

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 242 › maart-april-mei 2020 › lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Interview met Vlaams minister voor wonen, Matthias Diependaele:

'Wij blijven focussen op eigendomsverwerving' > 10

Het verhaal achter de spectaculaire huurprijsstijgingen in de sociale huur > 13

Aan de onderkant ligt de lat altijd hoger: nieuw boek over leven in armoede > 16

Huwelijk vs. huurcontract > 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



Opgemerkt nieuws uit de huur- en verhuurscène bijeengeraapt door Jan Doucet, Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele en binnen de lijntjes geschetst door Tom.

Naar schatting bereiken ongeveer 17.000 exemplaren van dit Huurdersblad onze huurders, zowel gedrukt als digitaal. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Ongeduldige huurders die uitkijken naar het nieuwe Huurdersblad (nummer 243 al!), kunnen alvast de tweede helft van juni 2020 op de agenda inkleuren.

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

BIJSTURING SOCIALE HUURPRIJZEN HOOGST NODIG

Sinds 1 januari 2020 zijn de huurprijzen voor sociale huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen fors gestegen.

Gemiddeld gaat het over een stijging van de maandelijkse huurprijs met 29 euro. Dat is voor wie het niet breed heeft, op zich al pittig. Maar achter de gemiddelden gaan uiteenlopende huurprijsstijgingen schuil. 10 % van sociale huurders (ongeveer 14.700 huurders) kent een stijging met meer dan 100 euro. 12 % (ongeveer 17.640 huurders) kent een stijging van hun sociale huurprijs met een bedrag tussen 50 en 100 euro. De grootste groep (51 % of bijna 90.000 huurders) kent een stijging tussen 0 en 50 euro. En ten slotte zijn er nog de 'gelukkigen'. Voor 27 % (ongeveer 21.000 huishoudens) daalt de sociale huurprijs.

Aan de basis liggen drie soorten wijzigingen. Zo gebeurt de bepaling van de marktwaarde nu aan de hand van de sociale huurprijsstool. Dat is een soort huurschatter die de marktwaarde bepaalt. De ligging heeft hierin een erg groot gewicht waardoor in sommige steden en regio's de marktwaarde stijgt, zelfs al is de woning van minderwaardige kwaliteit. Daarnaast is het zo dat huurders van 'recente' woningen met energiezuinige investeringen een energierectie, zeg maar energietoeslag, bovenop de huurprijs moeten betalen. Sinds 1 januari 2020 wordt het inkomen van alle inwonende gezinsleden voor de volle pot meegerekend voor de berekening van de sociale huurprijs. Voortaan wordt dus ook rekening gehouden met het volledige inkomen van inwonende kinderen jonger dan 26 jaar, van ouderen en van mensen met een beperking. Dat levert doorgaans scherpe huurprijsstijgingen op.

Minister Matthias Diependaele, samen met de Vlaamse regering, voerde ondertussen een correctie door, voor sociale huurders met een gezinslid (tot in de derde graad) dat ernstig gehandicapt is. Een deel van zijn inkomen wordt vrijgesteld (maximaal 11.148,38 euro) en dus niet in rekening gebracht voor de bepaling van de sociale huurprijs. Bovendien zal voor dit inwonend volwassen gezinslid met een handicap een dubbele gezinskorting worden toegekend. Het siert de minister dat hij deze broodnodige sociale correctie heeft doorgevoerd. Maar hiermee is de kous geenszins af. Wie een zorgbehoevende (groot-)ouder in huis neemt en dus mantelzorg verrstekt, wordt hiervoor nog steeds 'bestraft' met een huurprijsverhoging. Ook hier is een correctie nodig.

En wat met huurders die de marktwaarde zien stijgen of hun patrimoniumkorting kwijtspelen, ook al kent hun woning ernstige kwaliteitsgebreken? Of huurders die zelf op eigen kosten verbeteringswerken hebben uitgevoerd en hiervoor nu worden bedankt met een verhoging van de huurprijs wegens een hogere marktwaarde?

Maar bovenal dient de regering te beseffen dat ongeveer 34 % van de sociale huurders na betaling van de huur te weinig overhoudt om menswaardig te leven. Nog steeds weten we niet of dit aandeel verder toeneemt met deze recente huurprijsstijgingen. Of hoe groot de groep sociale huurders is die momenteel reeds arm is en door de huurprijsverhogingen nu nog dieper in de armoede wordt geduwd. De minister belooft tegen maart van dit jaar een grondige evaluatie. Het Vlaams Huurdersplatform, de huurdersbonden en *vivas* dringen aan op een armoedetoets, die eigenlijk vooraf had moeten gebeuren. Want het kan toch niet dat een sociaal huurstelsel mensen in de armoede zou duwen. Dat zou werkelijk een brug te ver zijn.



› *Druk bijgewoonde lancering van de Woonzaak*

STAD KAN GEMAAKTE HERHUISVESTINGSKOSTEN VERHALEN OP KROTVERHUURDER

Elke woning in Vlaanderen moet beantwoorden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitseisen. De Vlaamse overheid kent zowel een administratieve als strafrechtelijke handavingsprocedure wanneer een woning die niet aan deze vereisten beantwoordt, toch wordt verhuurd of ter beschikking wordt gesteld.



In het kader van een gerechtelijke actie tegen huisjesmelkerij werd een pand dat zich in zeer slechte staat bevond, onbewoonbaar verklaard en moesten de drie inwonende gezinnen door de burgemeester worden geherhuisvest. Het hof van beroep van Gent veroordeelde de betrokken verhuurders voor krotverhuur. De strafrechter sprak zich evenwel niet uit over de burgerlijke belangen. Hierop vorderde de stad Gent bij de vrederechter een bedrag van 2.287,81 euro van de krotverhuurders voor alle kosten die de stad voor de herhuisvesting van de betrokken huurders had moeten dragen. Stad Gent had haar vordering vrij gedetailleerd begroot op basis van het aantal consultants dat werd ingezet voor de voorbereiding, de opvang, de verhuis, de informatie en de opvolging van de tijdelijke en definitieve herhuisvesting. In zijn vonnis wees de vrederechter deze vergoeding toe en stelde hij dat de stad wel degelijk was gemachtigd om deze buitencontractuele schadevergoeding te vorderen. De verhuurders hadden per slot van rekening een fout begaan (in deze zaak zelfs een misdrijf), zodat zij de stad moeten vergoeden voor de hieruit ontstane schade.

De krotverhuurders tekenden beroep aan. Voor eerst stelden ze dat de burgerlijke rechtbank niet bevoegd was of dat minstens de vordering ontoelaatbaar was omdat de Vlaamse wooncode deze bevoegdheid exclusief aan de strafrechter heeft toegewezen. De rechtbank veegde deze interpretatie evenwel resoluut van tafel en stelde dat, aangezien de strafrechter de burgerlijke belangen niet ambtshalve had aangehouden, de stad Gent niet anders kon dan zich te wenden tot de burgerlijke rechtbank. Met verwijzing naar gevestigde cassatierechtspraak stelde het hof dat het feit dat bij een onbewoonbaarverklaring de plicht tot herhuisvesting op decretale gronden op de burgemeester rust, maar dat dit niet wegneemt dat de burgemeester de kosten hiervoor kan verhalen op diegene die de schade veroorzaakt,

tenzij uit de wet of het decreet zou blijken dat het de bedoeling is dat deze kost voor de overheid blijft. Dat laatste is geenszins het geval. Uit de Vlaamse wooncode blijkt duidelijk dat de herhuisvestingskosten niet ten laste van de gemeente moeten blijven. De gemaakte kosten kunnen onder meer worden geconcretiseerd via een berekening van het aantal bestede uren door (gemeentelijke) consultants, tegen de gemiddelde kostprijs per uur.

De opsomming van de herhuisvestingskosten wordt uitgebreid geformuleerd in de wooncode, zodat deze bepaling ruim moet worden geïnterpreteerd, aldus de rechtbank, voor zover de grote kosten in redelijkheid zijn gemaakt. Zo kan bijvoorbeeld ook het verschil tussen de kosten per maand van de woning van herhuisvesting (of van het tijdelijk verblijf in een daartoe uitgeruste voorziening, zoals een hotel), en 20 % van het maandelijks beschikbare inkomen van de bewoner, worden verhaald op de verhuurder. De wooncode heeft het trouwens over de kosten die 'onder meer' kunnen worden verhaald. Hieruit vloeit voort dat alle kosten voor de herhuisvesting die nodig zijn geworden, integraal kunnen worden verhaald, omdat de schade veroorzaakt werd door de krotverhuurders en ze niet door de overheid moet worden gedragen.

Gemeentebestuur
kan wel degelijk
herhuisvestingskosten op
krotverhuurder verhalen

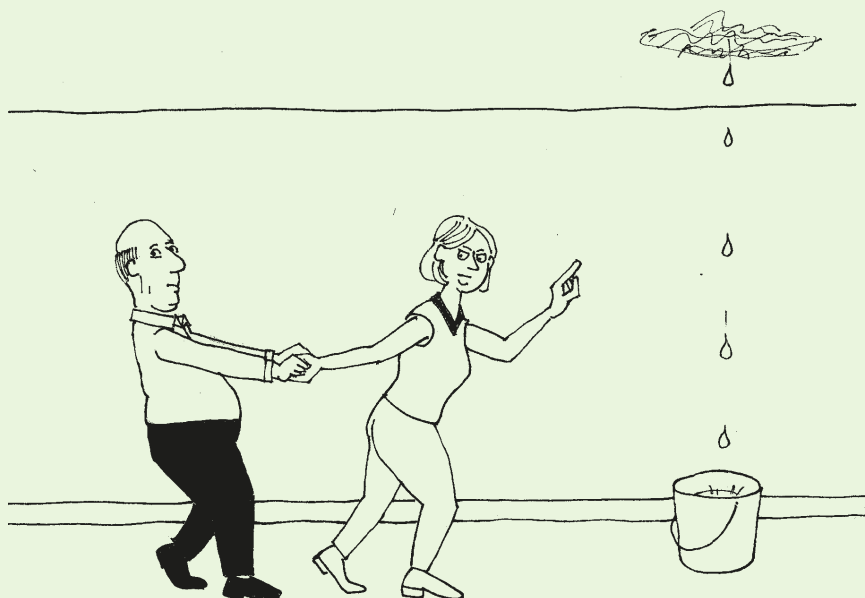
Merken we ten slotte nog op dat sinds 23 december 2016 de herhuisvesting als een apart hoofdstuk is opgenomen in de Vlaamse wooncode, en dat steden of gemeenten in geval van een onbewoonbaarverklaring ten gevolge van een fout van de verhuurder, deze herhuisvestingskosten steeds op hem kunnen verhalen, ongeacht of dit in het kader van een administratief- of strafrechtelijke handhaving gebeurt.

