

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 243 › Juni-Juli-Augustus 2020 › zomernummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Vrederechter over huisdieren in de huurwoning > 6

Het huurcontract in coronatijden: impact op de huurrelatie > 8

Woonwagendwoners in Vlaanderen: opgejaagd wild? > 12

Feitelijk samenwonen vs. huurcontract: kan één enkele huurder uit het contract stappen? > 15

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: GEBABE33. Met vermelding: abonnement Huurdersblad.

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

www.huurdersbond.be



Ook deze keer opmerkelijke huurnieuwsfeiten ter kennis gebracht door Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere, Bart Van Loenhout en Joy Verstichele en aanschouwelijk gemaakt door Tom.

Opnieuw worden bij benadering 17.000 exemplaren van dit Huurdersblad naar alle delen van het land getransporteerd, zowel gedrukt als digitaal. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Reikhalzend aan het uitkijken naar het nieuwe Huurdersblad (nummer 244 al!)? Rond de tweede helft van september 2020 wordt je geduld beloond.

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



➤ Meer beren spotten dan je ouders! Coronatijden. Voor veel kinderen en hun ouders was het tijdens de eerste weken van de coronalockdown bijna een dagelijkse routine: tijdens de nog toegelaten wandelingen op jacht naar de knuffelberen van buurtbewoners. Op die manier werd wandelen voor de kleinsten niet zo saai.

VREEMDE VIRALE WISKUNDE VOOR PRIVATE HUURDERS

Beste lezer, het zijn toch wel aparte tijden (geweest?). Het coronavirus heeft ons werken en leven grondig door elkaar geschud met 'een blijf in uw kot'-campagne erbovenop. Op een gegeven moment zat de huurmarkt volledig op slot en mocht, wilde of kon niemand nog verhuizen. Dus waarom dan geen wettelijke verlenging van de huurcontracten doorvoeren waarvan enkel huurders afstand zouden kunnen doen? Dit voorstel ging niet door. Onze Vlaamse regering en minister van wonen heeft alles bij elkaar nauwelijks ingegrepen in de private huurmarkt. Verhuurders en huurders moesten het maar onder elkaar op een akkoordje zien te gooien. En dat zoiets moeilijk gaat als er al problemen of conflicten zijn, is de evidentie zelf. Als er geen akkoord uit de bus valt, is het uiteindelijk de huurder die de rekening betaalt.

Velen zijn bovendien tijdelijk of definitief hun werk kwijt en iedereen weet dat een groot deel van de huurders ook zonder coronacrisis nauwelijks rondkomt om de huur te betalen. Een verruiming van de huurtoelagen had een goede tijdelijke oplossing kunnen zijn, maar voorlopig zit ook dat er nog altijd niet in. Nochtans zijn ook armoede-experten het roerend eens over het belang hiervan. Enige van de weinige maatregelen die wel genomen zijn, is de opschorting van elke uithuiszettingen voor huurders tot en met 17 juli 2020. Die periode moet zeker worden verlengd want de druk om een woning te vinden is ondertussen enorm geworden. Bovendien verwacht men een sociale en economische crisis die niet in een handomdraai zal opgelost zijn. Huurders die zwaar in de betaalproblemen komen, raden we aan om een beroep te doen op het ocmw dat met hulp van een fonds ter bestrijding van uithuiszettingen kan werken aan de aanzuivering van de huurschuld. Het blijft de vraag waarom men het eerst zover moet laten komen om beleidsmatig in te grijpen?

Misschien nog het meest bizar is de quasi ongebreidelde manier waarop nu kandidaat-huurders en/of -kopers de woning fysiek kunnen bezoeken. Bovendien wordt dit nog eens extra aangezwengeld door de immobiliënssector. De experts-virologen doen al die tijd de moeite om er ons van te overtuigen om het aantal bubbels of silo's (contacten binnen een vertrouwde kring) beperkt en klein te houden. Berekend aan zes uren bezoek door kandidaat-huurders of -kopers per week, komen we voor een periode van drie maanden gemiddeld aan zo'n 108 tot 162 bezoekers die de revue in jouw woning passeren. Pardon? Jawel.

Ook al worden maatregelen genomen ter preventie van besmetting, dan nog blijft zo'n bezichtiging een risicovol contact in besloten ruimtes. Waarom neemt de Vlaamse regering hier geen dwingende maatregelen om immowebistes of een virtueel bezoek aan de woning aan te moedigen, of zelfs op te leggen, om zo het aantal fysieke bezoeken sterk aan banden te leggen? Men vraagt ons om onze contacten met familie en vrienden te beperken, maar niet het aantal bezoekers in een huurwoning. Zelfs niet wanneer de private huurder of een gezinslid bejaard is of een zwakke gezondheid heeft. Waardoor die bovendien soms met de bibber op het lijf het bezoek gedogen. En het staat in de sterren geschreven dat sommigen zo'n bezichtiging resoluut zullen weigeren.

Blijkbaar geldt er een andere wiskundige logica over het besmettingsgevaar van het coronavirus als het om private huurders gaat. Hopelijk willen onze politici dit inzien. Of zou het kunnen dat de virologen en epidemiologen onze politici tot orde moeten roepen? De toekomst zal het moeten uitwijzen.

CONTRACTUELE VERPLICHTING OM BIJ EINDE HUUR ALLE MUREN TE HERSCHILDEREN ONDERUITGEHAALD

Een huurcontract werd op 6 november 2014, dus nog onder toepassing van de woninghuurwet, gesloten voor een termijn van drie jaar met aanvang op 15 november 2014. De huurder was een natuurlijk persoon terwijl de verhuurder een naamloze vennootschap was.



Het huurcontract bepaalde dat de huurder bij het einde van de huur alle kamers in het appartement opnieuw moest herschilderen. De huurder had slechts enkele kamers deels herschilderd maar het overgrote deel van de kamers niet. Het huurcontract was eerder door de vrederechter ontbonden ten nadele van de verhuurder. Die verhuurder eist nu, naar aanleiding van het einde van het huurcontract, een provisionele som van 5.150 euro wegens huurschade waarvan 3.000 euro wegens het niet (volledig) schilderen van alle kamers en 1.450 euro voor het schuren van het parket en het aanbrengen van drie vernislagen. Ook vraagt de verhuurder de aanstelling van een deskundige om de huurschade definitief te bepalen. De huurders betwisten deze vordering en eisen integendeel de vrijgave van de waarborg in hun voordeel.

De vrederechter oordeelt nu dat de teruggaveverplichting voor de huurders inhoudt dat ze het appartement met tuin en autostaanplaats moeten teruggeven in de staat zoals die in de intredende plaatsbeschrijving beschreven is, behoudens de beschadigingen ten gevolge van overmacht en ouderdom.

De vrederechter weerhoudt diverse kleinere schadeposten ten laste van de huurder omdat deze

niet echt worden betwist, en raamt deze op 300 euro. Ook was er sprake van een vlek op het parket in de slaapkamer van 3 op 4 cm en sleepsporen op het parket in de living. De kostprijs voor het vernis wordt gerekend aan 25 euro per m², wat 800 euro oplevert. De vrederechter houdt hierbij echter ook rekening met de levensduur van het vernis van het parket die hij op maximaal tien jaar bepaalt, om derhalve 20 % van deze kostprijs van 800 euro in mindering te brengen, zodat de door de huurders verschuldigde kost voor dit onderdeel 640 euro bedraagt.

Verder oordeelt hij dat de verhuurder niet bewijst dat de muren niet in normale staat van onderhoud waren. Een contractuele bepaling die het herschilderen van de muren ten laste van de huurder legt, is volgens de vrederechter nietig en wordt dus voor niet geschreven gehouden. De woninghuurwet bepaalt dat huurdersherstellingen nodig geworden ten gevolge van ouderdom of overmacht, niet ten laste van de huurder zijn.

Nu roept de verhuurder ook in dat de huurders

eigenlijk afstand gedaan hebben van deze voor hen beschermende wetsbepaling omdat ze zelf begonnen waren met sommige kamers te schilderen. De vrederechter beoordeelt dit niet als de bewuste wil van de huurders, maar acht dit het gevolg van onwetendheid van de huurders. Dit is volgens de vrederechter trouwens te wijten aan de tekortkoming van de verhuurder in zijn informatieplicht. De verhuurder is een onderneming, ook wel marktpartij genoemd in de zin van de wet op de marktpraktijken en consumentenbescherming. En dat legt hem een bijzondere informatieplicht op, waaronder de betekenis van wettelijk dwingende bepalingen. De verhuurder-ondernemer heeft de huurder-consument verkeerd ingelicht, wat een fout in hoofde van de professionele verhuurder uitmaakt.

Weliswaar heeft de verhuurder enige schade geleden door dat de huurder sommige ruimtes onvolledig heeft geschilderd. Voor deze schade, en rekening houdend met de tekortkoming van de verhuurder, weerhoudt de vrederechter hier een forfaitaire schadevergoeding van 1.000 euro waar de verhuurder hiervoor 3.000 euro had geëist.

Het gaat hier om een belangwekkend vonnis. Ook het uitvoeren van herstellingen of onderhoud dat uitsluitend te wijten is aan ouderdom of normale slijtage kan bij het einde van de huur niet ten laste van de huurder worden gelegd als het huurcontract werd gesloten vanaf 18 mei 2007. Een herstelling om te voldoen aan

de teruggaveplicht is immers ook een herstelling tijdens de duur van het huurcontract zodat de dwingende wetsbepaling van de woninghuurwet hier evenzeer speelt. Verhuurders kunnen de teruggaveplicht dus niet langer contractueel voor de huurder verzwaren. En uiteraard geldt dit ook en zelfs a fortiori voor contracten gesloten onder toepassing van het woninghuurdecreet.

Een huurcontract kan niet zomaar geldig de huurder verplichten op het einde alles te herschilderen

Bron: Vred. Antwerpen (7de kanton) 15 maart 2017, T. Vred., nr. 7-8, 2019, blz. 394-397

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Bij de onderhandelingen over mijn huurcontract indertijd was ik me steeds onbe-duidender gaan voelen. Ik vertrok vanuit het verbintenisrechtelijke idee dat we gelijkwaardige partijen waren en dat elk met zijn of haar voorstellen kon afkomen en dat die dan met argument en tegenargument grondig zouden worden doorge-nomen. Maar niets was minder waar. Het was eerder een kwestie van instappen dan van onderhandelen. En nu verwijst hij naar het huurcontract, waarin staat dat alle herstellingen d'office voor de huurder zijn, ongeacht de oorzaak of de kosten. Kan dat wel, vraagt de onderbuurvrouw zich af tijdens het wekelijkse aperitiefve-nement op dinsdagochtend? Waarom vraag je het niet gewoon even aan de huur-dersbond, die zullen je wel een pasklaar antwoord kunnen geven, zoals blijkt uit onderstaande huurgeschiedenissen.



