

P802005

Drukwerk tegen  
verlaagde taks

Afgiftekantoor  
Antwerpen X



PB- PP  
BELGIE(N) - BELGIQUE

# HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 240 › September-Oktober-November 2019 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Vlaams woninghuurdecreet: onderhoud en herstellingen (deel I) > 6

Nieuwe huursubsidie en huurpremie > 8

Perikelen sociale huur > 10

Nieuwigheden in sociale huur: gevaar voor opmerkelijk hogere huurprijs? > 18

# SOCIALE HUUR EN GOED BESTUUR

**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](http://www.huurdersbond.be)

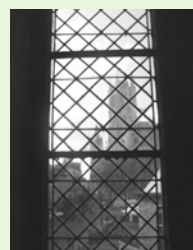


Opnieuw relevante huurmaterie aangebracht door Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele en visueel becommentarieerd door Tom.

Andermaal wordt dit nieuwe Huurdersblad ongeveer 16.500 keer het land uitgestuurd, ofwel op papier per post ofwel digitaal. Wil je voortaan het Huurdersblad digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

En kruis dit alvast op je scheurkalender aan: in de tweede helft van december komt het nieuwe Huurdersblad (nummer 241 al!) er aan.

Vormgeving & druk: EPO-drukkerij, [www.epo.be/drukkerij](http://www.epo.be/drukkerij)



➤ Sociaal huren in Gent

In dit nummer kan je enkele artikels lezen waarbij de schijnwerper telkens op een sociale huisvestingsmaatschappij is gericht. De wijze waarop de sociale huisvestingsmaatschappij ABC uit het Antwerpse sinds de komst van een nieuwe directeur wordt geleid, slaat eenieder die vertrouwd is met de sector, met verstomming. Het parcours dat deze huisvestingsmaatschappij sindsdien heeft afgelegd, leest als een brokkenparcours: meer dan een vierde van het personeel dat ondertussen is opgestapt, onregelmatige versnelde toewijzingen aan twee eigen personeelsleden, afrekeningen van kosten en lasten die in de soep lopen, het intimideren van een actieve huurder die andere huurders ondersteunt in het nazicht van kosten en lasten, klachten die opzij worden geschoven en gewoonweg onbehandeld blijven... En dan te bedenken dat het hier een coöperatieve vennootschap betreft waarbij de huurders tevens aandeelhouders zijn.

Drie recente bestuurders hebben ondertussen hun ontslag gegeven. Hier is het onbegrijpelijk dat de raad van bestuur, met in zijn schoot nochtans vertegenwoordigers van de provincie Antwerpen en stad Antwerpen, niet het laken naar zich toetrekt en dringend orde op zaken stelt. Ondertussen bracht de visitatiecommissie ook een vernietigend rapport naar buiten. Minister Liesbeth Homans volgde hun aanbevelingen op en vraagt nu een verbeterplan van deze sociale huisvestingsmaatschappij.

Van een heel andere orde zijn de problemen bij WoninGent. Deze sociale huisvestingsmaatschappij, de grootste van Gent, kampt met een structureel kwaliteitsprobleem in haar woningpatrimonium. Hierbij heeft ze door een fusieoperatie in het verleden een kwalitatief ondermaats woningpatrimonium verworven met een overaanbod van woningen die gebouwd zijn in de periode tussen 1950 en 1969. Liefst een derde van dat sterk verouderd patrimonium moet op korte termijn worden vervangen. En daarbovenop is een vierde toe aan een grondige (deel-)renovatie. Dus nee, de in de aanloop van de lokale verkiezingen uitgebrachte VRT-reportage van vorig najaar over de woonkwaliteit in de Sint-Bernadettewijk betreft geen toeval. Op een sociaal huurwoningbestand van 9.146 woningen komt dit dus neer op 5.304 woningen die moeten worden aangepakt.

Bovendien is deze huisvestingsmaatschappij bezig om in snel tempo haar financiële reserves op te eten terwijl ze momenteel zelfs geen gewestelijke sociale correctie ontvangt. En dit niettegenstaande het zwakke inkomensprofiel van haar huurders. Dat roept toch vragen op over de Vlaamse financieringsmethodiek en -tussenkost. Hier echter horen we via meerdere kanalen (tot en met op Vlaamse studiedagen) mondelinge tussenkosten van medewerkers van WoninGent die de zwarte piet voor het structureel kwaliteitsprobleem willen doorschuiven naar de sociale huurders zelf. Dat is niet alleen onjuist maar vooral zeer onrechtvaardig voor wie de schimmel en woonproblemen al zolang moet gedogen.

Het getuigt bovendien van een zeer problematische bedrijfscultuur wanneer men de schuld voor de kwaliteitsproblemen bij de huurder legt. In zo'n sfeer ontloopt men zijn eigen verantwoordelijkheid. Maar bovenal ondergraaft dit ook het politiek en maatschappelijk draagvlak voor de sociale huur. Nochtans is de sociale huur een van de meest efficiënte manieren om ervoor te zorgen dat mensen met een bescheiden inkomen niet enkel goed kunnen wonen maar ook voldoende centjes opzij kunnen leggen om ook nog een beetje te kunnen genieten van het leven. En als het nodig is, het hoofd te bieden aan zware maar broodnodige uitgaven waarmee we allemaal wel eens worden geconfronteerd.

# SANCTIE ALS DE WONINGHUUROVEREENKOMST DE VERPLICHTE BIJLAGE NIET BEVAT

Elk huurcontract voor de hoofdverblijfplaats van de huurder dat gesloten werd vanaf 21 mei 2007, moest een ge vulgariseerde bijlage bevatten waarin de huurwet *op een begrijpelijke wijze onder het volk wordt gebracht* (= ge vulgariseerd), zodat zowel huurder als verhuurder beter op de hoogte zijn van hun wederzijdse rechten en plichten. Die bijlage somt bijvoorbeeld de kwaliteitsvereisten op waaraan elke huurwoning moet beantwoorden, legt het verschil uit tussen een regel van aanvullend en van dwingend recht, geeft weer wat er allemaal verplicht in het schriftelijke huurcontract moet, zet de mogelijkheid tot indexatie en herziening van de huurprijs uiteen, en verduidelijkt wie wanneer kan opzeggen... Ze wordt tot slot aangevuld met informatie waar men terecht kan voor zowel juridische eerstelijns- als tweedelijnsbijstand. De bedoeling van deze bijlage is natuurlijk dat ook de zwakkere contractpartij (doorgaans de huurder) op de hoogte zou zijn van zijn rechten en plichten die uit het huurcontract en de toepasselijke huurwetgeving voortvloeien. Voor contracten die onder toepassing van het woninghuurdecreet vallen, is een verwijzing naar die vulgariserende toelichting voldoende, want er kwam inderdaad heel veel papierwerk bij kijken.

Maar wat is de situatie als die ge vulgariseerde bijlage niet aan het huurcontract kleefte en dus ontbreekt? Tot op heden bestond er bij ons weten geen enkel vonnis dat duidelijk maakte welke rechtsgevolgen kunnen worden verbonden als de woninghuurovereenkomst (dus gesloten vóór 1 januari 2019) de verplichte bijlage niet bevat. De woninghuurwet zelf legt ook geen uitdrukkelijke sanctie op als de bijlage met uitleg over de woninghuurwet niet bij het huurcontract gevoegd is, en dus ook niet mee ondertekend is door de huurder. Daarom noemden sommige specialisten in hun gespecialiseerde boeken dit een tandeloze verplichting.

Maar de vrederechter van Luik (derde kanton) dacht daar in zijn vonnis van 12 oktober 2016 toch anders over. De bijlagen die verplicht bij de huurovereenkomst moeten worden gevoegd, hebben tot doel de huurder te informeren over

zijn verbintenissen of plichten bij de beëindiging van het huurcontract. Het betreft hier een verplichting die op de verhuurder rust, aldus de vrederechter, en bovendien van dwingend recht is: *'Door geen bijlage bij te voegen, begaat de verhuurder in feite een contractuele fout.'*

## Huurder verbreekt eenzijdig contract maar weet niet dat hij een fout begaat

In deze zaak had de huurder zijn kortlopend huurcontract eenzijdig verbroken met een termijn van drie dagen omdat hij vond dat hij in zijn rustig huurgenot was gestoord. In een aangetekende brief stuurde hij de sleutels van de ene op de andere dag op naar de verhuurder. De vrederechter laat opmerken dat vooreerst de bewijsplicht op de huurder rust als hij beweert in zijn rustig huurgenot te zijn gestoord. Bovendien vereist dit dat de verhuurder hiervan op voorhand (best schriftelijk en zelfs aangetekend) op de hoogte wordt gesteld, zodat hij de nodige herstellingen kan uitvoeren. Bovendien is het aan de rechter om al dan niet het huurcontract gerechtelijk te ontbinden. Aangezien geen bewijs voorlag van enige ingebrekestelling en bovendien de huurder op de inleidingszitting zelfs niet kwam opdagen, had de vrederechter de huurder veroordeeld tot de ontbinding van de huur in zijn nadeel, dus samen met een wederinhuringsvergoeding van drie maanden huur en de veroordeling tot de gerechtskosten.

Het is de taak van de verhuurder om de huurder te informeren over de huurwet

De huurder tekent echter verzet aan tegen het vonnis van de vrederechter en eist nu dat hem geen ontbindings- of gerechtskosten worden aangerekend, omdat hij door het ontbreken van



de bijlage niet behoorlijk geïnformeerd was. De rechter heeft hierop in zijn tweede vonnis het eerste vonnis hervormd en gesteld dat mocht de huurder inderdaad kennis hebben gehad van de verplichte bijlage, hij wellicht het huurcontract niet eenzijdig zou hebben verbroken maar voor de rechtbank de ontbinding ten nadele van de verhuurder zou hebben gevorderd. Dit is dus te wijten aan het gebrek aan informatie die de verhuurder aan de huurder had moeten meedelen, zodat die nu kan worden witgewassen voor zijn fout van de eenzijdige verbreking. De rechter besluit dat de huurder geen wederinhuringsvergoeding verschuldigd is. De gerechtskosten worden gelijk tussen de partijen verdeeld. Bovendien wordt het vonnis in beroep nog eens bevestigd.

Het wordt nu uitkijken of deze rechtspraak een vervolg krijgt in andere vonnissen. En ook wordt doorgetrokken naar huurcontracten onder toepassing van het woninghuurdecreet als het huurcontract niet verwijst naar de vulgariserende toelichting op de website.

Vred. Luik, 3de kanton, 12 oktober 2016, *T. Vred.*, nr. 1-2, 2019, blz. 48-51

HUURDER / VERHUURDER:

## WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Gaat dat nu nooit worden aangepakt, dat lek in het dak, klaagt de overbuurvrouw tijdens het wekelijkse aperitief treffen op dinsdagochtend. Als ik hem erover aanspreek, lacht hij mijn bezwaar gewoon weg en spreekt hij ervan dat een mens toch niet veel moet hebben in het leven om comfortabel te wonen. En dat maakt me zo moedeloos. Wat betekent deze huurwoning dan nog voor mij, als hij halsstarrig weigert iets te doen om mijn directe woonomgeving enigszins aangenaam te maken? Ga anders eens horen bij de huurdersbond, die zullen dat wel weten aan te pakken, zoals trouwens duidelijk wordt uit onderstaande huurkronieken.

