

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



HUURDERSblad

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 253 › december 2022-januari-februari 2023 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Vermindering onroerende voorheffing: ook voor de huurder? > 6

Bevriezing indexatie huurprijs tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023 > 8

Huren in een appartementsgebouw: wie neemt de beslissingen? > 11

Onderbezettingsvergoeding sociale huur: regels opnieuw strenger? > 14

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

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

www.huurdersbond.be

Geert Inslegers, Nik Somers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele staan opnieuw in voor diepgravende huurverslaggeving, vormgegeven door Tom.

Ook deze keer rond de 15.500 Huurdersbladen die het postkantoor of postvak uit gaan. Wil je het Huurdersblad digitaal ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

Een nieuwe lente... een nieuw Huurdersblad. In de tweede helft van maart 2023 komt het volgend Huurdersblad (nummer 254 al!) eraan.

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



► 17 oktober – werelddag van het verzet tegen armoede (foto facebookpagina *Recht op betaalbaar wonen – Geen enkele mens op straat*)

INDEXERINGSSTOP OF -BEGRENZING IN DE HUUR: *TOO LITTLE* EN VOORAL *TOO LATE*?

Aanvankelijk wilden noch Vlaams minister van wonen, Matthias Diependaele, noch zijn minister-president Jan Jambon (allebei N-VA) weten van een overheidsingrijpen op de private huurmarkt. Forse huurprijsstijgingen door de hollende inflatie? 'Dat is de consequentie van huren', aldus Jan Jambon. Dan dacht hun voorzitter en tevens burgemeester van Antwerpen, Bart De Wever, daar toch anders over. Meer dan de helft van de Antwerpse bevolking is dan ook huurder. Hij liet een ballonnetje op om de huurprijsindexeringen te beperken voor relatief slecht geïsoleerde huurwoningen en helemaal uit te schakelen voor energieverslindende woningen. Eerder hadden in mei 2022 Vooruit en Groen gepleit voor een globale indexaftopping voor alle private huurders, maar dat viel toen nog op een koude steen bij de regeringsmeerderheid (N-VA, Open VLD en cd&v).

Hoe dan ook, het Vlaams parlement besloot dat vanaf 1 oktober 2022 de huurprijsindexering niet langer mag als er voor de huurwoning geen EPC-attest (energieprestatiecertificaat) is of als de huurwoning slechts energielabel E of F heeft. Beschikt de woning over energielabel D, dan mag de huurindex maar voor de helft worden verhoogd. De Vlaamse regering voegt daar nog iets aan toe, want organiseert ook voor de toekomst een soort indexsprong voor de huurprijzen. Ondertussen hebben zowel het Brusselse als het Waalse gewest het Vlaamse voorbeeld gevolgd en vergelijkbare maatregelen uitgevaardigd.

Het blijven hameren op de onbetaalbaarheid van de huurprijzen en de energiefactuur door de Vlaamse huurdersbeweging, en ook de Woonzaak, toont aan dat druk vanuit de sociale bewegingen kan lonen. En toch mag het hier niet bij blijven.

De sterke inflatie, zoals die historisch nog nooit eerder is vertoond, is niet in oktober 2022 zomaar uit de lucht komen vallen, maar werd al veel vroeger (vanaf eind 2021) ingezet. Huurders wiens huurcontract verjaarde vóór oktober 2022 (75 % van de huurders), grijpen dus voorlopig naast deze beperking van de huurindexering. En voor huurders met een EPC-attest A+, A, B of C kan de verhuurder de volle indexering eisen. Dat is liefst 73 % van de uitgereikte EPC-attesten voor huurappartementen en 46 % bij de verhuurde eengezinswoningen. Nochtans worden ook de huurders van deze woningen getroffen door scherpe energieprijzen en koopkrachtverlies.

Veel huurders weten dan ook niet langer hoe ze in godsnaam nog moeten zien rond te komen. De kleenex-zakdoekjes staan deze dagen standaard klaar in de advieslokalen van de huurdersbonden. Want er werd daar de afgelopen maanden door de huurders veel tranen gelaten. Hoeft dat te verwonderen? Reeds lang voor deze crisis was er al sprake van een groeiend betaalbaarheidsprobleem bij de private huurders. Al in 2018 zat 52 % van de private huurders boven de 30 %-norm van het inkomen dat aan wonen wordt besteed, tegenover 27 % van de eigenaars-bewoners. En dat zal er ondertussen niet op zijn verbeterd.

Er is dus dringend nood aan structurele maatregelen om zowel de betaalbaarheid als de woonkwaliteit en energiezuinigheid van onze huurwoningen te verbeteren. Het Vlaams Huurdersplatform (dat de huurdersbonden ondersteunt) heeft alvast een betaalbaarheidsplan voor de huurmarkt uitgewerkt. Dat plan werd in de commissie Wonen van het Vlaams parlement besproken. De Vlaamse overheid belooft in haar Woonbeleidsplan 2050 dat tegen dan alle woningen in Vlaanderen kwaliteitsvol zullen zijn. Hoe realistisch is dat als we vandaag de (energie)crisis van het Vlaams huurwoningpark analyseren? En uitgerekend voor dit segment van de woningmarkt is er nauwelijks sprake van woonpremies om de kwaliteit en energiezuinigheid te verbeteren en tegelijkertijd de betaalbaarheid te bewaken. Het debat in de commissie Wonen kan ons leren wie hier echt wakker van ligt.

WANNEER IS EEN WEDERVERHURINGSVERGOEDING VERSCHULDIGD?