Lek in plafond appartement

Lies is op 1 januari 2019 een ruim appartement beginnen huren aan de rand van het economi-sche hart van Sint-Kruis-Winkel in de Gentse kanaalzone. Tijdens het bezichtigen merkt ze op het plafond in de woonkamer, ter hoogte van het lichtpunt waar de kroonluchter moet komen, net boven waar normaal gezien de eet-tafel staat, enkele bruine kringen op. 'Dat zijn nog sporen van een vroeger vochtprobleem, dat gelukkig al lang is weggewerkt,' wuift de ver-huurster weg, 'je ziet dat het is opgedroogd.' Lies is overtuigd en tekent het contract. Maar al na een paar maanden slaat het noodlot toe. Er zijn lekken in haar slaapkamer zodat ze die niet lan-ger kan gebruiken, en het plafond in de woon-kamer, aan dat lichtpunt, staat ook nat. Ze durft de lamp niet langer aan te draaien, want ze

weet dat een combinatie van water en elektrici-teit vonken geeft. De verhuurster wordt gecon-tacteerd, die na lang ontkennen en wegwuiven en aarzelen en voor zich uitschuiven toch een professionele firma aanstelt. Maar die kan de oorzaak niet vinden. De zaken blijven maar aan-slepen, tot er begin februari 2020, door storm Ciara op andere plekken nog eens drie nieuwe lekken verschijnen. Nu is de maat wel vol voor onze onfortuinlijke huurster. De verhuurster had haar wel al een eenmalige korting van 750 euro voorgesteld, maar daar kan onze huurster niet mee leven: 'dat is niet meer dan het geld dat ze van haar verzekering heeft gekregen voor de schade.' Aangezien ze de helft van het appar-tement niet kan gebruiken, en de zaken maar niet opgelost geraken, zou ze voortaan liever de helft van de huur willen beginnen betalen, zo heeft ze al schriftelijk voorgesteld, maar de

verhuurster heeft al te kennen gegeven dat dit niet waar gaat zijn!

Hoe pakt ze dit nu het best aan? Ze weet dat er in vrederechterskringen soms wel nog eens al-lergisch wordt gereageerd als de huurder zelf het recht in eigen handen neemt door eigenhandig te beslissen dat niet de volle huur wordt betaald. Op school heeft ze ook geleerd dat een van de twee hoofdverplichtingen van de huurder het tij-dig betalen van de huur is. Ze besluit het als volgt aan te pakken. In een aangetekende brief naar de verhuurster kondigt ze aan dat ze voortaan – omwille van de door de verhuurster gekende problemen en haar gederfd huurgenot – de helft van de huur zal betalen (de rest komt op een spe-ciaal hiervoor geopende rekening) tot wanneer de problemen definitief opgelost zijn. Ze doet dit ook om de verhuurster tot enige spoed aan te manen, want de problemen slepen nu al meer dan een jaar aan, haar geduld is op. Tegelijkertijd schrijft ze dat ze zichzelf en de verhuurster op een minnelijke schikking (verzoeningspoging) bij de vrederechter zal laten oproepen, om ho-pelijk daar alsnog tot een akkoord te komen. Ze besluit haar brief dat ze er vurig op hoopt dat de verhuurster aanwezig zal zijn op de minnelijke schikking bij de vrederechter.

Thermische glasbreuk: wie is aansprakelijk?

Ludovic huurt een appartement in de stations-buurt van Berchem. Op een vroege zwoele len-teochtend stelt hij vast dat er een glasbreuk is ontstaan aan de binnenzijde van het raam (met dubbele beglazing) in zijn slaapkamer. Na wat speurwerk komt hij te weten dat het om een thermische breuk gaat. Hij brengt zijn brand-verzekeraar op de hoogte. Deze vraagt om een bestek voor de herstelling door te sturen. Onze huurder gaat ervan uit dat deze schade ten laste van de verhuurder is, aangezien het een 'spon-tane' glasbreuk is en dus een situatie van over-macht. Hij wenst evenwel bijkomend advies en fietst gezwind naar de huurdersbond. Zoals in zoveel juridische kwesties is het antwoord niet zwart-wit of ligt de oplossing niet zomaar voor het grijpen. De vraag is namelijk hoe die ther-mische breuk precies is ontstaan.

Thermische glasbreuk kan voortkomen uit bepaalde weersomstandigheden (grote temperatuurverschillen), maar ook uit specifieke eigenschappen van de beglazing (van inferieure kwaliteit), de plaatsing van het glas of de buitenomgeving (naburige gebouwen, bomen, overhangend terras, luifels...). In zulke gevallen is de oorzaak van de schade extern (overmacht) of structureel (beglazing niet bestand tegen weersomstandigheden), en valt deze onder de herstelingsverplichting voor de verhuurder. Het is een ander verhaal wanneer de huurder bepaalde (donkerkleurige) objecten rechtstreeks tegen het raam heeft gezet, zonneweringen te dicht heeft gemonteerd of bijvoorbeeld grote affiches tegen het raam heeft geplakt. Deze ingrepen kunnen voor een warmteverschil zorgen en leiden tot glasbreuk. In dit geval moet de huurder de kosten dan dragen. Ludo was zich niet bewust van deze risico's, maar moest inderdaad toegeven dat er een donker voorwerp tegen het raam stond geïnstalleerd. Hij besloot dan ook de eigenaar niet aan te spreken. Hij vernam inmiddels wel dat de verzekering tussenkomt.

In een ander huurcontract lasen we het volgende: 'Het is ten strengste verboden tegen de drie-voudige beglazing iets te stapelen of te kleven. Er dient steeds een afstand van minimum 10 cm gehandhaafd te blijven. Dit geldt ook voor gordijnen. Dit alles om thermische breuken van het glas te vermijden.'

Studentenwaarborg

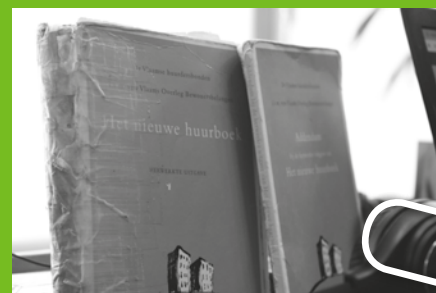
Door omstandigheden slaagde Maarten er niet in om tijdens het vorige academiejaar zijn studies af te maken. De enkele vakken die hij vorig jaar aan de kant had geschoven, kon hij gelukkig allemaal tijdens het eerste semester van het nieuwe schooljaar afwerken. Hij huurde dan ook een studentenkamer voor vijf maanden, van 1 september 2019 tot 31 januari 2020. Deze keer verliep alles op wieltjes. De laatste examens werden succesvol afgelegd zodat hij eind januari het studenten- en liederlijke kotleven definitief vaarwel kon zeggen. Met de hulp van moeder werd de studentenkamer nog eens grondig gepoetst en op 31 januari overhandigde hij de sleutels aan zijn verhuurder. Op de vraag of en wanneer de waarborg zou worden terugbetaald, antwoordde de verhuurder dat hij zich daar geen zorgen over moest maken en dat dit binnen enkele weken in orde gebracht zou worden. Die enkele weken werden al snel een tweetal maanden, zonder dat

de verhuurder enig teken van leven gaf. De mails van Maarten waarin werd hij vroeg wanneer hij de waarborg op zijn rekening mocht verwachten, bleven onbeantwoord. Ten einde raad besluit hij dan om toch maar eens de huurdersbond te raadplegen.

Ook op de brief die door de huurdersbond werd opgesteld waarin wordt gesteld dat er niet meteen reden is om de waarborg niet volledig terug te betalen, volgt geen reactie. In het begin van de maand mei, na nog enkele mails waarin wordt aangedrongen op terugbetaling, volgt dan plots een 'eindafrekening' van de verhuurder. Die was van mening dat hij nog recht had op ongeveer 300 euro, onder meer omdat hij nog wat had moeten laten poetsen en omdat hij de kosten voor elektriciteit, water, gas en internet hoger waren dan het voorschot.

Sinds het woninghuurdecreet in werking is getreden op 1 januari 2019, zijn ook de daarin opgenomen bepalingen over de studentenuur van dwingend recht. Zo wordt er over de waarborg bepaald dat deze som, indien die op rekening van de verhuurder werd gestort, binnen de drie maanden nadat de huurder de studentenwoning heeft verlaten, moet worden teruggestort behalve als de verhuurder binnen die termijn de teruggave betwist per aangetekende brief aan de huurder.

In dit geval heeft de verhuurder binnen die periode van drie maanden helemaal niks van zich laten horen. Kan Maarten dan ook zonder enig probleem zijn waarborg opeisen aangezien de verhuurder geen aanspraak meer kan maken op de waarborg? Wij zullen in elk geval de verhuurder ertoe aanmanen om het resterend bedrag van 300 euro aan Maarten terug te betalen. Wat de aangerekende kosten wegens het zagezegd niet proper achterlaten van de woning betreft, kunnen we Maarten absoluut geruststellen. Er werd geen plaatsbeschrijving opgemaakt bij de afgifte van de sleutels. De verhuurder kan dan ook geen enkele aanspraak maken op huurschade. Wat de extra kosten voor energie en internet betreft, moeten we toch iets genuanceerder zijn. Wat als de verhuurder kan staven dat deze kosten effectief hoger lagen dan de betaalde voorschotten. Zal de vrederechter dan ook zeggen dat deze niet meer gevorderd kunnen worden door de verhuurder omdat hij deze niet binnen een termijn van drie maanden heeft opgeëist? Het lijkt ons van niet, maar we zullen dit toch moeten afwachten.



HUURBOEK VERSIE 2020

In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht in voortdurende ontwikkeling is, komt het erop aan alle regels en wetgevingen in één publicatie te blijven vangen. Daarom verscheen de tweede, herwerkte uitgave van het Nieuwe Huurboek, waarin alle veranderingen en aanpassingen tot juli 2005 verwerkt zaten. De huurwet is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn allemaal opgenomen in een apart addendum (bijvoegsel) bij het Nieuwe Huurboek.

Op 1 januari 2019 zag het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet het levenslicht. Het is van toepassing op elk schriftelijk huurcontract dat gesloten (= ondertekend) werd vanaf 1 januari 2019 en op dat moment lopende mondelinge huurovereenkomsten. Huurcontracten die voor deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlenging vallen onder het toepassingsgebied van de federale woninghuurwet van 1991. Het is dus duidelijk dat beide huurwetgevingen nog een tijdje naast elkaar zullen bestaan.

Het is de bedoeling dat tegen het einde van deze zomer de vernieuwde versie van het Huurboek verschijnt, waarin naast de woninghuurwet ook het woninghuurdecreet zijn plaats krijgt. Want het 'oude' Huurboek is aan slijtage onderhevig geweest. Naar aloude traditie zal in het volgende Huurdersblad (september 2020 – nummer 244 al!) een grote prijskamp verschijnen zodat één huurder deze nieuwe publicatie kan winnen. Begin alvast maar te studeren!

HUISDIEREN IN DE HUURWONING, NOG STEEDS EEN HEIKEL PUNT?

Vrederechter oordeelt dat een contractueel verbod niet zomaar kan

Het is een kwestie waar heel wat huurders wakker van liggen. Mag de verhuurder in het huurcontract het houden van huisdieren in de huurwoning zomaar, zonder verdere uitleg, verbieden? Of kan dat enkel als hij hiertoe een gegronde reden meent te hebben?