### Onderhuurder: nooit recht op verlenging wegens buitengewone omstandigheden?

Door omstandigheden moest Lies haar vorige woonst halsoverkop verlaten. Maar gelukkig heeft ze ergens een vage kennis die op zijn eentje een statig burgerhuis huurt in een groene buurt van de stad. Die woning telt drie slaapkamers, waarvan er eentje niet wordt gebruikt en al de hele tijd leegstaat. Om Lies alvast op weg te helpen, stelt hij voor om die ene kamer aan haar onder te verhuren. *Van mijn verhuurder mag het*, zo klinkt het. Lies tekent dan maar een onderhuurcontract met die kennis. Ze laat er zich domiciliëren omdat die kamer voorlopig haar enige verblijfplaats zal zijn. Ze weet dat ze geen gewone huurster maar onderhuurster is.

En dat is wel belangrijk, want een onderhuurder beschikt over iets minder rechten dan een 'gewone' huurder. Een onderhuurcontract kan immers nooit langer duren dan het hoofdhuurcontract. Neemt het hoofdhuurcontract (= contract tussen de eigenaar en die kennis als hoofdhuurder) een einde door een opzegging van de verhuurder, dan zal ook het onderhuurcontract uiterlijk tegen het einde van die opzegging stoppen. De hoofdhuurder moet de onderhuurder binnen de vijftien dagen een afschrift van die opzegging overhandigen. Hetzelfde geldt als de hoofdhuurder op zijn beurt het hoofdhuurcontract opzegt. Samen met een afschrift van zijn opzegging moet hij dan ook het onderhuurcontract met drie maanden opzeggen. Als dat dan hierdoor een einde neemt in de eerste driejarige periode, dan heeft volgens het woninghuurdecreet de onderhuurder recht op een vergoeding van drie, twee of een maand

huur als dat in het eerste, tweede of derde jaar gebeurt. Onder de woninghuurwet bedraagt die vergoeding altijd drie maanden, ongeacht in welk jaar de onderhuur zou eindigen. Aangezien de onderhuur automatisch eindigt bij het einde van de hoofdhuur, kan de onderhuurder geen aanspraak maken op een verlenging wegens buitengewone omstandigheden. Hij heeft zelfs het recht niet om een tegenopzegging van een maand te doen mocht hij eerder iets anders vinden. Het is dus logisch dat Lies op de hoogte moet worden gebracht van haar positie als onderhuurster.

We maken een sprong van vier jaar in de tijd

Nieuwe eigenaar mag zich niet  
boven de wet wanen.

vooruit. Die voorlopige onderhuur heeft ondertussen een blijvend karakter gekregen. Lies huurt nog steeds die ene kamer. Kan ze dan nooit aanspraak maken op een verlenging wegens buitengewone omstandigheden? In één bepaald geval toch wel: wanneer de hoofdhuurder het onderhuurcontract opzegt. Na vier jaar is die kennis, als hoofdhuurder, in het huwelijk getreden met iemand die al een kind uit een vorige relatie had. En dat kind wil de kamer van Lies gebruiken als studeer- en slaapkamer. In dat geval kan die kennis het onderhuurcontract opzeggen voor persoonlijk gebruik met een termijn van zes maanden. Lies kan dan wel een verlenging wegens buitengewone omstan-

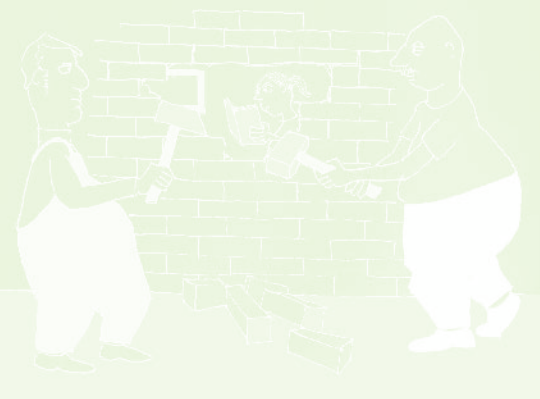
digheden aanvragen mocht dit nodig zijn. En ze kan ook een tegenopzegging van een maand doen.

### Appartement verkocht = huurcontract opgezegd?

Margo huurt al sinds 2013 een klein maar fijn appartementje tegen een zeer schappelijke huurprijs. Omdat zij had opgevangen dat haar verhuurder de woning wilde verkopen, kwam ze al eerder haar licht opsteken bij de huurdersbond. Naast de informatie over de rechten en plichten tegenover een eventueel nieuwe eigenaar, werd haar ook geadviseerd het contract zo snel mogelijk te laten registreren. Op deze manier krijgt dat vaste dagtekening waardoor het voor een nieuwe eigenaar moeilijker wordt om het te beëindigen. Enkele maanden later contacteert Margo ons opnieuw. Haar appartement is inmiddels verkocht en de nieuwe eigenaar heeft haar ook al een aangetekende opzeggingsbrief bezorgd: er zullen belangrijke renovatiewerken worden uitgevoerd die bewoning tijdelijk onmogelijk maken. Onze huurster wordt dan ook vriendelijk maar dringend verzocht om binnen drie maanden haar appartement te verlaten.

Gelukkig heeft Margo ons eerder advies over de registratie niet in de wind geslagen en heeft zij vóór het verlijden van de verkoopakte bij de notaris haar contract laten registreren. Hierdoor kan de nieuwe eigenaar geen gebruik maken van de soepele opzeggingsmogelijkheden die hij anders wel zou hebben. Doordat het contract vaste datum heeft verworven, treedt hij volledig in de rechten en de plichten van de vorige eigenaar. Dit houdt in dat er in elk geval





een opzeggingstermijn van zes maanden moet worden gerespecteerd. Bovendien blijkt uit de opzegging dat enkel het appartement van Margo zal worden gerenoveerd. De verhuurder kan dan ook niet zomaar op om het even welk moment opzeggen, maar moet het einde van een driejarige periode afwachten.

Dit alles wordt in een brief aan de verhuurder meegedeeld. Ons antwoord, hoewel dit volledig strookt met de woninghuurwet, bevat hem allerminst. Hij dreigt er dan ook mee de huurster met behulp van een deurwaarder uit de woning te laten zetten indien zij daar binnen die drie maanden niet weg is. Ook op dit vlak kunnen wij Margo geruststellen. Een deurwaarder kan enkel voor een uithuiszetting worden ingeschakeld indien hiervoor een vonnis van de vrederechter is verkregen. En een dergelijk vonnis zal onze hardleerse verhuurder niet krijgen op basis van een ongeldige opzegging.

### Huurprijsverhoging buiten de wettelijke termijnen

Roger huurt sinds oktober 2001 een appartementje in de buurt van het Te Boelaerpark in het hippe Nieuw Borgerhout. Hij heeft er altijd graag gewoond en wil daar dan ook voor onbepaalde duur blijven genieten. Hij beseft tegelijk dat hij aan een zeer gunstige huurprijs huurt, rekening houdend met de courante prijzen in de omgeving. In juni 2019 ontvangt hij een aangetekend schrijven: de zoon van de eigenares deelt mee dat hun moeder, van wie Roger het appartement in 2001 in huur had genomen, is overleden, en dat hij samen met zijn broer de verdere verhuring op zich zal nemen. Tevens geeft hij het bankrekeningnummer mee waarop de huur voortaan moet worden gestort. Ook stelt hij voor om vanaf

september 2019 de huurprijs te verhogen naar 550 euro.

Roger tekende in oktober 2001 het contract aan een huurprijs van 9.000 toenmalige Belgische franken (omgerekend ongeveer 225 euro). Mits indexaties, de laatste nog in januari 2018, was deze inmiddels opgelopen tot 406 euro. Onze huurder beseft dat hij anno 2019 aan een zeer voordelige huurprijs huurt voor een appartement dat weliswaar sporen van slijtage kent, maar over het algemeen vrij in orde staat. De huurprijs mag dan over de jaren geïndexeerd zijn, hij realiseert zich dat deze nog steeds ver beneden de gangbare prijzen ligt voor gelijkaardige appartementen in de (wijde) omgeving op de hedendaagse private huurmarkt. Desondanks schrikt hij erg van het vooruitzicht op een verhoging van de huur tot 550 euro, oftewel een stijging van meer dan 30 %. Te meer aangezien hij slechts een bescheiden pensioen geniet. De verhuurder vraagt om de brief te ondertekenen en voor akkoord terug te sturen. Vooraleer dit te doen, besluit Roger eerst advies in te winnen.

Hij leert dat een huurprijsherziening strikt geregeld is en dat partijen hierover akkoord moeten gaan binnen een welbepaalde periode, met name tussen de negende en de zesde maand voorafgaand aan het verstrijken van een driejarige periode (in ons geval tussen 1 januari en 31 maart 2019 = in deze zaak te laat dus). Bij gebrek aan overeenstemming kan de verhuurder steeds aan de vrederechter verzoeken een herziening toe te staan. Die zal evenwel enkel een verhoging toestaan indien de verhuurder aantoont dat de huurwaarde van het goed gevoelig is gestegen door uitgevoerde werken of door nieuwe omstandigheden. Dat is hier niet het geval. Sterker nog, het appartement kent enkele gebreken voornamelijk te wijten aan de ouderdom, die de overleden moeder naliet te herstellen. De gevraagde verhoging valt buiten de wettelijke termijnen en kan dus niet geldig worden overeengekomen, zelfs als hij al akkoord zou willen gaan. Daarbij hoort de kanttekening dat bij gebrek aan tijdige opzegging zijn contract vanaf oktober 2019 opnieuw voor een periode van drie jaar wordt verlengd, dus tot 1 oktober 2022, datum waartegen Roger wel kan worden opgezegd, zodat hij zich alsnog op de private huurmarkt moet begeven, die grondig veranderd is sinds 2001.



DE ONZICHT-BARE WOON-CRISIS  
VOOR ALLE WELKEDEGENEN  
JOY VERSTICHELE

Wonen heet een grondrecht te zijn in ons land. Maar is dat voor iedereen nog haalbaar? Want wonen is met de jaren duurder geworden terwijl de kwaliteit van vele (huur)woningen vaak te wensen overlaat. Het is duidelijk dat de vrije markt er niet in is geslaagd dat grondrecht voor iedereen te garanderen. Er is zelfs sprake van een heuse wooncrisis. Mensen wonen slecht, te klein, ongezond of te duur, onaangepast of onzeker. Sommigen wonen zelfs helemaal niet en zijn dak- of thuisloos. Aan de hand van soms schrijnende getuigenissen en beschamende wan-toestanden schetst Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform, de koepel van de huurdersbonden, een beeld van een niets en niemand ontziende wooncrisis die al jaren woedt, maar waarvan de schaalgrootte nu onwerkelijk groot is geworden. Vraag is wanneer onze beleidsmakers eindelijk de moed zullen hebben om deze wooncrisis aan de onderkant van de woonmarkt kordaat aan te pakken.