Wanneer een rechter de huurovereenkomst ontbindt in het nadeel van de huurder, omdat die bijvoorbeeld ernstig is tekortgeschoten in zijn verplichtingen, vraagt de verhuurder meestal ook een wederverhuringsvergoeding. Dit is een vergoeding verschuldigd aan de verhuurder om het mogelijke verlies aan huurinkomsten ten gevolge van de onmiddellijke ontbinding van de huurovereenkomst, te compenseren.

Redenering is dat pas vanaf het moment dat de rechter de ontbinding daadwerkelijk uitspreekt, de verhuurder op zoek kan gaan naar een andere huurder. Nu dat enige tijd in beslag neemt vooraleer een nieuwe huurder zijn intrek kan nemen, veroordeelt de rechter de huurder doorgaans tot een schadevergoeding. Die is gelijk aan het aantal maanden dat het gemiddeld duurt om een andere huurder te vinden en waarop de verhuurder dan pas opnieuw huurinkomsten kan krijgen. In de woninghuur is een wederverhuringsvergoeding van ongeveer drie maanden huur gebruikelijk, omdat volgens de meeste rechters dit een redelijke termijn is waarbinnen een andere huurder kan worden gevonden. De wederverhuringsvergoeding dient dus om de ontbrekende huurinkomsten te compenseren tijdens de zoektocht naar een andere huurder. Het betreft een schadevergoeding. Dat is dus een vergoeding voor de door de verhuurder geleden schade, die een gevolg is van de fout van de huurder. Was het huurcontract niet door de schuld van de huurder ontbonden, dan had de

verhuurder ook geen schade (derving huurinkomsten) geleden.

Toch is een wederverhuringsvergoeding niet altijd verschuldigd, zoals het vonnis van de vrederechter van Zoutleeuw aantoonde. We zetten eerst de feiten op een rijtje.

De huur neemt een aanvang op 1 maart 2016. De woninghuurwet is dus van toepassing. Basis-huurprijs voor het appartement is 590,01 euro. In augustus 2020 betaalt de huurder 225,50 euro te weinig aan huur. En sinds januari 2021 betaalt hij helemaal geen huur meer, zodat eind mei 2021 de huurachterstand is opgelopen tot een bedrag van 3.175,55 euro.

Ondertussen heeft de huurder het contract opgezegd tegen 31 mei 2021 en heeft hij ondertussen het appartement verlaten. De sleutels werden bij de vastgoedmakelaar gedeponneerd. Wel heeft de huurder nog wat rommel nagelaten. De verhuurder vordert de ontbinding, de uithuiszetting binnen de vierentwintig uur na de betekening van het vonnis, de achterstallige huurgelden (3.175,55 euro tot en met mei 2021), een bezettingsvergoeding per begonnen maand vanaf 1 juni 2021 à rato van 590,01 euro per maand en tot slot daarbovenop een wederverhuringsvergoeding ten bedrage van 1.650 euro.

De huurder geeft verstek zodat een verzoening

niet mogelijk is. Vooreerst maakt de vrederechter duidelijk dat ook al heeft de huurder opgezegd, de verhuurder ook tijdens de lopende opzeggingstermijn een ontbinding kan vorderen. De huurder moet ook dan zijn verplichtingen nakomen. De rechter concludeert dat een volgehouden niet-betaling van de huurgelden inderdaad een reden is tot huurontbinding.

Maar het feit dat de huurovereenkomst reeds werd opgezegd door de huurder, heeft wel een invloed op de vordering van de wederverhuringsvergoeding. Een wederverhuringsvergoeding, die enkel bij een huurontbinding wegens wanprestatie van de huurder verschuldigd is (en dus niet bij huurbetaling door opzegging), heeft uitsluitend tot doel het verlies aan huurgelden te compenseren dat de verhuurder lijdt 'voor de tijd die nodig is voor de wederverhuring.' Aangezien de huur door de huurder was opgezegd, wist de verhuurder al sinds het begin van de opzeggingstermijn dat hij het goed vanaf 1 juni 2021 ter beschikking zou krijgen en kon hij dus reeds op voorhand een nieuwe huurder beginnen zoeken. De huurontbinding op amper een tiental dagen vóór het verstrijken van de opzeggingstermijn veroorzaakt voor de verhuurder dus geen inkomstenverlies die te wijten zou zijn geweest aan het feit dat hij als gevolg van de huurontbinding onverwachts nog op zoek moest zijn gegaan naar een nieuwe huurder. En dus wijst de vrederechter terecht de vordering tot betaling van een wederverhuringsvergoeding van drie maanden huur af.

Bron: Vred. Zoutleeuw 20 mei 2021,
T. Vred. nrs 1-2, 2022, blz. 31-3

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Goed dat de huurdersbond bestaat. Het angstzweet breekt je nog altijd uit bij de herinnering aan die harige paddenstoelenvlokken op de muur, en hoe broeierig en benauwend het in de kamer van je zoontje wel kon zijn. Maar de huurdersbond heeft zijn schouders onder het dossier gezet. Die aangetekende brievenpletwas met ingebrekestellingen waarin gewag werd gemaakt van steeds grotere schadevergoedingen met een steeds verdere terugwerkende kracht wegens telkens toenemend gederfd huurgenot, en uiteindelijk de minnelijke schikking bij de vrederechter, die toch even de wenkbrauwen moest fronsen bij het aanhoren van je horrorverhaal, het bekijken van al het rauwe fotomateriaal en het betasten van de vastgeklitte roomkazige schimmelweefsels op je armen, hebben de verhuurder er dan toch van kunnen overtuigen eindelijk de buitengevel aan te pakken zodat met een minimum aan overlast de bewuste slaapkamer opnieuw veilig en gezond kan worden gebruikt. En de huurderbond kan je ook in andere huurzaken van een passend huuradvies voorzien, zoals blijkt uit onderstaande huurberichtgeving.

