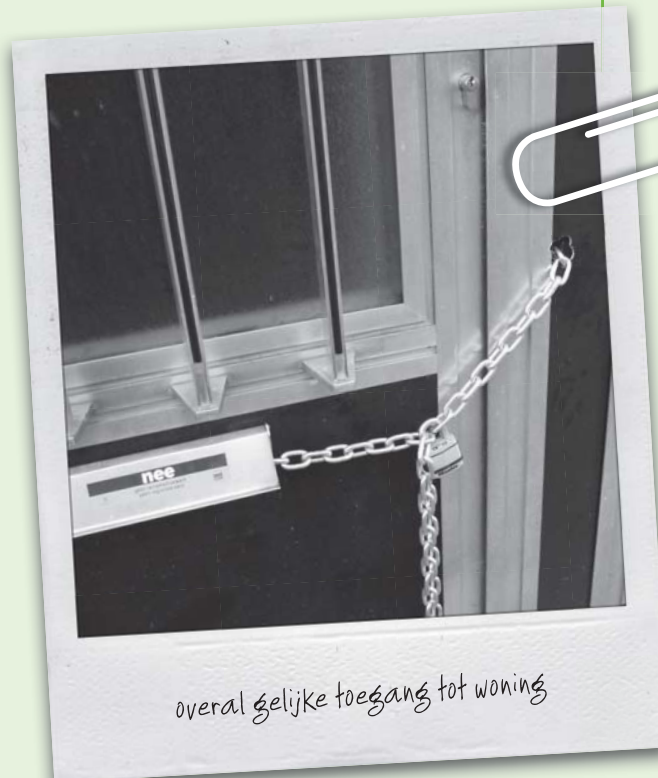
HUURDERSblad: Hoe bedoel je?

Emilie Van Laer > Makelaars zijn niet dom. Als ze weten dat er praktijktesten gebeuren, dan gaan ze hun gedrag aanpassen. Ze gaan dus niet meer discrimineren bij de eerste fase van het bezoek, en met andere woorden iedereen uitnodigen, ook een kandidaat-huurder met een vreemde naam. Ze zullen die er dan wel later uit weren, is dan de redering. Zo zie je dat discriminatie dan gewoon opschuift.

HUURDERSblad: Daarmee geraakt het probleem dan opnieuw niet opgelost...

Emilie Van Laer > Mystery calls kunnen dit opvangen. Als je als fictief eigenaar naar een makelaar belt en hij gaat in op je discriminerende vraag, dan kan je hem op die manier ontmaskeren. En wat wel ook nog een voordeel van praktijktesten is, is dat de makelaar de kandidaat met de vreemde naam al beter kan leren kennen als die daadwerkelijk een bezoek krijgt, en dat er dan hopelijk zo een beter contact ontstaat en discriminatie op die manier uit de wereld wordt geholpen. Dat de makelaar dan denkt dat die kandidaat eigenlijk een even goede huurder kan zijn dan om het even wie... Enfin, waarmee ik wil zeggen dat praktijktesten een van de manieren is om de strijd tegen discriminatie aan te gaan, maar dat die wel de juiste omkadering geven.

Wie discriminatie wil melden, kan terecht op het nummer van Unia (02/212.30.35) of op de website (www.unia.be). Op 1 maart 2018 vond er een hoorzitting plaats (met VHP en Unia) over dit thema. Er is ook een actieplan tegen discriminatie in de maak.



overal gelijke toegang tot woning

WWW.HUURDERSBOND.BE

Ook schrik om ook maar het kleinste detail van het huurnieuws te missen? Maar ook het grotere verhaal spreekt je aan? Je hebt graag zicht op wat er in de hoofden van de huurwetgevers speelt? Dan hebben wij de perfecte oplossing voor jou! Bezoek gewoon de actualiteitenrubriek op onze website. Je kan je er bovendien zelfs inschrijven op onze digitale nieuwsbrief, zodat alle huurnieuws gewoon meteen rechtstreeks in je inbox terechtkomt. Hoe heerlijk doeltreffend kan een muisklik zijn.



HUURDEURSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

Grondwetlaan 56 b · 9040 Sint-Amandsberg · tel.: 09/223.28.77 & 223.63.20 · e-mail: huurdersbond.o-vl@pandora.be · www.facebook.com/Hbovl/

Gewijzigde spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg) · iedere maandnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag na afspraak & zonder afspraak elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30 u
- Aalst · iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Werf 9)
- Eeklo · iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse · elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 · Sociaal Huis)

Leden Het lidgeld bedraagt 20 € per jaar (ereleden 25 €), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144.
Telefoneren kan tussen 9.30 u en 12.30 u.

