

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

#NIEMAND
OP STRAAT

HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 249 › december 2021 – januari – februari 2022 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

(Opnieuw) verhuurfraude op het internet > 6

Huurwoning beschadigd door inbraak of politieoptreden > 8

Leegstand in de sociale huur: op zoek naar de oorzaken > 12

Woonprotest en woonopstand in Nederland > 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: GEBABEBB). Met vermelding: abonnement Huurdersblad.

Redactie: Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg
info@vlaamshuurdersplatform.be

www.huurdersbond.be



Voor dit nummer hebben Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele het interessante huurnieuws bij elkaar gesproken. Tom stond in voor de visualisatie.

Van dit Huurdersblad worden ongeveer 16.000 exemplaren op papier of digitaal verspreid. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

In de tweede helft van maart 2022 wordt het nieuwe Huurdersblad (nummer 250 al!) verwacht.

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

KLIMAATUITDAGING WORDT OOK UITDAGING VOOR WOONBELEID: MAAR WIE HEEFT ZOVEEL POEN?

Tenzij je op Mars woont (en zelfs dan nog), zal je ondertussen ook wel weten dat we wereldwijd voor enorme uitdagingen staan om de klimaatopwarming af te remmen. Elk land is zijn plannen aan het opmaken om zowel de co-uitstoot als het verbruik van fossiele brandstoffen sterk af te bouwen. Zo ook België en Vlaanderen. Naast andere, voor de hand liggende sectoren zoals transport, industrie en landbouw, zal ook de sector wonen, en in het algemeen alles wat met gebouwen te maken heeft, zijn steentje moeten bijdragen.

Ons gebouwenbestand is, net zoals in de meeste andere Europese landen, goed voor 37 % van de co-uitstoot en 40 % van het energieverbruik. Om enigszins in lijn te zitten met de klimaatdoelstellingen tegen 2050 (klimaatneutraal), zal er dus fors moeten worden geïnvesteerd in de energierenovatie van onze gebouwen en woningen. En dan rijzen er enkele cruciale vragen. Wat gaat dit kosten aan de huishoudens? Wat met de eigenaars-bewoners en wat met de huurders? En wat moet de overheid hierin doen? Wat moet ze verplichten? Waar moet ze stimuleren en hoe? Via subsidies of renteloze leningen? Of bestaan er nog andere mogelijkheden?

Het Steunpunt Wonen berekende in een recente studie (2019) de gemiddelde renovatiekost opdat tegen 2050 elke woning zowel zou beantwoorden aan de huidige elementaire kwaliteitsvereisten (57 % van de woningen heeft renovaties nodig) als aan de energiedoelstellingen van het Renovatiepact (streven naar een A-label op het energieprestatiecertificaat). Momenteel beantwoordt 95 % van ons woningenpark hier niet aan. Het Steunpunt komt uit op een gemiddelde globale kost (zowel gewone renovatiekost als bijkomende energie-renovatiekost) van 52.000 tot 55.000 euro per woning.

Afgaande op beschikbare data over inkomens én vermogens, heeft de liberaal georiënteerde denktank *Itinera* berekend hoeveel huishoudens financieel eenvoudigweg niet in staat zijn om die kost te financieren, zelfs niet met een (kosteloze) lening. Ofwel omdat ze een te laag inkomen hebben en geen spaarcenten, ofwel omdat ze boven op hun hypothecaire lening geen bijkomende lening kunnen aangaan, ofwel omdat ze aan de pensioengerechtigde leeftijd zitten en hun inkomen en vermogen een lening niet meer toelaat. De resultaten zijn hallucinant. Van de eigenaars is liefst 40 % financieel niet in staat om de energie-renovatiekost, nodig voor het klimaat, te dragen, zelfs met een lening. En 19 % van hen is niet in staat om de renovatiekost te dragen om de woning te laten beantwoorden aan de elementaire kwaliteitsvereisten. Het heeft dan ook geen zin om deze eigenaars met een lening over de brug te proberen helpen.

Het is dus duidelijk dat we onze klimaatdoelstellingen enkel kunnen halen indien de overheid ook financieel tussenkomt. Het heeft de sociale partners (= vertegenwoordigers van werkgeversverenigingen en vakbonden), zoals vertegenwoordigd in de SERV (*Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen*), ertoe gebracht om ernstige vragen te stellen over ons heersend woonmodel, dat nog altijd gericht is op eigendomsverwerving, maar dat voor een belangrijke groep niet duurzaam dreigt te worden.

Meer dan ooit roept dit een veel dringender vraag op of de woonmaatschappijen van de toekomst (de op het punt staande verplichte fusie van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren) deze woningen dan niet moeten verwerven en/of beheren teneinde de nodige renovatie te financieren. En of we met andere woorden niet moeten evolueren naar een sociaal huurstelsel dat een veel groter aandeel van de woningmarkt omvat, opdat elke woonmaatschappij daadwerkelijk een hoopvolle woontoeskomst kan opleveren voor goed, duurzaam en toch betaalbaar wonen. Momenteel is het sociaal huurwoningenbestand amper goed voor nog geen 7 % van het hele woonpatrimonium in Vlaanderen.

Maar bovenstaande piste vereist ook nog eens een debat om de door de afbouw van de woonbonus vrijgekomen budgettaire middelen, te investeren in de uitbouw van woonmaatschappijen die naam waardig.



► Foto voorpagina: Protesteren tegen laks woonbeleid in Nederland (foto © Woonprotest)

HOF VAN CASSATIE ZET DE PUNTJES OP DE I OVER ELEMENTAIRE VERWARMING

Voor de rechtbank van Leuven werd in beroep een geschil voorgelegd over de werking van de centrale verwarmingsinstallatie en de boiler die voor warm water moet zorgen.

In de plaatsbeschrijving voor deze woninghuurovereenkomst stond namelijk een bepaling dat de centrale verwarming enkel in werking wordt gezet van half oktober tot half mei, en dit tussen 7 en 22 uur, met een temperatuur van 22° Celsius. Daarenboven liet de verhuurster via een timer de boiler enkel 's nachts aan, zodat wanneer de huurster overdag het warm water in de boiler had opgebruikt, ze voor de rest van de dag niet langer over warm water beschikte. Het was alleen de verhuurster die de centrale verwarmingsinstallatie en de boiler kon uit- en aanzetten, omdat die zich bevonden in de aanpalende woning van haar zoon. Omdat de huurster dit toch niet voldoende achtte, eiste ze dat zowel de boiler als de centrale verwarming permanent ter beschikking zouden worden gesteld, zodat ze ook later, of buiten de opgegeven periode, de verwarming kon aanzetten en steeds over warm water kon beschikken. De verhuurster weigerde dit en stelde dat de huurster hierover haar akkoord had gegeven in de plaatsbeschrijving, zodat die overeenkomst geldig was. De huurster riep echter de woninghuurwet in, die onder meer stelt dat de woning van bij de aanvang moet voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit, waaronder voldoende en veilige verwarming.

De rechtbank stelde dat de woninghuurwet ook uitdrukkelijk verwijst naar de gewestelijke (Vlaamse) normen van elementaire veiligheids-, gezondheid- en woonkwaliteitsvereisten waaraan een huurwoning moet voldoen. Bovendien zijn deze normen van dwingend recht. De rechtbank veroordeelde de verhuurster tot betaling van een schadevergoeding wegens huurderfing, ten bedrage van 75 euro per maand, en vonnist dat zowel de centrale verwarming als warm water permanent beschikbaar moesten zijn.

Voldoende verwarming als basisvereiste = er dag en nacht, naar eigen keuze, over kunnen beschikken

Hierop stapte de verhuurster naar het Hof van Cassatie om deze voor haar ongunstige uitspraak te laten verbreken. Haar advocaat riep in dat de rechtbank van eerste aanleg van Leuven haar rechten van verdediging had geschonden door de verwijzing naar de gewestelijke normen in haar beoordeling mee te nemen, zonder de partijen de mogelijkheid te bieden zich hierover vooraf uit te spreken. Verder stelde de verhuurster dat de Vlaamse wooncode (nu, anno 2021, Vlaamse codex wonen) enkel bepaalt dat de woning voorzien moet zijn van voldoende en

veilige verwarmingsmiddelen om de woongedeelten met een woonfunctie tot een normale temperatuur te *kunnen* verwarmen en, indien nodig, te kunnen koelen tegen redelijke energiekosten, en dat die middelen op een veilige manier moeten kunnen worden aangesloten. Door de verwarmingsfunctie in de tijd te beperken of te onderbreken, doet de verhuurster hieraan geen afbreuk.

Het Hof van Cassatie volgt de verhuurster niet in deze interpretatie. Volgens het Hof beoogt de decreetgever met deze bepaling niet enkel de fysieke, materiële en structurele aanwezigheid van de nodige verwarmingsmiddelen of de mogelijkheid om die middelen op een veilige manier aan te sluiten, maar ook om de continue werking van de verwarmingsinstallatie te waarborgen. Het Hof onderschrijft de uitspraak van de rechtbank van beroep en bevestigt dat als de woning niet beantwoordt aan de gewestelijke normen (in de loop van de huur), de sancties van de woninghuurwet openstaan: ofwel de uitvoering van de werken, ofwel de ontbinding van de huurovereenkomst met schadevergoeding. De schadevergoeding is wel degelijk verschuldigd. En aangezien de woninghuurwet bovendien uitdrukkelijk verwijst naar de gewestelijke normen, diende de verhuurder zich eraan te verwachten dat de rechter ambtshalve (dus zonder dat partijen dit zelf opwierpen) ook die kwaliteitsnormen in zijn redenering zou betrekken. Het recht van verdediging is dus niet geschonden.

Verhuurders van woningen maar ook sociale verhuurders, waaronder sociale huisvestingsmaatschappijen, zijn dus verwittigd. Het is voortaan uit den boze om een centraal aangestuurde verwarmingsinstallatie vanaf een bepaald uur in de avond of voor sommige periodes in het jaar uit te zetten, want dit is strijdig met de elementaire kwaliteitsnormen.

Bronnen: Rb. Leuven (5de k.) 20 juni 2018, «T.Vred.» 2021, afl. 1-2, 39 en Cass. (1ste k.) ar C.19.0079.N, 4 juni 2020, «T.Vred.» 2021, afl. 1-2, 41-43.



HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

We weten wel, telkens als wij de mevrouw van hier recht tegenover in de straat op dinsdagochtend ontvangen voor haar wekelijkse gezellige babbel, waarom ze zich er iedere keer voor verontschuldigt dat zij ons nooit bij haar thuis uitnodigt. Ze schaamt zich om bezoek te verwelkomen. De barst die het raam, nog van enkel glas, ontsiert, de kachel die steevast uitvalt waardoor in de winter alles ijsig en klam aanvoelt en het lek in de waterleiding dat ervoor zorgt dat het behangpapier loskomt en er op de muren van die donkere vlezige zwamplanten groeien... Wekelijks horen we haar klaagzangen hierover aan. En elke keer zeggen we haar dat ze de koe bij de hoorns moet vatten en haar verhuurder ertoe moet aanzetten om de nodige herstellingswerken uit te voeren, en dat ze hiervoor desnoods naar de huurdersbond moet gaan voor juridisch onderbouwd huuradvies op maat, zoals blijkt uit onderstaande huurlotgevallen.

Hoe de woning terug te geven bij het einde van de huur

Lies huurt nu al een tweetal jaren een leuke woning in het midden van de stad. Maar ze is opgegroeid op het landelijke platteland en heeft stiekem heimwee naar de fladderende vlinders, de fluitende vogels en de loeiende koeien die haar jeugd zo hebben gekleurd. Ze is, met andere woorden, aan het uitkijken naar iets in het groen. Nu ze van plan is om binnenkort te verhuizen, haalt ze haar huurcontract nog eens van onder het stof. Daarin staat onder meer te lezen dat bij het einde van de huur de woning zal worden gereinigd door een door de verhuurder aangestelde professionele poetsfirma, met een minimum forfaitair bedrag van 250 euro, dat bovendien jaarlijks wordt geïndexeerd, en dat dit allemaal ten laste van de huurder zal worden gelegd. Bovendien moet de huurster ook voor het einde van het contract alle ruimtes van een nieuwe verflaag voorzien.

Nu moet ze toch even slikken. Want gedurende haar hele huurtijd heeft ze de woning minstens wekelijks van een meer dan grondige poetsbeurt voorzien. Bovendien is ze telkens heel voorzichtig geweest met het verschuiven van meubels en stoelen tijdens dat poetsen, zodat het schilderwerk aan de muren ner-

gens beschadigd is geraakt, laat staan dat er vlekken of vegen op zouden staan. Maar ze

heeft het contract indertijd wel voor gelezen en goedgekeurd ondertekend. Ze vraagt zich af waaraan ze zich zal kunnen verwachten op het einde van de huur. Want ook nog in het contract: 'Bij (noodzakelijke) tussenkomst van een raadsheer, aangesteld door de verhuurder, zal er een forfaitair bedrag van 100 euro worden aangerekend aan de huurder'.

We kunnen Lies meteen geruststellen. Op het einde van de huur moet de huurder de woning teruggeven in dezelfde staat als waarin hij die bij aanvang van de huur heeft ontvangen: de teruggaveplicht, heet dat. Maar die teruggaveplicht kan contractueel niet langer worden 'verzwaard'. Ten eerste kunnen herstellingen die nodig zijn door ouderdom of overmacht, niet ten laste van de huurder worden gelegd. Kleurverschillen door meubels en kaders vallen trouwens niet onder zijn verantwoorde-



lijkheid. Hij moet enkel herschilderen als hij voor moeilijk overschilderbare (lees opzichtige) kleuren heeft gekozen. En wat die professionele poetsfirma betreft, het is inderdaad de plicht van de huurder om alles proper achter te laten. Maar Lies kan hier ook zelf voor instaan. Het belangrijkste is dat het gebeurt, niet door wie. En als de verhuurder er dan zelf voor kiest om een brief naar haar te richten, opgesteld door een advocaat, is dat zijn eigen keuze. Briefwisseling met de huurder zit trouwens sowieso in zijn takenpakket als verhuurder. De kosten zullen dus voor hem zijn.

Buitengerechtelijke uithuiszetting

Hussein is een negentienjarige vluchteling die nog maar vier maanden in België verblijft. Met veel moeite en via zijn beperkt netwerk van jonge lotgenoten, vond hij een kleine studio te huur in het hart van de oude Seefhoekwijk in Antwerpen-Noord. Op een dag, als hij thuiskomt van de Nederlandse les, stelt hij vast dat de huisbaas om onduidelijke redenen het slot van zijn voordeur heeft veranderd. Hussein kan zijn eigen woonst niet meer in. Hij belt onmiddellijk de politie, die de deur opent en de nodige vaststellingen doet. Maar voor de rest kunnen ze hem eigenlijk ook niet verder helpen: *hij zal zich tot de rechtbank moeten wenden*. De huisbaas zou ook enkele vernielingen hebben aangericht in de studio en eerder ook al *Taliban* naar het hoofd van Hussein hebben geslingerd. Nochtans werd de huur elke maand keurig betaald.

Voorlopig vindt Hussein onderdak bij kennissen en vrienden. Gezien de ernst van de feiten wordt hij onmiddellijk doorverwezen naar een met de huurdersbond samenwerkende advocaat om de zaak in te leiden bij de vrederechter. Hij werd immers het slachtoffer van een buitengerechtelijke uithuiszetting. Dit is een ernstige inbreuk op het grondrecht op wonen en op de huurwet. Een verhuurder kan namelijk niet zomaar een huurder op straat zetten. Hij heeft daarvoor steeds een vonnis van de vrederechter nodig. En aan de vrederechter zal hij uiteraard ook moeten aantonen dat de huurder contractuele of wettelijke bepalingen heeft geschonden die een ontbinding van het contract verantwoorden.

De huurder van de ene dag op de andere zonder pardon de toegang tot zijn eigen woonst

ontzeggen, is een onrechtmatige uithuiszetting, die door de vrederechter in principe streng zal worden gesanctioneerd. Hussein maakt dan ook onmiddellijk een afspraak bij de advocaat om een procedure op te starten, en brengt vervolgens de nodige aanvraagdOCUMENTEN voor pro Deobijstand in orde.

Onderhuurcontract opzegbaar?

Jan huurt sinds 1 april 2020 een kamer als hoofdverblijfplaats in een woning die gehuurd wordt door een vage kennis. Jan is dus onderhuurder. De kamer werd al jaren niet gebruikt, zodat die kennis, die in deze situatie hoofdhuurder is, maar al te blij was dat hij op die manier een centje kon bijverdienen. De verhuurder zag hier ook geen graten in. Het onderhuurcontract is er een van drie jaar. Toen de onderverhuuring begon, was de hoofdhuurder alleenstaand. Maar die heeft ondertussen iemand leren kennen en is sinds kort zelfs gehuwd. Zijn echtgenote heeft een studerend kind uit een vorige relatie. Nu zou dat kind de kamer van Jan willen gebruiken als studeer- en slaapkamer. Jan mag zich dus verwachten aan een opzegging voor eigen gebruik. Maar kan dat wel?

Onze onderhuurder kan opgelucht ademhalen. Net zoals de verhuurder een kortlopend huurcontract niet voortijdig kan opzeggen, kan de hoofdhuurder dat evenmin in de contractuele relatie tussen hem en de onderhuurder. Een kortlopend onderhuurcontract kan enkel voortijdig een einde nemen als het hoofdhuurcontract ook wordt beëindigd. Het onderhuurcontract eindigt immers op hetzelfde moment als het hoofdhuurcontract. Maar tussen hoofd- en onderhuurder gelden dezelfde opzeggingsregels als tussen verhuurder en huurder.



HET HUURBOEK NA HET VLAAMSE WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming werd het huurrecht een Vlaams gegeven. Op 1 januari 2019 trad het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet in werking. Dat woninghuurdecreet is van toepassing op elk schriftelijk contract dat gesloten (= ondertekend) werd/wordt vanaf 1 januari 2019 en de op dat moment lopende (en nieuwe) mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke contracten die voor deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen vallen onder de federale woninghuurwet van 1991. Het is dus duidelijk dat beide huurregimes elkaar nog een tijdje zullen moeten dulden.

De huurdersbonden hebben de traditie om via het huurboek de regels van toepassing op huren op een toegankelijke wijze toe te lichten. Alles wat ook maar met huren te maken heeft, wordt grondig geanalyseerd. In het vernieuwde huurboek ontleden we daarom niet alleen het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het woninghuurdecreet, maar gaat onze aandacht ook uit naar de woningkwaliteitsbewaking en de procesvoering. In deze editie werden alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 bijeengebracht. Ook de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die uitvoering kreeg in 2021, komt aan bod. Op deze manier beschikt de lezer over een totaalpakket van de juridische aspecten van het huren (en verhuren). Telkens wordt in een duidelijke taal uiteengezet wat de huurder kan doen wanneer hij met een probleem wordt geconfronteerd. Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huurproblemen. Het boek is gegroeid uit de dagelijkse praktijk van de huurdersbonden en wordt gekruid met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven.

Je kan het nieuwe Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Leden kunnen het ook via hun plaatselijke huurdersbond bestellen aan 21 euro. Om de verzendingskosten te ontlopen, kan je je bestelling telefonisch plaatsen en het boek – na afspraak, alleen en met mondkap – tijdens de kantooruren komen ophalen. Vergeet je lidnummer niet te vermelden.

DIGITALE VERHUURFRAUDE

Wees op je hoede als je op het internet een woning te huur ziet staan aan voorwaarden die eigenlijk te mooi zijn om waar te zijn

Bij de term 'huurfraude' wordt wel eens spontaan gedacht aan sociale huurders met een eigendom in het buitenland zonder dit aan de huisvestingsmaatschappij te hebben aangegeven. Onze beleidsmakers hebben daar in elk geval de mond van vol. De laatste tijd zien wij echter steeds vaker huurfraude aan de andere kant van de huurmarkt: verhuurfraude. Kandidaat-huurders, wanhopig op zoek, die het doelwit vormen van mensen die in werkelijkheid helemaal geen woning bezitten maar er toch een te huur aanbieden, vaak aan uitzonderlijk mooie voorwaarden.

foto © website eurojust



Op de sociale media, zoals facebook, plaatsen deze fraudeurs, ook wel *scammers* genoemd, aanlokkelijke te-huur-advertenties. *Eindelijk de ideale huurwoning gevonden*, denk je dan. Je belt zo snel mogelijk om een bezoek te regelen. De verhuurder stelt dat er heel wat interesse is, maar dat hij wel bereid is om aan jou te verhuren, maar dan moet je vooraf wel een voorschot via bijvoorbeeld *Western Union* betalen. Soms vraagt hij ook al de waarborg, zo ben je helemaal zeker dat de woning naar jou zal gaan. Dit alles nog voor een eerste bezoek aan de woning. Als je dan later naar de afgesproken locatie gaat, is er uiteraard niemand aanwezig. Er staat zelfs helemaal geen woning te huur. De kans is bovendien groot dat de huidige bewoner van de woning eerst verbaasd en vervolgens boos de deur voor je neus zal dichtslaan, omdat hij ze zelf al lange tijd huurt.