Bron: Rb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) 21 september 2018, T. Vred. 2019, afl. 7-8, blz. 374-380, noot Vandromme, T., blz. 380-383.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Na verloop van tijd stond je rechtop. Op een gegeven stond er een leider op, de meest gespierde vechtjas van de groep, die jullie tegen wilde dieren en vijandige stammen kon beschermen. In ruil kon hij zich dan wel het meeste toe-eigenen. Ik heb het maar aanvaard, blij dat ik dat niet zelf moest doen. Het was kiezen tussen over je heen laten lopen of platgetrapt worden. Ik koos voor het eerste. Na verloop van tijd ben ik me steeds gewoner, en later onbeduidender, onnodiger en tot slot gewoon gedoogd gaan voelen. Voor het eerst voelde ik dat ik er niet toe deed, dat ik al blij mocht zijn dat ik mocht bestaan. Ik woonde in krotten van huisjesmelkers die er altijd al als de kippen bij zijn geweest wanneer er bij een stumper zoals ik iets te halen viel. Het werd mij ook nog eens ingewreven dat het steeds allemaal mijn eigen schuld was, en van mijn sloomheid en onbenulligheid, zucht de overbuurvrouw tijdens het wekelijks aperitiftijdstip op dinsdagochtend. Licht het nu aan mij, is het mijn biologisch algoritme dat in de loop van miljoenen jaren van evolutie is bijgeslepen en verfijnd, tot wie ik, als huurster met problemen, ben voorbestemd, of gaat het louter om de slechte wil van mijn verhuurder die stevast weigert dat lek in het dak aan te pakken? Ga gewoon eens naar de huurdersbond, die zullen je wel van de juiste repliek kunnen dienen, zoals blijkt uit onderstaande huurdersslotgevallen.



Renovatiehuurcontract: nood aan goede (contractuele) afspraken

Rilke is vanuit Nederland uitgeweken naar België. In hartje Oud-Borgerhout stoot zij op een geweldig pand. Tenminste wat het uitzicht aan de voorgevel van het oud herenhuis betreft,

want het pand staat al lang leeg en verkeert bij gebrek aan onderhoud in een vrij versleten staat. Eigenaar van het pand is een vzw, actief in maatschappelijk welzijn, die reeds lang haar hoofdzetel had verhuisd naar een andere locatie en al die tijd voor het pand geen nieuwe bestemming had gevonden. Rilke besluit con-

tact op te nemen met de vzw en overtuigt het bestuur om met haar een zogenaamd renovatiehuurcontract aan te gaan waarbij zij er zich als huurder toe verbindt renovatiewerken uit te voeren. Als tegenprestatie verbindt de vzw zich ertoe om geen huur te vragen en het contract niet voortijdig op te zeggen. Zo gezegd, zo gedaan. Rilke is zelf erg organisatorisch en praktisch aangelegd. Samen met haar partner en met dank aan enkele (bouwkundige) vrienden vat ze vol goede moed de renovatie van het pand aan, te beginnen bij de keuken en badkamer. Ze zitten niet stil, maar kennen na verloop van tijd ook wel de nodige financiële tegenslagen. Desondanks blijft ze vastberaden.

Rilke schrikt zich dan ook een hoedje wanneer ze op een ochtend een aangetekende brief van de vzw ontvangt. Daarin wordt beweerd dat Rilke allesbehalve de gemaakte afspraken zou zijn nagekomen en de geplande renovatiewerken zou hebben uitgevoerd. Bovendien stelt de eigenaar dat het huis noodgedwongen moet worden verkocht. Omdat ze Rilke niet voor nieuwe investeringen willen plaatsen, stellen ze voor dat ze vanaf januari 2020 gewoon de huishuur begint te betalen. Rilke kan het bijna niet geloven. Ze woont hier nu ongeveer twee jaar. Alhoewel ze moet erkennen dat ze misschien niet meer volledig op het initieel geplande schema zit, heeft ze wel degelijk al belangrijke werken uitgevoerd. Bovendien meent ze zich te herinneren dat ze een overeenkomst voor negen jaar met de vzw sloot. Ze zou dus ook over voldoende tijd willen beschikken om alles af te ronden.

Ze besluit de situatie aan de huurdersbond voor te leggen. Het renovatiehuurcontract dat ze indertijd sloot, heeft de wederzijdse verbintenissen klaar en duidelijk geregeld. De overeenkomst werd inderdaad gesloten voor een duur van negen jaar. Deze kan niet voortijdig worden opgezegd en gedurende de looptijd van de huur is géén huur verschuldigd. De contractuele bepalingen spreken voor zich en Rilke moet zich weliswaar aan de in het contract bepaalde omschrijving van de uit te voeren werken houden, maar ze heeft daarvoor wel een overeenkomst van negen jaar gesloten. Bovendien blijkt dat

haar renovatiehuurcontract geregistreerd werd, zodat het ook bindend zal zijn voor de eventuele koper van het pand. Mocht het contract onder toepassing van het woninghuurdecreet vallen, was registratie zelfs niet nodig geweest om te ginstelbaar te zijn aan de mogelijke koper.

Studentenhuurcontract: hoe op te zeggen?

Mickey heeft net zijn eerste jaar geneeskunde aan de universiteit van Leuven gevolgd. Omwille van enkele persoonlijke tegenslagen verloor hij zijn motivatie en zakte hij voor heel wat vakken. Nadat ook de tweede zittijd slecht afloopt, besluit hij zijn studie geneeskunde te beëindigen. Hij overweegt ernstig om een jaar te gaan reizen om alles op een rijtje te zetten en daarna een weloverwogen studie- of carrièrekeuze te maken. Het probleem is dat hij inmiddels reeds een nieuwe huurovereenkomst voor zijn studentenkamer voor het volgende academiejaar had gesloten. Navraag leert hem dat zijn contract onder toepassing van het Vlaamse woninghuurdecreet valt. Daarin is bepaald dat de student zijn huurovereenkomst nog vóór de inwerkingtreding kan opzeggen. Dat kan zelfs kosteloos, als dit meer dan drie maanden voor de aanvang van het contract gebeurt. In het geval van Mickey neemt de nieuwe huurovereenkomst evenwel aanvang slechts iets meer dan een maand na zijn tweede zittijd. Zodoende kan hij het contract weliswaar ook opzeggen, maar dient hij de verhuurder tegelijkertijd ook een opzeggingsvergoeding van twee maanden huur te betalen. Of hij kan het opzeggen wegens stopzetting van de studies, maar hier bedraagt de opzeggingstermijn twee maanden, wat dus op hetzelfde neerkomt.

Het is dus in zijn belang om met de verhuurder het gesprek aan te gaan en te proberen om het contract in der minne te beëindigen, zonder dat hij die schadevergoeding hoeft te betalen. Een beëindiging in onderling akkoord kan immers te allen tijde, maar daarvoor heb je wel het akkoord van de verhuurder nodig. Het zou dan bijvoorbeeld zijn zaak vooruithelpen als hij zelf een nieuwe kandidaat-huurder kan aanbrengen die het studentenhuurcontract wil 'overnemen'.

Opzegging verbouwingswerken te allen tijde voor twee woningen?

Roos huurt nu exact tien jaar een leuke rijwoning in het verstedelijkte Maldegem in de Oost-Vlaamse periferie. De woning naast haar is van dezelfde eigenaar en staat momenteel leeg. De eigenaar is nu van plan om beide woningen te verbouwen. Zowel in haar tuin als in die naast haar heeft de verhuurder een plakkaat in de grond gestopt met de aanvraag voor de stedenbouwkundige omgevingsvergunning (vroeger de bouwaanvraag). Naast haar zijn de werken al begonnen. Er werden zelfs al enkele muren gesloopt. Hij heeft onze huurster laten weten dat haar woning binnenkort aan de beurt is. Maar

dat ziet ze helemaal niet zitten. Hoe ga ik hier dan in 's hemelsnaam kunnen blijven wonen? We helpen haar met een aangetekende brief waarin ze tegen de werken protesteert. De verhuurder mag tijdens de duur van de huur niet zomaar eenzijdig het voor-

werp van het gehuurde goed wijzigen. Ze zal de werken dus niet toelaten. Voor de zekerheid stopt ze een kopie van de brief ook zelf in zijn brievenbus, want de man heeft de reputatie zijn aangetekende post niet op te halen.

Kort hierop belandt er een opzeggingsbrief in haar bus. De verhuurder zegt het huurcontract op voor verbouwingswerken en beroept er zich op dat hij beide woningen tegelijkertijd wil renoveren en dat hij niet het verstrijken van een periode van drie jaar hoeft af te wachten en dat de opzegging dus te allen tijde kan. Maar daar is hij fout. Een opzegging 'met het oog op het goede verloop van de werken' is enkel mogelijk als het gaat om verschillende woongelegenheden binnen eenzelfde gebouw die aan dezelfde verhuurder toebehoren. Bedoeld is hier verschillende appartementen of studio's in een enkel gebouw, en niet twee naast elkaar staande maar aparte huizen.

Voor huurcontracten die onder het Vlaamse woninghuurdecreet vallen is een opzegging voor verbouwingswerken wel altijd mogelijk, behalve in de eerste driejarige periode. De verhuurder kan dan wel opzeggen, maar de opzeggingstermijn zal dan niet kunnen verstrijken voor het einde van het derde jaar.

Renovatiowerken vallen
altijd groter uit dan
gepland



DE ONZICHT-BARE WOON-CRISIS
— JOY VERSTICHELE

Wonen is een grondrecht en is verankerd in de Vlaamse wooncode. Maar dat recht wordt vaak met de voeten getreden. Meer dan 155.000 gezinnen in Vlaanderen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. 47 % van de private huurwoningen is van ontoereikende kwaliteit. Bovendien betaalt 52 % van die private huurders meer dan een derde van zijn inkomen aan huur. We kunnen dus spreken van een heuse wooncrisis. Mensen wonen slecht, te klein, ongezond of te duur, onaanpast 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 maar of de nieuwe Vlaamse regering de wooncrisis aan de onderkant van de woonmarkt zal aanpakken.

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

DE WOONZAAK

Nergens beter dan thuis. Niet voor niets zingt Vlaanderens populairste televisiesoap de lof van onze woonst. Thuis is de plek waar we helemaal onszelf kunnen zijn, waar we sociale contacten onderhouden, waar we kunnen groeien, mooie momenten beleven en kunnen ontspannen.

Alleen hebben veel te veel Vlamingen geen thuis, geen plek waar ze tot rust kunnen komen. Thuis is voor hen een voortdurende bron van stress en ongemak. Omdat ze maandelijks worstelen om de huur te kunnen betalen, omdat basiskwaliteit ontbreekt, omdat ze met te veel in een kleine ruimte gepropt zitten. Het is een bron van schaamte, geen plek waar ze mensen kunnen of durven ontvangen. Een ruimte die (letterlijk) ziek maakt. De Woonzaak vindt dit onaanvaardbaar en zal de verantwoordelijke overheid hierop aanspreken.