- > prijs in de boekhandel of via [www.epo.be](http://www.epo.be): 15 euro
- > via je huurdersbond: 9 euro + verzendingskosten (of telefonisch bestellen en ter plaatse af te halen)

# HERSTELLINGSWERKEN IN DE HUURWONING — DEEL 1

Geen huurcontract of woninghuurdecreet zonder huurwoningen. En in een woning kan al eens iets stuk gaan. Het is ook een van de vaakst gevoerde discussies tussen huurder en verhuurder: wie moet wat wanneer herstellen? Hoe pakt het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet dit aan? Grotendeels wordt de regeling uit de woninghuurwet en het gemeen huurrecht overgenomen, weliswaar met enkele nieuwe accenten. Herstellingen ten gevolge van slijtage, ouderdom en overmacht blijven voor de verhuurder. Nieuw is dat er nu ook een lijst is opgemaakt met kleine herstellingen die geacht worden voor de huurder te zijn. Van die lijst kan contractueel worden afgeweken, maar enkel in het voordeel van de huurder.

Het woninghuurdecreet dat, ter herhaling, van toepassing is op elk schriftelijk contract dat vanaf 1 januari 2019 is gesloten (ondertekend), vertrekt van het principe dat alle herstellingen voor de verhuurder zijn, behalve de herstellingen voor de huurder. Voor de huurder zijn:

- het onderhoud en reinigen van de woning,
- herstellingen die nodig zijn omdat de huurder zijn meldingsplicht niet is nagekomen,
- herstellingen die nodig zijn door een verkeerd gebruik of slecht onderhoud door de huurder,
- schade aangebracht door huisgenoten en onderhuurders en door brand &
- de kleine herstellingen

Onderhoud en herstellingen



## Onderhoud en herstellingen door de verhuurder

De verhuurder is in eerste instantie verplicht de woning zo te onderhouden dat ze kan dienen waartoe ze verhuurd werd: als gezinswoning van de huurder. De huurder moet de woning 's winters kunnen verwarmen, hij moet kunnen koken, zich wassen... kortom, hij moet de woning kunnen gebruiken op een normale manier, zoals kan worden verwacht als je ergens een woning betreft als hoofdverblijfplaats. Als er gebreken in de woning zijn die hem dat normale gebruik onmogelijk maken, dan gaat het om herstellingen die nodig zijn. Heeft de verwarmingsinstallatie het bijvoorbeeld begeven, dan kan hij de woning eigenlijk niet gebruiken als zijn hoofdverblijfplaats en die van zijn gezin. Dergelijke herstellingen vallen ten laste van de verhuurder.

**Dakpannen weggewaaid door storm:**  
verhuurder mag nu herstellen

Het gaat hier om dwingend recht waarvan het contract niet kan afwijken.

De verhuurder moet alle herstellingen uitvoeren die nodig zijn tijdens de duur van de huur opdat de huurder van zijn rustig huurgenot kan genieten. Dit houdt ook in dat mocht de overheid tijdens de duur van het contract nieuwe normen opleggen waaraan elke woning, dus ook de huurwoning, moet voldoen, dat deze nieuwe verplichting dan ook op de verhuurder valt. De woning moet blijven voldoen aan alle normen opdat de huurder ze als gezinswoning kan gebruiken. Ook herstellingen die nodig zijn ten gevolge van ouderdom of overmacht, vallen altijd ten laste van de verhuurder. Het contract kan van dit principe niet afwijken.

## Dringende herstellingswerken

De verhuurder moet het rustig huurgenot van de huurder garanderen. Ook wanneer de woning herstellingen nodig heeft, kan hij niet zomaar binnenvallen om die uit te voeren. Enkel dringende herstellingen die niet kunnen wachten tot het einde van het contract wegens risico op meer schade, moet de huurder dulden, wat ook de ongemakken voor hem zijn. Het gaat bijvoorbeeld om door een storm weggewaaid dakpannen waardoor het binnen regent. Als dat niet onmiddellijk wordt aangepakt, dan blijft het binnen regenen en zullen muren en plafond alsmaar natter worden en dreigt degradatie van de woning.

Dringende herstellingswerken moeten wel in afspraak met de huurder, maar de uitvoering ervan vereist niet zijn akkoord: hij moet die dus toestaan, zelfs wanneer hij tijdens de uitvoering de woning niet volledig zou kunnen gebruiken. Wel kan hij aanspraak maken op een vermindering van de huur zodra de werken langer dan dertig dagen duren. Het contract kan dit niet langer opzij schuiven en de huurder het recht ontzeggen op die vermindering. Het gaat om kalenderdagen. Dagen waarop de herstelfirma op een andere werf zit en dus niet aan het werken is in de woning zelf, worden meegeteld. Zijn de werken zodanig erg dat verdere normale bewoning onmogelijk is, dan kan de huurder de ontbinding van het contract vragen.

## Huurder: gebruik van de woning als een goed huisvader

Ook in huur geldt het uitgangspunt: voorkomen is beter dan genezen. Ver-  
taald: onderhouden is beter dan herstellen. Een woning die degelijk wordt

onderhouden, heeft over het algemeen minder (snel) herstellingen nodig. En dat is een taak voor de huurder. Zo moet hij de woning gebruiken als een goed huisvader (als een voorzichtig persoon), volgens de bestemming waarvoor hij ze heeft gehuurd: als gezinswoning. Zo mag je in de woning geen café uitbaten zonder toestemming van de verhuurder. Lijdt de woning hierdoor schade (ze zal sneller verslijten als daar dan veel volk langskomt en er al eens een glas bier op de houten vloer valt), dan kan de verhuurder het contract zelfs in het nadeel van de huurder laten ontbinden. Goed huisvaderschap houdt ook in dat je de woning moet gebruiken als een verantwoordelijke persoon die alles doet wat nodig is om (voorzienbare) schade te voorkomen. Zo mag je verluchtingsroosters in de winter niet dichtstoppen, waardoor er geen condensatievocht kan ontsnappen met verhoogd risico op hardnekkige vocht- en schimmelproblematiek. Je moet de woning dus met zorg behandelen.

**Dakpannen weggewaaid door storm:  
huurder moet verhuurder meteen  
verwittigen**

Huurder aansprakelijk voor brandschade



## Meldingsplicht huurder

Daarnaast ben je ook verplicht de verhuurder onmiddellijk op de hoogte te brengen van herstellingen die nodig en te zijnen laste zijn, tenzij je kan aantonen dat de verhuurder al via een andere weg op de hoogte was van de gebreken. Dit heet de meldingsplicht van de huurder. Bedoeling is meerschade tegen te gaan die zou ontstaan door een niet-tijdige herstelling. Zijn er door een storm enkele dakpannen weggewaaid, dan loop je het risico dat het bij de volgende plonsbui opnieuw gaat binnen regenen. Als dat niet meteen wordt hersteld (stormschade is ten laste van de verhuurder), dan loop je het risico dat het plafond en de muren natter en natter zullen worden. De huurder loopt dan het risico dat die meerschade, door de verhuurder niet op de hoogte te brengen zodat hij niet meteen kon herstellen, voor hem zal zijn. Het herstellen van het dak zelf blijft wel voor de verhuurder.

Hoe moet je de verhuurder dan op de hoogte brengen van gebreken? Om latere bewijsproblemen te voorkomen (*'ik heb nooit iets van jou van schade vernomen'*), is een aangetekende brief de laatste mogelijkheid. Als in het verleden de verhuurder wel altijd prompt heeft gereageerd op jouw telefoontjes of sms'jes, dan kan je hiermee alvast beginnen. Pas als hij blijft stilzitten, is een aangetekende brief aangewezen. Het komt er gewoon op neer dat je je in bepaalde gevallen of situaties juridisch moet kunnen indekken. Een telefoontje kan later worden ontkend waardoor je zo geen sluitend bewijs in handen hebt.

## Herstellingen door verkeerd gebruik of slecht onderhoud

Het gaat hier om een gebruik in strijd met de bestemming, opzettelijk veroorzaakte gebreken of gebreken door de onvoorzichtigheid van de huurder. Heb je bijvoorbeeld nagelaten om de installatie van de centrale verwarming te laten nakijken en onderhouden waardoor die vlugger stuk is geraakt, dan zal een deel van de kost op jou kunnen worden verhaald.

## Aansprakelijkheid voor huisgenoten en onderhuurders en voor brand en waterschade

De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen en verliezen die ontstaan door zijn huisgenoten en onderhuurders. Het begrip 'huisgenoten' moet hier ruim worden geïnterpreteerd. Het gaat om iedereen die met zijn toestemming de woning betreedt, dus inclusief werklieden die in jouw opdracht werken komen uitvoeren, of de verhuissfirma die door jou is gecontacteerd en die tijdens de verhuizing schade aan de woning berokkent (kast tegen de muur en beschadigd pleisterwerk). Aangezien dit principe, dat integraal is overgenomen uit het federale gemeen huurrecht, nu van dwingend recht is geworden, kan men stellen dat de opsomming van de personen voor wie de huurder verantwoordelijk is, niet kan worden uitgebreid. Vandaar dat we kunnen stellen dat de huurder niet aansprakelijk is voor schade door inbraak, diefstal of vandalisme. Ook het contract zou dergelijke schade niet langer te zijnen laste kunnen leggen. Ook ben je steeds verantwoordelijk voor brand en waterschade. Vandaar dat het woninghuurdecreet je verplicht je hiervoor te verzekeren. Maar soms is ook de verhuurder verantwoordelijk (bijvoorbeeld bij een sterk verouderde elektriciteitsinstallatie): ook hij moet zich hiertegen laten verzekeren.

## Kleine herstellingen voor de huurder

De huurder is verantwoordelijk voor de kleine herstellingen. Het gaat om geringe en dagdagelijkse herstellingen om de kwaliteit van de woning op peil te houden. De Vlaamse regering heeft een lijst opgemaakt van herstellingen die altijd als kleine herstellingen worden beschouwd en dus voor de huurder zijn. Het contract kan weliswaar afwijken van deze lijst, maar dan enkel in het voordeel van de huurder. In een volgend nummer van het Huurdersblad gaan we dieper op deze lijst in.





# INKOMENSGRENZEN VOOR HUURSUBSIDIE EN HUURPREMIE FORS OPGETROKKEN

De huurprijzen gaan al jaren spectaculair de hoogte in. Steeds meer huurders ondervinden moeilijkheden om de huur, samen met de andere woonkosten, te betalen. De eindjes raken alsmaar moeilijker aan elkaar vastgeknoopt. Vandaar dat de Vlaamse overheid al sinds lang maandelijks tussenkomt in de huur, in de vorm van een huursubsidie, en iets recenter, de huurpremie. Maar niet iedereen komt hiervoor in aanmerking. Hieronder vind je een praktische leidraad om na te gaan of je er recht op hebt, en zo ja, hoe je ze moet aanvragen.

Sinds 1 mei 2019 zijn er bovendien nieuwe regels in het leven geroepen voor wie de huursubsidie of huurpremie wil aanvragen. We zien een aantal grote verbeteringen, maar helaas ook nog heel wat pijnpunten die verder blijven bestaan.