We haalden het al in Huurdersblad 241 aan, in het stukje over roken in de huurwoning. Uitgangspunt in de huurwet is lang *'het huurcontract strekt de partijen tot wet'* geweest. Aan alles wat de huurder in het contract voor akkoord ondertekent, is hij gebonden. Maar dat wordt toch genuanceerd, niet alleen als er hierdoor regels van dwingend recht worden geschonden, waarvan het huurcontract sowieso niet mag afwijken, maar ook als het privéleven van de huurder hierdoor in gedrang zou komen. Het Europees verdrag van de rechten van de mens (EVRM) waarborgt ieders privéleven, ook dat van de huurder en zijn gezin. En hiertoe behoren ook huisdieren.

Verhuurders: creatief in het huurcontract

Huisdieren vs. huurcontract

Hoewel er over deze kwestie nog steeds meningsverschillen bestaan tussen de traditionalisten en de modernisten, beschouwen de meeste vrederechters het niet langer als een contractuele tekortkoming die automatisch de ontbinding van het contract verantwoordt als de huurder toch een huisdier in de huurwoning zou nemen hoewel dit hem contractueel verboden is. Verhuurders zijn daarom creatiever geworden in hun contracten. Als ze de huurder om deze reden niet langer zomaar uit huis kunnen zetten, moet die het dan maar financieel aan den lijve ondervinden wanneer hij, tegen de duidelijke en vanzelfsprekende – wil van de verhuurder in, toch hond of kat in huis houdt, zoals blijkt uit onderstaande clausules uit huurcontracten die de huurdersbonden tijdens het advies onder ogen hebben gekregen.

'Geen enkele diersoort wordt toegelaten op het appartement, zelfs ook niet als deze geen overlast bezorgen. Indien de huurder toch een dier zou

houden in het appartement – zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder – zal hij hiervoor per maand en per dier 75 euro bij betalen.'

'De huurders mogen geen huisdieren houden in het gehuurde goed, tenzij expliciet en schriftelijk toegelaten door de verhuurder. Indien er toch huisdieren zouden komen, moet men op de hoogte zijn dat er een extra waarborg zal moeten worden geplaatst van 5.000 euro en dat de huurprijs zal worden opgetrokken met 100 euro om de normale slijtage te verantwoorden.'

'De huurder mag enkel huisdieren houden mits het schriftelijk akkoord van de verhuurder. De huurder verbindt er zich toe te beletten dat de dieren die hij zou bezitten, of die zich bij hem bevinden, rondlopen in trappen, koer of aanhorigheden. Elk lawaai, elke onzindelijkheid of versperring zal hij beletten, en hij zal gebruik maken van het gehuurde goed zoals een goed huisvader. Bij niet naleving van deze voorschriften kan de toelating zonder meer worden ingetrokken en zal per huisdier een meerprijs van 25 euro per maand worden aangerekend.'

'Geen enkele diersoort wordt toegelaten op het appartement, zelf ook niet als deze geen overlast bezorgen en dit op straffe van een boete van 50 euro per week bij de geringste overtreding.'



Moet vrederechter, bij verwijdering huisdier, actief dierenasiel contacteren.

Huisdieren vs. vrederechter

En nog eentje dat uiteindelijk is uitgedraaid tot een heuse rechtszaak. In plaats van het houden van huisdieren gewoon te verbieden, zet deze verhuurder in zijn huurcontract, dat aan de huurder ter ondertekening wordt overhandigd zonder daarover maar een letter te kunnen onderhandelen, dat als die laatste toch huisdieren houdt zonder schriftelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verhuurder, de huishuur automatisch met 25 % wordt verhoogd. De huurder neemt toch een huisdier in huis, waarop de verhuurder de verhoging opeist, maar de huurder weigert die te betalen omdat hij betwist dat zijn huisdier voor overlast of hinder zou zorgen, waarop de verhuurder dan maar naar de vrederechter stapt.

Het werd meteen een interessante testcase om af te meten hoe vrederechters daar nu heden ten dage over rechtspreken? Zijn die ondertussen inderdaad diervriendelijker geworden, in die zin dat ze niet meer zo vlug geneigd zijn het contract in het nadeel van de huurder te ontbinden als die, ondanks het contractuele verbod, toch huisdieren houdt?

In deze zaak eist de verhuurder niet alleen de zagezegde huurachterstallen op (de huurder heeft die verhoging van de huur met 25 % nooit betaald), maar ook de ontbinding van het contract met schadevergoeding van drie maanden huur. Dat laatste alleen al omhelst een bedrag van 2.400 euro. Maar de vrederechter van Willebroek is in zijn vonnis van 27 januari 2020 onverbiddelijk. Een dergelijke contractuele clause is niet in overeenstemming met het Europees verdrag van de rechten van de mens (EVRM): 'Het volledig verbod op het houden van om het even welk huisdier, ongeacht het mogelijke schadelijke karakter ervan of de eventuele risico's op overlast, staat inderdaad totaal niet in verhouding met het door de verhuurder beoogde doel, met name het behoud in goede staat van een gerenoveerd appartement dat in huur wordt gegeven', aldus de vrederechter, 'er bestaat dan ook geen reden om de contractuele sanctie van de huurverhoging toe te passen, laat staan de ontbinding uit te spreken wegens *huurachterstal* omdat de toeslag niet werd betaald'.

Waarop steunt de vrederechter zich in zijn vonnis? Inderdaad op artikel 8 van het EVRM, dat het recht waarborgt op respect voor het privéleven, het gezinsleven en de woning van elke burger. In de huidige sociale opvattingen en gewoonten is het verbieden van huisdieren hier een aanfluiting op. Als mijn buurman, die een nagenoeg identiek gelijke woning met tuin als eigenaar-bewoner bewoont, wel een huisdier in zijn tuin mag laten rondlopen, waarom zou ik die een soortgelijke woning met tuin huur, dan geen huisdieren mogen houden?

Je huisdier mag niet voor overlast zorgen. In een kleine studio in een appartementsgebouw waar huisdieren voor iedereen verboden zijn, of het nu gaat om eigenaars-bewoners of huurders, kan het verbod op het houden van huisdieren misschien wel verantwoord zijn, omdat er toch een mogelijk risico op overlast bestaat mocht mijn hond overdag aan het janken en blaffen overgaan als ik uit werken ga en ook 's nachts de burens wakker houdt. Als dat het geval is, en het huurcontract zou huisdieren verbieden, hierbij verwijzend naar het reglement van interne orde van het



Huisdier volwaardig lid van het gezin.

gebouw, dan zou de vrederechter het contract desgevallend wel kunnen ontbinden wegens een contractuele tekortkoming van de huurder.

Huisdieren vs. Vlaams minister voor dierenwelzijn, Ben Weyts

We hadden Vlaams minister voor dierenwelzijn Ben Weyts (N-VA), die dikwijls duidelijk laat weten dat hij dierenwelzijn heel belangrijk vindt, ook nog de volgende vragen doorgemaild.

- ① Kunnen we met deze uitspraak van de vrederechter nu inderdaad besluiten dat huisdieren gewoon deel uitmaken van het gezin, dat wordt beschermd door het Europees verdrag van de rechten van de mens? Zolang ze geen noemenswaardige schade berokkenen, mag de verhuurder ze contractueel niet verbieden, toch?
- ② Heel wat verhuurders willen inderdaad huisdieren verbieden. Ofwel vragen sommigen extra huur als de huurder een huisdier zou houden. De vrederechter van Willebroek vindt dat echter niet kunnen. Wat vond de minister van deze clauses?
- ③ Mag hier een onderscheid worden gemaakt tussen huurders en eigenaars-bewoners? In die zin van dat mijn buurman, die eigenaar is van zijn woning met tuin, wel een hond in zijn tuin heeft rondlopen, en ik, als huurder van een gelijkaardige woning met tuin, dat recht niet zou hebben omdat mijn verhuurder dat niet wil? En
- ④ Vorig jaar trad de minister ook in overleg met de Verenigde Eigenaars (het vroegere Eigenaarssyndicaat) om hun modelhuurcontracten diervriendelijker te maken. Maar er zijn heel wat verhuurders die dat modelhuurcontract (misschien net daarom?) niet gebruiken. Zou het niet beter zijn om dit in de huurwetgeving zelf te regelen? Zijn collega in de Vlaamse regering en partijgenoot minister Matthias Diependaele is trouwens Vlaams minister van wonen. Zou het niet beter zijn om met hem hierover overleg te plegen?

Maar de minister is ook bevoegd voor onderwijs. Tijdens de coronatijden had hij andere katten te geselen met de scholen die vanaf 16 maart de poorten noodgedwongen moesten sluiten door de coronalockdown en de lessen die pas twee maanden later, in de tweede helft van mei, opnieuw, zij het gefaseerd, werden opgestart. Hij heeft dus jammer genoeg de tijd nog niet gevonden om ons te antwoorden. Wanneer hij dat wel doet, kan je lezen op www.huurdersbond.be.

Ondanks contractueel verbod toch huisdieren verhuurder verhoogd huishuur met kwart!

CORONA VS. HUURWET

De coronacrisis heeft ook haar sporen achtergelaten op de huurmarkt, en heeft de relatie tussen huurder en verhuurder vaak helemaal door elkaar geschud. Huurders die bijvoorbeeld een verhuis gepland hadden tijdens de lockdown, zagen plots heel wat onvoorziene problemen opduiken. Is een verhuis wel zo evident in tijden van het door de overheid opgelegde samenscholingsverbod? En is een verhuis nu wel of geen essentiële verplaatsing? Kan de verhuurder eisen dat de huurder tijdens de opzeggingstermijn de woning openstelt voor bezoeken van kandidaat-huurders? En wat met geplande herstellingswerken? Er heerste heel wat ongerustheid bij huurders over de impact van de coronacrisis op het huurcontract.

Ook de huurdersbonden moesten maatregelen treffen. Zo zagen wij ons genooddacht van af midden maart onze spreekuren te sluiten. Huurders konden wel nog telefonisch of per e-mail bij ons terecht, zodat onze dienstverlening overeind bleef. En de huurders zijn ons gelukkig massaal blijven contacteren. Naast de 'gewone' huurproblemen zaten hier uiteraard ook veel vragen tussen over wat voor impact het coronavirus op hun huursituatie had. Op de website van de huurdersbond (www.huurdersbond.be) in de rubriek *Actualiteit* konden huurders een antwoord vinden op de talloze coronavragen die wij binnenkregen (en kunnen dit trouwens nog steeds). Voor heel actuele informatie over de impact van corona op de huur kan je daar trouwens ook nog steeds terecht.

Coronahuurvragen

Eigenaars-bewoners worden financieel wel ondersteund, huurders daarentegen niet

Waren huurders die hadden opgezegd, verplicht om de woning door kandidaat-huurders te laten bezichtigen? En omgekeerd, huurders die op zoek waren naar een nieuwe woning omdat ze waren opgezegd, konden plots geen woningen meer bezoeken. Er bereikten ons zelfs krantenberichten dat de politie boetes van 250 euro uitschreef aan mensen die een huurappartement gingen bezichtigen. Door het samenscholingsverbod en *the social distancing* (het *anderhalvemeteren*) waren verschillende stappen in het huren van een woning, in bepaalde gevallen zonder meer verboden (zoals huisbezoeken door vastgoedmakelaars of het bezichtigen van verhuurde woningen) of problematisch geworden (zoals de opmaak van een plaatsbeschrij-

ving tussen particulieren). Verhuizen was enkel mogelijk als het echt dringend was.