Bevestigingsmail verhuring van enige waarde?

Benny en zijn inwonende dochter Stien zijn het getalm van de huisbaas meer dan beu. De mankementen blijven maar onopgelost. Omdat de zaken zodanig aanslepen, besloten ze om te verhuizen en zeggen ze het huurcontract tegen eind september op. Maar de zoektocht naar een andere woonst verloopt minder vlot dan verhoopt. Pas in de laatste maand van de opzeggingstermijn slagen ze erin een geschikt appartement

te vinden aan de andere kant van de stad. Na een bezichtiging en enkele telefoontjes met het vastgoedkantoor, ontvangt Benny op 18 augustus een mail waarin wordt bevestigd dat hij het appartement in huur kan nemen. Daarin wordt hem meegedeeld dat het huurcontract nog zal worden opgemaakt en wordt hem gevraagd dat de week erop te komen tekenen. Daarbij krijgt hij nog een aantal praktische zaken mee over onder meer de huurprijs en de waarborgsom.

Al stilletjes genietend van een drankje op een gezellig terrasje in hartje Antwerpen, valt Benny

zowat van zijn stoel als hij, pas op 21 augustus, op zijn telefoon een mail van het makelaarskantoor ontvangt waarin hem kortweg wordt meegedeeld dat de eigenaar het appartement aan een vriend wenst te verhuren. Het huurcontract gaat dus niet door voor Benny en Stien. Omdat zij hun huidige appartement per 1 september moeten verlaten, heerst er in eerste instantie lichte paniek. Toch meent Benny bij nader inzien zich hier niet bij te moeten neerleggen. Hij is er namelijk van overtuigd dat de voorgaande bevestigingsmail van het vastgoedkantoor bindend is omdat er schriftelijk formele afspraken over de huur werden gemaakt.

Hij besluit een en ander toch te verifiëren bij zijn plaatselijke huurdersbond. Hopelijk slagen Benny en Stien er binnen dit kort tijdsbestek nog in een andere woning te vinden, want slechts de ondertekening van een huurovereenkomst doet een contractuele relatie ontstaan met bindende wederzijdse verplichtingen. De loutere bevestiging per mail dat de kandidaat de woning mag huren, is niet voldoende om te spreken van een contractuele band. Maar of de verhuurder helemaal vrijuit kan gaan, is natuurlijk een andere kwestie. Uit zijn houding bleek dat hij het appartement tot voor kort toch aan Benny zou verhuren. Door zijn plotse beslissing moeten hij en zijn dochter hopen op een klein mirakel...

Indexatie huurprijs tijdens opzeggingstermijn

Ratko huurt een dakappartement in de buurt van de Bosuil in Deurne-Noord (in Antwerpen). Hij leeft al jaren op relatief slechte voet met de verhuurder. Nadat hij eindelijk de stap heeft gezet om de huur op te zeggen, moet hij alsnog naar de huurdersbond omdat hij, niet lang na het versturen van zijn opzegging, nog een brief van de huisbaas ontvangt waarin deze de huurprijs indexeert voor de laatste drie maanden. Onze huurder is ervan overtuigd dat dit niet kan en ziet dit dan ook louter als een soort van pesterij vanwege de verhuurder. Hij wenst er dan ook niet op in te gaan, en zeker niet met die hallucinante stijgingen van het indexcijfer. Dit wordt hem evenwel afgeraden omdat



de verhuurder wel degelijk op elk moment de huurprijs kan indexeren, dus ook tijdens de opzeggingstermijn.

In welke gevallen de huurprijs dan toch niet mag worden geïndexeerd, omwille van de nieuwe regeling over de gedeeltelijke huurprijbsblokkering, lees je elders in dit nummer.

Verluchten vs. dure energieprijzen

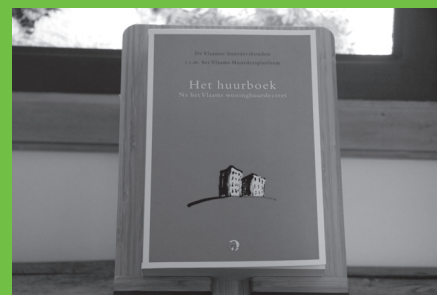
Reshma huurt sinds voorjaar 2019 een appartement op de gelijkvloerse verdieping aan de rand van een Limburgse centrumstad. Boven haar is het kantoor van de verhuurder gevestigd, gespecialiseerd in binnenmilieu, isolatie en energie. Hij kent dus het verschil tussen verluchten en ventileren als geen ander. In het hele gebouw is er slechts één enkele meter voor het gas- en elektriciteitsverbruik aanwezig die op naam van de verhuurder staat. Ze is dus zelf geen klant bij een energieleverancier. Om deze reden betaalt ze aan de verhuurder een vast bedrag voor haar verbruik, en ontvangt ze geen jaarlijkse afrekening. Dat lezen we ook zo in haar contract.