Je hebt recht op een huursubsidie als je verhuist van een onbewoonbare, ongeschikte, overbewoonde of onaangepaste woning naar een geschikte woning, ook wanneer je dakloos was en naar een geschikte woning verhuist, of wanneer je verhuist naar een woning van een sociaal verhuurkantoor (svk). Daarnaast moet je nog aan hele batterij andere voorwaarden voldoen. Op de huurpremie heb je recht wanneer je vier jaar ononderbroken op de wachtlijst voor een sociale huurwoning staat. Maar ook dan moet je nog aan een aantal voorwaarden voldoen.

De nieuwe huursubsidie en huurpremie



Huursubsidie aanvragen heet ingewikkeld kluwen te zijn

De inkomensgrenzen zijn:

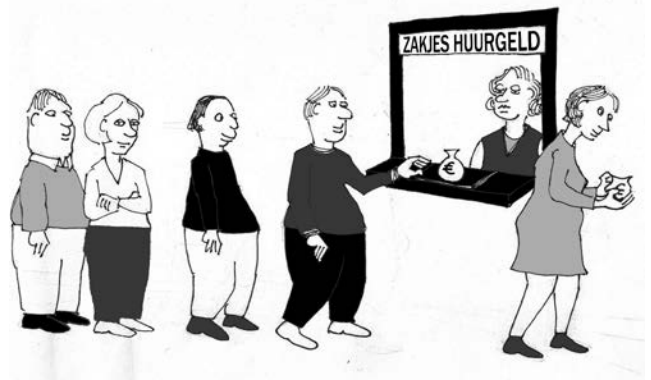
- 24.852 euro voor een alleenstaande zonder personen ten laste
- 26.934 euro voor een alleenstaande met een handicap
- 37.276 euro in alle andere gevallen, vermeerderd met 2.084 euro per persoon ten laste.

## Maximale huurprijs

Bij de huursubsidie mag de huurprijs niet meer bedragen dan 607,88 euro voor de nieuwe woning of appartement, of 486,31 euro voor de nieuwe kamer. Daar komt nog eens 10 % bij voor panden gelegen in een aantal

## Inkomensgrenzen

Eén van de voorwaarden om een huursubsidie of huurpremie te verkrijgen, is dat je inkomen niet te hoog mag zijn. De vastgelegde grenzen werden nu fors opgetrokken en zijn dezelfde als die om een sociale woning te huren. Er wordt telkens gekeken naar het jaar waarop je meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Er wordt dus geen rekening gehouden met het actuele inkomen.





centrumsteden, in het grootstedelijk gebied rond Antwerpen en Gent en in de Vlabinvest-regio (= de Vlaamse rand rond Brussel). Daar bovenop geldt een extra verhoging met 20 % per persoon ten laste (tot maximaal 50 % extra). We moeten opmerken dat deze huurprijsgrenzen behoorlijk krap zijn aangezien volgens de recentste cijfers van de huurdersbonden de gemiddelde huurprijs in Vlaanderen 614 euro bedraagt.



Nieuwe berekeningswijze huursubsidie

## Onbewoonbaarverklaring

Wanneer je verhuist van een slechte naar een goede woning, dan moet je die slechte staat van de woning die je verlaat, kunnen aantonen. Daarvoor had je vroeger een advies nodig van een woningcontroleur. Nu volstaat dat niet langer en heb je een daadwerkelijke onbewoonbaar- of ongeschiktverklaring nodig met een oplistings van de verschillende ernstige gezondheids- en veiligheidsgebreken. Dat laat veel langer op zich wachten en geeft veel meer onzekerheid aan huurders of ze überhaupt recht zullen hebben op de huursubsidie als ze verhuizen. Daarenboven wordt dus blijkbaar verwacht dat huurders nog blijven wonen in de slechte woning nadat een controleur de bijhorende risico's al heeft vastgesteld.

## Kwaliteit van de nieuwe woning

Je moet verhuizen naar een geschikte woning. Dat is geen gemakkelijke opgave als we weten dat 47 % van de private huurwoningen niet voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen. Wanneer na drie maanden geen woningcontroleur is langsgekomen om dit vast te stellen, dan wordt er vanaf nu echter wel van uitgegaan dat de woning wel degelijk conform is.

## Eigendomsvoorwaarde

Om een huursubsidie of huurpremie te krijgen, mag je geen woning of perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of vruchtgebruik hebben. Een volledig of gedeeltelijk recht van erfpacht of opstal wordt evenmin toegelaten. Er zijn echter wel enkele uitzonderingen, bijvoorbeeld wanneer je de woning of bouwgrond samen met je ex-partner in volle eigendom hebt maar het huwelijk onherstelbaar ontworpen is. Ook wanneer je een woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom kosteloos hebt verworven, bijvoorbeeld via een erfenis of schenking, is er een uitzondering.

## Inschrijving bij een domiciliemaatschappij

Om recht te hebben op een huursubsidie of huurpremie, moet je ook ingeschreven zijn bij een sociale huisvestingsmaatschappij waar de nieuwe woning gelegen is of in een van de buurgemeenten. Voor de huurpremie is dat logisch, want het is net omdat je al minstens vier jaar bent ingeschreven dat je er recht op hebt. Maar voor de huursubsidie is dat een volledig ander verhaal. Je hebt net een verhuis naar een geschikte woning achter de rug, en dan word je verondersteld om je meteen weer in te schrijven voor een sociale woning. Dat moet gebeuren binnen de negen maanden. svk-huurders die een huursubsidie ontvangen, moeten dit niet doen.

## Berekening tegemoetkoming

Voor aanvragen sinds 1 mei 2019 wordt het bedrag van de huurpremie en huursubsidie ook anders berekend. Je krijgt geen forfaitair bedrag meer, maar wel een berekening op basis van de huurprijs en je inkomen. De tegemoetkoming bedraagt 75 % van de maximale huurprijs verminderd met 1/55ste van het jaarinkomen. De tegemoetkoming bedraagt maximaal 150 euro en wordt verhoogd met 25 euro per persoon ten laste (tot maximaal 100 euro). Op de website van Wonen Vlaanderen kan je een rekenmodule terugvinden.

Die bedragen worden ook verhoogd met 10 % in de centrumsteden, in het grootstedelijk gebied rond Antwerpen en Gent en in Vlabinvest-gebied en jaarlijks geïndexeerd. Deze berekeningswijze geldt voorlopig enkel voor aanvragen sinds 1 mei 2019, maar vanaf 1 mei 2020 zullen ook de lopende huursubsidies op deze manier worden berekend. Daarenboven zal de tegemoetkoming elk jaar opnieuw worden berekend, samen met een hercontrole van de voorwaarden. Doordat de inkomensgrenzen worden verhoogd, maar de tegemoetkoming voor een groot stuk afhankelijk is van het inkomen, zullen sommige huurders die binnen de inkomensgrenzen vallen, toch geen een premie of subsidie krijgen. Dat is te gek voor woorden. Je voldoet dan wel aan een eindeloze reeks voorwaarden, maar krijgt toch geen tussenkomst. Voor senioren, mensen met een ernstige beperking en svk-huurders is de toekenning voor onbepaalde duur. Voor anderen geldt de huursubsidie maximaal voor negen jaar. Je vraagt de huursubsidie aan nadat je de nieuwe huurwoning reeds betreft. Je wacht echter best niet te lang, want als je langer wacht, zal je er ook pas later recht op hebben. Om de huursubsidie aan te vragen, klik door naar [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be), waar je het aanvraagformulier gemakkelijk terugvindt.

## Verhuissubsidie

De huurprijzen op de private huurmarkt swingen de pan uit. En doordat de huursubsidie enkel kan worden verkregen na een verhuis, geeft die onvoldoende antwoord op de bestaande wooncrisis op de private huurmarkt. Daarenboven zijn er heel wat voorwaarden gelinkt aan die verhuisbeweging, waardoor heel wat mensen uit de boot vallen. Eerder al meldden zowel de huurdersbonden als de Vlaamse Woonraad dat er aan de huursubsidie en huurpremie een kluwen van regels en voorwaarden kleefte waar niemand nog aan uit geraakt. Het is aan de volgende Vlaamse regering om de betaalbaarheid op de private huurmarkt sterker te ondersteunen met een uitgebreidere en minder voorwaardelijke huursubsidie.

# SOCIAAL HUREN IN GENT: GLOBALE AANPAK VAN KWALITEITSPROBLEMEN IN DE MAAK?

Het begon met een reportage op de vrt, in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2018, over de erbarmelijke woningkwaliteit van sociale woningen in de Gentse Sint-Bernadettewijk. Ofschoon enkele van die woningen, omwille van de verregaande vocht- en schimmelproblematiek, ongeschikt waren verklaard, moesten de huurders toch verder huur blijven betalen. In dit voorjaar kwam naar boven dat de appartementen in de sociale woontoren Milenka in de wijk Nieuw Gent op het punt stonden ongeschikt te worden verklaard omwille van de vele mankementen.

Marc Heughebaert



Deze dossiers hebben een gemene deler, en dat is de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent, die erg verveeld zit met deze hele

kwestie. Hoe zit de vork nu precies in de steel bij deze grootste sociale huisvestingsmaatschappij van Gent? We vroegen het aan de nieuwe voorzitter, Marc Heughebaert (*n.v.d.r.: het interview werd afgenomen voor de startnota van Bart De Wever voor de onderhandelingen van een nieuwe Vlaamse regering, bekend werd gemaakt, met onder meer de mogelijke stopzetting van subsidies voor nieuwe sociale woningen in steden zoals Gent en Antwerpen.*)

**Huurdersblad:** Goede middag. Hoe zit het nu met de Sint-Bernadettewijk na de ophefmakende reportage?

**Marc Heughebaert:** WoninGent was zich al een tijd bewust van de serieuze problemen – vooral vochtproblemen – die er in de wijk zijn. Het is een oude tuinwijk uit de jaren twintig van de vorige eeuw. Een pak woningen (30

Gentse Milenkatoren net niet ongeschikt verklaard



Gentse Sint-Bernadettewijk bracht de balaan het rollen

%) kampt met opstijgende vocht in de muren, vele zijn ook uitgeleefd. Er was daarom al een eerste voorbereidende studie gemaakt over de mogelijke aanpak van de wijk die in juli vorig jaar aan het bestuur werd gepresenteerd. Maar renovatie is niet zo evident omwille van de erfgoedwaarde. De woningen zijn volgens de huidige normen te klein en kunnen niet binnen het normale budget van de sociale woningbouw worden gerenoveerd. Het gevolg was dat er in oktober 2018 al een kleine dertig woningen leegstonden in afwachting van een keuze over de toekomst van de wijk. Zeven woningen zaten toen in ongeschiktheid, waarvan enkele nog bewoond waren. Ondertussen zijn die allemaal leeggemaakt en zijn de huurders herhuisvest. WoninGent heeft ook haar beleid aangepast en er wordt nu in de Sint-Bernadettewijk onmiddellijk overgegaan tot herhuisvesting van de betrokken huurders wanneer zij hierom verzoeken omdat er zware vochtproblemen zijn. De leegstand is daardoor ondertussen verder opgelopen tot een kleine vijftig woningen, of één op drie eengezinswoningen. De verschillende mogelijkheden voor renovatie of vervangingsbouw in de wijk worden nu verder onderzocht zodat we ten laatste in het voorjaar van 2020 naar de bewoners kunnen gaan met een voorstel rond de toekomst van de wijk.