Wooncrisis

Ongeveer 155.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. De helft van de private huurwoningen bevindt zich in slechte staat. In 20 % van de woningen zijn er vochtproblemen of ontbreekt het aan dakisolatie. 52 % van de private huurders betaalt meer dan 30 % van het inkomen aan wonen. Voor sociale huurders gaat het om 23 %. Drie op tien private huurders houdt na het betalen van de huur onvoldoende over om menswaardig te kunnen leven. Wekelijks worden 232 huurders bedreigd met een uithuiszetting.



Lancering van de woonzaak

Achter deze trieste cijfers gaan even trieste realiteiten schuil. Van jongeren die van zetel tot zetel zwerven, ouders die vrezen voor de gezondheid van hun kind, families die jarenlang moeten wachten op een sociale woning, ouderen die geïsoleerd zijn en geen sociale contacten kunnen onderhouden omdat ze na aftrek van de vaste kosten simpelweg niets overhouden. Verhalen van schuldbemiddeling en puzzelen met centen, van zoeken naar alternatieven in het grijze wooncircuit, van huurdersconflicten en van (nakende) dakloosheid.

Woonoplossingen

De recepten om deze erbarmelijke situaties om te keren en het recht op wonen voor kwetsbare groepen te garanderen, zijn gekend. Er moet massaal geïnvesteerd worden in sociaal wonen, een belangrijke dam tegen armoede en cruciaal om het recht op wonen te realiseren. De kwaliteit en betaalbaarheid op de private huurmarkt moeten omhoog. Dat kan onder meer door huurpremies en huursubsidies te versterken, private verhuurders te ontzorgen en te ondersteunen, de kwaliteitscontroles te verhogen, de huurmarkt beter te reguleren en discriminatie aan te pakken.

Woonzaak

De overheid neemt echter haar verantwoordelijkheid onvoldoende op. Al decennialang wordt voornamelijk ingezet op eigendomsverwerving. Het aandeel van sociale woningen is met ongeveer 6 % veel te laag. De private huurmarkt wordt stiefmoederlijk behandeld. De huidige Vlaamse regering verandert het geweer niet van schouder. Dat kan je trouwens verder in dit nummer lezen, in het interview met Vlaams minister voor wonen, Matthias Diependaele.

Geconfronteerd met dit gebrek aan ambitie, zag de Woonzaak het levenslicht. Via een procedure bij het Europees Comité voor Sociale Rechten (ECSR)



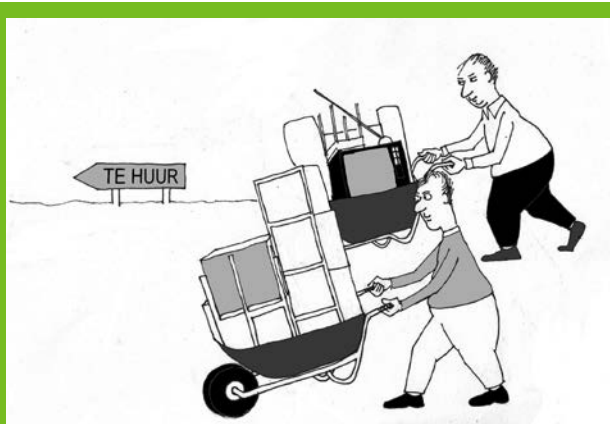
Hugo Beersmans neemt het woord



worden onze beleidsmakers ter verantwoording geroepen. De conclusies van het ECSR zijn juridisch gezien niet bindend, de uitspraken van het comité hebben wel een sterk normerende waarde. Op 21 januari 2020 werd de woonzaak afgetrapt. Zo willen we een nieuwe druk ontwikkelen voor een fundamenteel rechtvaardig woonbeleid.

Volg de woonzaak

Wil je de Woonzaak steunen of op de hoogte blijven? Dat kan via de website **www.woonzaak.be**. Je kan ons natuurlijk ook volgen op Facebook en Twitter.



ADRESWIJZIGING

Wanneer je uitwijkt naar een andere buurt, brengt dat doorgaans heel wat emoties met zich mee. Je vertrouwde bushalte weg, burens die je niet meer zo vaak gaat terugzien, een andere soort straatverlichting... Er komt inderdaad heel wat kijken bij een verhuisgebeurtenis. Laat op zijn minst één zaak vertrouwd blijven: zorg ervoor dat het Huurdersblad in de toekomst ook je nieuwe adres bereikt. Communiceer dat met je plaatselijke huurdersbond. Vermeld je lidnummer en oud en nieuw adres.

VERMINDERING ONROERENDE VOORHEFFING VOOR HUURDERS

Huur je een woning? Dan heb je misschien recht op een vermindering op de onroerende voorheffing. De Gentse woonwijzer helpt je met de aanvraag. De onroerende voorheffing is een jaarlijkse Vlaamse belasting op onroerende goederen die de eigenaar van de woning moet betalen. Omdat de eigenaar de woning verhuurt, krijgt hij na aanvraag een vermindering van de belasting. Die vermindering komt jou toe als huurder, omdat jij degene bent die de woning bewoont. Zolang je als huurder geen aanvraag doet, ontvangt de eigenaar ook geen vermindering die hij kan doorstorten naar jou. Lees hieronder hoe je gebruik kan maken van dit recht.

Welke huurders hebben recht op de vermindering? Je hebt recht op vermindering in volgende situaties:

- › als je minstens twee gezinsbijslaggerechtigde kinderen hebt die op 1 januari van het aanslagjaar gedomicilieerd zijn in de woning die je huurt en/of,
- › als jij of iemand van je gezin op 1 januari van het aanslagjaar een handicap heeft (van minstens 66% of een vermindering van zelfredzaamheid van minstens 9 punten) én gedomicilieerd is in de woning die je huurt. Bij een kind volstaat een handicap met een vermindering van de zelfredzaamheid met 6 punten.

Hoe vraag je de vermindering aan? Huur je een sociale woning? Dan heeft de sociale huisvestingsmaatschappij de aanvraag voor jou gedaan. Ze verrekenen de vermindering waar jij recht op hebt in de maandelijkse huurprijs. Huur je een woning op de private huurmarkt? Kom voor 1 mei 2020 langs in de woonwijzer en vul samen met je woonconsulent de aanvraagformulieren in.

Bel 09/266.7640, mail naar wonen@stad.gent of surf naar www.stad.gent/woonwijzers. Voor huurders uit Gent.

HUISJESMELKERIJ IN LEUVEN

Ze zijn al jaren een begrip in het Leuvense: de vaak beschimmelde studentenkamers, of wat daar voor moet doorgaan, van groot- en krotverhuurder Appeltans. Maar hij heeft zijn actieterrein uitgebreid, ook vluchtelingen zijn nu slachtoffer. Al die jaren kon de familie Appeltans ongestraft de huurwet compleet negeren. Tot nu. Een verslag vanuit Huurdersbond Vlaams-Brabant.

Het parket van Leuven en partners, waaronder Huurdersbond Vlaams-Brabant, hebben samen een gecoördineerde actie ondernomen ter bestrijding van de praktijken van de beruchte verhuurder Appeltans. Het was op dat moment tweede grote actie van de huurdersbond, nadat ze eerder ondersteuning hadden geboden in een dossier rond de Camelot-verhuur van uitgewoende sociale panden in Lolanden, Kessel-Lo bij Leuven.

We zijn erg blij met deze actie. En we zijn er trots op dat we de kans krijgen om partner te zijn in dit verhaal. Het is een sterk staaltje van 'handhaving', waarbij de puzzelstukken mooi in elkaar vielen. Een voorbeeld van 'good practices' ook, waarbij elke partner in goed overleg met de anderen, zijn of haar deel beheerde: de dienst wonen van de stad Leuven voor de woningkwaliteitsbewaking; het parket, de politiediensten en de woninginspectie die het luik rond de huisjesmelkerij onderzochten, en het OCMW van Leuven dat samen met de huurdersbond de rechten van de zittende huurders beschermden en nog steeds beschermen. Dit gaat soms met vallen en opstaan. En er kunnen onder druk van de wooncrisis wel eens inschattingfouten worden gemaakt, maar we houden vooral een goed gevoel over aan de samenwerking. Het hele verhaal is overigens nog niet ten einde. Reden ook waarom we momenteel nog niet alle details kunnen geven.

Waarschuwing voor verhuurders die het niet zo nauw nemen met de huurwet

Meteen wordt met deze actie ook een krachtig signaal uitgestuurd naar de verhuurders die willens wetens er de kantjes van de reglementering en de wet willen aflopen. We hopen dat het nieuws rond dit dossier voldoende impact heeft om deze groep verhuurders tot betere inzichten te brengen. In elk geval zijn we door deze ervaring als huurdersbond gesterkt in de overtuiging dat de onderkant van de woninghuurmarkt wel degelijk kan worden aangepakt. Dat nieuws willen we graag uitdragen en in 2020 willen we de plannen van lokale besturen ter zake krachtig gaan ondersteunen.

Maar naast deze lichte euforie is er helaas ook plaats voor een gevoel van uitzichtloosheid. Het is namelijk gebleken dat wie wil handhaven, meteen ook vol tegen de wooncrisis aanloopt. Dat is zonder meer ernstig, want we willen er niet aan denken dat openbare lokale besturen en gerechtelijke instanties hun ambities rond de opkuis van de woninghuurmarkt zouden

opbergen omdat ze tegen dat tweede probleem geen verhaal hebben. Het doet denken aan de veel gehoorde verzuchting bij de politie: waarom zou je criminelen nog oppakken als ze een dag later op vrije voeten zijn omwille van plaatsgebrek in onze gevangenissen?

Botsen op de herhuisvesting van de slachtoffers

Eenzelfde fenomeen dreigt de kop op te steken rond de handhaving binnen de woninghuurmarkt. Wie panden sluit omwille van lamentabele woningkwaliteit en verregaande overtreding van de wet, ziet zichzelf geconfronteerd met het enorme probleem van de herhuisvesting van de bewoners. In Leuven kopten de kranten ietwat verbijsterd dat de Appeltans-geduppeerden werden herhuisvest op hotel. Het is de realiteit. Zelfs voor wie slachtoffer is van een criminele verhuurder, is er dus blijkbaar geen snelle en humane oplossing voorhanden. Het Leuvense OCMW moet zich niet alleen behelpen met hotels, maar ook met religieus onroerend goed, oproepen naar welwillende Leuvenaars die nog een kamer vrij hebben of leegstaande chalets op campings. Zowaar een echt rampenplan voor calamiteiten op de woninghuurmarkt, nog versterkt door het Camelot-verhaal dat luttele weken ervoor was losgebarsten. Kortom, het Appeltans-verhaal toont aan hoe een wooncrisis in de praktijk werkt: je haalt huurders uit slechte panden om hen vervolgens in even slechte omstandigheden te moeten herhuisvesten.