Enkele maanden geleden krijgt ze een mail van de verhuurder waarin die vraagt om het maandelijkse vaste bedrag te verhogen omwille van de sterk gestegen energieprijzen. Daar heeft ze op zich geen problemen mee. Het is haar immers ook niet ontgaan dat de energieprijzen de hoogte zijn ingeschoten. Ze denkt dat hiermee de kous af is, tot ze een whatsappje van hem ontvangt met een foto van haar raam dat op kip openstaat en waarin hij verontwaardigd beweert dat ze toch wat zuiniger zal moeten zijn en dat ze het appartement niet constant moet verluchten, en zeker niet wanneer ze de deur uit is: 'Nu we langzaam overgaan van *te warm* naar *te koud*, zou ik graag enkele verbruiksafspraken maken/hernieuwen met het oog op een zo duurzaam mogelijk gebruik van de mogelijkheden en zeker om de *quasi* onbetaalbare energiekost zo goed mogelijk onder controle te houden.' De verhuurder bericht haar dus dat haar raam de hele dag openstaat bij een buitentemperatuur van amper 15 °C. Waarop Reshma zich afvraagt wat het probleem eigenlijk is, de verwarming stond geeneens aan, niet nu, niet morgen, het is immers 15 °C. Na zijn vraag om gecontroleerd te verluchten, stelt hij echter vast dat ze de week daarop gewoon het tegenovergestelde doet.

Reshma: 'Je houdt me nogal in het oog. En nog foto's nemen ook. Dit is schending van mijn privacy en begint te lijken op stalking.' De verhuurder: 'Ik hou je niet in het oog. Het open raam is nu eenmaal zichtbaar vanop het openbaar domein.' Onze huurster is stomverbaasd. Het is midden september en de zomer zindert nog een beetje na. De verwarming stond niet aan toen de verhuurder het open raam fotografeerde. En mag de verhuurder zomaar foto's van haar raam maken? Mag hij haar zomaar aanspreken op haar energie- en verluchttingshouding?

Nu kunnen we wel begrip opbrengen voor een verhuurder die in deze tijden bezorgd is over de gestegen prijzen en het energieverbruik van zijn huurster, maar dat geeft hem nog niet het recht om zich te bemoeien met haar privéleven door na te gaan wanneer ze wel en niet verlucht en wanneer ze de woning verlaat. Hiervan foto's nemen en versturen via whatsapp, neigt naar een inbreuk op zijn verplichting om de huurster het rustig huurgenot te vrijwaren. Hij kan zich ook niet verzetten tegen een lichtjes open gekanteld raam tijdens haar afwezigheid omdat dit de woning te sterk zou doen afkoelen. Vanuit gezondheidsoverwegingen qua binnenklimaat is het juist belangrijk om voldoende te ventileren en te verluchten.

Wel kan de verhuurder Reshma vragen om het zogenaamde forfaitaire bedrag voor de energiekosten uit de huurprijs te halen en naar omhoog te herzien of te vertalen in de werkelijke kosten, mocht dit haalbaar zijn, wat hier niet het geval is, aangezien er geen individuele meter is voor haar appartement, tenzij dit toch technisch mogelijk zou zijn en opweegt tegen de kosten voor aansluiting op het distributienet. Maar bij een verhoging van de forfaitaire tussenkomst is het aan de verhuurder om aan te tonen welk aandeel die kosten in de huurprijs vertegenwoordigen. Komen partijen er niet uit, dan is het uiteindelijk de vrederechter die hierover moet oordelen, waarbij de bewijslast bij de verhuurder ligt. Tot slot zou een individuele aansluiting voordelig voor Reshma kunnen mocht als ze in aanmerking komen voor het verruimd sociaal tarief. Dat geldt immers enkel voor rechtstreekse residentiële eindafnemers. Via een vragenlijst van de FOD (federale overheidsdienst) Economie kan men nagaan of dit inderdaad ook bij jou het geval is.



HET HUURBOEK NA HET VLAAMS WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming werd het huurrecht Vlaams materie. Op 1 januari 2019 trad het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet in werking. Dat regelt 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 vóór deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlengingen vallen onder de federale woninghuurwet van 1991. We zullen het dus nog een tijdje met beide huurreglementeringen naast elkaar moeten doen.

De huurdersbonden maken er al lang een punt van om via het huurboek de huurregels op een verstaanbare manier uit de doeken te doen. Alles wat ook maar in de buurt van huren komt, wordt minutieus beschreven. In het vernieuwde huurboek pluizen we zowel het gemeen huurrecht, de woninghuurwet als het woninghuurdecreet uit, en gaat onze aandacht bovendien ook uit naar de woningkwaliteitsbewaking en de procesvoering. In deze editie vind je alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 terug, evenals de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die uitvoering kreeg in 2021. Op die manier beschikt de lezer over een compleet geheel van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren). Telkens wordt in klare taal uiteengezet wat de huurder kan, mag of moet doen wanneer hij met een huurkwestie verveeld zit. 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. Huurdersbondleden kunnen het ook via hun plaatselijke huurdersbond bij het Vlaams Huurdersplatform bestellen aan 21 euro. Om de verzendingskosten uit de weg te gaan, kan je je bestelling telefonisch plaatsen en het boek – na afspraak – tijdens de kantooruren komen ophalen. Vergeet je lidnummer niet te vermelden.

DE VERMINDERING VAN DE ONROERENDE VOORHEFFING

De economische crisis treft ons allemaal. Energieprijzen die de pan uit swingen, waanzinnige huurprijsindexaties... iedereen heeft het afgelopen jaar extra diep in de geldbeugel moeten tasten. Dan kunnen alle beetjes helpen om de eindjes nog enigszins aan elkaar te kunnen blijven knopen. In die optiek is het vreemd dat veel huurders, hoewel ze hier aanspraak op kunnen maken, zelfs niet op de hoogte zijn van de vermindering van de onroerende voorheffing. Het Huurdersblad zet je op de goede weg.