## Erfenis uit het verleden

**Marc Heughebaert:** We zitten inderdaad met een verouderd patrimonium dat dateert van de gloriejaren van de sociale huisvesting: de grotere sociale woonwijken die tussen 1955 en 1980 zijn gebouwd. Die zijn nu voor het grootste deel op het einde van hun loopbaan: ze zijn uitgeleefd en voldoen niet meer aan de huidige nor-

men. Er dringt zich nu een essentiële keuze op tussen renoveren of vervangen. Denk maar aan de drie Rabottorens en de appartementsblokken in Nieuw Gent waarvan er de komende jaren zes zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Het gaat om zeer omvangrijke projecten, alleen zijn door een structurele onderfinanciering de budgetten niet gevolgd om die allemaal op een kwalitatieve manier in stand te kunnen houden.

**Sociale huisvesting in topvorm is de beste manier om armoede te bestrijden.**

zijn er al twee van de drie Rabottorens gesloopt, waarvan er een vervangen is. En de derde staat reeds leeg. Ook de renovatie van een woontoren aan de Tichelrei is zo goed als rond en het gebouw ernaast, op het Winston Churchillpleinplein, wordt

momenteel afgebroken en vervangen. Zo zijn sinds de fusie van 2011 reeds meer dan 900 woningen gerenoveerd of vervangen. En sinds 2015 wordt elke woning tussen twee verhuringen door opnieuw in orde gebracht volgens een kwaliteitsnorm conform de geldende wetgeving. Een 2.000-tal woningen is zo al opnieuw in orde geplaatst. Er was en is dus wel degelijk een plan. Alleen zijn we door die VRT-reportage in snelheid gepakt en is de zaak nogal eenzijdig in de media aan bod gekomen.

**Huurdersblad:** *Laten we het eens hebben over de Milenka-toren in Nieuw Gent, die bijna ongeschikt werd verklaard, onder meer omwille van onveilige gasdarmen.*

**Marc Heughebaert:** We hebben die gasdarmen onmiddellijk vervangen. Daarnaast hebben we de bewoners op de hoogte gebracht van de stappen die wij zouden zetten. We hebben dus direct gecommuniceerd dat we er ons van bewust waren dat er problemen waren in de gemeenschappelijke delen. Met de inzet van het personeel en met een goede samenwerking met de huurders hebben we ook alle punten in de woningen die niet conform de wooncode waren, opgelost. In oude woningen ga je altijd wel opmerkingen over de staat krijgen, maar nu voldoen het gebouw en de woningen wel aan de normen. Er was trouwens vooraf geen enkele klacht van de huurders, enkel achteraf, toen de procedure al liep. Het belangrijkste is dat alles nu opnieuw in orde staat. We hebben het binnen de voorziene termijnen in orde gekregen. De appartementen voldoen nu aan de normen van de wooncode. Uiteraard kunnen we van de toren geen nieuwbouw maken, maar tot zolang we hem gaan gebruiken, staat hij in orde.

**Sociale huur moet opnieuw positief imago krijgen**

**Huurdersblad:** *Zie je de toekomst voor WoninGent rooskleurig in?*

**Marc Heughebaert:** Ik hoop dat er opnieuw een mooie toekomst voor ons is weggelegd. Maar die omslag ernaartoe zal niet makkelijk



Sociale nieuwbouw in Gent

Afbraak op het Winston Churchillplein in Gent



**Huurdersblad:** *Wat zijn de volgende stappen?*

**Marc Heughebaert:** Je kan ons niet verwijten dat we bij de pakken blijven zitten. Tegen volgend voorjaar staat er een totaalplan geprogrammeerd om dat oud patrimonium aan te pakken. Voor elk verouderd woningblok gaan we kijken of we het deze of volgende legislatuur moeten vervangen, ofwel of het eventueel nog vijftien jaar of meer in stand kan worden gehouden. Erfgoedwijken, zoals de daarnet vermelde Sint-Bernadettewijk, zijn een geval apart omdat ze van nog eerder dateren, van de jaren twintig van de vorige eeuw. Ze voldoen totaal niet meer aan de huidige normen maar tegelijkertijd kunnen ze door hun erfgoedwaarde ook niet zomaar worden vergroot. Maar het vorige bestuur van WoninGent had wel degelijk plannen om het verouderde patrimonium te renoveren en/of te vervangen. Niet toevallig

zijn. We moeten eerst versnellen wat nieuwbouw betreft, zodat we de mensen kunnen laten verhuizen uit de afgeleefde woningen, om daar dan nieuwe moderne woningen te bouwen. Maar dat zal wellicht de nodige tijd in beslag nemen. In elk geval moeten we maken dat sociale woningbouw opnieuw succesvol is. Daarvoor is vooral een nieuw financieringssysteem nodig. Momenteel loopt dat scheef, waardoor we op nieuwe woningen financieel verlies lijden. Met een heroriëntatie van de middelen die naar de woonbonus stromen, zou dit al mogelijk zijn. Het komt erop neer dat op termijn de laagste inkomens, die niet kunnen huren aan de huidige gangbare huurprijzen, terecht moeten kunnen in een sociale woning. We moeten maatschappelijk goed beseffen dat we er als stad en als samenleving baat hebben bij een goede sociale huur.

**Huurdersblad:** *Nochtans was 2018 goed begonnen voor WoninGent.*

**Marc Heughebaert:** We hebben inderdaad de *Prijs Inspirerend Sociaal Wonen* gewonnen. Dat is een prijs die de VWH (Vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen) jaarlijks uitreikt om een project in de kijker te zetten dat bijdraagt aan een positievere beeldvorming rond sociaal wonen. Wij hebben die prijs gewonnen door onze communicatie over ons stadsvernieuwingproject *Nieuw Gent Vernieuwt*. Dat is de weg die ik wil inslaan: een goede communicatie met onze huurders en met de andere partners, zoals de bouwsector, het stadsbestuur en ook met jullie, de huurdersbond.



## HALLO ABC? (DEEL 2)

In het eerste Huurdersblad van 2019 (nummer 238) werd reeds uitgebreid ingegaan op de grote toename van klachten die Huurdersbond Antwerpen ontving over de werking van de Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappij ABC. Ondanks een aantal alarmerende krantenartikelen en verscheidene tussenkomsten van externe overheidsinstanties (afdeling toezicht, de ombudsdienst...) moeten wij helaas vaststellen dat de situatie zoveel maanden later nog niet erg is verbeterd, wel integendeel. Nog steeds kaarten huurders van ABC bij de huurdersbond problemen aan die ons de wenkbrauwen doen fronsen. Een opvallende tendens daarbij is dat er bij ABC niet of nauwelijks wordt ingezet op overleg met de huurders om tot een oplossing te komen, maar dat meestal direct wordt gegrepen naar een juridische procedure bij de rechtbank.



Een greep op de soms hallucinerende maar jammer genoeg werkelijk gebeurde verhalen.

### Huurprijsvermindering op basis van invaliditeit niet erkend

Zo werd een huurder die al jarenlang een huurprijsvermindering krijgt wegens invaliditeit, voor de vrederechter gedaagd omdat hij in de ogen van de huisvestingsmaatschappij huurachterstal zou hebben. Zoals gezegd geniet deze huurder van een vermindering van de huurprijs maar daarvoor moet hij wel om de drie maanden een bewijs van zijn recente inkomsten binnenbrengen, zodat kan worden gecontroleerd of deze niet zijn gestegen. De man doet dit al die jaren zeer nauwgezet. Op een bepaald moment krijgt hij tot

Leidt spijkerhard visitatierapport tot de nodige zelfreflectie?



zijn grote verrassing de melding van ABC dat men geen recente inkomstbewijzen heeft ontvangen en dat men voor deze periode van drie maanden dan ook de maximumhuurprijs zal aanrekenen, die meer dan 300 euro per maand hoger is.

Ondanks de tussenkomst van de huurdersbond, waarbij zelfs juridische argumenten worden aangehaald om het ongelijk van de huisvestingsmaatschappij aan te tonen, is ABC niet voor rede vatbaar en blijven zij bij hun standpunt. De huurder blijft zijn verminderde huurprijs betalen, waarop hij voor de vrederechter wordt gedagvaard, waarbij zelfs de ontbinding van het huurcontract wordt gevraagd. De vrederechter is echter zeer duidelijk in zijn beslissing. De huurprijsverhoging was niet terecht. Bovendien verwijst hij in zijn vonnis ook naar de sociale opdracht van een huisvestingsmaatschappij, die hier allerminst in acht wordt genomen door op dergelijke manier te handelen.

Nog een andere huurder werd tot de rechter geroepen omdat hij een bewonersgroep had opgericht om huurders te ondersteunen bij het nazicht van de kostenafrekeningen. Ook dit dossier heeft intussen de pers al gehaald. Deze huurder, die zich inzet voor het lot van zijn medehuurlers en problemen wenste aan te kaarten, wordt verweten de leefbaarheid te verstoren. Begrijpe wie begrijpen kan...

### Bikkelhard visitatierapport

Dit alles maakt schrijnend duidelijk dat er bij ABC geen enkele bereidheid bestaat tot een redelijke en constructieve dialoog, zelfs niet wanneer men overduidelijk in het ongelijk is. Kritiek of tegenspraak wordt niet geduld. Dezelfde conclusies zijn terug te vinden in het visitatierapport dat onlangs





is verschenen. In december vorig jaar heeft er namelijk een doorlichting van de huisvestingsmaatschappij plaatsgevonden, waarvan de resultaten nu kenbaar zijn gemaakt. Zo wordt door de visitatiecommissie ook vastgesteld dat bij huurachterstallen allerminst oplossingsgericht wordt gewerkt maar dat er meteen wordt gekozen om naar de vrederechter te stappen. In dergelijke zaken wordt er geen beroep meer gedaan op het OCMW om een oplossing te vinden. Het dossier wordt integendeel meteen aan de advocaat overgemaakt.