Waarschuwing vanuit Oostenrijk

Dergelijke vormen van huurfraude zijn een internationaal gegeven. Begin september ontving de huurdersbond nog een e-mail uit Oostenrijk. De Weense huurdersbond waarschuwde ons voor grootschalige huurfraude. Een oplichter had in de Oostenrijkse hoofdstad een jaar lang ongeveer 150 appartementen gehuurd en die doorverhuurd aan voornamelijk migranten, van wie hij hoge waarborgsommen, provisies en voorafbetalingen van de huur ontving. Hijzelf betaalde niets aan de eigenaars. Toen de fraude aan het licht kwam, dook hij onder. Ondertussen dreigen zijn gedupeerde huurders hun woonst te verliezen omdat de eigenaars al die tijd geen huurinkomsten van de fraudeur hebben ontvangen. Met een Europees aanhoudingsbevel op zak spoorde de Oostenrijkse politie hem maandenlang op, tot ze vernamen dat hij zijn activiteiten naar Gent had verplaatst. We belden naar de politie die ons inderdaad gelijkaardige praktijken in Gent bevestigde en bij wie slachtoffers een klacht kunnen indienen.

Ook internationale studenten vaak mikpunt

De voorbije zomer berichtte de pers over internationale oplichters die Antwerpse adressen gebruikten om (buitenlandse) studenten, onder meer uit Italië en Oostenrijk, geld afhandig te maken. Via facebook boden ze appartementen en studentenkamers te huur aan die in werkelijkheid al verhuurd waren en dus niet beschikbaar. De daders hadden de identiteit van iemand uit Duitsland gestolen. Het ging om professionals die alle nodige documenten in handen hadden om het zo echt mogelijk te laten lijken. Ze waren ook geduldig. Een van de slachtoffers verklaarde ongeveer twee maanden met hen contact te hebben gehad vooraleer hij overging tot betaling. Ook in Gent is de fraude bij de verhuur van studentenkamers een gekend probleem. **Evelien Sergeant** van Kotatgent van de dienst wonen van de stad Gent, geeft uitleg.



let op voor huren via het internet

Evelien Sergeant: Wij bieden ondersteuning rond studentenhuysvesting. Op onze website (kotatgent.be) vind je onze eigen kotenzoeker. Huisbazen kunnen er hun kamer en/of studio te huur stellen. Dit jaar werden we er voor de eerste keer geconfronteerd met *scammers*. Slachtoffers zijn





doorgaans internationale studenten die hun kamer niet op voorhand kunnen zien, en waarbij hen wordt gevraagd vooraf te betalen. Een Japanse student was op die manier twee maanden waarborg en drie maanden huishuur kwijt. Er wordt professioneel gewerkt. Vaak wordt een identiteitskaart getoond, die dan vals blijkt te zijn. Dat soort fraude is moeilijk te herkennen. De beste garantie is uiteraard dat je op voorhand de kamer gaat bekijken, maar voor iemand uit Japan gaat dat natuurlijk moeilijk op. We proberen onze website zo veilig mogelijk te maken. Om een advertentie te kunnen plaatsen, moet je een profiel aanmaken waarin de verhuurder het adres en het aantal kamers ingeeft. Vroeger verscheen het dan meteen online, maar omdat die valse advertenties maar bleven komen, hebben we het roer omgegooid. Nu verschijnt er niets meer online tot wanneer wij het hebben goedgekeurd. Elke dag checken we de advertenties. Maar het gaat hier slechts om een tussenoplossing. In april start het grote verhuur seizoen, en dan worden soms op een enkel weekend tot vijftig kamers online te huur gesteld. Dus we zoeken nu naar manieren om te werken met *Itsmé*, als veiligheidsbuffer.

Huurdersblad: Zijn scammers gemakkelijk op te sporen?

Evelien Sergeant: Het probleem is dat het vaak om bestaande adressen gaat. Het is echt in details dat je pas ziet dat het om een *scammer* gaat. Zo kan het gebruik van google translate Engels al een teken aan de wand zijn. Als internationale studenten ons mailen voor informatie, dan kunnen wij met Kotatgent het huurcontract controleren. Wij gaan na of de verhuurder daadwerkelijk eigenaar is van het pand. En als de student dan toch slachtoffer werd van *scamming*, raden wij hem ook steeds aan om aangifte te doen bij de politie van Gent.

Huurdersblad: En kan de politie dan daadwerkelijk iets voor hen betekenen?

Evelien Sergeant: De student moet zelf ook altijd naar de politie. En dan maakt die een proces-verbaal op. Bij de politie van Gent is er iemand die rond internetfraude werkt en soms komt er daar wel gevolg van, jammer genoeg niet op korte termijn. En ik weet dat bij die Japanse student de ambassade van Japan er zich ook mee heeft bezighouden.

Huurdersblad: Zijn jullie ook goed gekend in het buitenland?

Evelien Sergeant: Alle hoge onderwijsinstellingen in de stad, zoals de universiteit, geven onze website vooraf door aan hun internationale studenten. Maar het gebeurt dat die studenten ook op andere, niet gecontroleerde websites een kamer zoeken. Voor een kotbaas is het vaak ook niet zo evident om te verhuren aan een buitenlandse student. Niet alleen omwille van de taalbarrière maar ook door de onzekerheid of die student

hier wel aanwezig zal zijn bij de aanvang van de huurovereenkomst, of wat als die plots opnieuw naar het thuisfront terugkeert en stopt met de huur te betalen.

Huurfraude in Nederland: coördinatie door Eurojust leidt tot aanhoudingen

Eveneens afgelopen zomer meldde de Europese justitieorganisatie *Eurojust* dat er in Roemenië twee verdachten waren opgepakt in een onderzoek naar grootschalige fraude met advertenties voor huurwoningen in Nederland. Maar liefst honderden mensen zouden een of twee maanden huur hebben betaald voor online nep-advertenties. Pas na de betaling werd hen duidelijk dat er helemaal geen appartement of woning beschikbaar was. Het onderzoek naar de internetoplichting is een samenwerking tussen de Roemeense en de Nederlandse autoriteiten, hierbij ondersteund door *Eurojust*, een agentschap van de Europese Unie in Den Haag. We beliden met de woordvoerder.

Ton van Lierop: Wij werken in opdracht van de Europese commissie van justitie. Elk land heeft zijn eigen rechtspraak, zijn eigen wetten en zijn eigen justitiestelsel. Je zal moeilijk iemand vinden die expert is in alle 27 justitiestelsels van Europa. Maar hier bij ons zitten wel 27 collega's die het stelsel van hun eigen land tot in de puntjes kennen. Onze taak is te zorgen voor een snelle samenwerking over heel Europa. Tijdens een schietpartij tussen drugsbendes in Zweden werd per ongeluk een twaalfjarig meisje doodgeschoten. De dader vluchtte naar Spanje. Onze Zweedse collega had meteen een lijn openstaan met zijn Spaanse collega die op zijn beurt in contact stond met de lokale politie. Twee minuten nadat hij internationaal geseind stond, werd de man gearresteerd. Dat is een voorbeeld van hoe het snel kan gaan. Doorgaans starten wij zelf geen onderzoek, maar worden we aangesproken om de samenwerking tussen procureurs in Europa vlotter te laten verlopen. We hebben een bureau in elk land, en in ons hoofdkantoor hier in Den Haag zitten agenten van elk land. We vormen een netwerk van gespecialiseerde procureurs die de nodige informatie met elkaar uitwisselen.

Huurdersblad: Wat kan je over deze huurzaak kwijt?

Ton van Lierop: In deze zaak ging het om online fraudeurs uit Roemenië die waarborgen van twee maanden probeerden af te troggelen voor woningen die ze niet mochten of konden verhuren. Ze maakten handig gebruik van de coronacrisis, toen huisbezoeken niet zo evident waren. Justitie in Nederland had hierrond een zaak geopend, en ons gevraagd om contact op te nemen met onze agent in Roemenië. Het gaat om tientallen slachtoffers in verschillende steden in Nederland en om aanzienlijke bedragen, tot in de tienduizenden euro's. Onlinefraudeurs hebben er een neus voor om na te gaan waar behoefte aan is, waar ze dan eventueel kunnen toeslaan. Het afgelopen jaar tijd is de cybercriminaliteit verdubbeld, en in deze zaak werden huurders benadeeld.

Conclusie

De boodschap blijft toch dat je steeds moet opletten, en dat je best eerst de huurwoning bezoekt vooraleer je overgaat tot betaling van een voorschot of de waarborg. En de belangrijkste les: als het te mooi is om waar te zijn, is het wellicht niet waar.

JE HUURWONING GESCHONDEN DOOR INBRAAK OF POLITIEOPTREDEN

Na een gezellig etentje kom je terug thuis, klaar om je hoofdkussen op te zoeken. Maar tot je verbijstering zie je dat de voordeur is ingestampt en dat er niet alleen schade aan is aangebracht maar ook dat er veel van je waardevolle spullen zijn verdwenen. *'Zit dit in mijn brandverzekering?'* is het eerste wat in je opkomt.

schade door inbraak



Dekt de brandverzekering ook schade door inbraak en diefstal van je spullen?

De huurder is aansprakelijk voor brandschade, tenzij hij kan bewijzen dat de brand buiten zijn schuld is ontstaan. Dat laatste is niet altijd zo evident. Voor contracten die onder toepassing van het woninghuurdecreet vallen, komt daar ook waterschade bij. Beschik je over een contract dat vanaf 1 januari 2019 werd ondertekend, en dus door het woninghuurdecreet wordt geregeld, dan is de huurder, net als de verhuurder trouwens, verplicht zich te laten verzekeren tegen brand- en waterschade. Voor oudere huurovereenkomsten (onder toepassing van de woninghuurwet) was het ten eerste aangeraden om dat te doen, en daarom meestal ook contractueel verplicht, gezien de mogelijke enorme en vaak onoverkomelijke financiële gevolgen.

Maar wat zit er in een normale brandverzekering? Als huurder ben je verzekerd voor je aansprakelijkheid voor de schade aan het gebouw door bijvoorbeeld brand, ontploffing, storm,

hagel, blikseminslag, overstroming... Soms zit daar ook schade aan je inboedel bij. Maar schade en verlies door diefstal zit niet standaard in de brandverzekering. Schade door diefstal, of poging tot, is dus niet doorsnee mee verzekerd, tenzij je daarvoor uitdrukkelijk hebt gekozen en hiervoor de meerkosten wilt betalen, die trouwens best wel hoog kunnen zijn. Het komt er dus op neer dat je dan betaalt voor je gemoedsrust. De diefstalverzekering zal je dan een vergoeding uitkeren voor de voorwerpen die gestolen zijn en een compensatie voor de schade die de inbrekers hebben veroorzaakt aan de huurwoning.

Voordeur stuk door inbraak?