Verhuurder betaalt onroerende voorheffing

Op het inkomen dat eigenaars verkrijgen uit het bezitten en/of verhuren van hun woning of appartement, betalen zij belasting, met name de onroerende voorheffing (grondbelasting in de volksmond). Het kadastraal inkomen vormt hiervoor de basis. Het gaat om een schatting van het gemiddeld netto-inkomen dat onder normale omstandigheden gedurende één jaar van een onroerend goed kan worden verkregen. Met andere woorden: het totaal aan huur dat de eigenaar normaal gezien gedurende een jaar zou ontvangen (min een forfaitaire aftrek van 40 % ter compensatie voor de onderhouds- en herstellingskosten). Tegenwoordig gaat het om een gewestbelasting, vermeerderd met de opcentiemen. Opcentiemen zijn een percentsgewijze verhoging van het oorspronkelijke basisbedrag. En die verschillen van gemeente tot gemeente. Het gaat dus om een typische belasting op de eigendom van de woning. Deze valt dan ook ten laste van de verhuurder. Sommige huurcontracten durfden deze belasting wel eens op de huurder af te wentelen. Voor alle contracten voor een woning die de huurder als zijn hoofdverblijfplaats bestemt en die gesloten werden na 30 december 1989, mag dat niet langer. Het gaat hier om dwingend recht, zodat het contract dit niet zomaar ter zijde kan schuiven.

In bepaalde gevallen kan de eigenaar een vermindering op deze onroerende voorheffing krijgen, afhankelijk van de gezinssituatie van de personen die de woning bewonen. Dat is ook zo wanneer hij de woning verhuurt. Deze vermindering is dan voor de huurder, aangezien hij en zijn gezin de woning bewonen. Er zijn verschillende situaties mogelijk waarin de huurder van de vermindering van de onroerende voorheffing kan genieten, als er bij je thuis een van de volgende personen wonen:

- > minstens twee kinderen ten laste met recht op groepspakket (gezinsbijslag)
- > gezinslid of kind met een handicap
- > een grootoorlogsverminkte

① Minstens twee kinderen ten laste

Deze vermindering komt het meest voor. Als er op 1 januari van het aanslagjaar twee kinderen ten laste staan ingeschreven op je adres, kan je als huurder de vermindering aanvragen. Voor twee kinderen wordt in 2022 een basisvermindering van 13,54 euro toegekend. Voor drie kinderen is dit 21,44 euro, voor vier 30,02 euro, enz. Deze basisbedragen worden nog verhoogd met de opcentiemen. Afhankelijk van de gemeentekas, verschillen die dus van gemeente tot gemeente. In Gent bijvoorbeeld bedragen die 913,10 in 2022; in Antwerpen 850. Zo bedraagt de werkelijke vermindering van de onroerende voorheffing voor een Gents gezin met twee kinderen ten laste ongeveer 160 euro; in Antwerpen zal dat iets minder zijn.

Co-ouderschap

Maar hoe zit dit dan precies met kinderen van wie de ouders uit de echt zijn gescheiden of niet langer bij elkaar wonen? Een kind kan maar op één enkel adres gedomicilieerd zijn, zelfs bij een gelijkmatig verdeeld verblijf, bijvoorbeeld de ene week bij de ene ouder, de andere week bij de andere (co-ouderschap). Slechts één enkele ouder heeft dan recht op de vermindering: de ouder bij wie het kind gedomicilieerd staat. De andere ouder heeft hier geen recht op, zelfs niet gedeeltelijk, ook al zouden de kinderen gedurende even veel tijd bij hem of haar verblijven.

Is hier dan geen sprake van discriminatie? Het Grondwettelijk Hof, het rechtscollege dat onder meer toeziet op de naleving van de grondwettelijke bepalingen, dacht van wel. In twee arresten (uit 2011 en 2012) stelde het dat bij co-ouderschap de andere ouder ook minstens gedeeltelijk recht moet hebben op de vermindering. Beide arresten hadden betrekking op de Waalse regeling. De Waalse administratie had immers geweigerd de vermindering aan de gescheiden vader toe te kennen, wat niet naar zijn zin was en hiermee naar de rechter trok die deze kwestie toen aan het Grondwettelijk Hof voorlegde. Dat oordeelde dat het gelijkheidsbeginsel inderdaad geschonden was. Sederdien krijgt in Wallonië elke ouder met co-ouderschap de helft van de vermindering toegekend. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is er een proportionele verdeling, afhankelijk van de verblijfsregeling.

De vermindering van de onroerende voorheffing uitgerekend



Vlaanderen blijft tot op heden achterophinken. Toenmalig Vlaams minister voor financiën, Philippe Muyters (N-VA) antwoordde op een parlementaire vraag dat dit een aanzienlijke verzwarende voor zijn administratie zou betekenen: *‘Wat als bijvoorbeeld een ouder dan naar een ander gewest of het buitenland zou verhuizen?’* Vlaanderen is al die tijd dus blijven vasthouden aan de toekenning van de vermindering aan de ouder die ook de kinderbij-slag ontvangt, en biedt dus niet de mogelijkheid om hiervan af te wijken. In een recent arrest (van juni 2022) heeft het Grondwettelijk Hof zich hierover opnieuw uitgesproken en Vlaanderen nogmaals op de vingers getikt. Huidig Vlaams minister van financiën, Matthias Diependaele (N-VA), heeft nu beloofd dat dit vanaf 2023 ook in Vlaanderen zal worden aangepast.