Er wordt de maatschappij dan ook aanbevolen om in hun communicatie

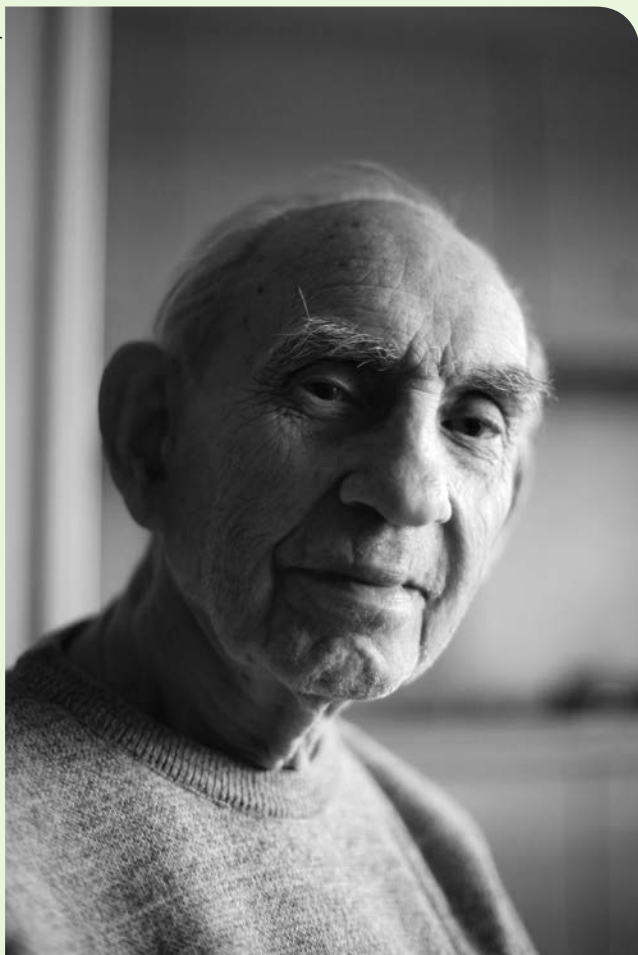
met de huurders meer blijk te geven van enige bereidheid om tot een oplossing te komen en sterker in te zetten op persoonlijk contact. Elders in het rapport wordt ook gewag gemaakt van het feit dat de maatschappij keuzes maakt die 'weinig getuigen van empathie voor de kwetsbare positie van huurders' en onvoldoende communiceert. Meer in het algemeen constateert de visitatiecommissie dat meer dan de helft (9 van de 17) van de operationele doelstellingen bij ABC voor verbetering vatbaar zijn. Waarom verbaast ons dit niet?

Uit een reactie op dit rapport blijkt, net zoals in een eerdere reactie op een schrijven van het Vlaams Huurdersplatform, dat men zich eens te meer al te gemakkelijk verschuilt achter de aanwezigheid van het voornamelijk jonge en onervaren personeel om de povere werking te verklaren. Men verliest hierbij wel uit het oog dat het gros van de ervaren medewerkers is opgestapt na de indiensttreding van de nieuwe directeur. Voordien lag het aantal klachten over ABC bij de huurdersbond trouwens beduidend lager.

In elk geval bevat het rapport tal van aanbevelingen waarmee de huisvestingsmaatschappij hoe dan ook aan de slag zal moeten gaan. Binnen een termijn van zes maanden dient er aan de minister van wonen een haalbaar, concreet en op de aanbevelingen gebaseerd verbeterplan te worden voorgelegd. Hiervoor zal ongetwijfeld de nodige zelfreflectie en zelfkritiek aan de dag moeten worden gelegd. Laat ons hopen dat wij hier spoedig de resultaten van zullen ondervinden.

## DE VRIEND(T)EN VAN STAN OCKERS

Pol Sipido



Het afgelopen decennium lieten meer dan tien wielrenners veel te jong het leven, schreef *De Standaard* naar aanleiding van het overlijden van de beloftevolle renner Bjorg Lambrecht (22) op 5 augustus 2019 in de Ronde van Polen. Meer dan zestig jaar gelden, op 29 september 1956, kwam op 35-jarige leeftijd ook een abrupt einde aan het leven van Stan Ockers. De wielersheld – *Stanneke* voor de vrienden vanwege zijn kleine gestalte – groeide uit van een straatjongen in de volkse Antwerpse wijk Borgerhout tot een van de beste wielrenners van zijn generatie. Een jaar voor zijn dood werd hij nog wereldkampioen in het Italiaanse Frascati.

Het Huurdersblad bracht op een zonnige eerste zomerdag een bezoek aan een man die het allemaal van erg dichtbij heeft meegemaakt. We spreken af in het rusthuis waar de intussen 96-jarige, maar nog zeer kwieke Pol Sipido woont. Sipido is een persoonlijke vriend en supporter van het eerste uur van de voormalige wielersheld, maar ook medeoprichter van bewonersgroep *De Vriend(t)en van Stan Ockers*, een vereniging van huurders van sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning in en rond de Frans De Vriendtstraat en de Berchemlei, op de grens tussen Borgerhout en Berchem. Het is voornamelijk in die laatste hoedanigheid dat we Pol zijn verhaal graag wilden horen. De anekdotes over zijn verleden met Stan Ockers nemen we er graag bij.

**Huurdersblad:** *Onze interesse werd gewekt door de geschiedenis van de betrokken sociale woonwijk en het verhaal achter het ontstaan van de Stan Ockersstraat. We begrepen dat je een van de eerste bewoners was van de wijk, of zelfs dé eerste?*

**Pol:** Nee, de eerste bewoner was ik niet, maar wel de eerste die in de wijk initiatieven heeft genomen om de leefbaarheid te bevorderen. Zo hebben we onder andere verlichting aangebracht buiten en binnen aan de woonblokken, buurt- en straatfeesten georganiseerd, rommelmarkten, en allerlei andere initiatieven samen met huurders. Ook het idee om een straat naar Stan te noemen, is uit de bewonersgroep voortgekomen.

**Huurdersblad:** *Wanneer ben je daar ongeveer gaan wonen?*

**Pol:** Als we zeggen vijftig jaar geleden, zullen we er niet ver naast zitten. Precies weet ik het niet meer. Nieuwe woningen waren het toen niet, maar ik ben er toch niet lang na de oprichting van de eerste gebouwen gaan wonen. Er kwam een plaats vrij nadat mijn nichtje daar ziek is geworden en is overleden. Toen ik er kwam wonen, stonden er nog maar een of twee woonblokken. Toen waren aan de overkant van de straat nog grote weiden. Pas later is het een echte sociale woonwijk geworden.

**Huurdersblad:** *Was er toen al sprake van de Stan Ockersstraat?*

**Pol:** Nee, dat is later gekomen. Daar heb ik het initiatief voor genomen. Ik zei destijds 'hoe is het mogelijk voor een coureur van het kaliber van Stan Ockers, dat er geen straat naar hem is genoemd?' Ik heb het dan later met het Borgerhoutse schepencollege kunnen regelen dat de straat, waar ik dus zelf woonde, de Stan Ockersstraat werd genoemd. Nog veel later is er op ons initiatief in de straat ook een gedenkplaat voor Stan Ockers gekomen (in 2006, bij de 50-jarige herdenking van het overlijden van Stan Ockers na een tragische valpartij in het Sportpaleis in Antwerpen, n.v.d.r.).

**Huurdersblad:** *En heeft Stan Ockers er zelf gewoond?*

**Pol:** Nee, niet in de straat zelf. Hij is achter de hoek geboren, maar hij kwam dus wel van deze wijk. Ik heb ze allemaal gekend: zijn moeder, vader, zussen en broers. We zijn min of meer samen opgegroeid. Ik kende Stan eerst en vooral van op school. Ik zat in de klas met zijn broer Jan. Stan is buitengevlogen op zowat elke school waar hij gezeten heeft. We waren eigenlijk allemaal straatjongens, er werden altijd wel fratsen uitgehaald.

**Huurdersblad:** *Terug naar de bewonersgroep. Jij hebt dus het voortouw genomen in de oprichting?*

**Pol:** Ja, ik stond mee aan de wieg en werd al gauw voorzitter. Ik had veel goede medewerkers, samen hebben we allerlei initiatieven genomen in de wijk. Er werden veel buurtfeesten georganiseerd, barbecues, wielervedstrijden in het park... Ik heb er nog heel veel foto's van (toont uitgebreid zijn opvallend grote en gedetailleerde collectie foto's, brieven en boeken als een relaas van zijn leven, maar ook van zijn band met de familie Ockers). En ik had van heel de buurt alle namen van de bewoners. Ik hield daar een lijst van bij. Dat kwam van pas wanneer we activiteiten inrichtten, om dan iedereen te verwittigen en te vragen om mee te doen.

**Huurdersblad:** *Hadden jullie vanuit de bewonersgroep soms problemen met De Ideale Woning? Werden er echte huurdersproblemen aan de kaak gesteld?*

**Pol:** Nee, eigenlijk zelden. Toch niet dat ik me kan herinneren. Ik had eerlijk gezegd een goede verstandhouding met de directie. Ik heb er bijna steeds een goed gehoor gevonden. Er zijn veel mensen die dat niet hadden, maar dat had dikwijls te maken met 'hoe kom je over bij de mensen'. Sommigen vonden de directeur een goede, anderen vonden dat ze er niet mee konden praten.



Gedenkplaat Stan Ockersstraat

**Huurdersblad:** *Maar het was niet zo dat mensen naar jou kwamen als voorzitter als er iets mis liep?*

**Pol:** Nee, in die tijd liep dat anders. Mensen kwamen wel vaak naar mij en dus wist ik veel, en werd ik bij veel situaties betrokken. Maar ik had geen rol als woordvoerder van deze mensen naar De Ideale Woning. Dat lag destijds niet in de aard van de bewonersgroep. Ik kende wel veel politici. De ene probeert zaken gedaan te krijgen met ruzie te maken, maar dat was niet mijn stijl. Ik wist bij welke personen ik moest zijn en kon soms via mijn netwerk problemen oplossen.

**Huurdersblad:** *Zijn De Vriend(t)en van Stan Ockers vandaag nog actief?*

**Pol:** Nee, dat denk ik niet. Ik hoor er in elk geval niets meer van. Nadat ik ben verhuisd, is de bewonersgroep wat doodgebloed. Velen zijn overleden, anderen zijn 'uit de picture' verdwenen.

*Pol legt tot slot nog een boek voor: Marion Aussems schreef in 2010 in opdracht van het Zorgbedrijf Antwerpen waar hij destijds verbleef, een boek over de jeugd en het leven van Pol. Helaas is dit boek (vooralsnog) niet gepubliceerd.*

## ADRESWIJZIGING

Het is de maand geweest van inpakken, afscheid nemen van de vertrouwde buurt en burens, verhuizen naar en settelen in de nieuwe wijk en kennis maken met nieuwe burens. En je dacht dat de nieuwe woning instapklaar zou zijn, maar leeg lijkt dat toch altijd anders. Niet dat je als huurder dat moet doen (het behoort tot de leveringsplicht van de verhuurder), maar je wilt eigen accenten leggen en de woonkamer toch van een trendy maar neutraal (!) kleurtje voorzien. Vergeet in al die schilderdruckte ook niet je huurdersbond te verwittigen van je nieuwe adres, wil je het Huurdersblad ook op je nieuwe adres blijven ontvangen. Vermeld je lidnummer en oud en nieuw adres.



# EPC-ATTEST, HOEWEL AL TIEN JAAR VERPLICHT, BIJ VEEL HUURDERS NIET BEKEND

Een EPC-attest (EPC = energieprestatiecertificaat) is sinds 1 januari 2009 verplicht bij elk nieuw gesloten huurcontract. Het moet de kandidaat-huurder informeren over de energiezuinigheid van de woning ('hoeveel ga ik hier moeten stoken om het warm te hebben'). Hij kan met deze gegevens dan rekening houden bij de overweging om het pand al dan niet te huren. De verhuurder moet dit kunnen voorleggen vanaf het moment dat hij de woning te huur aanbiedt.