STEUNPUNT WAASLAND

Welzijnshuis, Abingdonstraat 99 · 9100 Sint-Niklaas · tel.: 03/778.36.90 · fax: 03/778.36.99 · e-mail: huurdersbond@sint-niklaas.be

Spreekuren Sint-Niklaas · elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 18 en 19.30 u
Dendermonde · elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)

Leden Men kan lid worden door storting van 20 € vanaf 1 april 2013 op rekeningnummer 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

HUURDEURSBOND ANTWERPEN

Langstraat 102 · 2140 Borgerhout · tel.: 03/272.27.42 · fax: 03/270.39.52 · e-mail: antwerpen.huurdersbond@antwerpen.be

Spreekuren Antwerpen · tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18.30 en 20 u (**NIUW !**) en elke donderdag van 13 tot 15 u
Lier · elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (nieuw adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier).

Vanaf 2018 niet meer op maandag (**NIUW !**)

Mechelen · eerste, derde en vijfde maandag van de maand tussen 13 en 15 u, tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (adres: Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27)

Willebroek · elke tweede en vierde (**NIUW !**) woensdag tussen 10 en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 € per jaar (rekeningnummer BE28 6528 4172 1020).

STEUNPUNT TURNHOUT

Otterstraat 116 · 2300 Turnhout · tel.: 014/44.26.76 · fax: 014/44.26.77 · e-mail: hhh@skynet.be

Spreekuren Turnhout · vrije spreekuren: dinsdag- en donderdagvoormiddag van 9 tot 12 u en maandagavond van 17 tot 19 u
afpraak: maandag- en vrijdagvoormiddag van 9 tot 12 u en dinsdag- en donderdagmiddag van 13 tot 15 u (**NIUW !**)

Mol · elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Gemeentelijk Centrum 't Getouw, Molenhoek)

Geel · vanaf januari 2015 elke tweede en vierde dinsdag van 13.30 tot 15 u (Sociaal huis, J.B. Stessensstraat 69)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE85 6528 3830 5206). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

HUURDEURSBOND WEST-VLAANDEREN

Blankenbergsesteenweg 155 · 8000 Brugge · tel.: 050/33.77.15 · fax: 050/34.14.83 · e-mail: info@huurdersbondwestvlaanderen.be

Spreekuren Brugge · zonder afspraak maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u
na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u

Kortrijk · zonder afspraak dinsdag van 9 tot 12 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 27)

Roeselare · zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)

Ieper · zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A)

Diksmuide · zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

Leden Je kan lid worden door storting van 12 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

STEUNPUNT OOSTENDE

Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende · tel.: 059/59.20.34 · e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Spreekuren Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u

Op afspraak maandag van 14 tot 16 u vrijdag van 13 tot 16 u

Leden Je kan lid worden door storting van 12 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

HUURDEURSBOND VLAAMS-BRABANT

Tiensevest 106b48, 3000 Leuven · tel.: 016/25.05.14 · fax: 016/47.45.38 · info-vlbr@huurdersbond.be

Spreekuren Leuven · vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)
na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u

Vilvoorde · na afspraak elke tweede en vierde dinsdag van de maand tussen 13.30 en 18.30 u (Lange Molenstraat 44 – Centrum Mattenkot)

na afspraak elke eerste, derde en vijfde dinsdag van 13 tot 18 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43),

Halle · na afspraak elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, (Vanden Eeckhoudstraat 11 · tel.: 0497/64.54.46)

Tienen · na afspraak elke dinsdag van 9 tot 13 u (Kabbekvest 110 – tel.: 016/25.05.14)

Zellik · na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)

Diest · na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)

Aarschot · na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekaflaan 31 · tel.: 016/25.05.14)

Leden Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'.
Voor inwoners van bepaalde gemeenten is de adviesverlening gratis.

HUURDEURSSYNDICAAT LIMBURG

Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4, 3500 Hasselt · tel.: 011/33.35.76 · huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be

Spreekuren Hasselt · elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u
(inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak. Gesloten op maandagvrm en vrijdagvrm.

Leopoldsborg · donderdag van 9.30 tot 11.30 u (Tramstraat 43)

Beringen · maandag van 16 tot 19 u (AC, Mijnschoolstraat 88)

Dilsen-Stokkem · maandag van 14 tot 16 u (Sociaal huis, A. Sauwenslaan 80)

Genk · donderdag van 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)

Houthalen-Helchteren · woensdag van 9.30 tot 12 u (Pastorijstraat 30)

Maaseik · dinsdag van 13.30 tot 16 u (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)

Neerpelt · donderdag van 13.30 tot 16 u (Gemeentehuis, Kerkplein 1)

Sint-Truiden · dinsdag van 9.30 tot 12 u (C. Carthuyvelstraat 12)

Tongeren · woensdag van 13.30 tot 16 u (Nieuwe Volksbond, Stationslaan 34)

Leden Het basislidgeld bedraagt 20 euro (10 euro voor huurders met verhoogde tegemoetkoming). Uitgebreid lidmaatschap = 54 euro (27 euro voor huurders met verhoogde tegemoetkoming) – huurders met basishuur hoger dan 900 euro = lidmaatschap is 10 % van die basishuur (5 % voor huurders met verhoogde tegemoetkoming)
Juridisch advies, bemiddeling, organisatie, actie, informatie, administratieve ondersteuning

HUURADVIES BRUSSEL

Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, 02/512.71.57 (donderdag en vrijdagvoormiddag ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)