Wat doe je dan best? De andere kant opkijken en hopen dat er ooit een hoek komt aan deze doodlopende straat? Of de verantwoordelijken erop wijzen dat er echt en waarachtig een zeer ernstig en acuut probleem is inzake een fundamenteel mensenrecht? Belangrijk punt toch: het contractuele begrip 'huurder' wordt in het dagelijkse leven ingevuld door mensen van vlees en bloed, die in dit concrete dossier al een hele tragedie hebben moeten doorlopen. In het Appeltans-verhaal troffen we in de diverse panden een tiental vluchtelingengezinnen met kinderen jonger dan twaalf jaar. Is er voor hen eigenlijk een verschil tussen hun verblijf in het vluchtelingenkamp Al Hol of het bewonen van de onderkant van de Vlaamse huurmarkt...?

Verskil tussen vluchtelingenkamp in het Midden-Oosten en de onderkant van de Vlaamse huurmarkt..?



VLAAMSE REGERING BESPAART OP DE HUURDESBONDEN

De Vlaamse regering besliste besparingen door te voeren op alle organisaties die subsidies ontvangen. Het gaat over 6 % af van die subsidies. Sommige organisaties worden echter nog harder getroffen. Andere ontspringen de dans. De huurdersbonden krijgen te maken met de algemene besparing van 6 %. Daarenboven zullen de werkingskosten de komende vijf jaar niet worden geïndexeerd.

Machtspositie

De besparingen komen hard aan in tijden waarin de vraag naar juridisch huuradvies groter dan ooit is. De wooncrisis zit daar ongetwijfeld voor iets tussen. Heel wat huurders wonen onzeker, onbetaalbaar of niet kwaliteitsvol. Verhuurders hebben ook heel wat macht omdat ze altijd wel een huurder vinden die geen alternatief heeft. Sommige verhuurders en makelaars proberen die sterke positie wel eens te misbruiken door hun plichten niet na te komen of een loopje met de wet te nemen. Wil je dan als huurder je probleem aankaarten, dan kan je dat best goed geïnformeerd doen. Ook in de sociale huur loopt niet altijd alles van een leien dakje. Alles is daar strikt gereguleerd. Zo strikt dat je soms door het bos de bomen niet meer ziet. Ook over de sociale huurregels kunnen de huurdersbonden je informeren.

Adviezen

De laatste jaren stellen we vast dat het aantal geholpen huurders bij de huurdersbonden niet meer steeg. Dat heeft een zeer logische verklaring. Het maximum is bereikt. Met de beperkte middelen die de huurdersbond ter beschikking heeft, is het niet mogelijk om nog meer advies te organiseren. Ook nu al leidt dit soms tot zeer pijnlijke omstandigheden. Afspraakmomenten zitten meteen vol. En om er zeker van te zijn dat ze ook daadwerkelijk geholpen kunnen worden tijdens de vrije spreekuren, melden huurders zich op sommige adviesplaatsen heel ruim voor we van

start gaan, aan. Dat blijkt soms ook noodzakelijk, want hier en daar zitten ook deze vrije spreekuren volledig vol waardoor mensen naar huis moeten worden gestuurd. Dit terwijl huurders vaak niet kunnen wachten. Soms moet er snel gereageerd worden en heb je geen tijd om weken te wachten op advies. Door het beperkt aanbod aan adviesverlening, komen sommige huurders dus in de problemen.

Besparingen

Het is niet de eerste keer dat er wordt bespaard op de huurdersbonden. Ook de afgelopen jaren was het voor de huurdersbonden al proberen om met het hoofd boven water te blijven. Dat is aardig gelukt, maar nu blijft dat niet langer houdbaar. Naast de subsidies is de belangrijkste inkomensbron het lidgeld. Maar het zou niet verantwoord zijn om dit nu sterk te laten stijgen. We willen ten slotte ook dat het huuradvies toegankelijk blijft voor de huurders die krap bij kas zitten.

Onverantwoord

We vinden een generieke besparing in tijden van een wooncrisis op de private huurmarkt niet verantwoord. Nu veel huurders het moeilijk hebben, moeten we net meer investeren in de werking van de huurdersbonden. Zodat iedere huurder met een juridisch huurprobleem kan rekenen op advies en zo stappen kan zetten om het huurprobleem op te lossen. Het ziet er naar uit de adviescapaciteit op sommige plekken niet hetzelfde zal kunnen blijven. Maar uiteraard zullen ze onze leden blijven bijstaan met raad en daad. Aarzel dus niet om je lidmaatschap te hernieuwen en contacteer ons gerust wanneer je een huurvraag heeft.



Besparen op de huurdersbonden



Besparen op middelen
voor huurdersbonden

OP GESPREK MET DE VLAAMSE MINISTER VOOR WONEN

“Vergelijk onze private huurmarkt alsjeblieft niet met die in het buitenland. Ik ben er absoluut geen voorstander van om in te grijpen op de vrije prijszetting”.

In ons vorig nummer namen we wonen in het nieuwe Vlaamse regeerakkoord onder de loep. In dit nummer laten we de nieuwe Vlaamse minister voor wonen, Matthias Diependaele (N-VA) zelf aan het woord. Hieronder de weergave van een geanimeerd gesprek.



Minister Diependaele

HUURDERSblad: *Hoe zijn eerste maanden als minister befallen? Geschrokken van de uitdagingen op de huurmarkt?*

Matthias Diependaele: Het ministerschap is me zeker al bevallen. Wonen is wel veel technischer dan ik had gedacht. De demografische groei vormt een van de grote uitdagingen. Tegen 2050 zijn er 400.000 extra wooneenheden nodig, wat gigantisch is. Een ander punt is de woningkwaliteit, waar we de laatste jaren hard op hebben ingezet en wat we ook zullen blijven doen. Tot vijf jaar geleden daalde die in de onderste segmenten van de woonmarkt. Ik denk dat we de situatie daar hebben gestabiliseerd. Maar het kan natuurlijk altijd beter, en dat is ook precies de richting die we uit willen. Volgend jaar treedt het nieuwe woonkwaliteitskader in werking. Momenteel organiseren we hiervoor volop opleidingen en voeren we sensibiliseringscampagnes.

Betaalbaarheidsproblemen: hoe aan te pakken?

Matthias Diependaele: Het grootste probleem is de betaalbaarheid. In feite is dat een inkomensprobleem, maar op de woonmarkt komt zo iets meteen tot uiting. Met de *tax shift* heeft de vorige federale regering hier grote stappen vooruit gezet. Mensen, vooral de laagste inkomens, houden nu meer centen over. Met de Vlaamse jobbonus willen we de komende jaren een gelijkaardig systeem opzetten om meer mensen aan het werk te krijgen. De laagste inkomens zouden er maandelijks vijftig euro bij krijgen als ze uit werken gaan. Dat zou ons 300 miljoen euro per jaar kosten. Wat ik niet wil doen, is ingrijpen op de vrije prijszetting op de private huurmarkt, daar ben ik absoluut geen voorstander van. Want die is heel fragiel. Er wordt dikwijls naar het buitenland verwezen, maar je mag de typische situ-

atie van onze Vlaamse woningmarkt niet uit het oog verliezen. We zitten met een relatief kleine private huurmarkt (20 % van de totale woonmarkt), en we hebben elke verhuurder nodig. We mogen daar dus niet te veel aan morrelen om het evenwicht niet te verstoren. Maatregelen zoals in Berlijn met maximum huurprijzen of een verbod op huurprijsstijgingen, zitten er bij ons dus niet in. Dat zou zelfs zorgen voor een tegengesteld effect, doordat er minder huurwoningen op de markt zouden komen.

HUURDERSblad: *Laten we het even hebben op de afgeschafte woonbonus. De huurdersbonden hebben er altijd voor gepleit om die gradueel af te bouwen, maar we vroegen wel dat het vrijgekomen geld naar meer sociale huur of tussenkomsten in de huur zou gaan waar nodig. Maar dat is niet gebeurd.*

Matthias Diependaele: Vergeet niet dat we de registratierechten hebben verlaagd.

HUURDERSblad: *Maar dat is opnieuw een belastingverlaging voor eigenaars-bewoners.*

Matthias Diependaele: Ja, maar enkel als het om je enige woning gaat, niet als je er een koopt om te verhuren. Voor alle duidelijkheid: dat we door de afschaffing van die woonbonus nu ineens een smak geld hebben liggen, klopt niet. Het systeem dooft nog heel wat jaren uit en blijft dus ook in de toekomst nog geld kosten. De volgende regering gaat daar veel geld uit kunnen putten maar wij nog niet. Bovendien gaat het geld dat we wel ter beschikking krijgen, naar de verlaging van de registratierechten. We blijven inzetten op eigenaarschap. Dat blijft prioritair voor het Vlaamse beleid. 72 % van de mensen is eigenaar van zijn woning. Dat betekent meer dan wonen: het is ook een vorm van pensioensparen en armoedebestrijding.

HUURDERSblad: *In onze buurlanden is privaat huren een volwaardige vorm van wonen. Bij ons is dat voor velen, weliswaar niet voor iedereen, eerder een noodscenario, voor wie zich geen eigen woning kan veroorloven,*



Wonen in Vlaanderen

of geen sociale huurwoning heeft. Huren staat voor op zijn minst de helft van de huurders voor woononzekerheid, onbetaalbaarheid en mindere kwaliteit.

Matthias Diependaele : Ik ben het er niet mee eens dat privaat huren geen volwaardige manier van wonen zou zijn. En sowieso moet je opletten met vergelijkingen met het buitenland. Hier vertegenwoordigt de private huurmarkt ongeveer 20 %, terwijl die in Duitsland tot 50 % gaat. Dat zijn andere situaties. Los daarvan blijft een eigen woning toch een goede manier van pensioensparen. Wat de kwaliteit betreft, die is de laatste vijf jaar voor het eerst niet verder gedaald voor de slechtste woningen. Voor de rest is die verbeterd. En de betaalbaarheid proberen we via huursubsidies en huurpremies aan te pakken, en met extra investeringen in de sociale huur. Nogmaals, ik ben er geen voorstander van om pakweg maximumprijzen te gaan opleggen, omdat dit een contraproductief effect zou kunnen hebben. Het aanbod neemt dan af waardoor de prijzen nog meer zullen stijgen. Het pleidooi om daar in te grijpen is misschien goed op korte termijn, maar op lange termijn zou dat de doodsteek kunnen zijn voor de private huurmarkt. Bovendien kan niemand ontkennen dat we grote inspanningen doen op de sociale huurmarkt: meer dan 4,2 miljard euro is geen bedrag dat je zomaar eventjes snel bij de bank gaat ophalen.