② Inwonend gezinslid met een handicap

Je kan ook een vermindering op de onroerende voorheffing krijgen wanneer vóór de leeftijd van vijfenzeftig jaar bij jezelf (of bij een inwonend gezinslid) werd vastgesteld dat:

- door lichamelijke of psychische toestand je verdienmodel verminderd is tot een derde van wat een persoon zonder handicap kan verdienen
- je een invaliditeit van minstens 66 % hebt
- je een erkenning hebt van volledige of ernstige vermindering van zelfredzaamheid van ten minste 9 punten

Je kan de nodige attesten opvragen bij het RIZIV of de FOD Sociale Zekerheid. Voor een inwonend gezinslid met een handicap bedraagt de basisvermindering 12,22 euro; voor twee inwonende gehandicapte gezinsleden is dat 29,30 euro, enzoverder. Ook deze bedragen worden verhoogd met de opcentiemen. Een gehandicapt kind staat voor twee kinderen ten laste. Zodra het gehandicapt kind eenentwintig wordt en nog thuis woont, zal

de vermindering worden toegekend op basis van een gehandicapt inwonend gezinslid.

③ Grootoorlogsverminkte

Tot slot kan er ook een vermindering worden verkregen als er een grootoorlogsverminkte bij je inwoont. Een grootoorlogsverminkte is een persoon die getroffen is door een invaliditeit van 100 % tijdens een van de volgende militaire conflicten:

- > militairen van de oorlog 1914-1918
- > militairen en bepaalde burgers van de oorlog 1940-1945
- > onder bepaalde voorwaarden militaire van de oorlog in Korea, en
- > militairen die opdrachten vervulden in het kader van de NAVO, de VN of die erkend worden door de ministerraad.

Voor één en dezelfde persoon kan er geen vermindering als grootoorlogsverminkte en tegelijkertijd als persoon met een ernstige handicap worden verkregen. Het is uiteraard wel mogelijk dat er bij je thuis zowel een grootoorlogsverminkte als een ernstig gehandicapt persoon woont, voor wie voor beiden dan een vermindering kan worden aangevraagd.

Hoe aanvragen?

Eigenaars krijgen de vermindering automatisch via hun aanslagbiljet toegekend als ze aan een van bovenstaande woonsituaties beantwoorden. De huurder moet die voor de eerste keer zelf actief aanvragen. De vermindering wordt dan eerst toegekend aan de verhuurder, omdat die als eigenaar de onroerende voorheffing betaalt. Maar de huurder krijgt zelf ook een melding van het bedrag van de vermindering. De verhuurder moet die dan eenmalig in mindering brengen van de huishuur. Weigert hij, zelfs na een aangetekende brief, dan kan je het bedrag gewoon afhouden van de huishuur, nadat je de verhuurder hiervan (bij voorkeur aangetekend) op de hoogte hebt gebracht. Voor de komende jaren krijgt de verhuurder jouw vermindering dan automatisch toegekend en word je ook telkens op de hoogte gebracht van het bedrag van de vermindering. Op de website van de Vlaamse belastingdienst (tik dat gewoon in op een internetzoekmachine) vind je de nodige aanvraagformulieren die je met je elektronische identiteitskaartlezer of een andere beveiligde procedure (Itsme of sms-code) kan invullen. Je kan het formulier ook printen, invullen en per post opsturen of inscannen en doormailen.

Kwam je de afgelopen jaren ook in aanmerking voor de vermindering maar heb je die nooit aangevraagd, dan kan je via een bezwaarschrift de vermindering tot vijf jaar terugvragen, ook als je ondertussen bent verhuisd. Je voormalige verhuurder moet het bedrag van de vermindering dan aan jou doorstorten.

DE BEVRIEZING VAN DE HUURPRIJSINDEXATIE

2022 zal de geschiedenisboeken ingaan als het jaar van onder meer de hallucinant stijgende inflatie die zich in nooit geziene huurprijsindexaties vertaalde. Daarbovenop kwamen dan nog eens de torenhoge energiefacturen. Aangezien huurwoningen doorgaans minder goed geïsoleerd zijn dan woningen die door hun eigenaar worden bewoond, is de private huurder dubbel slachtoffer van de energiecrisis. Huurders hebben de isolatie van hun woning zelf niet in handen maar hangen af van de goodwill van de verhuurder, die er zelf niet veel baat bij heeft om zijn woning extra te isoleren. De huurdersbonden trokken hiervoor verschillende keren bij de Vlaamse regering aan de alarmbel (zie ook het standpunt van Huurdersblad 251), maar vingen meestal bot.

Dat is nu eenmaal de consequentie van huurder zijn. Het was het zinnetje waarmee Vlaams minister-president Jan Jambon (N-VA) reageerde op de vaststelling dat huurders geen grip hebben op hun energiefactuur. Dit arge-loze antwoord leverde hem bakken kritiek op. Ligt hij, en met hem de hele Vlaamse regering, dan helemaal niet wakker van de bijzonder moeilijke situatie waarin huurders zich bevinden? Ook zijn voorzitter Bart De Wever moet zich in zijn koffie hebben verslikt. Amper een week later, tijdens een televisiedebat, opperde die laatste het voorstel dat verhuurders van een energieverblindende woning de huurprijs niet zouden mogen indexeren. Op die manier worden ze aangespoord om toch te investeren in energiezuinige maatregelen en worden huurders van de ergste woningen een beetje gespaard.