Schade aan de huurwoning door inbraak(poging)

Maar zoals gezegd, je bent als huurder niet verplicht een diefstalverzekering aan te gaan.

Als je er geen hebt, wie staat dan in voor de schade na een (poging tot) inbraak? Zowel de woninghuurwet als het woninghuurdecreet stellen uitdrukkelijk dat herstellingen ten gevolge van overmacht ten laste van de verhuurder vallen. En doorgaans wordt een (poging tot) inbraak beschouwd als overmacht, zodat de verhuurder kan worden verplicht om de schade te herstellen. Overmacht is immers elke situatie die normaal gezien niet kon worden voorzien en die buiten de wil van de partijen om is gebeurd.

Een ander belangrijk principe is dat de huurder aansprakelijk is voor beschadigingen of verliezen die in de loop van de huur ontstaan, tenzij hij kan aantonen dat ze buiten zijn schuld om zijn gebeurd. In de meeste gevallen is het niet de schuld van de huurder dat er bij hem wordt ingebroken, zeker wanneer je steeds voldoende voorzorgsmaatregelen hebt genomen. Het is dan wel belangrijk dat je kunt bewijzen dat er überhaupt bij je thuis is ingebroken. Vandaar dat je onmiddellijk klacht moet neerleggen bij de politie. Wellicht ga je het proces-verbaal in een later stadium nog nodig hebben. Heb je toch een diefstalverzekering, dan moet je je verzekeringsmakelaar ook zo snel mogelijk op de hoogte brengen van de inbraak. En zijn er bank- of kredietkaarten gestolen, dan moet je die onmiddellijk laten blokkeren. Probeer zo veel mogelijk bewijsstukken van de gestolen goederen te verzamelen, zoals aankoopbe-



politie stelt pv op na inbraak



wijzen, facturen, verpakkingen, foto's, hand-leidingen, garantiebewijzen... En breng tot slot zeker de verhuurder op de hoogte als er door de inbraak schade aan de woning werd toegebracht.

Politie valt huurwoning binnen

Mensen koesteren hun woning als een veilige en vanzelfsprekende plek waar ze zich volledig kunnen afsluiten van de boze buitenwereld. De onschendbaarheid van de eigen woning wordt dan ook door onze Grondwet gegarandeerd. Zo mag de verhuurder niet te pas en vooral te onpas aan je voordeur staan aanbellen. Wel beschikt hij over een bezoekrecht om na te gaan of je de woning wel onderhoudt en de bestemming (tot woonst) eerbiedigt. Maar wat als die onschendbaarheid toch wordt geschonden door een politie-inval? Weet dat de politie dit niet zonder huiszoekingsbevel van de onderzoeksrechter kan doen.

Is er wel zo'n bevel, dan mag de politie naar binnen. Maar wat als er tijdens een politie-interventie de voordeur moet worden ingebeukt, bijvoorbeeld voor een gedwongen opname, een gerechtelijke uithuiszetting of nadat een ongeruste buurman de politie heeft gebeld omdat hij de bejaarde huurster naast hem al verdacht lang niet meer heeft gehoord of gezien? Wie staat er in voor het herstellen van de schade door toedoen van de politie? Indien de politie in opdracht van de gerechtelijke overheid moet optreden met gebruik van geweld of dwang, is het inderdaad mogelijk dat er schade aan de woning wordt berokkend. Vroeger ging men ervan uit dat de schade tot het maatschappelijk risico hoorde dat de getroffen (of de schadelijder zoals hij in het jargon heet) moest dragen. Het algemeen belang van een politieoptreden primeerde op

zijn individuele belang, luidde het. In 2004 stelde een rechtbank evenwel de Belgische Staat aansprakelijk voor de schade ten gevolge van een politieoptreden. Sindsdien kan men naar de rechtbank stappen om de schade vergoed te zien krijgen.

Richtlijnen van overheidswege voor de schadelijder

Omdat het niet doenbaar was om voor elk schadegeval naar de rechter te stappen, werden er onlangs richtlijnen uitgewerkt. Voortaan kan de schadelijder terecht bij FOD Justitie voor een snelle afhandeling van het schade-dossier. Niets belet hem om nog steeds te kiezen voor de rechter. Maar zo'n gerechtelijke procedure duurt in principe heel wat langer dan de minnelijke procedure bij FOD Justitie. Wie verdacht is, heeft in principe geen recht op de schadevergoeding bij justitie, tenzij in een later stadium van het onderzoek blijkt dat hij onschuldig is of wordt vrijgesproken. Dan kan er alsnog een schadevergoeding worden gevraagd.

Voordeur stuk door politieoptreden?

De schade wordt onder bepaalde voorwaarden beschouwd als een gerechtskost in strafzaken. Om in aanmerking te komen als gerechtskost, moet de schade het gevolg zijn van een rechtmatig gerechtelijk optreden. Voorbeelden zijn de uitvoering van een gemotiveerd vattings- of huiszoekingsbevel of de beschrijving van een heterdaad-situatie. Uit het proces-verbaal moet blijken dat het optreden legitiem en proportioneel was. Enkel de werkelijk geleden schade wordt vergoed. In tegenstelling tot wanneer men naar de rechtbank gaat (waar je wel wordt vergoed maar niet verplicht bent om met dat bedrag de schade te herstellen), moet men met het uitgekeerde bedrag de schade daadwerkelijk herstellen. Fysieke, morele of andere schade wordt niet vergoed, maar wordt wel meegenomen in het dossier voor een vergoeding in een mogelijk later stadium van het onderzoek. Indien het herstel in natura niet mogelijk is, wordt een geldelijke vergoeding toegekend. De bewijslast ligt bij

de schadelijder. Hij moet aantonen dat de schade het gevolg is dan het optreden van de politie en moet ook de omvang van de schade bewijzen.

Huurder vs. verhuurder

Als het gaat om een huurwoning, is het de voordeur van de huurder die beschadigd is. Moet hij de vergoeding dan aanvragen? Justitie gaat ervan uit dat het moeilijk te controleren valt of hij met de vergoeding dan wel degelijk overgaat tot het herstellen van de geleden schade. Vandaar dat in principe enkel de eigenaar wordt vergoed, tenzij die laatste laat weten dat het toch de huurder is naar wie het bedrag mag gaan.



Maar wat als je als huurder zelf aan de basis ligt van het politieoptreden? Zal de verhuurder je uiteindelijk dan ook nog kunnen aanspreken mocht hij niet worden vergoed? Wat als de huurder de woning bijvoorbeeld heeft gebruikt voor een strafbaar feit, of wat als hij er strafbare feiten heeft gepleegd, zoals het kweken of verhandelen van drugs? Dan ben je als huurder verdacht en kan je zelf geen aanspraak maken op de vergoeding. Maar kan de verhuurder dan zelf wel een vergoeding vragen? Hij is in elk geval geen verdachte, en het gaat om zijn woning. Of kan hij de schade uiteindelijk dan op jou verhalen? Want als huurder ben je aansprakelijk voor schade ten gevolge van je eigen fout of toerekenbare tekortkoming. Maar bij schade nadat de bezorgde buurman de politie heeft opgetrommeld omdat hij zijn bejaarde buurvrouw al lang niet meer had gezien of gehoord, zal er wellicht, en hopelijk, wel een schadevergoeding kunnen worden gevraagd.

voordeur beschadigd door politie-interventie

ONDERVERHUREN VIA AIRBNB: EXTRA KWALITEITSVEREISTEN

Je huurt nu al enkele jaren een statige woning. Ondertussen zijn je kinderen afgestudeerd, volwassen geworden en klaar om de arbeidsmarkt te veroveren. Nadat ze het ouderlijke nest hebben verlaten, heb je plots twee kamers over. Ga je die gebruiken als stapelruimte, of twinkelen plots de eurotekens in je ogen? Zou je die niet eerder onderverhuren aan toeristen via het platform van Airbnb? Zo leer je bovendien vast nog interessante mensen uit binnen- en buitenland kennen.

Toestemming verhuurder nodig

Als je kamers verhuurt aan toeristen, dan ontstaat er een onderhuursituatie. Onderhuur is een op zichzelf staand huurcontract waarbij je als huurder een stuk van je huurwoning aan iemand anders (onder)verhuurt. Jij bent in dat onderhuurcontract dan de hoofdhuurder, die onderverhuurt aan de onderhuurder. De onderhuurder heeft niets te maken met de verhuurder, in die zin dat hij geen juridische of contractuele relatie met hem heeft. Die onderhuurder kan de kamers die hij onderhuurt, wel of niet als zijn hoofdverblijfplaats gebruiken. Als je de kamer via Airbnb aan toeristen onderverhuurt, dan gebruiken die de kamer in elk geval niet als hoofdverblijfplaats.

kamergebonden toeristisch logies



Eerste struikelblok in dit verhaal is de huurwetgeving, die duidelijk stelt dat je als huurder enkel een gedeelte van het gehuurde goed mag onderverhuren als je hiervoor vooraf de

toestemming van de verhuurder op zak hebt. Dat wordt ook heel vaak herhaald in de meeste huurcontracten zelf. In de sociale huur is het zelfs gewoon verboden om kamers onder te verhuren. Maar de huurwet is niet de enige hindernis die je over moet.

Toerisme Vlaanderen

Als je een kamer als toeristisch logies (= gelegenheid om te logeren) wilt verhuren, dan valt dat bovendien onder toepassing van het Vlaamse logiesdecreet. Afgelopen zomer hebben Airbnb en Toerisme Vlaanderen een akkoord gesloten rond het delen van de logiesgegevens zodat deze overheidsinstantie een beter zicht krijgt op zowel de aangeboden logies als op de (brand)veiligheid en het comfort. Uit streekproeven bleek dat meer dan de helft van de door Toerisme Vlaanderen gecontroleerde logies via Airbnb niet in orde was met de voorschriften van het logiesdecreet. Vooral inbreuken rond de brandveiligheid en klachten over overlast kwamen daarbij aan het licht. Door te weigeren om gegevens door te geven aan Toerisme Vlaanderen, creëerde Airbnb niet alleen onveilige situaties voor de toerist, maar voerde het ook een oneerlijke concurrentie met andere aanbieders van logies, zoals de klassieke hotels en B&B's. Vandaar dat beslist werd dat logies via Airbnb ook onder het toepassingsgebied van het logiesdecreet vallen. Na een controle kan het verhuren aan toeristen nu worden verboden. Toerisme Vlaanderen kan je zelfs een geldboete opleggen.