## Onwetendheid groeit

De huurdersbonden houden al een aantal jaren bij hoeveel van hun leden weet hebben van hun EPC-attest. Van alle huurders die in 2018 naar onze spreekuren langskwamen, kon maar liefst 61 % zich niet voor de geest halen of ze al dan niet kennis hadden gekregen van het bestaan van een EPC-attest. We kunnen spreken van een opmerkelijke en structurele stijging, want in 2014 klokten we neer op 49,91 %.

Slechts 16,8 % van de huurdersbondleden geeft

aan dat ze zeker het EPC konden inzien. Dat is ontstellend weinig voor een regelgeving die nogtans sinds 2009 verplicht is en een thematiek behandelt die steeds belangrijker wordt. 21,9 % van de huurders beweert zelfs stellig dat ze nooit het EPC-attest onder ogen hebben gezien.

## Rol van het EPC-attest

Heel wat verhuurders tonen dus niet spontaan het EPC-attest, maar ook weinig huurders vragen er blijkbaar naar. Dit toont aan dat ook veel huurders hier weinig belang aan hechten. Dat is

| Huurdersbonden 2018 (%)    | Niet bekend  | Nee          | Ja           | Aantal       | Antwoordscore |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| HB Antwerpen               | 65,20        | 18,08        | 16,72        | 885          | 34,94         |
| HB Oost-Vlaanderen         | 79,32        | 11,34        | 9,34         | 1.746        | 82,09         |
| HB West-Vlaanderen         | 67,83        | 13,07        | 19,09        | 1.943        | 80,36         |
| HS Limburg                 | 64,21        | 19,34        | 16,45        | 936          | 82,76         |
| HB Vlaams-Brabant          | 38,97        | 46,93        | 14,11        | 1.432        | 82,77         |
| Stpt Waasland              | 38,66        | 30,60        | 30,74        | 745          | 83,52         |
| Stpt Turnhout              | 59,19        | 20,99        | 19,82        | 767          | 83,28         |
| <b>Alle huurdersbonden</b> | <b>61,28</b> | <b>21,93</b> | <b>16,78</b> | <b>8.454</b> | <b>71,94</b>  |

Kennis van het attest voor een woninghuurcontract gesloten vanaf 1 januari 2009 bij huurdersbondcliënten in 2018



Overal EPC

de portemonnee. Verhuurders riskeren trouwens een administratieve geldboete van 500 tot 5.000 euro indien ze geen EPC-attest kunnen voorleggen.

## Vernieuwd EPC

Sinds begin dit jaar zit het EPC-attest ook in een nieuw jasje. Het ziet er anders uit en bevat nieuwe, extra informatie. Zo krijgt de woning een label van F (zeer slecht) tot A+ (de beste score). Je vindt er ook terug of de woning al beantwoordt aan de energiedoelstellingen van 2050, en er worden ook aanbevelingen geformuleerd over welke energierenovaties aangewezen zijn. Nieuwsgierig naar meer? Check [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)!

## Uitweg voor verplichting dakisolatie

Wanneer een huurwoning of appartement niet over dakisolatie beschikt tegen 1 januari 2020, dan kan die ongeschikt worden verklaard. Voor het ontbreken van dubbel glas geldt hetzelfde tegen 1 januari 2023. Op 24 mei 2019, twee dagen voor de verkiezingen, besliste de Vlaamse regering om een uitweg te bieden aan de verhuurders die daar niet in slagen. Om aan de energievereisten te voldoen, zal nu ook een maximale EPC-waarde volstaan. Voor een open bebouwing is de maximale waarde dan 500, voor een half-open bebouwing 450, voor een gesloten bebouwing 350 en voor een appartement 300.

Nut van het EPC



zeker begrijpelijk in dat deel van de huurmarkt waarvan we weten dat het aandeel betaalbare woningen steeds schaarser wordt. Men is dan gewoon al blij dat men een huurwoning te pakken kan krijgen. Men gaat dan niet beginnen

## EPC: ongekend = ongeliefd?

zeuren over de al niet dan niet aanwezigheid van een EPC-attest, zeker als men al van tevoren het vooroorlogse enkelglas en absolute gebrek aan isolatie heeft kunnen opmerken. Dat neemt niet weg dat er nog een lange weg af te leggen is om ook huurders gepast te sensibiliseren. Want een energiezuinige woning is niet alleen goed voor het milieu, maar uiteraard ook voor



# ONTVANG JE ONZE DIGITALE HUURDEBRIEF AL?

Sinds een tweetal jaar bestaat naast het welbekende Huurdersblad ook de digitale huurdersbrief met actueel nieuws over de huurmarkt. Dit is een nieuwsbrief die per mail wordt uitgegeven door het Vlaams Huurdersplatform in samenwerking met de huurdersbonden en VIVAS (het netwerk van sociale huurders). Ben je nog niet ingeschreven op de nieuwsbrief? Haast je dan naar [huurdersbond.be](http://huurdersbond.be), schrijf je in en blijf zo op de hoogte van het laatste huurdersnieuws.

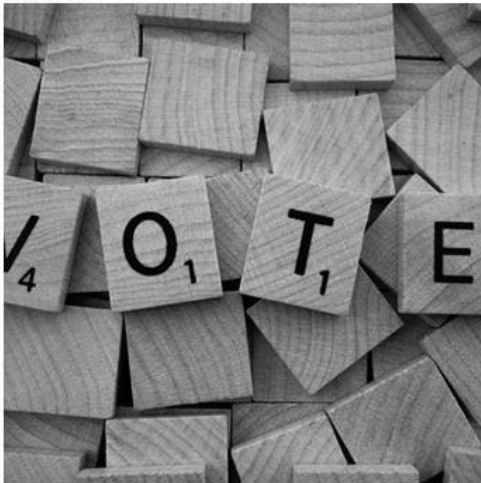


Huurdersbrief

Nieuwsbrief van 09/05/19

## Wat zeggen onze politieke partijen over de uitdagingen van ons woonbeleid?

2019-05-08



De verkiezingen komen met rasse schreden dichterbij. Op 26 mei 2019 mogen we opnieuw naar de stembus voor de Vlaamse, federale en Europese verkiezingen. We vroegen de politieke partijen naar hun plannen met ons woonbeleid.

[Verder lezen...](#)

Het is mogelijk om zelf een reactie achter te laten. Hieronder enkele voorbeelden van reactie die geïnteresseerde lezers ondertussen hebben gedropt.

Beste

Ik dank jullie voor jullie inzet voor betaalbare huurwoningen! Vele mensen die ik ken, geven 50 tot 60 % van hun inkomen aan huishuur, terwijl het 'officieel' maar 30 % zou mogen zijn...

Schrijf je in op onze nieuwsbrief

Je e-mail adres



## Eigendomsbezit in de sociale huur

2019-04-18



Als sociale huurder mag je geen eigendom bezitten. Sociale verhuurders controleren daarom of hun huurders die voorwaarde naleven. Het is echter niet evident om dit na te gaan voor eigendom in het buitenland. Een zeer beperkt kranse sociale huisvestingsmaatschappijen maakte nu afspraken met private firma's om dit na te gaan. Het lijkt er echter op dat de wetgeving dit niet toelaat.

[Verder lezen...](#)

Beste

Langs deze weg wil ik een schrijnend voorbeeld overmaken van de nieuwe regels van mevrouw Homans inzake sociale huurwoningen. Let wel: ik ben ervan overtuigd dat er iets moet gedaan worden aan misbruiken in die sector. Bepaalde groepen van huurders zijn tegen de regelgeving in, inderdaad eigenaar van eigendommen, al dan niet in België. Het feit dat het moeilijk (lees: niet) op te sporen is in bepaalde landen, mag evenwel geen heksenjacht ontketenen.

Een voorbeeld: een Vlaams gezin met vijf kinderen (ondertussen zelfs allen gepensioneerd) verliest beide ouders op respectabele leeftijd. Er was één woning die uiteraard toekomt aan de vijf kinderen, elk voor een vijfde van de volle eigendom na het overlijden van de langstlevende ouder. Eén van de kinderen woont ongeveer tien jaar in een sociale woning omdat hij daar recht op heeft. Een ander kind blijft (gratis) in de ouderlijke woning wonen mits hij deze woning verder blijft onderhouden en om te vermijden dat hij ook in de sociale huursector zou terechtkomen. Het hele gezin is het hierover eens.

Tot vorig jaar was daar niets verkeerd aan. Thans wordt echter de zoon die een sociale woning huurt, verplicht zijn erfdeel te verkopen/af te staan om zijn recht op de sociale huurwoning niet te verliezen. In het goedkoopste geval kost de notariële akte in dit geval ongeveer 3.000 euro. Daarenboven verliest de minst begoede zoon de band met zijn ouderlijke woning waarvan hij zelfs geen euro aan (huur)inkomsten heeft overgehouden. De overige kinderen zullen zijn part moeten overnemen en zonder het zelf te willen eventueel later zelfs 'winst' maken achter de rug van hun broer.

Beste mevrouw, beste mijnheer

Ik heb onderstaande – interessante – e-mail ontvangen. Ik heb gezien dat er infosessies over 'vormingen Vlaams woninghuurdecreet' zijn en dit in verschillende steden. Het lijkt me heel interessant om te weten wat voor wijzigingen er zijn.

## Congres voor sociale huurders



Met 'verhuizen zonder zorgen' kozen de sociale huurders van VIVAS (= Vlaams netwerk van sociale huurders en bewonersgroepen) opnieuw voor een levendig thema voor hun jaarlijkse congres. Sommige sociale huurders willen graag verhuizen, anderen willen het liefst gewoon in hun gekende stekje blijven wonen. Op het congres wordt die-

per ingegaan op wat de regels zijn, hoe dat praktisch in zijn werk gaat en wat sociale huisvestingsmaatschappijen allemaal kunnen doen als een verhuis noodzakelijk blijft. Na de succesvolle editie van vorig jaar in Genk, hopen we opnieuw zoveel mogelijk sociale huurders te verwelkomen. Dit jaar vindt het congres plaats op zaterdag 30 november in Beveren. Noteer deze datum alvast in je agenda en hou [www.vivas.be](http://www.vivas.be) in de gaten voor het volledige programma.

## [www.huurdersbond.be](http://www.huurdersbond.be)

Gaat onze kennis van alles wat met huren te maken heeft, er inderdaad op achteruit in ons land? Moeten we meer inzetten op het vergaren van kennis om het niveau opnieuw omhoog te krijgen? De huurdersbond doet er alles aan om hierin een steentje bij te dragen door het geven van advies maar ook van vormingen. Binnenkort verschijnt ons nieuw boek waarin ook de wijzigingen van het woninghuurdecreet zijn ondergebracht. En als kers op de taart kan je regelmatig onze website bezoeken. Op die manier blijf je echt up-to-date op de hoogte van het huurnieuws.



## Een woning of appartement huren?

**Voor de financiering van de huurwaarborg kan u bij het Vlaams Woningfonds terecht voor een renteloze lening**

Deze lening kan kosteloos worden aangevraagd via [www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be). U kan ook langskomen op onze kantoren of zitdagen na het maken van een afspraak.