Maar dat betekende niet dat het recht van de huurder om zelf het contract op te zeggen, verviel. Dat kon dan in het nadeel van de verhuurder zijn. Hij kon zijn woning dan wel opnieuw te huur stellen, maar bezichtigingen waren verboden. Op die manier werd het voor hem moeilijker om tijdig, aansluitend op het vertrek van de huidige huurder, een nieuwe huurder te vinden. Sommige huurders wilden van de verhuis gebruik maken om enkele verouderde meubelstukken naar het recyclagepark te brengen. Maar die waren een tijdlang gesloten. En wat te doen als de huurder moest verhuizen maar de verhuisfirma die hij hiervoor had aangesproken, afhaakte omwille van het virus? Wat als je de grotere meubelstukken niet zelf kon verhuizen? Mocht je die tijdelijk laten staan of kon de verhuurder toch van je eisen dat je voldeed aan je teruggaveplicht om de woning volledig leeg achter te laten?

Veel huurders houden na het betalen van de huur al te weinig over om nog menswaardig te kunnen leven. In de pogingen om de verspreiding van het virus tegen te houden, moesten horecazaken en heel wat niet-essentiële winkels tijdelijk de deuren sluiten. In sommige sectoren viel het werk volledig stil, met als gevolg dat veel mensen, onder wie uiteraard ook huurders, technisch werkloos werden en dus nog minder gingen verdienen, en was het nog minder evident om de huur verder te blijven betalen. Eigenaars-bewoners die hierdoor moeilijkheden ondervonden in de aflossing van hun hypothecaire lening, kregen zes maanden uitstel. Federaal minister van financiën Alexander De Croo (Open vld) had hiervoor een deal met de bankensector uitgewerkt. Maar wat met huurders, die in regel al over een lager inkomen beschikken? Moesten zij de huur nog volledig verder blijven betalen? Huurders hadden inderdaad minder geluk wat dit betreft, en hingen af van de *goodwill* van de verhuurder om uitstel van betaling te krijgen. Vlaams minister voor wonen, Matthias Diependaele (N-VA) riep de verhuurders op tot soepelheid en solidariteit, maar wilde niets forceren. Ze konden wel niet uit hun huis worden gezet in coronatijden, maar dat nam de kern van het probleem niet weg. In de week na Pasen vroegen de huurdersbonden, samen met de Verenigde



Dankbetuigingen van bewoners

Eigenaars (het vroegere Eigenaarssyndicaat) zelfs samen (en dat was een primeur) aan de minister om huurders in moeilijkheden een 'coronatoelage' te geven. Huurders die nu vier jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan, krijgen nu al een maandelijkse premie. Het gaat om 27.000 gezinnen, maar in feite voldoen, qua inkomen, bijna 250.000 huurdersgezinnen aan de voorwaarden om een sociale woning te huren. 'Geef hen een toelage', luidde het. Maar de minister wuifde die vraag resoluut van tafel en bevestigde dat later nog eens in het Vlaams parlement: 'Er wordt al genoeg gedaan voor de private huurder, kijk maar naar het fonds tegen de uithuiszettingen!' Huurders met betalingsmoeilijkheden konden ook gaan aankloppen bij het ocmw, luidde het, 'we hoeven de huurder niet op twee verschillende manier, dubbel op dus, te ondersteunen.'

Neen, er zijn in de verse verte niet genoeg maatregelen voor de private huurder. En het is niet dubbelop zoals de minister beweerde. Mocht er dankzij die extra huurtoelage geen huurachterstal zijn, dan hoefde het fonds tegen de uithuiszettingen zelfs helemaal niet te worden aangesproken. Het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest was wel bereid om premies te geven aan huurders wiens bescheiden inkomen nog meer gedaald was door (tijdelijke) werkloosheid van minstens vijftien dagen door de coronamaatregelen. De Brusselse overheid had er bijna 18 miljoen euro voor over. Maar Vlaanderen bleef potdooft voor de vele smeekbedes om ook de privéhuurder in Vlaanderen een handje toe te steken.

Tweede verblijf aan de kust

Op 5 april 2020 opperde Vlaams minister voor onder meer toerisme, Zuhal Demir (N-VA), het idee om waardebonnen te geven aan mensen die tijdens corona niet langer naar hun tweede verblijf aan de kust konden gaan wegens een niet-essentiële verplaatsing. Huurders die amper hun 'eerste' verblijfplaats kunnen betalen, ook al verdienen zij minder door corona, bleven in de kou. Na zwaar lobbywerk mochten de *tweedeverblijvers* dan toch opnieuw naar hun appartement aan de kust. Over *enigverblijvers* die veel te klein, te slecht, te duur en zonder tuin moeten leven, werd met geen woord gerept. *Of hoe de overheid de meest kwetsbare mensen in coronatijden over het hoofd blijft zien...*



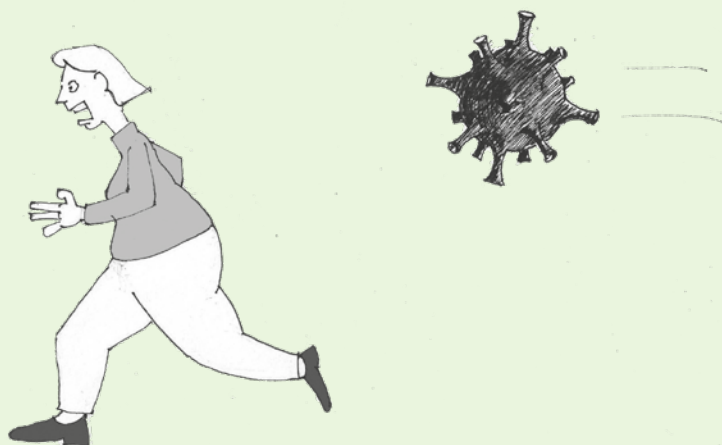
Huurwoning vs. coronatijden

Zowel huurder als verhuurder hebben een onderhouds- en herstelverplichting. Dringende herstellingswerken (bijvoorbeeld de lift of de centrale verwarming die stuk is) of gebreken die verdere schade veroorzaken (lek in de waterleiding) moesten ook in coronatijden worden uitgevoerd door de verhuurder of een door hem aangestelde werkmans. Andere niet-dringende werken werden uitgesteld wanneer de huurder het absoluut niet zag zitten dat er vreemde mensen bij hem over de drempel zouden komen. Omgekeerd ook: het was voor de verhuurder soms niet zo eenvoudig om überhaupt werklieden te vinden die bereid waren de nodige herstellingen te komen uitvoeren. Later kwamen daar nog de vragen bij van de kotstudenten toen de hogescholen en universiteiten aankondigden de aula's te sluiten en voortaan enkel nog digitaal onderwijs te verzorgen. Was dat een reden om het contract voor de studentenkamer stop te zetten? Pendelen van het ouderlijke huis naar studentenstad en omgekeerd werd beschouwd als een niet-essentiële verplaatsing en was dus zelfs strafbaar.

Op al deze vragen, en nog veel meer, vond en vind je dus een antwoord op onze website: www.huurdersbond.be in de rubriek *Actualiteit*.

Overmacht in de huur

Het kwam erop neer dat de huurder het solidariteitsgevoel en flexibiliteit van de verhuurder moest aanspreken om uit al deze situaties te geraken. Desnoods kon de Vlaamse ombudsman bemiddelen als partijen zelf geen oplossing vonden (zie verder). Maar wat als er geen oplossing kon worden bereikt? Dan kon de huurder zich beroepen op overmacht. Overmacht betekent dat er zich een gebeurtenis voordoet die de partijen niet hebben gewild en die ze redelijkerwijze niet hadden kunnen voorzien, en waardoor ze in de onmogelijkheid verkeren hun verplichtingen na te komen. Het gaat dan doorgaans om natuurrampen en extreme weersomstandigheden. Kunnen de overheidsmaatregelen in verband met het coronavirus ook als overmacht worden be-





Huurcontract vs. corona

schouwd waardoor huurder en/of verhuurder hun verplichtingen tegenover elkaar tijdelijk niet konden nakomen? Wat bijvoorbeeld met verhuysfirma's die op de afgesproken verhuysdatum niet durfden of wilden komen waardoor de huurder niet tegen het einde van de opzeggingstermijn kon verhuysen, of bezoeken die niet kon worden nageleefd wegens het samentholingsverbod?

Kon je niet tijdig verhuysen en je kon geen akkoord met de verhuurder bereiken, dan kon je een verlenging wegens buitengewone omstandigheden of een termijn van respijt aanvragen. Dat laatste is een gematigde termijn van uitstel van de verhuys voor iemand die te goeder trouw handelt. Ondertussen moest er wel een bezettingsvergoeding worden betaald gelijk aan de huurprijs.

Omdat het snel moet gaan, kan dat zelfs via e-mail. Later besliste de Vlaamse regering, bij de corona-aanpassingen in de woninghuyswet en het woninghuysdecreet (zie verder), dat ook een verlenging wegens buitengewone omstandigheden via e-mail kon worden aangevraagd, en zelfs op minder dan een maand voor het verstrijken van de opzegging. Gaat de verhuurder hierop in, dan wordt dit best op papier vastgezet, desnoods via uitwisseling van e-mails. Persoonlijk contact moest immers zo veel mogelijk worden vermeden. Mocht de verhuurder hierop

niet willen ingaan, dan kon hij de huurder in elk geval niet eigenhandig uit de woning zetten. Zo iets kan enkel met een uitvoerbaar vonnis van de vrederechter. Hij moet dan naar de vrederechter, waarbij de huurder op zijn beurt diezelfde termijn van respijt kon vragen, in de veronderstelling dat tegen dan alles al niet achter de rug was.

Corona-aanpassingen in de woninghuyswet en het woninghuysdecreet

De Vlaamse overheid nam in het decreet van 20 maart 2020 ook maatregelen om de meest kwetsbare gezinnen en alleenstaanden te ondersteunen. Om te vermijden dat tijdens de coronacrisis mensen dakloos werden en zo bij hun familie moeten

verblijven, werden de gerechtelijke uithuiszettingen tijdelijk opgeschort tot op zijn minst 17 juli 2020 (later werd in het Vlaams parlement een verlenging van deze datum gevraagd, maar (tot op het afsluiten van de redactie van dit Huurdersblad) bleef de regering dat weigeren). Als de verhuurder ertoe zou overgaan om de huurder toch eigenhandig, *manu militari*, uit huis te zetten, kregen de politiediensten de nodige middelen ter beschikking om hier onverwijld een einde aan te maken, waarbij, indien nodig, geweld mocht worden gebruikt.

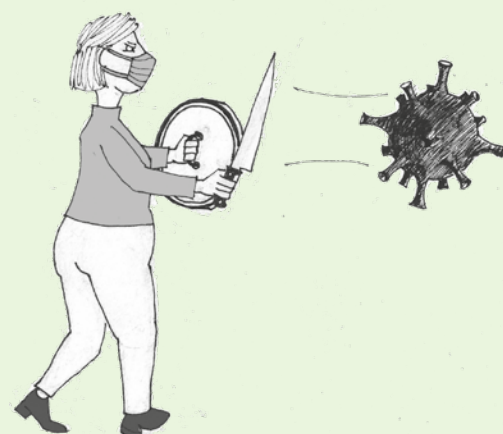
Normaal gezien zou de verhuurder een beroep kunnen doen op het *Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen* bij huurachterstallen die na 1 juni 2020 zijn ontstaan. Dat werd nu vervroegd voor huurachterstallen die vanaf 1 april 2020 door corona zijn ontstaan. Eerder had de regering trouwens al beslist dat wie door corona in de betalingsproblemen kwam, de factuur van het water-, gas- en elektriciteitsverbruik met een maand kwijtgescholden kreeg.