Je aanmelden als host

Het logiesdecreet bepaalt dat elk toeristisch logies dat wordt uitgebaat of gepromoot, moet worden aangemeld bij Toerisme Vlaanderen. Via een portaalsite kan je jouw logies



een kamer verhuren als toeristisch logies

aanmelden, een erkenning en een comfortclassificatie (aantal sterren) aanvragen en tegelijk ook je logiesgegevens beheren. Je moet je als host aanmelden. Op uitbaterportaal.toerismevlaanderen.be kan je je registreren en een account aanmaken. Het logiesdecreet wil de administratieve regels voor wie toeristen tegen betaling laat overnachten, vereenvoudigen. Het legt de nadruk op (brand)veiligheid, hygiëne en kwaliteit van het logies en het in orde zijn met de verzekeringspapieren, ongeacht of het om een professionele uitbating of als bijverdienste gaat. Het decreet verdeelt het logiesaanbod in twee categorieën: kamergebonden (overnachting in een gebouw) en terreingebonden (kampeerterrein, vakantiepark...) logies. Het decreet werkt ook met beschermde benamingen, elk met hun eigen logo (erkenningsschild), die je kan gebruiken om je logies te promoten. Voor kamergebonden logies gaat het om een hotel, B&B, vakantie woning of hostel (jeugdherberg). Je kan ook een erkenning vragen voor een logies waar er geen beschermde benaming voor is.



Extra kwaliteitsnormen van het logiesdecreet

Bedoeling is dat de toerist veiligheid en basis-kwaliteit worden gegarandeerd tijdens zijn verblijf. Daarom moet elk toeristisch logies voldoen aan enkele basisnormen. Zo moet het logies in eerste instantie in orde zijn met specifieke brandveiligheidsnormen en moet de uitbater een brandveiligheidsattest kunnen voorleggen. Ook moeten de voor de toerist toegankelijke ruimtes voldoende proper onderhouden zijn. Als uitbater moet je ook beschikken over een brandverzekering en een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid voor het logies en voor de uitbating zelf. Die verzekering dekt alle schade die jij of je aangestelden veroorzaken bij de exploitatie van het logies. Je mag – als je de dagelijkse leiding hebt – niet veroordeeld zijn voor misdrijven. Je moet het logies voor minstens een overnachting aanbieden. Je stelt informatie ter beschikking van de toerist en communiceert waarheidsgetrouw over jouw logies.

Tot slot moet je ook over een huurovereenkomst beschikken die het je toelaat de woning als logies uit te baten. Als je al een lopend huurcontract hebt, zal er een addendum moeten worden bijgemaakt. Het volstaat dus niet dat je de schriftelijke toestemming van de verhuurder hebt om te mogen onderverhuren, je moet ook specifiek de toelating krijgen om te mogen onderverhuren aan toeristen.

Bijkomende voorwaarden

Als je een kamergebonden logies aanbiedt, moet

je ook voldoen aan een aantal openings- en uitbatingsvoorwaarden die een minimale kwaliteitsgarantie voor je gasten vormen. De aangeboden kamer moet vrij van gebreken zijn. De voorzieningen moeten werken zoals het hoort. De slaapkamers hebben als basiscomfort een bed met matras en hoofdkussens per slaapplek, voldoende elektrische verlichting en verluchting, mogelijkheid tot verduisteren (bijvoorbeeld overgordijnen), voldoende plaats om kledij op te bergen en een vrij stopcontact per slaapruiimte. De sanitaire voorzieningen bevinden zich in een ruimte die kan worden afgesloten, met een bad of douche met warm water, een wastafel met een vrij stopcontact en met minstens koud water en een spiegel, een toilet en een vuilnisbakje. De toerist moet ook de naam en contactgegevens van de uitbater of de persoon die verantwoordelijk is, kennen, evenals de contactgegevens van Toerisme Vlaanderen als informatiecentrum en klachtencontactpunt.

Enkele aandachtspunten

Over het algemeen wordt het geld dat je verdient door de kamer via Airbnb te verhuren, beschouwd als extra belastbaar inkomen. Dat betekent dat er mogelijke inkomensbelasting, huurbelasting of btw kan worden geheven. Het is dus zeer belangrijk om je belastingmatig grondig te informeren vooraleer je eraan begint. Zal dit bijvoorbeeld ook gevolgen hebben voor de belastingen van de verhuurder? Elke Belgische gemeente kan bovendien een toeristenbelasting invoeren voor reizigers die op hun grondgebied verblijven. Neem daarom ook contact op met jouw gemeente.

Niet alleen je huurovereenkomst moet het toelaten om onder te verhuren als logies, als je een appartement huurt waarin je een kamer als toeristisch logies wil aanbieden, ga dan ook het reglement van mede-eigendom en dat van interne orde na of er daarin iets staat over onderverhuring aan toeristen.

Airbnb zelf geeft ook enkele aanbevelingen en richtlijnen. Best is dat je ook een EHBO-doos in de buurt hebt en je je gasten toont waar die zich dan bevindt. Zorg ook voor een duidelijk gemarkeerde vluchtroute bij brand. Het kan ook een goed idee zijn om je burens op de hoogte te brengen van je activiteiten. Op zijn minst weten ze dan dat er soms voor hen onbekende mensen je woning in- en uitgaan.

WWW.HUURDERSBOND.BE

Terabytes, petabytes... Het internet bevat ontelbare documenten, geluidsfragmenten, films en filmpjes over de meest uiteenlopende onderwerpen, en dus ook over de wonderlijke wereld van het huren. Op de website van de huurdersbonden wordt alle nieuws over de huurwet en het huurbeleid voor de huurder gebundeld. Op die manier hoeft je niet langer urenlang te verdwalen wanneer je naar meer informatie over je huurcontract zoekt. Bovendien kan je je zelfs inschrijven op onze digitale nieuwsbrief, zodat al dat nieuws gewoon naar je toestroomt.



LEEGSTAND IN DE SOCIALE HUUR

Leegstand is wraakroepend in tijden van wooncrisis. Terwijl woningen en appartementen leegstaan, zijn veel mensen wanhopig op zoek naar een geschikte woonplek. Wat nog meer tegen de borst stuit, zijn sociale woningen die leegstaan. Hoe kan het toch dat er leegstand bestaat in onze sociale huur, terwijl er tegelijk 170.000 kandidaten op de wachtlijst staan? We gaan op zoek naar de cijfers en naar de oorzaken, want het blijkt allemaal niet zo eenduidig te zijn.



leegstand door renovatie

Soorten leegstand

Soms moeten we er vrede mee nemen dat er eventjes leegstand is. Wanneer bijvoorbeeld een sociale huurder de huurwoning verlaat of overlijdt, dan kost het enige tijd om een nieuwe huurder te zoeken. Daarenboven kan het verstandig zijn om in die tussenperiode een aantal werken te doen zodat die nieuwe huurder een kwaliteitsvolle woning kan betrekken. Wanneer de woning minder dan zes maanden leegstaat, spreken we over 'niet structurele' leegstand. Eind 2020 stonden er zo 6.231 woningen leeg, wat bijna 4 % van alle sociale huurwoningen is.

Maar soms staan sociale woningen veel langer leeg. Dan is er sprake van structurele leegstand. In Vlaanderen gaat het zo over 7.987 woningen eind 2020. Dat is ongeveer 5 % van alle sociale woningen en dat zijn er bijna 1.000 meer dan eind 2019. Soms zijn er voor die leegstand goede redenen, bijvoorbeeld omdat een woonblok volledig moet worden leeggemaakt vooraleer er met de renovatie kan worden gestart. Toch

stellen we vast dat maar liefst 477 sociale huurwoningen al leegstaan van voor 2012.

Evolutie en regionale spreiding

Het totaal aantal leegstaande sociale woningen in Vlaanderen op 31 december 2020 bedraagt 14.218. Dat is 8,9 % van alle sociale woningen en appartementen. Dat is ook veruit meer dan de voorgaande jaren. Eind 2019 lag dit aantal namelijk nog op 11.890 (7,5 %) en in 2015 zelfs op 9.779 (6,5 %). Eind 2020 staan er 1.058 woningen extra structureel leeg indien we de vergelijking maken met eind 2019. Dat is niet niets, maar er staan er ook ongeveer 1.270 extra niet structureel leeg. Daaruit zouden we kunnen veronderstellen dat een aanzienlijk deel van de extra leegstand te wijten is aan meer renovatiebewegingen.

Daarenboven zien we ook heel veel regionale verschillen opdruiken. Zo zien we dat de leegstand in Antwerpen het hoogst is met 5.423 leegstaande sociale woningen, of 11% van alle sociale woningen. In Oost-Vlaanderen gaat het om 10 % van de sociale woningen, in Vlaams-Brabant om 9,5 %, in West-Vlaanderen om 7 % en in Limburg 4,5 %. Bekijken we tot slot de leegstand bij de sociale verhuurkantoren, dan gaat het over 470 woningen op een totaal patrimonium van 12.409 woningen, wat een percentage van 3,79 % leegstand betekent.

Conclusie

We stellen vast dat een aanzienlijk deel van de leegstand in de sociale huur te maken heeft met renovatie- en verhuisbewegingen. Dat neemt echter niet weg dat er ook op diverse plaatsen sprake is van wel zeer langdurige leegstand. Die leegstaande woningen activeren



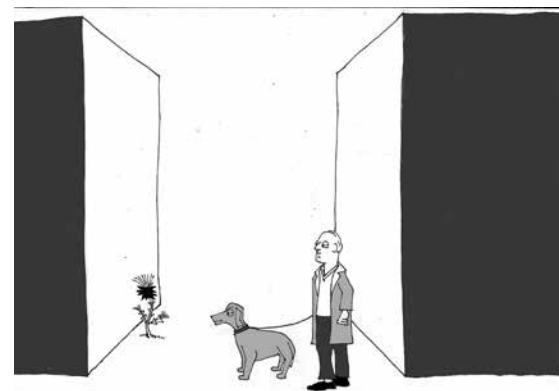
leegstand in de sociale huur

moet een absolute prioriteit worden voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en voor alle overheden die vandaag mogelijkerwijze extra drempels opwerpen.

Bron cijfers: statistieken www.vmsw.be

Sociale huisvestingsmaatschappijen aan het woord

Hoe verklaren de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf die leegstandscijfers? Gaat het inderdaad om structurele leegstand ten gevolge van geplande renovatieprojecten, of is er meer aan de hand? We legden ons oor telefonisch te luister bij Woonhaven, de grootste sociale huisvestingsmaatschappij van Antwerpen en van Vlaanderen. Ook Ninove-Welzijn, een kleinere huisvestingsmaatschappij die zo'n





achthonderd woningen verhuurt, geeft uitleg. Wordvoerder **Jan Hendrickx** van Woonhaven en **Leentje Cornelis**, directrice van Nino-ve-Welzijn, lichten toe.