Sociale verhuurkantoren

HUURDERSblad: *Sociale verhuurkantoren grijpen wel in op de private huurmarkt,*

door zelf woningen te huren, op te knappen en ter beschikking te stellen aan mensen die er nood aan hadden. Klopt het dat ze verdwijnen, in die zin dat ze moeten fusioneren met sociale huisvestingsmaatschappijen?

Matthias Diependaele : Voor alle duidelijkheid, we blijven fan van sociale verhuurkantoren. Die hebben een specifieke doelgroep en het is niet onze bedoeling om daar aan te raken. Maar het kan wel efficiënter. Daarom is het de bedoeling dat ze samen met de huisvestingsmaatschappijen een enkele woonactor vormen. Deze samenstelling heeft als bijkomend voordeel dat de financieel kwetsbare sociale verhuurkantoren minder risico lopen als ze private huurwoningen gaan huren. Bovendien zal er per gemeente slechts een woonactor werkzaam zijn, zodat we de regierol van de lokale besturen versterken.

HUURDERSblad: *Moeten de gemeenten een grotere rol krijgen in het woonbeleid? Of ligt de eindverantwoordelijkheid nog altijd op het Vlaamse niveau?*

Matthias Diependaele : Vlaanderen heeft zeker nog een ondersteunende rol voor de lokale besturen, maar de woonsituatie in Zottegem, waar ik woon, is bijvoorbeeld wel helemaal anders dan die in Antwerpen. Daarom is het belangrijk dat die lokale besturen hun regierol kunnen uitspelen en hun beleid kunnen aanpassen aan de specifieke noden van hun gemeente of stad.

Sociale huur: nadruk op chronologische toewijzing en lokale binding

HUURDERSblad: *De nadruk voor de toewijzing van sociale woningen gaat naar de chronologische inschrijving en de lokale binding. Wat met mensen met een grotere woon-nood?*

Matthias Diependaele : Er zal nog altijd ruimte zijn om schrijnende situaties aan te pakken. 50 % van de toewijzingen zal nog steeds kunnen worden ingevuld voor de doelgroepen. Wat mij het meest opviel toen ik minister werd, waren de mails die binnenstroomden waarin mensen (weet je, op zondagnamiddag lees ik thuis graag mails die hier toekomen), voornamelijk sociale huurders, hun gevoel van onrechtvaardigheid uiten. Mensen staan bijvoorbeeld al zo lang op de wachtlijst en dan zien ze anderen hun plaats voorbijsteken. En daar willen we nu iets aan doen. Een ander punt is kennis van het Nederlands. Mensen spreken me aan over hoe lastig het soms is om afspraken te maken over het vuilnis in de woonwijk als je de taal niet spreekt. Een laatste punt dat mensen tegen de borst stuit, is de eigendom in het buitenland. Dat soort van misbruik willen we absoluut aanpakken. Ik denk dat het draagvlak voor de sociale huur bij de bevolking breed is, ook voor wat wij hierin investeren, maar dan moet je

wel aan die Vlaming kunnen uitleggen dat zijn geld correct en rechtvaardig wordt besteed.

HUURDERSblad: *De nieuwe berekeningswijze van de sociale huurprijs heeft voor veel huurders voor forse huurprijsstijgingen gezorgd.*

Matthias Diependaele : Eerst en vooral, het klopt niet dat het vaak om forse stijgingen gaat: de gemiddelde stijging bedraagt dertig euro. Bovendien kwam de vraag van de huisvestingsmaatschappijen zelf, omdat op lange termijn hun levensvatbaarheid onder druk kwam te staan. De vorige regering heeft daarom een paar logische principes uitgewerkt, onder meer dat het volledige inkomen van alle bijwoners wordt meegeteld. Maar na een eerste evaluatie hebben we nu gezien dat er in sommige individuele gevallen wel serieuze uitschieters zijn. Die hebben we ondertussen aangepakt door de inkomens van bijwoners met een handicap uit te sluiten van de huurprijsberekening. Bovendien verdubbelen we de gezinskorting voor bijwoners met een handicap.

HUURDERSblad: *Sommige sociale huurders vinden het onrechtvaardig dat het inkomen van hun zoon van 21 wel wordt meegerekend, terwijl dat in de private huur geen verschil in de huurprijs uitmaakt.*

Matthias Diependaele : Ik weet dat nog zo niet. Ik zou heel voorzichtig zijn in mijn bewering dat dit in de private huur niet het geval is. Kijk, ik verwijs niet graag naar mijn eigen situatie, maar toen ik startte met werken, moest ik ook een deel van mijn loon bijleggen thuis. Ik vind dat ook niet onlogisch dat als je kind een inkomen heeft, hij dan ook zelf mee bijdraagt in de huur. Dan kan hij daarnaast nog genoeg sparen zolang hij nog thuis woont. Ik denk dat de meerderheid van de Vlamingen die logica wel aanvaardt. Maar eigenlijk gaat de vergelijking zelfs niet op. Kijk, op de private huurmarkt betaal je de markthuurprijs, terwijl je in de sociale huur een prijs betaalt die daar behoorlijk van afwijkt. Dat kan ook niet anders. De sociale huurprijs wordt mee berekend op basis van het beschikbare inkomen. Als een kind of een bijwoner een inkomen heeft, dan komt dat de financiële draagkracht van dat gezin ten goede, en dan is het de logica zelfde dat een deeltje daarvan ook wordt besteed aan de huisvesting.

HUURDERSblad: *Aan de sociale huurprijs wordt heel vaak gesleuteld. Kan de sociale huurder erop rekenen dat die de komende jaren niet opnieuw anders wordt berekend?*

Het is niet de taak van de overheid om discriminatie op te sporen

Matthias Diependaele : We maken nog een grondige analyse van de huidige wijzigingen, maar er zijn geen nieuwe wijzigingen gepland deze legislatuur.

HUURDERSblad: *Ook de private huurmarkt is niet voor iedereen even toegankelijk. Sommige*

verhuurders selecteren zodat alleenstaande ouders, leefloners of andere lagere inkomens, grote gezinnen of mensen met huisdieren vaak moeilijk aan een woning geraken. Sommigen gaan evenwel nog verder en discrimineren. Moet de overheid hiertegen reageren?

Matthias Diependaele : Ik vind niet dat de overheid aan praktijktesten of mysterycalls kan doen. Als een verhuurdersorganisatie dat zelf wil doen, dan heb ik daar geen problemen mee. Zelfregulering werkt wel degelijk, dat zien wij ook bij de interimkantoren. Als dat in Gent door wetenschappers gebeurt, dan moeten zij dat zelf maar weten. Maar een overheid die aan uitlokking doet, vind ik principiële geen goed systeem. Dat wordt al snel een heksenjacht. Dat betekent natuurlijk niet dat we discriminatie mogen goedpraten, integendeel. Discriminatie moet worden aangepakt, en daar zijn vandaag al andere juridische middelen voor.

HUURDERSblad: *Slotvraagje. De huurdersbonden krijgen te kampen met besparingen. Ondanks de zeer vele vragen van huurders dreigen we zo minder adviesverleners te kunnen inzetten. Wanneer een wooncrisis aan de gang is en mensen op zoek zijn naar informatie, voelt dat toch bijzonder wrang aan. Zou het niet logischer zijn om net meer te investeren?*

Matthias Diependaele : Kleine nuance: we investeren nu meer in het beleidsdomein wonen: in sociale woningen en in de kwaliteit van woningen. Het klopt dat we met de Vlaamse overheid besparen, ook op onze eigen werking trouwens, en dan is het niet onlogisch dat we een gelijkaardige inspanning vragen aan alle subsidie ontvangende organisaties van de overheid. Dat geldt dus ook voor de huurdersbonden. Ik ben ook minister van financiën en begroting, en ik moet er ook op toe zien dat de rekening klopt. Je kan elke euro maar één keer uitgeven, dus dat betekent dat je keuzes moet maken. En dat doen we: we hebben ervoor gekozen om extra te investeren in welzijn, zorg, sociale woningen, wegeninfrastructuur, onderzoek en ontwikkeling, de energiesector, in onderwijs... Daar wordt allemaal extra in geïnvesteerd. We willen vooral dat die extra middelen terecht komen bij de mensen zelf, bijvoorbeeld door meer uit te geven aan huursubsidies en huurpremies

WWW.HUURDERSBOND.BE



Als je een woning of appartement huurt, moet je *grosso modo* rekening houden met vier elementen, waarvan er drie per huurder anders zijn maar waarvan er een voor iedereen geldt. De drie onderdelen die per huurder verschillen, zijn de verhuurder, het huurcontract en het ge-

huurde goed. Het deel dat voor elke huurder (en trouwens ook verhuurder) voor iedereen hetzelfde is, is de huurwet, of dat nu de oude woninghuurwet of het nieuwe woninghuurdecreet is. Wil je op de hoogte blijven van het reilen en zeilen in het huur- en verhuurwereldje: bezoek regelmatig onze website, waar je je trouwens ook op onze digitale nieuwsbrief kan inschrijven.



SOCIALE HUURPRIJSSTIJGINGEN IN 2020

De vorige Vlaamse regering, met minister voor wonen Liesbeth Homans, heeft belangrijke wijzigingen aangebracht aan de sociale huurprijsreglementering voor sociale huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen.

Dat heeft met ingang van 1 januari 2020 betekenisvolle huurprijsverhogingen opgeleverd. 10% van sociale huurders (ongeveer 14.700 huurders) kent een stijging van meer dan 100 euro op de maandelijkse huurprijs. 12% (ongeveer 17.640 huurders) ziet de sociale huurprijs de hoogte in gaan met een bedrag tussen 50 en 100 euro. De grootste groep (51% of bijna 90.000 huurders) kent een stijging tussen 0 en 50 euro. En ten slotte krijgt 27% van de sociale huurders nu een lagere huurprijs aangerekend.

In dit artikel leggen we in grote lijnen uit welke wijzigingen verantwoordelijk zijn voor die sociale huurprijsstijgingen. Wat er is precies gewijzigd? Welke bijstellingen wil de huidige minister doorvoeren? En hoe kijken tot slot het VHP, de huurdersbonden en VIVAS hiertegen aan?

Inkomen blijft de basis van de sociale huurprijs, maar er worden nu meer inkomens in aanmerking genomen

Voor de bepaling van de sociale huurprijs trekken we van het meest recente (dus van 2018 of 2017) netto belastbaar inkomen van de huurders en van alle volwassen gezinsleden

die niet langer kinderbijslaggerechtigd zijn. En dit wordt verhoogd met de niet belastbare vervangingsinkomens, zoals de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap. In beginsel bedraagt de aangepaste huurprijs één vijfenvijftigste van het in aanmerking genomen inkomen. Voor de hogere inkomens (hogere dan de toelatinggrenzen) kan dit variëren van één vierenvijftigste tot en met één tweeënvijftigste. Dat is de eerste stap in de huurprijsberekening.

Wat is er nu gewijzigd?