In normale tijden kan de sociale huurder, als zijn inkomen gedurende drie maanden met minstens 20 % daalt, aan de sociale huisvestingsmaatschappij een aanpassing (= vermindering) van de huurprijs vragen. Het inkomensverlies moet dan een duurzaam karakter kennen. Gelet op de buitengewone corona-omstandigheden, werd voorgesteld om automatisch uit te gaan van het duurzame karakter wanneer de sociale huurder kan aantonen dat hij door corona technisch werkloos was geworden en zo een lager inkomen genoot. Het volstond dat de huurder een attest van de RVA, uitbetalingsinstelling of werkgever aan de maatschappij overhandigde waaruit bleek dat zijn inkomen 20 % lager lag. Nadien werden ook andere voldoende grote inkomensdalingen die aan corona te wijten waren, in aanmerking genomen.

Vlaamse ombudsman bemiddelt tijdelijk tussen private verhuurder en huurder

Sinds 11 mei 2020 kunnen zowel een private verhuurder of huurder (of eventueel ook een vastgoedmakelaar) in geval van een huurconflict een beroep doen op de bemiddeling door de Vlaamse ombudsman. Die zal wel enkel bemiddelen als het probleem of conflict verband

Hoe omgaan met nagenoeg nooit geziene situaties op de huurmarkt?



houdt met of zijn oorzaak vindt in de beschermingsmaatregelen tegen het coronavirus. Het kan gaan over huurachterstal, een afbetalingsplan, het bezoekrecht, (dringende) herstellingen die moeten gebeuren, de huurder die geen andere woning vindt, een verlenging wegens buitengewone omstandigheden, het opstellen van een plaatsbeschrijving, al dan niet door een vastgoedmakelaar... Het probleem moet dus zowel verband houden met de woninghuur als de maatregelen rond het coronavirus. En de woning moet in Vlaanderen gelegen zijn. De woning moet dienstdoen als hoofdverblijf, dus geen handelshuur of huur van kantoren of studentenhuur (of tweede verblijf aan zee). Voor je het probleem aan de Vlaamse ombudsman voorlegt, probeer je natuurlijk best zelf eerst te overleggen met de verhuurder om te kijken of jullie er op eigen houtje niet uit komen. De Vlaamse ombudsman zal bemiddelen voor elk conflict of vraag die hem wordt voorgelegd tot en met 30 september 2020. Het gaat immers om een tijdelijke en bijzondere opdracht die hij heeft gekregen.

Verlenging wegens
buitengewone omstandigheden
ook via e-mail aan te vragen

De ombudsman zal optreden als onafhankelijke en onpartijdige bemiddelaar. Hij komt niet op voor de specifieke belangen van huurder of verhuurder maar helpt partijen om tot een oplossing te komen die rekening houdt met de beider rechten en belangen. Hij is ook geen rechter: hij zal en kan niets opleggen aan partijen. Zij komen samen vrijwillig tot een akkoord, of niet. Door zijn ervaring met bemiddeling tracht hij dus de beide partijen tot een overeenkomst te brengen. Dat betekent natuurlijk ook dat de wil van beide partijen om tot een gesprek te komen en te zoeken naar een gemeenschappelijke oplossing, aanwezig moet zijn. Soms kan het zijn dat de Vlaamse ombudsman een voorstel doet dat je een beetje overvalt. Vraag dan gerust de tijd om er een nachtje over te slapen en bijvoorbeeld hierover binnen het gezin te overleggen.

Wat houdt de bemiddeling in? De ombudsman werkt op basis van de informatie die partijen hem verstrekken. Er wordt geen informatie opgevraagd bij andere instanties. Op basis van die gegevens zal hij inschatten of een bemiddeling zinvol is. Is dat niet het geval, dan zal hij gericht doorverwijzen naar organisaties die verder kunnen helpen: de huurdersbond of

de Verenigde Eigenaars. Als een bemiddeling wordt opgestart, zal de ombudsdienst huurder en verhuurder contacteren en gedurende drie weken met hen overleggen om zo tot een oplossing te komen die voor beiden aanvaardbaar is. Als dat lukt, zal hij dat akkoord duidelijk op papier zetten. Is er geen overeenstemming, zal hij aan huurder en verhuurder een kort verslag bezorgen van de poging tot bemiddeling. Daarin maakt hij duidelijk of en in welke mate beide partijen zich geëngageerd hebben om tot een akkoord te komen. Hij formuleert ook eventuele aanbevelingen. Beide partijen kunnen tijdens of na de tussenkomst van de ombudsman het probleem nog altijd voor de rechter brengen. Let wel: de tussenkomst van de ombudsman schorst geen termijn voor het instellen van een vordering of beroep bij een rechtbank. Gesteld dat er een akkoord is en je wilt dat het akkoord een uitvoerbare titel krijgt, en dus zou kunnen worden afgedwongen, dan kan je dit

ook nog aan de vrederechter voorleggen met de vraag om dit in een proces-verbaal op te nemen. Dat zou bijvoorbeeld nuttig kunnen zijn mocht bin-

nenkort de eigenaar veranderen. Als partijen echter meteen het akkoord loyaal uitvoeren, is dit niet nodig.

Je kan de Vlaamse ombudsman inschakelen via info@vlaamseombudsdienst.be of via de Vlaamse infolijn op het telefoonnummer 1700.

Afbouwen van de beperkende coronamaatregelen op de huurmarkt

Begin mei kondigde de minister aan een draai-



boek op te maken voor een stapsgewijze heropstart van de huurmarkt. Vanaf 11 mei trad een overgangsfase in. Bij contacten tussen personen die niet tot hetzelfde gezin behoorden, zoals verhuurder-huurder, huurder-werkman, makelaar-huurder moesten voorzorgsmaatregelen worden gerespecteerd: anderhalve meter afstand, gebruik van eigen materiaal, zoals balpen, ontsmetten van handen en enkel op afspraak, een bezoeker per 10 m², het verluchten van de ruimtes voor en tijdens bezichtigingen door kandidaat-huurlers of -kopers, het verplicht dragen van een mondmasker... Vanaf 18 mei konden ook niet-professionele verhuurders plaatsbezoeken organiseren, zij het onder voorwaarden. Dat laatste betekende onder meer dat de bezoeker vooraf de woning aan de hand van foto's of virtueel moest kunnen bekijken zodat het bezoek ter plaatse zo efficiënt (kort) mogelijk kon gebeuren.

Afrondende mededeling van het Huurdersblad: De redactie van dit Huurdersblad werd op 24 mei afgesloten. Corona evenwel nog niet, dus het virus en de beperkende maatregelen op de huurmarkt zullen ook na het verschijnen van dit nummer wellicht nog hun invloed hebben op onze maatschappij en dus ook op huurcontracten. Blijf op de hoogte via www.huurdersbond.be op onze rubriek *Actualiteit*. Ook wat de spreekuren betreft die je achteraan terugvindt: bel of mail vooraf naar je huurdersbond om te horen welke spreekuren wel of niet doorgaan. En tot slot gaan onze aandacht en deelneming naar de vele slachtoffers van deze crisis.

WOONWAGENBEWONERS IN VLAANDEREN

Het schrijnende verhaal van eeuwenlange uitsluiting en het totaal gebrek aan aandacht vanuit het overheidsbeleid

Telkens opnieuw diezelfde achterdocht en onbegrip, en eeuwenlang, zonder oponthoud, opgejaagd, niet alleen jijzelf of je hele familie maar zelfs je hele gemeenschap. Dat is wat de woonwagenbewoners in Vlaanderen al eeuwen overkomt. Maar wie zijn ze, vanwaar komen ze, hoe leven ze en op welke manier pakt ons beleid hun woonsituatie aan?



Een familie van Manoesjen en Voyageurs - foto Stijn Beeckman.

Kim Janssens van het Minderhedenforum schreef er een intrigerend boek over: *Een leven lang opgejaagd De plek van woonwagenbewoners in Vlaanderen*. Door haar jarenlange praktijkexpertise verzamelde ze unieke getuigenissen van de woonwagenpopulatie in Vlaanderen en Brussel. Het boek biedt een verhelderende kijk in de cultuur van het wonen op wielen, hoe ze het zelf ervaren om nooit welkom te zijn en hoe de Vlaamse overheid dit momenteel aanpakt, en hoe dat eigenlijk zou moeten. Het Minderhedenforum vertegenwoordigt etnisch-culturele verenigingen in Vlaanderen en Brussel en geeft mensen met een migratieachtergrond een stem.

Voyageurs, Manoesjen en Roms vs. Roma

Al sinds de vijftiende eeuw trekken er woonwagens rond in Vlaanderen. Het gaat overwegend om drie groepen: de Voyageurs (= reizigers), de Manoesjen en de Roms. Voyageurs zijn Vlamingen die om economische redenen een rondtrekkend bestaan leiden. Vroeger kwamen ze aan de kost met seizoensarbeid, zoals het helpen bij de oogst, of ze leurdurden aan deur met kleine huishoudwaren. Daarnaast zijn er de Manoesjefamilies, die oorspronkelijk uit India komen. De oudere generatie leeft nog volgens de oude tradities, zoals het naleven van bepaalde kledingregels. Zo dragen de mannen te allen tijde een pak en zal je hen nooit in korte of joggingsbroek zien. Nu hebben ze allemaal de Belgische nationaliteit. Ook het overgrote deel van de Roms is afkomstig uit het noorden van India. In Europa woonden de meesten in de Balkan en Centraal- en Oost-Europa. Sinds de afschaffing van de slavernij in Roemenië op het

einde van de negentiende eeuw, zijn er heel wat naar West-Europa getrokken. Bijna alle Roms in ons land zijn familie van elkaar. In de winter verblijven ze het liefst op een vaste standplaats, tenminste, als ze er een hebben, maar in de zomer trekken ze nog altijd rond.

Verwar hen niet met de Roma die vrij recent, sinds 1990, vanuit Oost-Europa als economische migrant naar ons land zijn gekomen, maar ook om het racisme en de discriminatie in hun land te ontvluchten. Zij verkiezen wel een bakstenen huis. De Oost-Europese Roma en de Belgische woonwagenbewoners hebben in principe niets met elkaar te maken. Maar het grote publiek maakt geen onderscheid tussen beide groepen, hoewel de Roma geen rondtrekkende woonwagenbewoners zijn. Toch zijn er ook culturele gelijkenissen, zoals de muziekstijlen en de herkomst van hun talen.



Vaste standplaats - foto Kim Janssens.