Jan Hendrickx: De leegstand bij ons is vrij continu, het is niet dat er nu plots veel meer leegstaande woningen zijn dan enkele jaren geleden. We kennen twee soorten leegstand. Ten eerste heb je de leegstand tussen twee verhuringen door, goed voor ongeveer 35 % van alle leegstand. Als de vertrekkende huurder zijn woning proper achterlaat, kan je die snel aan een volgende huurder doorverhuren. Maar als dit niet het geval is, dan zijn er herstellingen nodig. Tijdens de herstellingen kunnen we de woning dan uiteraard nog niet verhuren, en staat ze noodgedwongen leeg. Andere vaststelling zijn de onbeheerde nalatenschappen bij het overlijden van een huurder. Dan vraagt het ook een hele rompslomp om de woning te kunnen gereedmaken voor verdere verhuring. Gelukkig gaat het hier maar om een klein deel.

Leentje Cornelis: Dat noemen wij inderdaad frictieleegstand. Als een sociale huurder bijvoorbeeld naar een rusthuis verhuist, moet hij een opzegging van een maand geven. Maar de nieuwe huurder moet doorgaans zelf een opzeggingstermijn van drie maanden respecteren om zijn privaat huurcontract op te zeggen. Dezelfde opzeggingstermijn van een maand geldt bij het overlijden van de zittende huurder, maar als er problemen zijn met de nalatenschap, kunnen wij de woning soms tot een heel jaar niet betreden en moet er uiteindelijk via de

vrederichter een curator worden ingeschakeld. Zo iets kan heel lang aanslepen, en ondertussen staat die woning noodgedwongen leeg en kunnen we ze niet klaarmaken voor een nieuwe verhuring.

Structurele leegstand door geplande renovatiewerken

Jan Hendrickx: De grootste oorzaak van de leegstand, en het gaat hier bij ons dus om 65 %, komt door het vernieuwen van het patrimonium. We stoppen ongeveer twee jaar voor de aanvang van de werken met nieuwe verhuringen. Je kunt het niet maken om dan een nieuwe verhuring te starten als je enerzijds weet dat de woonkwaliteit niet optimaal zal zijn, want er wordt natuurlijk niet voor niets gerenoveerd, en je anderzijds weet dat die nieuwe huurder dan bijvoorbeeld na anderhalf jaar opnieuw zal moeten verhuizen. En bovendien moeten we voor de zittende huurders, die ook moeten worden herhuisvest, appartemeten vrijhouden. Die staan in afwachting dus ook een tijdje leeg. Zo is er altijd een stuk leegstand. Die is er niet voor ons plezier, want ondertussen ontvangen we er ook geen huur voor, maar om de kwaliteit van onze woningen te verbeteren. Het gaat hier tussen 9 en 11 % van ons patrimonium, afhankelijk van de momentopname.

Leentje Cornelis: Tussen de beslissing van onze raad van bestuur over de masterplannen om hele wijken te renoveren, tot het verkrijgen van de nodige vergunningen en de uiteindelijke uitvoering van de renovatiewerken, kruipt

gewoon heel veel tijd. We zijn nu met drie wijken bezig. Ondertussen moet je de sociale huurders warm krijgen om tijdig te verhuizen. Zo krijg je dan inderdaad structurele leegstand. Maar ondertussen doen wij er alles aan om die leegstaande woningen buiten het sociaal huurstelsel tijdelijk in te vullen, via allerlei welzijnsorganisaties zoals het CAW of OCMW, aan bijvoorbeeld jongeren die achttien zijn geworden en hun instelling moeten verlaten of om acute crisissituaties aan te pakken. Of tijdelijke kunstprojecten. Uiteraard op voorwaarde dat de woning nog over een conformiteitsattest beschikt. Dat geldt zowel voor verhuurde woningen als voor leegstaande woningen met een tijdelijke invulling.

Onderbezetting

Leentje Cornelis: 47 % van onze woningen was in 2015 onderbezet. Dat betekent dat de woning te groot is (te veel slaapkamers) voor de zittende huurder. Vaak gaat het om gezinswoningen die de volwassen kinderen ondertussen hebben verlaten. Bij renovatie of sloop van de wijken kunnen we dat probleem aanpakken. Maar het is niet eenvoudig om dat zo met de mensen te communiceren. Die hebben indertijd een levenslang huurcontract gesloten waarbij ze ervan uit gingen dat ze ook levenslang in die woning zouden kunnen blijven. Je moet de mensen dan warm maken om toch naar een kleinere nieuwbouw te verhuizen. Wij ondersteunen die hele verhuisbeweging, onder meer met een intensieve communicatie. Het betreft hier een oud publiek dat op die manier aan het doorsluizen is. Vaak gaat het ook om oudere woningen waar extra renovaties nodig zijn.

Huurdersblad: Zal de fusie van verschillende huisvestingsmaatschappijen tot een woonmaatschappij hier een gevolg op hebben?

Leentje Cornelis: Het zal dan wellicht net gemakkelijker zijn om mensen te herhuisvesten, omdat de keuzes voor de huurders ruimer zullen zijn.

Jan Hendrickx: De processen blijven in elk geval lopen. Wij blijven renoveren, en de andere huisvestingsmaatschappijen ook. Op dat vlak veronderstel ik dat er hier niet te veel zal veranderen.

ONBETAALBARE ENERGIEPRIJZEN

Je kon er niet meer omheen, de energieprijzen zijn de laatste maanden op een ongeziene manier omhooggegaan. De energiefactuur dikt stevig aan. Zowel de federale als de Vlaamse overheid namen maatregelen om die rekening toch wat te verzachten. Maar ook op structureel vlak moeten we werken aan een rechtvaardige energietransitie, zo stelt het Platform tegen energiearmoede. Laten we in elk geval hopen op een milde winter.

Sociaal tarief

In 2003 werd het sociaal tarief ingevoerd. Het is een maatregel om ervoor te zorgen dat iedereen zijn elektriciteits- en/of aardgasrekening kan betalen. Het sociaal tarief is een gunstig tarief en is identiek in heel België, ongeacht de energieleverancier of netbeheerder. Mensen die binnen een bepaald sociaal statuut vallen, kunnen er een beroep op doen. Het sociaal tarief werd tijdens de coronacrisis uitgebreid. Die maatregel werd recent verlengd als antwoord op de huidige hoge energieprijzen. Een andere maatregel die werd genomen, is de eenmalige korting van 80 euro voor de rechthebbenden op het sociaal tarief. Dat zijn effectieve maatregelen, al zullen toch ook deze mensen nog steeds worden geconfronteerd met een hogere energiefactuur. Het aantal mensen dat structureel van het sociaal tarief geniet, bedraagt ongeveer 522.000 voor elektriciteit en 322.000 voor aardgas. Het aantal is nu verdubbeld na de tijdelijke uitbreiding.

Volgens het *Platform tegen energiearmoede* kunnen er echter nog een aantal verbeteringen aan het sociaal tarief worden aangebracht. Zo wordt het sociaal tarief enkel toegekend aan eindafnemers. En hoewel de meeste mensen een individuele elektriciteits- en gasinstallatie hebben, zijn er ook zeer veel mensen op de huurmarkt die een collectieve installatie heb-

Geen individuele meter
= geen recht op sociaal
tarief?

ben. Vooral in oudere appartementen of opgedeelde eengezinswoningen stellen we vast dat er nog veel gedeelde tellers zijn. De afrekening die dan binnenkomt, moet dan via een verdeelsleutel worden opgesplitst per appartement of woonentiteit. Mensen die zo'n teller moeten delen, kunnen geen beroep doen op het sociaal tarief. Dat is onrechtvaardig, want twee mensen met dezelfde financiële status, hebben op die manier dan toch niet hetzelfde recht op het sociaal tarief. Daarom zou het logisch zijn om voor deze huishoudens een forfaitaire compensatie in te voeren, zodat de energierekening ook voor mensen met collectieve installaties enigszins betaalbaar is. Er is enkel een uitzondering voor sociale huurders.

Daarnaast is het ook niet logisch dat de toekenning van het sociaal tarief gekoppeld is aan het sociaal statuut en niet aan de hoogte van het inkomen. Iemand die een leefloon ontvangt, heeft bijvoorbeeld wel recht op een sociaal tarief, maar iemand die werk zoekt en eenzelfde inkomen heeft, niet. In de meeste gevallen wordt het sociaal tarief automatisch toegekend. Dat kan door de gegevens van de energietoeleveringscontracten te koppelen aan die van de sociale zekerheid. Maar helaas is zo'n automatische toekenning niet altijd mogelijk. Het *Platform* beveelt aan om er ook voor te zorgen dat die mensen zeker hun aanvraag vlot kunnen doen.

Maar laten we ook niet vergeten dat we de grootste stijgingen zullen zien bij mensen die niet van het sociaal tarief kunnen genieten. Zij krijgen een korting van 30 euro per jaar. Er werd ook beslist dat het eenzijdig optrekken van een voorschotfactuur wettelijk wordt verboden. Dat lijkt voor veel mensen echter onvoldoende en zal zonder twijfel sommigen in de problemen brengen om de energiefactuur te blijven betalen.

Structurele ingrepen

In het radionieuws, op televisie en in de kranten krijg je in energiedebatten altijd dit te horen: 'de beste oplossing is om zo weinig mogelijk energie te verbruiken, want de niet verbruikte energie is de groenste en de goedkoopste.' Dat klopt natuurlijk. Energie die je niet verbruikt, hoeft je niet te betalen. Maar wie durft dat zeggen aan huurders die sowieso al amper de verwarming durven aanzetten omdat ze die maar net of zelfs net niet kunnen betalen? Wie zegt dat aan de huurders bij wie het elk dag dikketruidend is?

De tweede tip die dan vaak wordt meegegeven, is dat we de woningen en appartementen moeten isoleren, of dat er meer met zonnepanelen en



elektriciteitsprijzen swingen de pan uit



warmtepompen moet worden gewerkt. Alleen hebben huurders daar helemaal geen grip op. Als de verhuurder niet bereid is om energie-investeringen te doen, dan sta je daar als huurder. Bovendien zijn de huidige minimale normen voor energiezuinigheid en isolatie in de huur wel echt minimaal. Met 3 cm dakisolatie en eenvoudig dubbel glas hou je de koude niet buiten. En als er dan toch een verhuurder is die hierin wil investeren, is het maar zeer de vraag of dit zich uiteindelijk niet zal vertalen in een hogere huurprijs.