Vóór 2020 werden de inkomens van (groot-)ouders vanaf 65 jaar of ouder of gehandicapte gezinsleden geheel niet in aanmerking genomen. En van de ouders van de huurder of van zijn wettelijke partner, werd slechts de helft van het inkomen in aanmerking genomen, als ze minder dan 65 jaar waren. Daarbovenop werd ook het inkomen van ononderbroken inwonende kin-

deren tot hun vijftienvijftigste levensjaar niet in aanmerking genomen voor de berekening van de sociale huurprijs. Al deze tegemoetkomingen kaderden in een visie op een gezinsvriendelijk sociaal woonbeleid. Gezinssolidariteit onder de sociale huurders werd financieel niet afgestraft. Net zoals bij eigenaars-bewoners en private

huurders steeg de huurprijs niet als deze gezinsleden inwoonden.

Sinds 1 januari 2020 wordt nu voor de sociale huurprijs het inkomen van al deze gezinsleden wel voor de volle honderd procent in aanmerking genomen. De redenering is dat

wie mee de sociale huurwoning bewoont en er dus het genot van heeft, hiervoor ook moet bijdragen en betalen. Uiteraard leidt dit tot hogere huurprijzen. Sterker nog, de scherpste sociale huurprijsstijgingen hebben hiermee te maken.

Correctie van de huurprijsstijgingen?

Onze huidige Vlaamse minister voor wonen, Matthias Diependaele (N-VA) heeft dit dossier geërfd van de vorige minister, Liesbeth Homans (eveneens N-VA). Aanvankelijk wou de nieuwe minister niet ingrijpen. Maar hij werd geconfronteerd met schrijnende verhalen. Sociale huurders bij wie een inwonend volwassen gezinslid met een handicap inwoont, zagen hun sociale huurprijs gemiddeld met de helft stijgen omdat het inkomen van deze gezinsleden, als die niet kinderbijslaggerechtigd zijn, nu volledig werd meegerekend. Minister Diependaele vond het niet billijk dat huishoudens waarbinnen mantelzorg wordt verstrekt, hiervan financieel de dupe werden. Terwijl ze toch instaan voor de zorg van hun gezinslid en bovendien personen met een handicap doorgaans zwaardere medische kosten moeten dragen.

In de plaats van dit financieel af te straffen, verdienen deze mantelzorgers een ondersteuning voor de taken die ze opnemen. En dus besliste de minister om per inwonend volwassen gezinslid (tot in de derde graad van de huurder) met een

Mantelzorgers in de sociale huur riskeerden grote financiële gevolgen



Nieuwe berekeningswijze sociale huurprijs



Nieuwe huurprijzen in sociale huur.

ernstige handicap een welbepaald bedrag in mindering te brengen van het inkomen ter berekening van de sociale huurprijs. Meer bepaald wordt een bedrag van maximaal 11.148,38 euro in mindering gebracht van het gezinsinkomen en dus vrijgesteld voor de sociale huurberekening. Tevens wordt voor deze personen nu een dubbele gezinskorting toegekend op de aangepaste huurprijs. Dat is goed voor een bijkomende gezinskorting van 36 euro per maand.

Het Vlaams Huurdersplatform, de huurdersbonden en de sociale huurdersgroepen, naast ook andere belangenorganisaties zoals Caritas, verwelkomen deze beslissing. Die rechtzetting zal namelijk met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2020 worden doorgevoerd. Maar er bestaan nog andere vormen van mantelzorg. Zoals de zorg voor hulpbehoevende ouders, zonder dat deze daarom ernstig gehandicapt zijn. Ook deze huishoudens verdienen ondersteuning en geen financiële aderslating omdat ze de zorg en opvang in hun woning voor een (groot-)ouder op zich nemen. Ook hier is dit per slot van rekening voor de betrokkenen, en de samenleving, niet alleen beter maar ook goedkoper dan deze zorgbehoevende personen op te vangen in gespecialiseerde zorginstellingen. Of de minister oren heeft naar deze verzuchting, weten we op dit moment nog niet definitief.

Herziening marktwaarde via sociale huurschatter

Sinds 1 januari 2020 bepalen niet langer de notaris en de sociale huisvestingsmaatschappij de marktwaarde van een sociale huurwoning.



Is sociale huur nog sociaal?

In de plaats hiervan worden de marktwaarden van sociale huurwoningen (verhuurd door een sociale huisvestingsmaatschappij) vastgesteld aan de hand van een objectief schattingsmodel, de zogenaamde sociale huurschatter, van het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Op basis van een achttiental woningkenmerken (ligging van de woning, bouwjaar, oppervlakte van de woning, aantal slaapkamers, woningstaat...) wordt die marktwaarde bepaald. De marktwaarde van de sociale huurwoning is de huurprijs die een huurder voor een vergelijkbare woning – qua type, leeftijd, onderhoudstoestand en omgeving – op de private huurmarkt zou betalen. De marktwaarde heeft invloed op de daadwerkelijk te betalen huurprijs voor de huurder. Hoe hoger de marktwaarde, hoe lager de patrimoniumkorting. Ook de minimale en maximale huurprijs worden bepaald door de marktwaarde.

De patrimoniumkorting wordt in mindering gebracht van de aangepaste huurprijs. Ze be-

draagt tussen de 0 en maximaal 144 euro. Ze is omgekeerd evenredig met de hoogte van de marktwaarde. Bij een marktwaarde vanaf 736 euro of meer bedraagt de patrimoniumkorting 0 euro. Een patrimoniumkorting van 144 euro wordt toegekend als de marktwaarde 283 euro of lager bedraagt.

Nemen we een concreet voorbeeld uit de praktijk. De marktwaarde voor een sociale huurwoning te Ledeberg (Gent) stijgt van 390 euro in 2019 naar 565 euro in 2020. Een marktwaarde van 390 euro leverde een patrimoniumkorting op de sociale huurprijs op van 110 euro per maand. Door de stijging van de marktwaarde naar 565 euro bedraagt de patrimoniumkorting nu nog maar 54 euro. Dat levert dus een potentiële maandelijkse huurprijsstijging op van 56 euro.

Tot slot bepaalt de marktwaarde ook de minimale en maximale huurprijs. De sociale huurprijs kan nooit lager zijn dan een bedrag tussen een vork van 126 euro en 252 euro, verhoogd met de energietoeslag indien die van die toepassing is. En de sociale huurprijs kan ook nooit meer bedragen dan de marktwaarde. Dat is de onder- en bovengrens van een sociale huurprijs.

De patrimoniumkorting is bedoeld als een korting bij mindere woningkwaliteit. De sociale huurprijs hangt niet enkel af van het gezinsinkomen en de gezinssamenstelling (zie de gezinskorting), maar ook van de kwaliteit van de sociale huurwoning. Het is immers logisch dat je voor een grotere woning met meer woon-



Sociaal huren wordt voor de meerderheid duurder

comfort meer betaalt dan voor een woning met tal van kwaliteitsgebreken.

Bij de bepaling van de marktwaarde heeft de ligging een behoorlijk zwaar gewicht. Locatie-effecten spelen een belangrijke rol. Voor een gelijkaardige woning zijn verschillen van 200 euro in de huurprijs geen uitzondering. Maar doordat de patrimoniumkorting een afgeleide is van de marktwaarde, vormt deze eigenlijk geen goede graadmeter voor de woonkwaliteit en wooncomfort. Hierdoor is het mogelijk dat woningen met zware kwaliteitsgebreken die zelfs ongeschikt zijn, toch hoge marktwaardes optekenen omdat ze in de duurdere regio's en wijken zijn gelegen. Om dit te corrigeren, zouden woningen die eigenlijk ongeschikt zijn, zolang een gevoelige huurprijscorrectie naar beneden moeten krijgen. Men dient te beseffen dat volgens het Groot Woononderzoek (2013) maar liefst 44% van de sociale huurwoningen niet beantwoordde aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit.

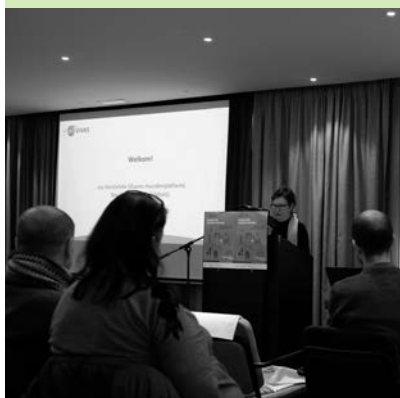
Wie arm is niet verder in armoede duwen

En ten slotte blijkt eveneens uit hetzelfde wetenschappelijk onderzoek dat 33% van de sociale huurders (volgens de budgetmethode) na het betalen van de huur, te weinig overhoudt om menswaardig te leven. Het Vlaams Huurdersplatform dringt er daarom bij de minister op aan om na te gaan hoe groot deze groep geworden is na de invoering van deze huurprijsstijgingen. En ook na te gaan of en in hoeverre sociale huurders die reeds in armoede verkeerden, nu nog dieper in de armoede zijn geduwd. Als dit het geval blijkt, dan moet voor deze groep de huurprijsverhogingen ook worden teruggedraaid.

We verwachten dan ook dat bij de voor maart aangekondigde evaluatie in de commissie wonen van het Vlaams parlement de minister met duidelijke en betrouwbare statistieken over de brug komt. Voor de Vlaamse huurdersbewegingen is het namelijk onaanvaardbaar dat een sociale huurstelsel mensen nog meer in armoede zou duwen.

Een uitgebreidere commentaar vanwege het Vlaams Huurdersplatform kan je lezen op de website www.vlaamshuurdersplatform.be, onder de rubriek *Actualiteit*.

CONGRES VOOR SOCIALE HUURDERS



Druk bijgewoonde VIVAS-bewonerscongres

Eind 2019 vond het congres voor sociale huurders opnieuw plaats. Het was ook de dag dat het protest tegen de nieuwe sociale huurprijsberekening aanzwol. Al tijdens het ochtendnieuws werd de onrechtvaardigheid aangekaart. Later die dag mochten we niet enkel televisieploegen verwelkomen, maar ook Vlaams minister van wonen, Matthias Diependaele. 264 deelnemers konden de visie van de minister beluisteren. Het thema van het congres 'verhuizen zonder zorgen' raakte dus wat ondergesneeuwd door de plotse actualiteit. Maar een interessant voormiddagprogramma en intensieve workshops leerden ons heel wat over hoe sociale huisvestingsmaatschappijen om kunnen gaan met verhuisbewegingen. Wie het volledig verslag wil lezen, kan een kijkje nemen op www.vivas.be. Volgend jaar zijn we er alvast opnieuw, en we houden de actualiteit warm, want het thema wordt 'betaalbaarheid van de sociale huur'.