De zigeunerkaart: uitsluiting leidt tot maatschappelijke kloof

Na de Tweede Wereldoorlog werd in ons land de 'zigeunerkaart' ingevoerd die werd afgeleverd door de vreemdelingenpolitie. Die kaart moest maandelijks door de rijks-wacht worden afgestempeld zodat de overheid zicht had op hun verplaatsingen. Pas in 1975 werd ze afgeschaft en konden woonwagenbewoners zich inschrijven in het vreemdelingenregister. In 1990 kregen de meesten de Belgische nationaliteit. Maar door al dat controleren zijn ze de gewone maatschappij wel fundamenteel gaan wantrouwen. Ze verloren het vertrouwen in de overheid

In tegenstelling tot wat velen denken, zijn Roma geen woonwagenbewoners



Roms in hun woonwagen - foto Kim Janssens.

en de politie. Maar ook omgekeerd heerst er veel argwaan bij de gewone burger tegenover woonwagenbewoners. Armoede, het steeds worden verjaagd, de moeilijke aansluiting tot onderwijs en de diepe achterdocht hebben tot maatschappelijke uitsluiting geleid.

De woonwagen: van klein naar luxueus, maar niet voor iedereen

De woonwagens waren twintig jaar geleden gemiddeld drie meter breed tot vijf meter lang. Tegenwoordig zijn ze groter, tot zelfs dertien meter lang en zes meter breed, met meer ruimte, comfort en luxe, en met badkamer, keuken en slaapkamers voor elk gezinslid. Ze beginnen meer en meer op huizen te lijken; sommige hebben zelfs meerdere verdiepingen. Het blijven verplaatsbare woningen maar ze zijn niet meer bedoeld om mee rond te trekken. Om de woonwagen proper te houden, doet iedereen bij het betreden de schoenen uit, ook bezoekers. Dat gebruik stamt nog uit de tijd dat er werd rondgetrokken en men vaak op modderige terreinen halthield.

Schoenen uit als je de
woonwagen betreedt



Rondtrekkende Roms houden halt op een leeg industrieterrein - foto archief Kim Janssens.

Om hygiënische redenen worden de handen niet in de gootsteen in de keuken gewassen maar in een aparte wasbak. De keuken is de plaats waar het eten wordt bereid en moet om deze reden rein blijven. Ook het interieur en de meubelen moeten altijd schoon en afwasbaar zijn. Zetels, stoelen en tafels worden daarom met plastic overtrokken. Toch heerst er nog heel wat armoede onder de woonwagenbewoners en leven velen nog met het hele gezin in oude caravans of in kleine houten barakken die amper geïsoleerd zijn en vaak niet over de nodige basisvoorzieningen beschikken zoals stromend water of sanitair, waardoor ze zich met gasbidons en flessenwater moeten behelpen.

Amper voldoende vaste standplaatsen

Als het mogelijk is, verblijven ze op een residentieel woonwagenterrein dat door de gemeente wordt beheerd, die voor basissanitair en aansluiting op de nutsvoorzieningen zorgt. De kosten van water en elektriciteit moeten de bewoners zelf betalen, bovenop de huur per standplaats. Er zijn momenteel 31 gemeentelijke woonwagenterreinen in Vlaanderen, die allemaal volzet zijn en waarvoor zelfs lange wachtlijsten bestaan. Hoewel geschat wordt dat er nu 25 terreinen te weinig zijn, worden er al lang geen nieuwe meer gerealiseerd. Door dat tekort worden de mensen gedwongen om te gaan rondzwerven, wanhopig op zoek naar een legale standplaats. Maar ze zijn nergens gewenst en worden overal agressief onthaald en afgescheept. Ze zoeken dan maar naar andere oplossingen en verblijven soms zonder toestemming op weides, parkings of campings. Wel kunnen ze gebruik maken van de enkele doortrekkersterreinen in Vlaanderen. Dat zijn terreinen voor tijdelijk verblijf van maximum drie weken, waarna ze weer moeten vertrekken. Ze moeten hun aankomst op voorhand melden, hun plaats reserveren en huurgeld betalen.

Omdat ze nergens welkom zijn, verkeren ze in een acute woononzekerheid. Zo'n 300 Romgezinnen dolen rond omdat ze geen vaste standplaats hebben. In 2012 werd ons land nog veroordeeld door het Europees Hof van de rechten van de mens omwille van de slechte opvang van woonwagenbewoners. Maar zo'n veroordeling heeft enkel een symbolische waarde, en kan juridisch niet worden afgedwongen, tot grote frustratie van de mensen. Het is ook net daarom dat er sinds die veroordeling niets is gebeurd. Er zijn geen terreinen bijgekomen. Nochtans werd in 2001 in Vlaanderen de woonwagen erkend als woonvorm en gelijkgesteld met andere 'officiële' woonvormen. Sindsdien is het een 'legale' vorm van wonen in Vlaanderen. In 2017 werd de woonwagencultuur zelfs erkend als Vlaams immaterieel cultureel erfgoed. Maar dit leidde niet tot meer integratie en betrokkenheid met de samenleving. Integendeel. De Vlaamse overheid lijkt zich wel terug te trekken, waardoor gevreesd kan worden dat ook de gemeentebesturen minder inspanningen zullen leveren voor de erbarmelijke leefsituatie van de woonwagenbewoners.

Integratie en aanvaarding vergt
meer dan het louter toekennen
van vaste standplaatsen

Op gesprek met Kim Janssens, auteur van *Een leven lang opgejaagd*

De auteur van het boek, Kim Janssens van het Minderhedenforum, toonde zich bereid toe te lichten waarom woonwagenbewoners zo stiefmoederlijk worden behandeld.

HUURDERSblad: *Hoe komt het dat de overheid zo weinig aandacht schenkt aan woonwagenbewoners, zelfs na de veroordeling van ons land door het Europees hof van de rechten van de mens?*

Kim Janssens: Het lijkt erop dat hier het gezegde 'onbekend is onbemind' geldt, zowel voor de gewone burger als voor de politici. Daarnaast kampen woonwagenbewoners nog steeds met een negatief imago en leven er nog heel wat vooroordelen over deze gemeenschap. Men wil hier dus liever niets van weten, niets mee te maken hebben. Nog een bijkomend probleem is dat hun stem absoluut niet wordt gehoord door het beleid. Dit is zowel de verantwoordelijkheid van de woonwagenbewoners zelf, die zich onvoldoende organiseren, als van de overheid, die te weinig inspraak organiseert. Er zijn ook veel te weinig ondersteunende organisaties die de belangen van deze mensen behartigen en werken aan de empowerment van de groepen opdat ze voor zichzelf zouden opkomen. Zelfs na een veroordeling van het Europees hof hebben we geen concrete verbetering gezien. Dit is waarschijnlijk te verklaren omdat zo'n veroordeling geen straf inhoudt voor ons land. Het is enkel een symbolische 'tik op de vinger'. Europa heeft geen middelen om een lidstaat echt te dwingen de mensenrechten te respecteren. Ons land moet zich wel regelmatig verantwoorden bij Europa en aantonen dat ze de opvang van woonwagenbewoners beter organiseert. Men geeft dan voornamelijk een opsomming van beleidsmaatregelen, maar deze verantwoording is vaak zeer technisch en geeft veel te weinig de realiteit op het terrein weer. We merken dan ook dat de politiek niet wakker ligt van dergelijke veroordelingen.

HUURDERSblad: *De woonwagenterreinen zijn een lokale bevoegdheid. Waarom staan gemeenten weigerachtig tegenover nieuwe*

woonwagenterreinen? Onlangs liet de gemeente Beveren zelfs in een



Kim Janssens.

huishoudelijk reglement opnemen dat bewoners voor het in aanbouw nieuwe woonwagenpark zelfs een uittreksel uit hun strafregister zouden moeten kunnen voorleggen.

Kim Janssens: Ook hier weer geldt de vrees voor het onbekende. Het wantrouwen is dan ook groot. De beeldvorming van woonwagenbewoners blijft nog steeds steken in clichés en vooroordelen. Bij hen zijn er gemiddeld niet meer criminelen dan bij de rest van de bevolking, maar dat idee leeft nog steeds, jammer genoeg. Samen met de woonwagenbewoners werken we aan dit imago, maar we ervaren dat verandering van beeld zeer moeilijk is. Zeker wanneer de media hierin mee schuldig zijn in hun berichtgeving over deze mensen. Sommige gemeenten hebben schrik dat wanneer ze een woonwagenterrein organiseren op hun grondgebied, dat dit een aanzuigeffect gaat hebben en andere woonwagenbewoners massaal naar hun gemeente zullen komen. Ook dit klopt niet. Daarnaast is een woonwagenterrein nog steeds een zeer beladen politiek dossier dat moeilijk te verdedigen valt bij de rest van de bevolking. Er is angst om hierdoor kiezers te verliezen of voor protest van de burgers.

HUURDERSblad: *Waarom maakt de overheid sinds 2018 een onderscheid tussen woonwagenbewoners met en zonder vaste standplaats?*

Kim Janssens: De Vlaamse overheid wenste enkel nog specifieke beleidsmaatregelen te nemen voor de meest kwetsbare woonwagenbewoners en volgens hen zijn dat de rondtrekkenden. Vanuit onze ervaringen op het terrein klopt deze redenering evenwel niet. Men zocht waarschijnlijk verantwoording om stilaan de aandacht voor deze 'moeilijk beheersbare' doelgroep te verminderen. Ik heb het gevoel dat de overheid al enige jaren niet goed weet wat ze met deze groepen moet aanvangen en er daarom liever geen specifieke aandacht voor wil (is mijn persoonlijke mening, niet die van het Minderhedenforum). Hiermee verdringt men ook de problemen van deze groepen. En met de huidige legislatuur lijkt het hier op, want men wil de hele doelgroep van woonwagenbewoners uit het integratiebeleid schrappen. Maar we blijven erop hameren dat het schrappen van een doelgroep uit het beleid niet de oplossing is. Integendeel, de problemen worden hierdoor alleen maar groter en complexer.

Het beleid in Vlaanderen laat zich
te veel leiden door de vrees voor
het onbekende

WWW.HUURDERSBOND.BE



Ben je de huurwet ook zo toegenegen dat je dagelijks hunkert naar nieuwigheden en het reilen en zeilen uit de wondere wereld van het huren? Wanneer het je leven overheerst, is er eigenlijk maar één adres, en dat is de website van de huurdersbond. Bovendien kan je je er inschrijven op de digitale huurdersbrief, zodat alle huurnieuws automatisch bij je terechtkomt. Kortom, het is de muisklik echt meer dan waard!



MEDEHUUR IN HET NIEUWE VLAAMSE WONINGHUURDECREET — DEEL 2

Feitelijk samenwonende huurders vs. huurcontract

Voor in grotere steden komt het wel eens voor dat een groep jongeren beslist om samen een pand te huren met één enkel huurcontract en met een gezamenlijk huishouden, om de kosten te drukken en/of voor het gezelschap. Zij wonen dan feitelijk samen. Maar ook een klassiek koppel kan beslissen om gewoon te gaan samenwonen zonder dat daar verder iets van wordt geregeld, dus zonder dat ze wettelijk gaan samenwonen of met elkaar huwen. Als iedereen het contract ondertekent, is er geen vuiltje aan de lucht. Iedereen is dan huurder en beschikt over dezelfde en evenveel rechten en plichten. Minder eenvoudig is het als iemand later komt bij wonen die niet op het huurcontract vermeld staat, of als iemand die er wel als huurder op staat, weg wil terwijl de andere(n) wil(len) blijven.