Nochtans zou de overheid hier het perfecte antwoord op kunnen bieden. Namelijk door de renovatiepremie ook open te stellen voor verhuurders, maar tegen bepaalde randvoorwaarden. Want we weten dat de energiekwaliteit, maar ook de algemene kwaliteit, van de private huurmarkt er veruit het slechtst aan toe is. Daar valt dus de grootste energiewinst te behalen. Verhuurders worden vandaag niet gestimuleerd om – energie-

Veel huurwoningen nog
amper geïsoleerd

tisch – te renoveren. Misschien is het een goed idee om hen toe te laten tot de renovatiepremie, als ze tegelijk worden verplicht om zich aan een maximale huurprijs te houden en een langdurig huurcontract aan te bieden. Zo wordt de kwaliteit van het woningbestand verbeterd en blijft het ook betaalbaar.

Geen tweede belastingbrief

Heel wat elementen uit de energiefactuur horen daar eigenlijk niet thuis. In het interview over energiearmoede in Huurdersblad 245 kon je hierover al meer lezen. Via onze energiefactuur betalen we namelijk ook de subsidies voor zonnepanelen, subsidies voor windmolenparken, de straatverlichting... Het zou rechtvaardiger zijn mocht dit allemaal via de gewone belastingen worden geregeld. Dat is sociaal rechtvaardiger omdat belastingen ook een stukje herverdelend werken, wat met de energiefactuur natuurlijk veel minder of zelfs helemaal niet het geval is.

Wie graag de aanbevelingen van het Platform tegen energiearmoede leest, kan dat hier doen: <https://www.kbs-frb.be/nl/versterking-van-het-sociaal-energietarief-aanbevelingen>

Tips

Gezien de huidige hoge energieprijzen, willen we tot slot toch ook nog graag even enkele tips belichten.

- Aarzel niet om van energieleverancier te veranderen. Doe hier de test of je geen betere, goedkopere leverancier kan vinden: vtest.vreg.be.
- Trap niet in de verkoperspraatjes en sluit geen contract af aan de deur, aan de telefoon of in de Mediamarkt.
- Hoe moeilijk het ook soms is, durf in gesprek te gaan met de verhuurder over de woonkwaliteit en het gebrek aan isolatie.
- Contacteer je energieleverancier bij betaalproblemen.
- Volstaat dit niet, zoek dan tijdig hulp en contacteer het lokale ocmw.



Adreswijziging

Verhuizen is zoveel meer dan dozen in- en uitpakken. Zo moet je bijvoorbeeld ook rekening houden met de inhoud van de diepvriezer. Dat betekent het opmaken van een inventaris van het bevroren voedsel om het toestel aan de hand van een strak maaltijdplan gepland leeg te eten. Zo vermijd je dat kostbare voeding verloren gaat omdat je ingevroren groenten na het ontdooien, niet opnieuw mag invriezen. Dat het Huurdersblad meegaat naar je nieuw adres, vraagt gelukkig minder voorbereidend werk. Gewoon je nieuw en oud adres en je lidnummer naar je lokale huurdersbond mailen, en het volgende nummer vindt zijn weg dan wel naar jouw nieuwe adres.

GEZOND BINNEN: DAT LUCHT OP

Een gezond binnenmilieu is belangrijk, zeker omdat we in Vlaanderen meer dan 85 % van onze tijd binnenshuis doorbrengen, en dat vooral in de eigen woning. De meeste binnenluchtproblemen, zoals vocht en schimmel, worden veroorzaakt door een combinatie van structurele problemen aan de woning en (soms) onaangepast woongedrag. Vooral kinderen, ouderen en zieke mensen zijn extra gevoelig voor de gezondheidsrisico's van een slechter binnenmilieu, ook al omdat die vaak veel langer binnen zitten en sneller ziek worden dan een gemiddelde, gezonde persoon. Ook mensen in maatschappelijk kwetsbare situaties, met een zwakkere economische status, wonen vaker in huizen van slechte kwaliteit. Wonen in huizen van erbarmelijk kwaliteit heeft een enorme impact op hun leven. Want zij kunnen hun woning amper verwarmen door de hoge energieprijzen. En ze moeten veel geld uitgeven aan gezondheidszorgen omdat er schimmel in huis is, ze met te veel op een te kleine oppervlakte wonen (overbezetting) en door andere kwaliteitsproblemen.

binnenhuismilieu is gewoon belangrijk



gezonder leven start ook binnenshuis

Voor veel mensen is het moeilijk om iets te veranderen aan die problemen, vooral als ze huren of moeten rondkomen met een beperkt budget. Door met enkele zaken rekening te houden, kan je de kwaliteit van de lucht in je huis toch al aanzienlijk verbeteren. De volgende vier vuistregels kunnen je alvast op weg helpen.

Vuistregel nummer 1: zorg voor een constante luchtdoorstroming

Ventileren doe je het best de hele dag door in huis, ook 's nachts. Zet bijvoorbeeld je ramen op een kleine kier of in kipstand, of zet de ventilatioosters boven je raam open. Kan je raam niet op kip, gebruik dan een raamstopper om het dichtklappen te voorkomen.

Vuistregel nummer 2: verlucht bij vocht of schadelijke stoffen

Waar ventileren zorgt voor een constante luchtdoorstroming, betekent verluchten dat je een raam of deur voor een korte tijd wijd opent. Dit is vooral belangrijk wanneer je activiteiten verricht waarbij veel vocht vrijkomt. Denk maar

aan koken, het nemen van een douche of bad en het drogen van de was in huis. Tijdens of na deze activiteiten is het belangrijk om goed te verluchten. Ook 's nachts produceren mensen veel vocht. Vergeet dus niet voldoende frisse lucht binnen te laten na een nachtje slaap. Naast vocht kunnen er ook schadelijke stoffen vrijkomen bij bepaalde activiteiten, zoals klussen, knutselen of poetsen. Goed verluchten is dan extra belangrijk. Wie nieuwe meubelen of decoratie heeft staan, verlucht de eerste maanden het best ook wat vaker. Probeer bij het verluchten ook rekening te houden met de ligging van je woning. Je kan beter een raam of deur openzetten die niet uitgeeft op een drukke weg. Als dat niet mogelijk is, verlucht je het best buiten de spitsuren.

Vuistregel nummer 3: beperk vervuilende stoffen in huis

Naast voldoende ventileren en verluchten, is het ook belangrijk om het aantal schadelijke stoffen in huis te beperken. Vermijd het gebruik van luchtverfrissers, (geur)kaarsen en wierook in je woning en rook zeker niet binnen. Kies voor poetsproducten zonder gevaarsymbool op

de verpakkingen en volg de gebruiksaanwijzingen. Gebruik geen bleekwater en meng zeker geen verschillende producten door elkaar.

Vuistregel nummer 4: vermijd co-vergiftiging

Elk jaar sterven er jammer genoeg nog steeds mensen aan een co-vergiftiging. Om dit te voorkomen, is het belangrijk om je verwarmings toestel regelmatig te laten nakijken. Gebruik geen verbrandingstoestellen zonder rechtstreekse afvoer naar buiten en zorg altijd voor een goede luchttoevoer. Heb je een kachel? Laat dan jaarlijks de schouw reinigen.

Wil je meer weten over een gezond binnenmilieu? Bekijk dan zeker de website van het Agentschap Zorg & Gezondheid, het Vlaams Instituut Gezond Leven vzw of jouw Logo (Lokaal Gezondheidsoverleg) of de website van de jaarlijkse actieweek Gezond Binnen: www.gezondbinnenmilieu.be.

Dit is een bijdrage van VIGEZ, het Vlaams Instituut Gezond Leven.

De verschrikking om voortijdig van het kortlopende huurcontract af te willen geraken

EEN UITDOVEND SCENARIO

Een winterse zondagnamiddag alleen thuis. Om je te verzetten tegen de een-tonigheid van het moment én omdat je eraan denkt in het voorjaar van 2022 te verhuizen, haal je het huurcontract nog eens van onder het stof. Het is een contract van drie jaar dat een aanvang heeft genomen op 1 december 2019. 'Als de huurder het pand voor het einde van de overeengekomen termijn wil verlaten, is hij de verhuurder een schadevergoeding van drie maanden huur verschuldigd en neemt het contract pas een einde als een nieuwe huurder het pand kan betrekken', lees je. Nu moet je toch even slikken: dat gaat een dure affaire worden... Of kan het toch anders?

Huurcontract van korte duur: uitzondering op de standaardduur

In het woninghuurrecht vormt de negenjarige overeenkomst de standaard: daar zijn de opzegmogelijkheden van huurder en verhuurder uitvoerig uitgewerkt. Voor kortlopende contracten, als uitzondering op die standaardduur, is er in de woninghuurwet daarentegen amper iets uitgewerkt, enkel dat ze tegen het einde van de korte duur kunnen worden opgezegd door

verhuurder en huurder. Over wat er kan of moet gebeuren als die laatste vroeger weg wil omdat hij bijvoorbeeld werk heeft gevonden aan de andere kant van het land of wil gaan samenwonen, wordt met geen woord gerept.

Hoewel bedoeld als uitzondering op het negen-jarig regime, wees de praktijk uit dat het kortlopende contract iets meer dan de helft van alle gesloten contracten vertegenwoordigde. Voor de verhuurder was dit dan ook voordelig: de huurder kon het niet voortijdig beëindigen. Het contract kon wel in tussentijdse opzeggingsmodaliteiten – enkel in het voordeel van de huurder – voorzien, maar vaak ging dit gepaard met een fikse schadevergoeding, doorgaans van drie maanden huur. Of de huurder moest dan zelf op zoek gaan naar een nieuwe huurder en tot dan de huur verder blijven betalen. Sommige contracten combineerden dit zelfs: blijven betalen tot er een nieuwe huurder wordt aanvaard (en veel verhuurders waren hier dan heel kieskeurig in, want tot zolang betaalde de zittende huurder de huur gewoon verder), en een bijkomende vaste schadevergoeding. Maar dat cumul werd door de rechtspraak al weggewuifd (meer details in Huurdersblad 210 op onze website). Het kwam erop neer dat vroegtijdig van het kortlopend contract af willen geraken, nagenoeg altijd miserie voor de huurder met zich meebracht.

Contract van drie jaar wordt negen jaar

Op 1 januari 2019 trad het Vlaams woninghuurdecreet in werking. Het regelt elk schriftelijk contract dat vanaf deze datum wordt gesloten (= ondertekend). Contracten die tot en met 31 december 2018 werden ondertekend, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlenging onder de oude woninghuurwet vallen. Dat betekent dat het kortlopende contract van maximum drie jaar onder toepassing van de woninghuurwet eind 2021, of kort daarop, onherroepelijk uitdooft. Er zijn nog contracten van drie jaar die weliswaar werden ondertekend voor 31 december 2018 maar hierna een aanvang namen (bijvoorbeeld op 1 februari, 1 maart of 1 april 2019). Die vallen nog onder toepassing van de 'oude' woninghuurwet. Maar ook die naderen

hun einddatum en hoeven niet meer 'vroegtijdig' te worden opgezegd door de huurder, wel bijvoorbeeld nog tegen het einde van de korte duur. Wordt het driejarig contract niet opgezegd tegen de eindduur, dan wordt het automatisch omgezet in een huur van negen jaar, met de aanvangsdatum van het oorspronkelijke contract van korte duur. Het bevindt zich dan al meteen in het vierde jaar en kan dus zonder problemen en zonder opzeggingsvergoeding door de huurder worden opgezegd.