NIEUW BOEK OVER ARMOEDE:

'AAN DE ONDERKANT LIGT DE LAT ALTIJD HOGER'*Willen we een woning kunnen huren, vergeet de ocmw-waarborg wegens veel te omslachtig, dan maar liever cash*

In de volksuniversiteit kon en durfde ik echt zeggen wat ik meende. Ik heb me opgetrokken aan de mensen die ik daar ontmoette, want ik voelde me aanvaard zoals ik ben, als arm dus. Ik herkende mijn persoonlijke strijd bij de anderen die daar ook waren. Dit heeft me geholpen om mijn schaamte te overwinnen. De volksuniversiteit is waar mensen in armoede gaan om hun ervaringen met elkaar, en met 'professionals' als gastspreker, te delen. Die ervaringen worden nu verwoord in het nieuwe boek *Aan de onderkant ligt de lat altijd hoger* van Guy Malfait en Marijke Decuypere. Het is een verzameling van verhalen die de soms grauwe realiteit van één vijfde van de Belgen weerspiegelen en die de vooroordelen over mensen in armoede van tafel vegen. Het is niet alleen een blikopener maar ook een afspiegeling van de werkelijkheid achter de armoedecijfers. Wij zochten beide auteurs op voor een ontluisterend gesprek.

Aan de onderkant ligt de lat altijd hoger

Het boek vertelt over verschillende mensen die dagelijks vechten tegen de armoede waarin ze leven. Zoals Kristien in haar zoektocht naar een betaalbare en vooral gezonde woning en waarbij ze uiteindelijk geld van kennissen moet lenen om de waarborg cash te betalen. Het boek bevat ook verhalen over geld: *Wel over geld beschikken, dat betekent dat er bezoek kwam, dat de auto werd hersteld, dat er vlees op tafel kwam, maar vooral dat pa grapjes kon maken en dat ma ermee kon lachen. Geen geld, dat wou zeggen dat de rolluiken overdag dicht bleven, dat we muisstil moesten zijn als de deurbel ging, het zal maar een deurwaarder zijn.* En ook over Bert, die vaak vergeet zijn medicijnen te nemen. Ze zijn nochtans heel belangrijk. Tijdens een bezoek van de begeleider wordt gesuggereerd om iemand van de verpleging een sleutels van zijn appartementje te geven, zodat die dan dagelijks kan langskomen om erop toe te zien dat Bert wel degelijk zijn medicijn heeft genomen. Tijdens datzelfde bezoek merkt men dat het er nogal vuil bij ligt. 'We gaan de poetsdienst van het ocmw moeten inschakelen,' luidt het. Bert zucht en zegt dat hij zo al weinig privacy heeft. *Kan ik dat zelf niet beslissen?*

HUURDERSblad: *Om met een boutade te starten. Is het niet hun eigen schuld dat ze arm blijven, dat ze niet uit die vicieuze cirkel kunnen ontsnappen?*

Guy en Marijke



Guy Malfait: Gelukkig maar dat er mensen zijn die er wel uit ontsnappen. Anders zou het een nogal deprimerend verhaal zijn. Maar alleen kan je jezelf niet uit het moeras trekken. Je moet er niet alleen aan toe zijn maar er ook in geloven. En anderen moeten ook in jou geloven. Het is niet correct om alle verantwoordelijkheid op de anderen af te schuiven, maar ook niet enkel en alleen op de persoon of het gezin in armoede. En dat evenwicht is in het politieke discours en in de media meestal zoek. Daar hoor je vooral verhalen van politici die zich op borst kloppen dat ze helemaal alleen uit de armoede zijn geklommen.

Marijke Decuypere: Vandaar ook de titel van het boek. Iemand die start met weinig kansen om te slagen in de maatschappij, moet zich meer dan dubbel bewijzen om vooruit te geraken. Dat begint al in het onderwijs. Als het dochttertje van de dokter even niet mee kan in de klas, zal men sneller nagaan of ze geen dyslexie heeft, terwijl kinderen die in armoede opgroeien, sneller terechtkomen in het beroeps- of buitengewoon onderwijs. Daarnaast zien we ook dat het gemakkelijker is om naar het oudercontact te gaan en om vragen te stellen aan de leerkracht, als je als ouder in je eigen pedagogisch kunnen geloofd. Terwijl als je vroeger zelf hebt gefaald op school, de kans groter is dat je niet naar de school durft te stappen.

Guy Malfait: Onderzoek heeft aangetoond dat leerkrachten gemakkelijker aannemen dat het dochttertje van de dokter waarschijnlijk door een slechte periode gaat, of dat er misschien problemen thuis waren, en dat ze dus nog een kans verdient, terwijl van een jongere uit een lagere klasse wordt beweerd dat zijn slechte resultaten in de lijn van de verwachtingen liggen en dat die dus best naar een lagere richting kan overgaan.

Eigen schuld, dikke bult?

HUURDERSblad: *Een straffe uitspraak uit het boek is dat als iemand kanker heeft, hij daar niets aan kan doen, terwijl iemand die arm is of van een uitkering leeft, loslopend wild is.*

Guy Malfait: Dat is inderdaad de beeldvorming. En dat wordt zelfs nog eens uitvergroot. En dat voelen de mensen. In plaats van te worden gehoord of geholpen, krijgen ze een combinatie van goede raad en verwijten om de oren geslingerd. Als je uiteindelijk komt aankloppen voor hulp, dan heb je al heel veel schaamte doorlopen, en het laatste wat je dan wilt, is dat iemand nog eens zegt dat je beter had moeten opletten of dat je dit

of dat had moeten doen. Mensen weten heel goed dat ze ook zelf mee verantwoordelijk zijn voor de dingen die fout lopen. Je hoeft hen daar niet nog eens op te wijzen.

Marijke Decuypere : Mensen in armoede hebben sterk het gevoel niet serieus te worden genomen. Ze hebben het gevoel dat ze zich altijd extra moeten bewijzen. Niet alleen in de ogen van politici, maar ook in die van de man op de straat zijn het niet meer dan profiteurs. Het klopt ook niet dat armoede de wereld uit kan worden geholpen door jobs, wat je politici vaak hoort beweren. In de media hoor je dan dat er zoveel leegstaande vacatures zijn en tegelijkertijd zoveel werkloosheid. En mensen in armoede krijgen dan het verwijt waarom ze niet gewoon gaan werken. Hun probleem is dan op die manier toch opgelost, niet? Het echte probleem is dat die vacatures niet matchen met langdurige werklozen omdat die laaggeschoold zijn of zonder diploma zitten. En vaak gaat het ook niet om langdurig respectvol werk maar om interims waarbij je op donderdag niet weet of je de maandag erop wel of niet zal moeten gaan werken. Interimjobs zijn heel moeilijk te combineren met je gezinsleven. Professionele poetsfirma's eisen dat je heel vroeg of heel laat werkt, op momenten dat er geen openbaar vervoer is of wanneer je je kinderen van school moet ophalen.

Guy Malfait : Hoe langer je werkloos bent, hoe lager het gevoel van welzijn ook wordt. Men berust in leren leven met een kleiner inkomen. Daarna gaat men zich wat beter voelen, maar het oorspronkelijke niveau van welzijn komt niet terug. Dat is het schrijnende en ook paradoxale van langdurige werkloosheid. Je moet je aanpassen om te overleven. En dat is het pijnlijke ervan, dat wordt hen dan verweten, dat ze passief zijn, terwijl het niet meer dan een overlevingsstrategie is.

HUURDERSblad: Is geld allesomvattend?

Guy Malfait : Geld is het zichtbare topje van de ijsberg. Natuurlijk gaat het om geld, dat is waarover wordt gesproken, het is zichtbaar. Maar daaronder zit iets veel dieper en fundamenteeler. Met name het gevoel de touwtjes niet langer zelf in handen te hebben. En dat is een voorbeeld van wat onderaan de zeespiegel van die ijsberg ligt, het gevoel dat anderen jouw leven gaan bepalen en richting geven. Voor de meesten onder ons is het een verworvenheid dat we de touwtjes zelf in handen hebben. Mensen in armoede ervaren het omgekeerde. Daar zijn er andere mensen, zoals de ocmw-assistent, die voor hen gaan nadenken, die gaan zeggen wat ze moeten doen en dat je je eigen leven niet kan leiden. Andere nemen voor hen de beslissingen.

Erbarmelijke huisvesting onder het vergrootglas

Guy Malfait : Een andere manier om te bepalen wat armoede is, is elke dag moeten kiezen tussen de pest en de cholera, en dan nog het verwijt krijgen dat je voor het een of het andere hebt gekozen. En dat is dus ook het geval met de huisvestingssituatie van mensen in armoede. In het boek krijgt iemand van haar dokter te horen dat ze, omwille van de vochtigheid, voor haar kinderen moet verhuizen, wat ze aanvankelijk niet doet, waarop de dokter haar verwijt dat ze gewoon niet geholpen wil worden. Maar ze weet dat het zeer moeilijk is om iets beter en tegelijkertijd betaalbaar te vinden. Mensen in armoede hebben ook schrik dat hun kinderen uit huis worden geplaatst. Soms hebben ze dat zelf als kind ook meegemaakt. En die woning



Bijeenkomst volksuniversiteit (foto ATD Vierde Wereld)

Armoede is ook je
leven niet langer zelf
in handen hebben

is daar centraal in. Als je geen woning hebt, dan kan je het gewoon vergeten dat je kind bij jou kan blijven, of dat het terugkomt. Dan maar liever een slecht dak dan helemaal geen dak boven je hoofd.

Marijke Decuypere : Vaak kan men het gewoon vergeten als de verhuurder verneemt dat de waarborg van het ocmw komt. De woning is

dan plots niet meer vrij wegens zogezegd al verhuurd. Op zich kan ik begrijpen dat ocmw's geen waarborg toestaan voor slechte woningen en de woning dus eerst willen controleren. Maar zoiets neemt veel tijd in beslag, terwijl er soms vijftig gegadigden voor die ene woning klaar staan, net omdat ze betaalbaar is. Dan kan je het meestal wel vergeten. Dus vragen ze geld aan kennissen om de waarborg cash te kunnen betalen.

Inzicht in de wereld van armoede

HUURDERSblad: En denken jullie dat het boek daadwerkelijk een impact zal hebben?

Marijke Decuypere : Bedoeling was ook dat mensen in armoede zelf te weten komen dat het niet enkel hun eigen schuld is maar dat het veel complexer is. En ook dat zelfs hoe hard ze ook hun best doen, dit niet altijd een garantie is dat ze eruit zullen geraken. En ook een stuk herkenning natuurlijk.

Guy Malfait : Dat hopen we ook te bereiken met dit boek, de wereld van mensen in armoede wat dichterbij te brengen, niet om medelijden op te wekken maar om inzicht te krijgen in wat hun dagelijkse realiteit is. Mensen die beslissingen nemen die zware gevolgen hebben in hun leven, hebben nauwelijks voeling met wat het is om in armoede te leven. Mochten arme mensen, onder wie ook sociale huurders, serieus worden genomen, dan zou je als sociale huisvestingsmaatschappij moeten weten dat een stijging van de huurprijs van 30 euro geen peulschil is. Die dertig euro maakt voor hen dag en nacht verschil uit. En als daar wat meer inzicht in komt, dan kan je ook op een andere manier beslissingen nemen. De mensen hebben ook al gezegd dat het hun boek is en dat, hoe weinig geld ze ook hebben, ze een paar extra exemplaren hebben gekocht om aan anderen cadeau te geven. Mooier kan toch niet? Dat is misschien wel het mooiste compliment voor ons.