Vacuüm in woninghuurwet

Hoe moeten huurders dit dan aanpakken? De woninghuurwet regelt hier niets over. Hoe dan ook, leert een alleenstaande huurder iemand kennen, dan mag die bij hem komen inwonen. Op zich is dat geen probleem.

De verhuurder kan dit niet tegenhouden omdat dit tot de privacy van de huurder behoort. Maar die nieuwe bewoner is dan geen huurder en beschikt dus over geen huurrechten. In de omgekeerde richting wordt er evenmin iets geregeld. Wil er iemand van een groep samenwonende huurders weg, die indertijd het huurcontract mee heeft ondertekend, dan kan dat ook niet zomaar volgens die woninghuurwet. Je hebt dan zowel het akkoord van de blijvende huurders nodig als van de verhuurder. Zo niet kan je wel weg, maar je naam blijft op het contract prijken. De verhuurder kan je nog steeds aanspreken mocht(en) de andere(n) bijvoorbeeld de huur niet betalen. Rechtspraak heeft dit weliswaar proberen aanpakken, maar niet iedereen is het hiermee eens.

Reikt het woninghuurdecreet een oplossing aan?

Het woninghuurdecreet heeft deze lacune proberen wegwerken. Ter herhaling: je contract

valt onder het woninghuurdecreet als het vanaf 1 januari 2019 werd ondertekend of als je op dat moment een lopende mondelinge huur had, en in beide gevallen als het om je hoofdverblijfplaats gaat. De nieuwe regels rond feitelijk samenwonende huurders gelden zowel voor het klassiek samenwonend koppel als voor een

Nieuwe partner ook meteen huurder?

groep samenhuizers. Soms heeft een bepaalde regel specifiek het klassieke koppel voor ogen, terwijl een andere regel dan meer bedoeld is voor samenhuizers. Maar ze zijn op beide vormen van feitelijk samenwonen van toepassing, wat soms rare gevolgen kan hebben.

Net zoals bij gehuwde en wettelijk samenwonende huurders kunnen zich twee situaties voordoen.

① Er wil er eentje bij

De verhuurder kan het niet verbieden – zelfs niet contractueel – dat er iemand bij de huurder, die het contract alleen heeft ondertekend, na aanvang ervan in de huurwoning bij komt wonen. Maar in tegenstelling tot wanneer de huurder huwt of wettelijk gaat samenwonen, wordt die partner daarom nog niet automatisch huurder. Hij of zij kan geen rechten putten uit het huurcontract en wordt niet beschermd als huurder, en heeft evenmin verplichtingen te-



Huurders kunnen ook feitelijk gaan samenwonen.

genover de verhuurder. Als de oorspronkelijke huurder het contract opzegt, moet ook de partner verhuizen. Omgekeerd moet de verhuurder zich ook enkel tot de oorspronkelijke huurder richten om het contract op te zeggen. Wil die oorspronkelijke huurder dat zijn partner evenveel rechten als hij zelf krijgt, dan moet die ook huurder worden. Hetzelfde geldt als een groep samenhuizers wil dat een nieuwe bewoner ook huurder wordt. Maar hoe pak je zo iets aan?

De huurder en de feitelijk samenwonende partner kunnen aan de verhuurder vragen dat de nieuwe bewoner als huurder wordt aanvaard en op het contract komt. Zijn er al verschillende huurders die het contract bij aanvang hebben ondertekend, dan kunnen zij, en de nieuwe bewoner, het aan de verhuurder vragen dat *de nieuwe* ook als huurder wordt erkend. De verhuurder heeft drie maanden de tijd om hiermee in te stemmen. Gaat hij in op hun vraag, dan wordt de nieuwe bewoner volwaardig huurder en verwerft hij huurrechten, ook al zou de relatie later stuklopen of de oorspronkelijke huurder overlijden. Reageert de verhuurder binnen die termijn niet, of geeft hij te kennen hier niet mee akkoord te gaan, dan kan de huurder (of kunnen, bij samenhuizen, de huurders) en de



Samenhuizen met een gezamenlijk huishouden.

nieuwe bewoner deze kwestie aan de vrederechter voorleggen en hem verzoeken dat de nieuwe bewoner alsnog huurder wordt.

De vrederechter zal de nieuwe bewoner enkel kunnen afwijzen als huurder omwille van een van de volgende vier redenen:

1. Als die persoon de woning nog geen jaar duurzaam als diens hoofdverblijfplaats bestemt en met de huurder een duurzame, gemeenschappelijke huishouding vormt. Als de huurder dus al meer dan een jaar feitelijk samenwoont met zijn partner, die daar ook zijn hoofdverblijfplaats heeft en het huishouden deelt, dan zal de vrederechter verplicht zijn om de partner als huurder te aanvaarden. Tenzij die niet alleen in staat zou zijn om alleen de volledige huur te betalen (zie 3).

Moet iedereen van een groep samenhuizende huurders in staat zijn om alleen de volledige huishuur te kunnen betalen?

2. Als die vraag enkel bedoeld is om de nieuwe bewoner op korte termijn de positie van huurder te verschaffen zonder dat er een duurzame, gemeenschappelijke huishouding is (om rechtsmisbruik te voorkomen dus).
3. Als die persoon zelf onvoldoende in staat is om de huur te betalen. Want het kan zijn dat die uiteindelijk als enige huurder overblijft.
4. Als de bezettingsnorm van de Vlaamse wooncode zou worden overschreden. Dat slaat vooral op samenhuizers en niet zozeer op het klassieke koppel.

Zijn die redenen er niet, dan moet de vrederechter de nieuwe bewoner als huurder aanvaarden. Hij of zij wordt dan in het huurcontract of in een bijvoegsel opgenomen en wordt een 'evenwaardige' huurder. Iedereen is vanaf dat moment hoofdelijk en solidair gehouden voor de volledige uitvoering van de verplichtingen die voortvloeien uit het contract, behalve voor de verplichtingen die ontstaan zijn voordat de nieuwe bewoner aanvaard werd als huurder. Het gaat hier bijvoorbeeld om achterstallige huurgelden die er al waren, of huurschade die er al was. Wil de verhuurder het huurcontract opzeggen, dan moet hij zijn opzegging aan alle huurders richten.

② Er wil er eentje weg

Feitelijke samenwoners kunnen, ongeacht of ze bij de aanvang het contract samen

hebben ondertekend en of er later iemand bij is komen wonen en als huurder werd aanvaard, het contract, ieder voor zich, *ten persoonlijke titel*, voor zichzelf opzeggen, terwijl de andere huurder(s) de woning blijft(t)(ven) bewonen, zodat het contract dus 'gewoon' blijft verderlopen. Om die reden is de huurder die heeft opgezegd, geen opzeggingsvergoeding verschuldigd

mocht 'zijn' opzegging verstrijken in de eerste drie jaar van een geregistreerd contract. Wel moet de opzeggingstermijn van drie maanden worden gerespecteerd.

De huurder die alleen heeft opgezegd, kan dan aan de verhuurder en de overblijvende huurder of huurders, een nieuwe huurder voorstellen die zijn plaats in het contract zal innemen. Als de verhuurder of de overblijvende huurder(s) daar binnen een termijn van drie maanden niet mee instemt(t)(men), dan kan de vertrekkende huurder deze vraag aan de vrederechter voorleggen. De vrederechter kan de nieuw voorgestelde persoon als huurder alleen maar weigeren om een de volgende drie redenen:



1. Als die persoon vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborgen kan bieden om de huurverplichtingen na te komen (onder meer het betalen van de huurprijs). Als de persoon die de vertrekkende huurder voorstelt, als huurder wordt aanvaard, wordt deze op zijn beurt volwaardig huurder. Dat betekent ook dat de andere huurder(s) het huurcontract kan (kunnen) opzeggen en dat die nieuwe persoon dan alleen als huurder overblijft. Vandaar dat hij ook voldoende solvabel moet zijn om op zijn eentje de huur te betalen mocht dit later nodig blijken.
2. Als de overblijvende huurder of huurders



uitdrukkelijk te kennen geven die nieuwe persoon niet als medehuurder te kunnen aanvaarden. De vertrekkende huurder kan dus niet om het even wie voorstellen als nieuwe huurder. De resterende huurders zullen immers met die nieuwe persoon voortaan samen hetzelfde dak en dezelfde voordeur moeten delen. Het spreekt voor zich dat dit vooral geënt is op samenhuizers, en niet zozeer op een koppel dat net uit elkaar is gegaan.

3. Als blijkt dat de bezettingsnorm van de Vlaamse wooncode zou worden overschreden.

Het is duidelijk dat deze maatregel vooral bedoeld is voor een groep samenhuizers en niet zozeer voor een koppel dat uit elkaar gaat. Het gebeurt inderdaad dat er een weg wil en dat die dan door iemand anders wordt vervangen opdat de huur voor de blyvers door evenveel mensen wordt betaald.

Als die nieuwe persoon als huurder wordt aanvaard, dan is de vertrokken huurder na het verstrijken van de opzeggingstermijn niet langer gebonden aan het contract en dus niet langer gehouden om zijn huurdersverplichtingen na te komen. Wordt er daarentegen geen nieuwe huurder aanvaard, of heeft de vertrekkende huurder geen nieuwe huurder voorgesteld, dan kan de vertrokken huurder nog voor een termijn van zes maanden worden aangesproken voor de betaling van de huurprijs (niet voor andere verplichtingen zoals huurschade aangebracht door de resterende huurders na zijn vertrek). Na afloop van deze termijn moeten de overblijvende huurders de huurprijs zelf betalen. Ze heb-

ben er dus ook belang bij de nieuwe persoon niet zomaar te weigeren. Maar evenmin kan er hen een worden opgedrongen.

Solvabiliteit nieuwe huurder bij samenhuizers

Het is mogelijk dat de oorspronkelijke huurder het contract voor zich opzegt terwijl de nieuwe bewoner, die later als huurder werd aanvaard, de woning alleen verder blijft huren. Vandaar dat de verhuurder, of de vrederechter, niet verplicht is die nieuwe bewoner als huurder te aanvaarden mocht blijken dat hij niet alleen in staat is om de huur te betalen. In dit verband dienen we op te merken dat tijdens de parlementaire werken een parlementslid herhaaldelijk de vraag heeft gesteld aan toenmalig Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA) of de solvabiliteit van de kandidaat-huurder moet worden beoordeeld in functie van de mogelijke volledige huurschuld van alle medehuizers. De minister heeft zich op die vraag in zeer onduidelijke termen uitgesproken.

Men kan zich inderdaad de vraag stellen of de vereiste van solvabiliteit moet worden beoordeeld in functie van de totale huurschuld als

er meerdere medehuizers zijn. De regeling dreigt zichzelf dan uit te hollen omdat slechts weinig kandidaat-huurders hieraan zullen voldoen. Want het samenhuizen is doorgaans net ingegeven om precies de hogere huurprijs voor alle betrokken huurders betaalbaar te houden. We zullen dus moeten afwachten hoe de rechters deze solvabiliteitsvereiste zullen invullen.