Kortlopende duur onder het woninghuurdecreet

Schriftelijke contracten die vanaf 1 januari 2019 worden gesloten voor de hoofdvverblijfsplaats van de huurder, vallen dus onder het woninghuurdecreet. Ook hier is de standaardduur negen jaar met het kortlopend contract van maximum drie jaar als uitzondering. Maar in het woninghuurdecreet zijn de opzeggingsmogelijkheden van een kortlopend contract voor de huurder wel volwaardig uitgewerkt, net zoals bij een negenjarig contract. In tegenstelling tot het regime van de woninghuurwet, kan de huurder het kortlopende contract te allen tijde opzeggen. De opzeggingstermijn bedraagt drie maanden en gaat gepaard met een bijkomende opzeggingsvergoeding van anderhalve maand, een maand of een halve maand huishuur als de opzeggingstermijn in het eerste, tweede of derde jaar verstrijkt (dat is een halvering van de opzeggingsvergoeding bij een negenjarig contract). Is het contract niet geregistreerd op het moment van het versturen van de opzegging (en het is minstens al twee maanden ondertekend), dan kan de huurder het zelfs met minder dan drie maanden opzeggingstermijn opzeggen zonder die bijkomende opzeggingsvergoeding. De verhuurder kan dat daarentegen niet. Hij zit vast aan de overeengekomen korte duur.

Dat de huurder zich genoodzaakt ziet het kortlopende contract vroegtijdig te moeten verbreken, met alle kopzorgen van dien, behoort dus stilaan tot de geschiedenisboeken. Het is dan ook de vraag of het kortlopende huurcontract nog altijd zo populair bij de verhuurder zal blijven.

verbreken kortlopend huurcontract



NEDERLAND OP STRAAT VOOR EEN ANDER WOONBELEID

Woonopstand, woonprotest, woonverzet... Het zijn maar enkele benamingen van de verschillende betogingen die in Nederland plaatsvonden voor een ander woonbeleid. Sinds september 2020 trekken massaal veel mensen de straat op. In Amsterdam is er sprake van 15.000 betogers, in Rotterdam een kleine 10.000 en ook in vele andere Nederlandse steden vond er protest plaats.

Foto © woonopstand



Jarenlang keken we over de grens naar Nederland als een land met een succesvol woonbeleid. Maar het laatste decennium is dat gekeerd. Een woning kopen is er stilaan weggelegd voor *the happy few*. Ondertussen betalen mensen enorme sommen geld voor een huurwoning. Huurcontracten zijn vaak tijdelijk, met als resultaat dat er amper woonzekerheid is (zie hiervoor ook Huurdersblad 229 – ‘Huren in Nederland: het permanente tijdelijke’ op www.huurdersbond.be). Ook de dak- en thuisloosheid is er de laatste tien jaar verdubbeld. Er is sprake van woningtekort van 300.000 entiteiten. In een kwart van de Nederlandse gemeenten moet je minstens zeven jaar op een sociale huurwoning wachten. De ooit zo sterke sociale huursector wordt er beetje bij beetje afgebroken en sociale verhuurders moeten zelfs fikse belastingen betalen. Dat zijn centen die ze dus niet kunnen investeren in meer woningen of renovaties. Het gaat goed fout met het Nederlandse woonbeleid. De actievoerders maken niet alleen die analyse, maar reiken ook oplossingen aan. Zo leggen de demonstranten van de Woonopstand negen duidelijke eisen op tafel. Of de Nederlandse politici die ook zullen opnemen in concreet beleid, is bij het schrijven van dit artikel nog zeer de vraag.

De eisen

- ✓ Een woonbeleid dat beschikbaarheid, betaalbaarheid en woonzekerheid garandeert.
- ✓ Geen dakloosheid, geen uithuiszettingen, geen gedwongen verhuizingen.
- ✓ Investeren in breed toegankelijke volkshuisvesting: stop de afbraak van de sociale sector, schaf de verhuurderheffing af.
- ✓ Geen discriminerend beleid. Meer woningen voor mensen met een beperking.
- ✓ Volwaardige zeggenschap én onafhankelijke ondersteuning voor bewoners bij plannen voor hun woning, buurt en stad.
- ✓ Indamming van de financiering van huisvesting: huizen zijn geen handelswaar. Bevries de huren voor vijf jaar.
- ✓ Minder marktwerking, lagere huren, reguleer huurprijzen ook in de vrije sector en maak het puntenstelsel algemeen bindend. Bestraf te hoge huren.
- ✓ Behandel kopen en huren gelijkwaardig. Geen ruim baan en grondposities aan wooncoöperaties.
- ✓ Keer de flexibilisering en garandeer woonzekerheid: vaste huurcontracten en permanente huisvesting.

Woonzaak is overtuigd van slaagkansen

Uit onderzoek van drie toonaangevende Belgische universiteiten blijkt dat het Europees Comité voor Sociale Rechten in diverse landen bijzonder kritisch is voor – delen van – ons woonbeleid. Meer dan veertig organisaties, verenigd in de Woonzaak, zijn vastbesloten om een procedure op te starten tegen het Vlaams woonbeleid. Die procedure kan leiden tot een veroordeling, die op zich niet bindend is, maar wel reële impact kan hebben op nationale wetgeving. Dat blijkt uit eerdere procedures, onder meer in Frankrijk.

foto © woonprotest



De onderzoekers gingen na hoe dat Europees Comité oordeelt over de engagementen die landen zijn aangegaan in het (herziene) Europees Sociaal Handvest. Daarvoor baseerden ze zich op landenrapporten en op eerdere klachten. Uit hun grondige analyse blijkt dat veel landen er niet of onvoldoende in slagen om het Europees Sociaal Handvest na te leven. Woonzaak wil zo'n procedure starten tegen Vlaanderen. De juridische basis is voldoende stevig en het is ook en vooral dringend nodig. Het volledige onderzoek lees je op www.woonzaak.be. Dat België er voor opteerde om artikel 31 van dit Handvest – dat specifiek over huisvesting gaat – niet te ratificeren (= goedkeuren om in eigen wetgeving te vertalen), staat een klacht niet in de weg. Het onderzoek maakt ook duidelijk dat een specifieke procedure voor Vlaanderen kan worden gevoerd. Dit is belangrijk omdat de afgelopen jaren steeds meer woonbeleid naar de gewesten is verschoven, waardoor Brussel, Wallonië en Vlaanderen een ander woonbeleid voeren.

foto © woonprotest



Met de resultaten van dit onderzoek zal de Woonzaak nu, via Feantsa, de klacht snel indienen, aldus woordvoerder **Hugo Beersmans**: 'Het is duidelijk dat een klacht nodig is om het decennialang scheefgetrokken woonbeleid in een andere richting te sturen. Zonder een doortastende aanpak vanuit de Vlaamse overheid zullen we met onze kleine sociale huurmarkt en slechte en onbetaalbare private huurmarkt nooit de wooncrisis oplossen. Deze klacht kan een beslissende stap zijn richting een fundamenteel rechtvaardig woonbeleid. De wooncrisis laat ons niet toe om nog langer te wachten. Daarom zullen we onze klacht nog voor het einde van het jaar indienen.' Woonzaak is er zich sterk van bewust dat alleen een klacht indienen onvoldoende zoden aan de dijk brengt. De vele organisaties die de Woonzaak ondersteunen, willen de wooncrisis zichtbaar maken, voor het beleid en voor het brede publiek. Veel acute woonproblemen blijven nog te vaak verborgen achter de voorgevel. Op de ochtend van de publicatie van het onderzoek, doken op verschillende plaatsen in Vlaanderen muurafbeeldingen op die de woonproblematiek aankaarten.



de woonzaak zichtbaar

Wie op de hoogte wil blijven van de Woonzaak, kan zijn gegevens achterlaten op de website of Woonzaak volgen op Facebook, Instagram of Twitter

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@telenet.be – www.facebook.com/Hbovl/

Spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg)* > iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag & elke donderdagavond tussen 17 en 19.30 u telkens na afspraak
- Aalst* > iedere dinsdagavond tussen 15 en 18 u, telkens na afspraak (Werf 9)
- Eeklo* > iedere dinsdagavond tussen 14 en 17 u, telkens na afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse* > elke maandag tussen 13.30 en 16 u, telkens na 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 13.30 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 en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u na afspraak
- Dendermonde* > elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) zonder afspraak en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u na afspraak (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)
- Beveren* > elke eerste en derde donderdag na afspraak (Oude Zandstraat 92)

Leden Men kan lid worden door storting van 20 € 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

Spreekuren

- Antwerpen* > tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18.30 en 20 u (nieuw!) en elke donderdag van 13 tot 15 u
- Lier* > elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (nieuw adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier). Vanaf 2018 niet meer op maandag (nieuw!)
- Mechelen* > vrije spreekuren elke eerste, derde en vijfde maandag van 10 tot 12 u en elke tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)
- Willebroek* > elke tweede en vierde (nieuw!) 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

(**NIUW!**) Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verd.) – 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* > elke tweede en vierde dinsdag van 9.30 tot 12 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

Blankenbergse Steenweg 155 – 8000 Brugge – tel.: 050/33.77.15 – 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, ingang via 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 (NIUW AC Auris, Ter Waarde 1)
- Diksmuide* > zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

Leden Je kan lid worden door storting van 15 € (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 15 € (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 u en van 14 tot 17 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 euro 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 20 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 (stadhuis, Collegestraat 1) Nieuw!
- Genk* > dinsdag en donderdag van 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- Maaseik* > maandag van 14 tot 16 u op afspraak (ocmw, Mgr. Koningstraat 8)
- Houthalen-Hechtersen* > elke eerste en derde woensdag van 9 tot 12 u op afspraak (Pastorijstraat 30)
- Tongeren* > elke tweede en vierde woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Nieuwe Volksbond, Mombertstraat 11)
- Lanaken* > elke woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1)

Leden Het basislidgeld bedraagt 20 euro: betaling ter plaatse of via overschrijving op BE09-0011-3960-0557

Huuradvies Brussel

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

Met de coronamaatregelen kan het zijn dat de spreekuren zoals hier vermeld, verstoord zijn. Bel daarom altijd eerst naar je lokale huurdersbond of de spreekuren hieronder nog gelden. De meeste huurdersbonden geven bijvoorbeeld ook nog advies via e-mail, telefoon of videocall.