**Alle info vindt u op**  
**[www.vlaamswoningfonds.be](http://www.vlaamswoningfonds.be)**

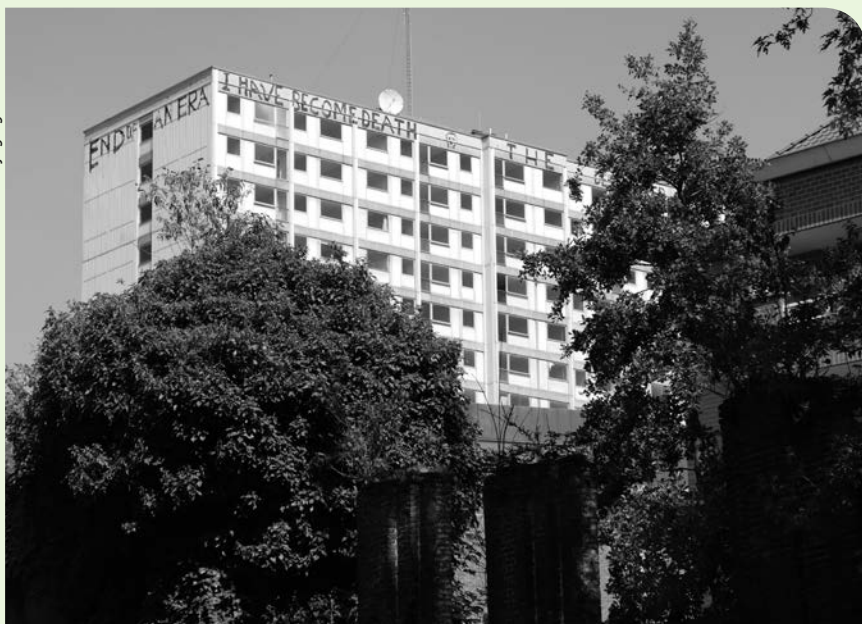


Vlaams Woningfonds cvba

# NIEUWE WIJZIGINGEN AAN HET SOCIAAL HUURSTELSEL MET INGANG VAN 2020

De Vlaamse regering heeft op 24 mei 2019, net voor de verkiezingen, beslist een aantal belangrijke wijzigingen aan het sociaal huurstelsel in te voeren. Die treden normaal gezien in werking op 1 januari 2020. We zetten enkele belangrijke wijzigingen op een rijtje.

Wijzigingen sociale huur



## Geen huurders categorie c meer

Tot 1 januari 2020 kent het Vlaams sociaal huurstelsel drie soorten sociale huurders, afhankelijk van hun plaats in het gezin. Sociale huurder A is de referentiehurder die doorgaans de belangrijkste huurder is, en die zich zo bij inschrijving als kandidaat-huurder heeft opgegeven. Ook de persoon die bij aanvang van het huurcontract met hem of haar gehuwd is of wettelijk samenwoont of die bij aanvang van het contract feitelijke partner is, is huurder categorie A.

Huurder B is de persoon die na de aanvang van het huurcontract huwt of wettelijk gaat samenwonen met de referentiehurder, of de feitelijke partner die minstens een jaar mee de sociale huurwoning betreft.

De huurders C ten slotte zijn alle overige meerderjarige personen die op duurzame wijze de sociale huurwoning mee betrekken. Dat kunnen dus (groot-)ouders, zussen of broers,

kinderen of zelfs andere familieleden zijn. Deze huurders beschikken niet over een eigen autonoom woonrecht als sociale medehuurder. Dat betekent dat als de laatste huurder A of B de sociale huurwoning verlaat of overlijdt, dit ook het einde van het woonrecht voor de huurders C zal betekenen. Wel kan de sociale huisvestingsmaatschappij hen nog een redelijke termijn toekennen om de sociale huurwoning verder te betrekken als ze woonbehoefte zijn.

## Inkomens- en onroerend bezitsvoorwaarden van sociale huurders met eigen woonrecht

Voor 1 januari 2020 dienden alle kandidaat-huurders of sociale huurders te voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden of aan de voorwaarden om sociale huurder te blijven. Dus ook de huurders C.

Maar wat houden die voorwaarden precies in? Vooreerst moet je voldoen aan de inkomens-

voorwaarde. Verder is er ook nog de verstrengde voorwaarde qua bezit van onroerend goed (met inbegrip van de gehele of gedeeltelijke volle eigendom in binnen- of buitenland). Ook moet je ingeschreven zijn in het rijksregister. En voor wie tot slot huurder wordt en niet over een basiskennis Nederlands beschikt, is er de vereiste om de nodige taalkennis te verwerven binnen een jaar na aanvang van het sociale huurcontract. Die termijn kan mogelijks nog met een jaar worden verlengd.

## Inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden van beperkte groep sociale huurders met autonoom woonrecht

Met ingang van 1 januari 2020 moeten enkel nog de referentiehurder, de echtgenoot of wettelijk samenwonende persoon of de feitelijke partner voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Vanaf die datum worden namelijk enkel nog voornoemde personen beschouwd als sociale huurder. Andere personen die mee de sociale huurwoning willen betrekken, hoeven dus vanaf dan niet meer te voldoen aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden om sociale huurder te worden. Met andere woorden, hun inkomen wordt niet meer in aanmerking genomen om na te gaan of het gezin niet te veel verdient. Ook het feit dat





Sociale huurprijs voortaan anders berekend



een der gezinsleden (andere dan de referentiehuurder, echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner) over een gedeelde of volledige eigendom van een woning beschikt, vormt niet langer een beletsel.

### Basiskennis Nederlands niet langer vereist voor alle meerderjarige gezinsleden

Dezelfde redenering geldt ook voor de verplichting om de Nederlandse taal te kennen. Waar vóór 1 januari 2020 ieder meerderjarig persoon die de sociale huurwoning duurzaam mee wou betrekken, binnen het jaar het bewijs moest leveren dat hij of zij de basiskennis van de Nederlandse taal machtig was, zal die verplichting vanaf 1 januari 2020 enkel nog gelden voor wie vanaf deze datum daadwerkelijk sociale huurder wordt. Dus nogmaals: de referentiehuurder, de echtgenoot of wettelijke samenwoner van de referentiehuurder, de feitelijke partner bij de aanvang of indien de feitelijke partner in de loop van het huurcontract toetreedt vanaf het verstrijken van het eerste jaar. Andere gezinsleden die de woning betrekken, vallen dan niet langer onder deze verplichting om de basiskennis van de Nederlandse taal te verwerven.

### Inkomens- en onroerend bezitsvoorwaarde voor zittende huurders

En ten slotte gaat dezelfde argumentatie ook

op voor de inkomens- en onroerend bezitsvoorwaarden die op de zittende huurders rusten. Zo zal een kind van de referentiehuurder een woning volledig of gedeeltelijk in volle eigendom mogen verwerven, nu hij niet langer als sociale huurder wordt beschouwd, omdat hij niet over een autonoom woonrecht krachtens de sociale huurreglementering beschikt.

Hetzelfde geldt voor de toetsing van de inkomensgrens voor negenjarige sociale huurcontracten gesloten vanaf 1 maart 2017. Om te weten of dit negenjarige huurcontract wordt verlengd met drie jaar, mag het inkomen van de sociale huurders van de drie laatste jaarlijkse huurprijsberekeningen niet hoger zijn dan 125 % van de toepasselijke inkomensgrens. Ook hier zal geen rekening worden gehouden met het inkomen van personen die niet over een autonoom huurrecht beschikken, zoals kinderen of ouders van de referentiehuurder. De toetsing aan de inkomensgrens zal enkel gebeuren door het inkomen in aanmerking te nemen van de referentiehuurder, de echtgenoot, de wettelijke samenwoner of de feitelijke partner van de referentiehuurder.

### Nieuwe inkomensberekening voor de bepaling van de sociale huurprijs

Voor de berekening van de verschuldigde huurprijs zal vanaf 1 januari 2020 echter wel nog rekening worden gehouden met het inkomen van alle gezinsleden die de sociale huurwoning op duurzame wijze mee bewonen. Bovendien zal hun inkomen voor de volle pot in rekening worden gebracht voor de berekening van de verschuldigde huurprijs. En dat is nieuw, want voor de huurprijsberekeningen vóór 31 december 2019 werd het inkomen van ononderbroken inwonende kinderen jonger dan 25 jaar niet in aanmerking genomen. En werd het inkomen van de inwonende (groot-)ouders van de referentiehuurder, zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner slechts voor de helft in aanmerking genomen en helemaal niet voor familieleden tot in de tweede graad (ouder, grootouder, broer, zus) van deze sociale huurders indien deze personen ernstig gehandicapt zijn of 65 jaar of ouder waren.

Voortaan zullen al deze inkomens zonder enige



Sociale huur in het nieuw

korting of vrijstelling volledig in aanmerking worden genomen voor de berekening van de sociale huurprijs. Dat kan voor wie met meerdere gezinsleden de sociale huurwoning betreft, resulteren in een gevoelige huurprijsverhoging.

Bovendien zal men zich voor de bepaling van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen nu baseren op de meest recent beschikbare belastinginkomstenfiche. Dus voor sommigen zal dit het inkomen van twee jaar terug zijn en voor anderen dat van drie jaar terug, telkens geïndexeerd. Ten slotte zal niet enkel worden gekeken naar het gezamenlijk netto-belastbaar inkomen, maar ook naar de betrokken afzonderlijke beroepsinkomsten, als die er tenminste zijn. Dit slaat dan op opzeggingsvergoedingen, het vervroegd vakantiegeld of de kapitalen van een levensverzekering die aan een aparte vaste belastingvoet worden belast. Ook niet belastbare vervangingsinkomsten zoals het leefloon of de inkomensvervangende tegemoetkomingen voor gehandicapten, worden in rekening gebracht. En tot slot ook de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling, zij het dat dit bij sociale huurders hoogst zeldzaam het geval zal zijn.

# HUURDERSORGANISATIES

De huurdersbonden geven geen telefonisch advies,  
noch advies over handelshuur.



## HUURDERSBOND 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 maandagnamiddag, 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, Gentssteenweg 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.

## HUURDERSBOND 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 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

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 woensdag tussen 10 en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

**Leden** Het lidgeld bedraagt 20 € 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 donderdagnamiddag van 13 tot 15 u

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 20 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE85 6528 3830 5206). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

## HUURDERSBOND 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 35 – **NIEUW!**)

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.

## HUURDERSBOND 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 (Kabbeekvest 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 – **NIEUW!**)

**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.

## HUURDERSSYNDICAAT 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.

Leopoldsborg · donderdag van 9 tot 12 u op afspraak (Koningin Astridplein 37)

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

Genk · donderdag van 13 tot 16 u – maximum 15 huurders per zitdag (Sociaal huis, Stadsplein 1)

Maaseik · maandag van 14 tot 16 u op afspraak (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)

Houthalen-Helchteren · elke eerste en derde woensdag van 9 tot 12 u op afspraak (Pastorijstraat 30)

Sint-Truiden · dinsdag van 9 tot 12 u op afspraak (C. Carthuyvelstraat 12)

Tongeren · elke tweede en vierde woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Nieuwe Volksbond, Mombierstraat 11)

Lanaken · elke woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1)

**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)