Feitelijk samenwonend koppel uit elkaar

Als gehuwde en wettelijk samenwonende huurders uit elkaar gaan, bepalen ze zelf wie in de huurwoning blijft en wie vertrekt. Geraken ze er zelf niet uit, met andere woorden, willen ze allebei in de huurwoning blijven, dan moeten ze deze kwestie aan de vrederechter voorleggen. De vrederechter wordt hier dan een beetje familierechter, omdat hij bijvoorbeeld ook rekening kan houden met de kinderen van het koppel. Maar het feitelijk samenwonende koppel kan de zaak niet aan de vrederechter voorleggen wanneer de relatie stukloopt en ze allebei in de huurwoning willen blijven na de relatiebreuk en ze er dus zelf niet uit geraken...



ADRESWIJZIGING

Wegtrekken uit je vertrouwde buurt, het laat velen niet onberoerd. Een nieuwe leefomgeving vraagt meestal om nieuwe leefgewoontes. Gaan de burens meevallen? Zal de straatverlichting wel werken? Wanneer in de week wordt het vuilnis opgehaald? En om hoe laat komt de postbode? Vooral dat is belangrijk, want zo heb je een beter zicht op wanneer je het Huurdersblad mag verwachten. Op voorwaarde dat je je nieuwe adres hebt meegedeeld aan je huurdersbond. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.

VLAAMS ONDERZOEKSRAPPORT NAAR SOCIALE HUURPRIJSSTIJGINGEN

Grote onderlinge verschillen met scherpe stijgingen voor de laatste inkomens

De gemiddelde sociale huurprijs is sinds begin dit jaar gestegen met 26,63 euro. De nieuwe berekeningswijze van de sociale huurprijzen in Vlaanderen zorgt voor een gemiddelde reële stijging (dit is bovenop de inflatie) van 11,50 euro. De rest is te wijten aan de inflatie, de stijging van het inkomen of een wijziging van de gezinssamenstelling die een invloed heeft op de huurprijs. Onder die gemiddelde stijging zien we echter grote verschillen bij de individuele huurders. Vooral de meest kwetsbare huurders krijgen het hardst te verduren.

Sinds 1 januari 2020 kent de nieuwe berekening van de sociale huurprijs drie belangrijke wijzigingen: ① de marktwaarde van de sociale huurwoningen wordt anders berekend, ② er worden meer inkomens meegeteld en ③ voor sommige woningen wordt een energietoeslag aangerekend.

De administratie *Wonen-Vlaanderen* maakte een rapport op over de gevolgen van deze nieuwe huurprijsberekening voor de sociale huurwoningen die verhuurd worden door de diverse sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. We zetten de voornaamste resultaten op een rijtje.

Marktwaarde

De gemiddelde marktwaarde in 2019 bedroeg, aangepast voor de inflatie naar 2020,



Forse sociale huurprijsstijgingen.

exact 635,02 euro. Op basis van de nieuwe berekeningswijze van die marktwaarde in 2020 stijgt dit gemiddeld tot 647,48 euro. Dat is een stijging van 2 % bovenop de inflatie: in absolute cijfers 12,46 euro. Dat lijkt misschien niet zoveel, maar bij dit gemiddelde worden ook de dalende marktwaardes meegerekend. Het nieuwe systeem van berekening van de marktwaarde zorgde ervoor dat bij 44 % van de woningen de marktwaarde (of basishuurprijs) daalde en bij 56 % steeg. Wanneer we enkel kijken naar de gestegen marktwaardes, dan komt dit neer op een gemiddelde – forse – stijging met 84,68 euro.

Als we uitsplitsen naar type woning, dan zien we dat uitgerekend de studio's de scherpste stijgingen qua marktwaarde kennen: + 11,4 %, tegenover + 4,2 % gemiddeld voor appartementen en – 0,5 % (een daling) voor woningen.

We stellen vast dat de laagste marktwaardes het sterkst stijgen. De laagste 10 % marktwaardes stijgen zelfs met 31 %: van 389 naar maar liefst 508 euro. De absolute meerderheid van de marktwaardes ligt nu tussen 500 en 750 euro. Het aandeel marktwaardes onder de 450 euro zakt van 11 naar 3 %. Dat heeft natuurlijk ook een impact op de minimale huurprijs, die meestijgt. En de patrimoniumkorting die dan fors zal dalen als de marktwaarde fors stijgt. De hoogte van die patrimoniumkorting is afhankelijk van de marktwaarde. Hoe hoger de marktwaarde, hoe lager de patrimoniumkorting. Ook opmerkelijk is dat recente woningen gemiddeld dalen in marktwaarde en dat oudere woningen vooral een stijging zien.

Inkomens

In januari ontstond een storm van protest omdat de inkomens van inwonende personen met een handicap volledig werden meegerekend. Begin maart stuurde de Vlaamse regering dit bij omdat het armoederisico bij deze groep te groot was geworden en omdat deze mensen extra zorg nodig hebben. De minister vond dat huurders die aan hun gehandicapte volwassen gezinsleden mantelzorg en onderdak bieden, hiervoor eerder moeten worden beloond dan wel financieel worden benadeeld. Uit de analyse blijkt dat het ongeveer om 2.580 huishoudens gaat. De bijsturing geeft zo aanleiding tot een verlaging van gemiddeld 30 % van het gezinsinkomen en betekent dus een serieuze huurprijsverlaging. De bijsturing heeft voor deze groep dus een zeer gunstig effect.

Dezelfde redenering werd evenwel niet doorgetrokken voor inwonende ouderen. 685 inwonende 65+ers krijgen namelijk gelijkaardige stijgingen te verduren. Nochtans hebben ook zij een verhoogd armoederisico en is ook hier zorg vaak de reden van de inwoonst. Het is koffiedik kijken waarom de Vlaamse regering hier geen oplossing voor zocht.

Ook de inkomens van inwonende kinderen tot 25 jaar zonder kinderbijslag worden nu volledig meegenomen in de huurprijsberekening. Nochtans blijkt het gemiddeld inkomen van deze kinderen behoorlijk beperkt te zijn (gemiddeld 5.541,87 euro). Het feit dat deze inkomens worden meegeteld, ondergraaft de familiale solidariteit omdat het werk van het



Sociaal huren nog langer 'sociaal'.

inwonend kind meteen tot een hogere sociale huurprijs leidt. Zelfs vanuit maatschappelijk oogpunt valt het aan te moedigen dat ze eerst een tijdje thuis blijven wonen. Als ze zelf een eigen sociale woning zouden huren, waar ze recht op zouden hebben gezien hun lage inkomen, dan zou de maatschappelijke kost veel hoger oplopen.

Energiecorrectie

Sociale huurwoningen die een betere energiescore hebben dan wat in 2005 de norm was, krijgen een energietoeslag (= opleg) bovenop de sociale huurprijs. Ongelooflijk maar waar, maar de hoogte van die energietoeslag kan



voor een deel van de sociale woningen (vooral deze tussen 2005 en 2010) nog niet worden berekend omdat de digitale gegevens, die worden verstrekt door het Vlaamse energieagentschap, nog niet beschikbaar zijn. 18.175 sociale huurders moeten een toeslag betalen van gemiddeld 11,68 euro. De toeslag dient om energetische woningen, die minder verbruiken, aan te moedigen. Gezien de technologische evolutie is de norm van 2005 evenwel nu al lang achterhaald. Het mag duidelijk zijn dat deze norm in de tijd zal moeten verschuiven.

Gevolgen op de reële huurprijs

We weten dat alle sociale huurders, met uitzondering van de 20 % hoogste inkomens, hun huurprijs hebben zien stijgen met gemiddeld 22 tot 30 euro per maand. Het feit dat deze stijging in absolute euro's gelijkaardig is, betekent dat de laagste inkomens procentueel de grootste stijging ervaren.

De nieuwe huurprijsstijging is objectiever en transparanter maar niet automatisch rechtvaardiger. We hopen dat de parlementaire vertegenwoordigers dit rapport tegen het licht zullen houden en zullen aandringen op de broodnodige bijstellingen. Het volledige rapport evenals een uitgebreide commentaar kan je lezen op de website www.vlaamshuurdersplatform.be. De muisklik meer dan waard!

EN HET LAATSTE WOORD IS AAN HILDE

Wonen leeft onder de mensen. Dat geldt evenzeer voor huurders. Dat het huurrecht een onderdeel is van het contractenrecht, kan soms kil overkomen voor een woning waar je jarenlang graag hebt gewoond. Dat blijkt ook uit volgende getuigenis van een huurster op haar facebookpagina. Of hoe afscheid nemen van herinneringen soms kan worden doorkruist door kille zakelijkheid...

Zakelijk

Het is verre van een wereldprobleem. Alhoewel?

Verhuren is een zakelijke transactie. Voor de verhuurder. Hij geeft een woonst ter beschikking, de woonst neemt in waarde toe en intussen betaalt de huurder elke maand huur. Op het einde krijgt de verhuurder de woonst terug en kan hij ze aan de volgende verhuren, als het kan tegen een hogere huurprijs. Dat lijkt logisch. Voor de huurder is enkel dat maandelijks huurgeld storten zakelijk. Voor de huurder is de woonst een thuis. Hij draagt er zorg voor, maakt er een nest van. Op het einde is hij nerveus of hij er genoeg zorg voor heeft gedragen. Elke maand op tijd betaald, niet voor overlast gezorgd, niets kapot gemaakt. 'Ik heb heel wat opmerkingen,' zegt de verhuurder en hij vult aan met een hele reeks details die uitvergroet worden tot 'beschadiging' en hij sluit af met 'er zit ook nog een punaise in het plafond. Daar.'

Dat is allemaal juist. Alleen, de zakelijkheid snijdt in de emotie van het afscheid. De gebruikssporen herinneren aan een unieke beleving, aan samenleven in goede en kwade dagen. Ik geef de sleutels af. De zakelijke transactie is rond. Hij verdwijnt, vriendelijk en correct. De foto's gaan onmiddellijk naar de eigenaar. Want die had al veel eerder de overdracht willen doen. Terwijl ik nog huur tot en met overmorgen. Hoezo, veel eerder? Geen dank voor de fijne verstandhouding. Een handtekening voor akkoord met de plaatsbeschrijving.

Vastgoed is zoveel meer dan opbrengsteigendom. Wonen raakt onze ziel. Ook bij huurders. Zeker bij huurders, die beseffen hoe kwetsbaar die zakelijke overeenkomst kan zijn. Ik sta buiten. Koude sneeuwregen mengt zich met warme tranen. Huurders zijn bewoners, meneer.

Hilde Reynvoet, huurster

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 17.30 en 19 u

Dendermonde > elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)

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

HUURDERSBOND ANTWERPEN

Langstraat 102 · 2140 Borgerhout · tel.: 03/272.27.42 · fax: 03/270.39.52 · e-mail: antwerpen.huurdersbond@gmail.com **NIEUW!**

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)

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)

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 op afspraak (AC, Mijnschoolstraat 88) **NIEUW!**

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)

In de nasleep van de coronamaatregelen kan het zijn dat de spreekuren zoals hieronder vermeld, nog iets verstoord zijn. Bel daarom altijd eerst naar je lokale huurdersbond of de spreekuren hieronder nog gelden. De meeste huurdersbonden geven/gaven bijvoorbeeld voorlopig enkel nog advies op afspraak. Op de website www.huurdersbond.be vind je ook de zomerregeling terug.