Huurprijsindexaties in 2022: loodrecht en pijlsnel naar omhoog

In normale tijden mag de verhuurder de huurprijs elk jaar indexeren. Dat is al sedert mensenheugenis zo. Buiten enkele bokkesprongen in het verre verleden, zorgt de index ervoor dat de huurprijs jaarlijks met enkele procenten naar omhoog gaat. Maar begin dit jaar steeg een huurprijs van 700 euro op een jaar tijd met 50 euro. De telefoon van de huurdersbonden stond toen al roodgloeiend met verontruste huurders die dit allemaal niet konden geloven. En naarmate 2022 vorderde, ging het van kwaad naar erger. Wij geven een voorbeeld met een contract dat begonnen is op 1 oktober 2020 met een basishuurprijs van 700 euro. In oktober 2021 bedroeg de index 716 euro, wat neerkwam op een stijging van net iets meer dan 2 %. Maar in oktober van dit jaar was die index opgelopen tot maar liefst 796,54 euro.

Het gaat hier om een historische stijging van meer dan 11 % op slechts één jaar tijd. En dan wacht je nog met een bang hart de energieafrekening af. Kortom, zo kon het echt niet langer.

Blokkering van de huurprijsindexatie met het EPC

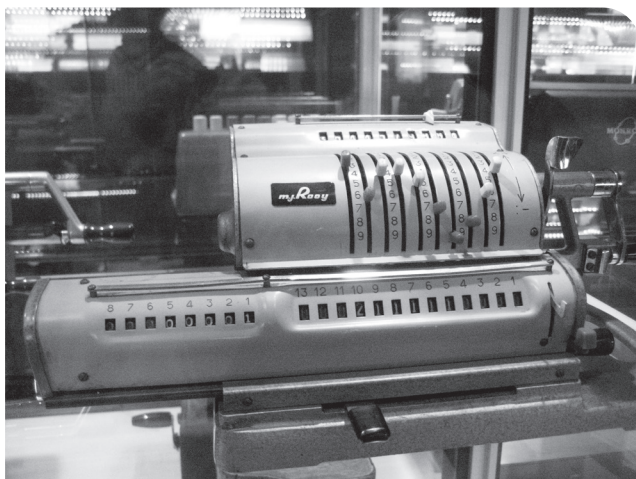
Op 1 oktober 2022 werd in het Vlaams parlement een spoeddecreet goedgekeurd. Vanaf die datum tot 30 september 2023, een jaar later, mag de huurprijs niet meer worden geïndexeerd als de woning niet over een energieprestatiecertificaat (EPC) beschikt, wanneer dat vervallen is (het EPC is immers slechts tien jaar geldig) of wanneer er wel een is met een slechte score (E en F). In sommige kringen gingen stemmen op dat die geldigheidsperiode van tien jaar begint bij de aanvangsdatum van het huurcontract. Als dat contract bijvoorbeeld in 2014 begonnen is, zou dit betekenen dat het EPC dan ook tot 2024 geldig zou zijn als het huurcontract dan nog loopt, ook al werd het EPC bijvoorbeeld in 2011, meer dan tien jaar geleden, opgemaakt. Maar dat werd vlug tegengesproken. Het is de opmaakdatum van het EPC die geldt voor de tien jaar durende geldigheid. En als het verlopen is, mag de huurprijs niet worden geïndexeerd. Sommige huurcontracten vermelden wel de EPC-score, zonder dat het EPC er daadwerkelijk bij werd gevoegd. Het zou dus kunnen zijn dat het om een score gaat van een EPC dat ouder dan tien jaar is. Dan geldt dit niet meer. Als de verhuurder wil indexeren, kan je dus zelf steeds het EPC opvragen vooraleer je de indexering betaalt. Concreet: als er bij het huurcontract van het voorbeeld van hierboven geen of een slecht EPC voorhanden is, levert een bevrozing van de indexering voor de huurder een jaarlijkse besparing op van 961,92 euro op ($12 \times 80,16$ euro).

Kleeft er aan de huurwoning een EPC met score D, dan mag de indexatie slechts voor de helft worden doorgevoerd: de indexering wordt gehalveerd. Je neemt dan de huurprijs die je betaalde in september als startpunt. Daarna bereken je wat de 'normaal' geïndexeerde huurprijs zou zijn voor 2022. Je telt de huurprijs van september samen met wat de geïndexeerde huurprijs zou zijn en deelt dit bedrag door twee. Dat is de index die de verhuurder met een EPC-score D kan vragen.

Betaalde je de indexatie ten onrechte toch wel, dan bestaat er altijd de mogelijkheid die terug te eisen. Als huurder kan je immers alles wat je de afgelopen vijf jaar te veel hebt betaald, terugvorderen. Je stuurt hiervoor dan een aangetekende brief naar de verhuurder. Gaat de verhuurder hier niet op in, dan heb je wel nog maar een jaar de tijd (vanaf het versturen



hallucinante huurprijsindexaties.JPG



van je aangetekende brief) om het te veel betaalde via een gerechtelijke procedure bij de vrederechter terug te vragen. Na dat jaar verloopt je recht op terugvordering.