Marijke Decuypere : Het toont inderdaad aan in wat voor verschillende werelden we leven. Dertig euro voel je inderdaad niet als je een maandelijks inkomen van 3.000 euro hebt. Maar het is wel veel als je een inkomen van 900 of 1.200 euro hebt. Dan komt het erop neer dat je een medicijn moeten laten vallen. Het betekent dat je gezondheid er misschien onder lijdt, of je dochter misschien niet mee kan op schoolreis.

MEDEHUUR IN HET NIEUWE VLAAMSE WONINGHUURDECREET — DEEL 1

Gehuwde en wettelijk samenwonende huurders vs. huurcontract

Trouwen in het wit en elkaar het eeuwige jawoord geven... Voor romantische zielen is het huwelijk nog altijd de mooiste dag van je leven. Maar het brengt ook heel wat veranderingen teweeg. Afhankelijk van het huwelijksvermogensstelsel kunnen bijvoorbeeld je belastingen anders worden berekend. De notaris zal je adviseren in het opmaken van een huwelijkscontract. Mensen kunnen er ook voor kiezen om wettelijk te gaan samenwonen. Hiervoor gaan ze dan naar de burgerlijke stand van de gemeente. Maar wat zijn de gevolgen van het huwelijk en/of wettelijke samenwoning op het huurcontract? En zijn er verschillen tussen de woninghuurwet en het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet? Het Huurdersblad spit het allemaal voor je uit. In een volgend nummer komen de feitelijke samenwoners aan bod. Ter herhaling: het nieuwe woninghuurdecreet is van toepassing voor alle woninghuurcontracten (hoofdverblijfplaats van de huurder) die vanaf 1 januari 2019 werden gesloten.

Situatie woninghuurwet

De woninghuurwet beschermt de gehuurde gezinswoning, in die zin dat ze toebehoort aan beide echtgenoten gezamenlijk. Zelfs als het huurcontract maar door één van hen werd ondertekend. En ongeacht of het huwelijk voor of na het sluiten van het huurcontract plaatsvond.

Dit betekent dat als de verhuurder het contract wil opzeggen, hij zijn opzegging aan beide partners moet richten. Voorwaarde is wel dat hij moet weten dat zijn huurders met elkaar gehuwd zijn. Omgekeerd geldt dit ook. Een echtgenoot kan niet alleen het contract opzeggen: de huurders moeten dit samen doen. Als het huwelijk eindigt door het overlijden van een van de gehuwden, wordt de andere nog steeds beschermd.

Hetzelfde geldt ongeveer voor wettelijk samenwonende huurders. Maar met dat verschil dat die enkel waren beschermd zolang het samenwonen duurde. Wat gebeurde er als een van hen overleed? Dan stopte het wettelijk samenwonen en dus ook de bescherming. Wat dus als de wettelijke samenwoner die alleen het contract had ondertekend, eerst overleed en daardoor de wettelijke samenwoning een einde nam? De overblijvende huurder was geen bloedverwante erfgenaam. Hij liep het risico de woning te moeten verlaten als de wettelijke erfgenamen dit

eisten. Terwijl dit net het moment bij uitstek is dat de langstlevende wettelijke samenwoner de bescherming van de gezinswoning moet kunnen invoeren. Het huurcontract ging dan naar de bloedverwante erfgenamen. Die hadden het dan voor het zeggen. En dat zorgde soms voor problemen als die de relatie altijd hadden afgekeurd. In 2007 is de wet op dat gebied veranderd en wordt de langstlevende wel beschermd. Die heeft voortaan alleen het erfrecht op het huurcontract van de gezinswoning, ook al heeft hij het niet ondertekend. Meer hierover in Huurdersblad 199 op www.huurdersbond.be.

Maar er werd niets geregeld wat er met het contract gebeurde als het huwelijk een einde nam door echtscheiding of wanneer wettelijke samenwoners uit elkaar gingen. Wie mag dan in de huurwoning blijven? Als het huwelijk of de wettelijke samenwoning plaatsvond na aanvang van het huurcontract en dus maar een huurder het contract heeft ondertekend, mocht die dan blijven? De woninghuurwet zegt hier niets over.

Situatie woninghuurdecreet

Het woninghuurdecreet heeft dit wel proberen aanpakken. Als het huwelijk of het wettelijk samenwonen plaatsvond voor de aanvang van het huurcontract, stellen er zich uiteraard geen problemen: beiden zijn evenwaardige huurder. Twee situaties kunnen zich nu voordoen.

① Het huwelijk vindt plaats na aanvang van het huurcontract.

Beiden worden meteen, vanaf het huwelijk of de wettelijke samenwoning, medehuurder. De verhuurder moet wel op de hoogte worden gebracht van de verandering in relatiestatus van de huurder(s) en van de gegevens van de nieuwe partner. Vanaf dan oefenen beide huurders gezamenlijk de rechten uit die voortvloeien uit het huurcontract en moeten ze samen, hoofdelijk en solidair zoals dat heet, de verplichtingen uitvoeren. Behalve de verplichtingen die ontstaan zijn voordat de nieuwe partner huurder werd. Het gaat dan bijvoorbeeld om al bestaande achter-



Medehuren onder het woninghuurdecreet

stallige huurgelden of huurschade die er al was voor het huwelijk of de wettelijke samenwoning. 'Om te kunnen aantonen dat er al huurschade was voor het huwelijk, maken de huurders best een onderlinge plaatsbeschrijving op waarin de schade wordt opgenomen', zo klonk het in het Vlaamse parlement tijdens de bespreking van het nieuwe woninghuurdecreet. 'Zo niet wordt het voor de nieuwe huurder heel erg moeilijk om aan te tonen dat de huurschade er al was'. Of het eisen van een dergelijke plaatsbeschrijving de beste manier is om het wederzijdse vertrouwen in de nieuwe relatie te bevestigen, is natuurlijk een andere vraag... Het is wel zo dat wanneer onder hen geen plaatsbeschrijving werd opge maakt, het voor de toegetreden huurder niet zo evident zal zijn om aan te tonen dat schade er al dan niet was op het moment dat hij of zij tot het huurcontract toetrad.



huwelijk vs. huurcontract

② Het huwelijk eindigt door echtscheiding (of de wettelijke samenwoning door relatiebreuk).

Wie bepaalt wie in de huurwoning mag blijven en wie weg gaat? Hierover zegt de woninghuurwet niets, maar het wordt nu wel in het woninghuurdecreet geregeld. Willen ze allebei weg, dan moeten ze het contract gewoon samen opzeggen. De huurders kiezen nu zelf wie de woning verlaat en wie huurder blijft. Ook al is de partner na het sluiten van het contract erbij gekomen, beide partners zijn evenwaardige huurders. Dat betekent ook dat zij evenveel recht hebben om onderling te bepalen wie in de woning zal blijven en wie deze zal verlaten. En dat kan evengoed de nieuwe partner zijn die er na het sluiten van het contract is bijgekomen. Het keuzerecht ligt vol-

Moet nieuwe huurder eisen dat zijn of haar partner een plaatsbeschrijving opmaakt?

ledig bij de huurders. De verhuurder heeft die keuze alleen maar te aanvaarden, ook al gaat hij er niet mee akkoord. Het is dus mogelijk dat tijdens de loop van het contract de verhuurder plots geconfronteerd wordt met een totaal andere huurder dan met wie hij initieel het contract is aangegaan. De huurders moeten de verhuurder wel de gegevens meedelen van de persoon die de woning verder zal huren. Er is dan geen sprake van een opzegging van het contract, zodat de verhuurder ook geen recht

heeft op enige vorm van opzeggingsvergoeding als dit in de eerste drie jaar zou gebeuren. In de praktijk zal dit meestal gebeuren vooraleer de echtscheiding definitief is.

Geraken de huurders er zelf niet uit, dan beslist uiteindelijk de vrederechter

Komen de huurders niet overeen wie mag blijven en wie weg moet, met andere woorden, willen ze beiden de woning verder blijven huren, dan moet een van hen de zaak voorleggen aan de vrederechter. Deze zal dan moeten beslissen wie mag blijven en wie weg moet. Hierbij mag hij de belangen van de verhuurder niet mee in overweging nemen, wel bijvoorbeeld de belangen van inwonende kinderen en dus ook onrechtstreeks het hoede- en omgangsrecht.

Nieuw is dus dat voortaan ook de vrederechter bevoegd is bij relatiebreuk en de gevolgen hiervan op de woning en op het gezin van de huurders. Dergelijke materie is dus niet langer een exclusieve bevoegdheid van de familierechtbank.

Tot hoelang kan de verhuurder wie nog aanspreken?

Enkel indien beiden bij de aanvang samen het contract hebben ondertekend, kan de

ex-huurder die vertrokken is, nog gedurende zes maanden door de verhuurder worden aangesproken als er in die tijdspanne sprake zou zijn van achterstallige huurgelden door de huurder die in de woning is gebleven. Deze regeling geldt niet als de partner er later is bijgekomen en dan achteraf het contract heeft ondertekend. Dit verschil in behandeling is verantwoord. De verhuurder kon er bij de aanvang van uitgaan dat hij twee personen kon aanspreken in geval van achterstallige huurgelden (de zogeheten solvabiliteitstoets) als beide huurders bij aanvang het contract samen ondertekenden. Dat kon hij niet als een huurder het contract bij de aanvang alleen heeft ondertekend en later de nieuwe partner erbij is gekomen en dan ook later het contract mee heeft ondertekend.

Het gaat hier enkel om achterstallige huurgelden, niet om huurschade die de blijvende huurder heeft aangebracht nadat de andere de woning heeft verlaten, en ook niet om achterstallige kosten of opzeggingsvergoedingen. De termijn waarbinnen de verhuurder de vertrokken huurder nog kan aanspreken, is beperkt tot zes maanden, te rekenen vanaf het moment dat de andere huurder uit het contract treedt. De verhuurder beschikt dus over een beperkte termijn waarin hij beide huurders voor het geheel van de huurprijs (zie de hoofdelijkheid) kan aanspreken. Want in een bestaande relatie kan het ook gebeuren dat een van de partners zijn inkomen verliest door werkloosheid of ziekte, waardoor de zekerheid van betaling door beiden beperkt is.

HUURDERSORGANISATIES

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

Hb

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 17.30 en 19 u **NIEUW!**
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.

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, Dungenhoefsite, 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, Momberstraat 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). 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)