Huurders van woningen met een goede EPC-score zijn toch de dupe

Bedoeling is om huurders in energieverblindende woningen te beschermen, want zij zitten met de hoogste energiefactuur. Bij huurders van zuinigere woningen (met een EPC-score A+, A, B of C) mag de huurprijs ook na 1 oktober 2022 gewoon worden geïndexeerd. Ook deze huurders zien hun energievoorschotfactuur nochtans de hoogte ingaan. Afgelopen november zaten we al aan een inflatie van meer dan 12 %. Voor een huurcontract dat op 1 november 2021 is begonnen aan een basishuurprijs van 700 euro, bedroeg de geïndexeerde huurprijs op 1 november 2022, amper een jaar later, maar liefst 785,89 euro. Deze huurders verliezen ook aan koopkracht maar worden niet beschermd door deze regeling omdat hun huurprijs wel nog de hoogte in kan.

Huurprijsindexaties voor 1 oktober 2022 en na 1 oktober 2023

Huurders wiens huurprijs eerder dit jaar (vóór 1 oktober 2022) correct werd geïndexeerd, moeten de index (blijven) betalen. Je kan die dus niet terugvorderen. De nieuwe indexregeling geldt enkel voor indexaties die vanaf 1 oktober 2022 worden gevraagd. Ook al verjaarde het huurcontract bijvoorbeeld in augustus of september 2022 maar vergat de verhuurder de indexatie te vragen en deed hij dat in de loop van oktober of november, dan kan dit niet. De huurprijs voor elk contract, ongeacht wanneer het begonnen is, zal in deze periode dus één keer niet worden geïndexeerd, tenzij je natuurlijk wel een goede EPC-score hebt. Het doet er niet toe wanneer de indexatie verschuldigd was, maar wel wanneer de verhuurder erom vraagt. Vraagt hij op 2 oktober 2022 de index vanaf 1 september 2022 omdat je huurcontract toen verjaarde, dan hoef je het nieuwe bedrag niet te betalen. Vroeg hij dat daarentegen voor of ten laatste op 30 september, dan was dit wel nog mogelijk.

Om vanaf 1 oktober 2023 te vermijden dat de indexering opnieuw ten volle mag spelen en de schok voor de huurder dan met evenveel kracht terugkomt, is er nog een tweede maatregel die ervoor zorgt dat de huurprijs vanaf oktober 2023 met een correctiefactor zal worden geïndexeerd. Daar

komen we in een later nummer van het Huurdersblad nog op terug.

Enkel private huurcontracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder

De nieuwe regeling geldt enkel voor private huurcontracten waarbij de huurder de woning tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt. Het gaat zowel om contracten onder toepassing van de woninghuurwet (gesloten vóór 1 januari 2019) als van het Vlaams woninghuurdecreet (gesloten vanaf 1 januari 2019). Studentenhurovereenkomsten vallen niet onder deze regeling. Ook de huur van tweede verblijven of kantoorruimtes voor vrije beroepen valt uit de boot. De sociale huurovereenkomsten hebben een andere, speciale regeling voor de huurprijsaanpassing op 1 januari 2023. Daar wordt rekening gehouden met het inkomen van de huurder(s) en de bijwoner(s).



geen epc = geen indexatie

Verhuurder zegt huurcontract op uit rancune?

In tegenstelling tot eerdere blokkeringen van huurprijsstijgingen gaat deze nieuwe regeling niet gepaard met een wettelijke verlenging van de opzegging van de verhuurder, zoals dit wel het geval was in de jaren tachtig van de vorige eeuw. Als huurder loop je dus het risico dat een boze verhuurder een manier zal zoeken om het huurcontract op te zeggen. Bij een nieuw huurcontract met een andere huurder kan de huurprijs immers wel de hoogte in. Zijn opzeggingsmogelijkheden zijn hier gelukkig niet eindeloos. Hij kan het huurcontract niet zomaar opzeggen. Wat wel mogelijk is, is dat hij beslist om een kortlopend huurcontract niet te verlengen en dat opzegt tegen het einde van de overeengekomen korte duur.

Het energieprestatiecertificaat

Het EPC is verplicht voor elk huurcontract dat gesloten werd vanaf 1 januari 2009. Heb je nog een contract dat voor deze datum werd ondertekend, dan was en is de verhuurder nog steeds niet verplicht er een te kunnen voorleggen. Maar is er geen voorhanden, dan zal de huurprijs ook in dit geval tussen 1 oktober 2022 en 30 september 2023 niet kunnen worden geïndexeerd.

Maar ook aan contracten die na 1 januari 2009 werden gesloten, kleefte niet altijd een EPC. Er wordt geschat dat 100.000 van de meer dan 550.000 private huurwoningen in Vlaanderen geen EPC hebben. De huurder weet



het ook niet altijd of zijn woning er een heeft. Het had ook geen gevolgen op de geldigheid van het contract of er nu al dan niet een was. Je kon/kan dan wel klacht neerleggen bij het Vlaams energie- en klimaatagentschap. In september 2019 schreven we in het Huurdersblad (nummer 240) dat weinig huurders belang hechtten aan de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat, omdat ze al blij waren dat ze überhaupt een huurwoning konden vinden en dat men dan niet ging zeuren over de aanwezigheid van een dergelijk attest. Dat is nu helemaal anders geworden, met de enorm gestegen energieprijzen en nu ook met de (on)mogelijkheid voor de verhuurder om de huurprijs te indexeren. Nagenoeg elke huurder gaat nu bij zijn verhuurder naar het EPC vragen als hij een verzoek tot indexatie krijgt. Meer informatie over dat EPC vind je trouwens ook in Huurdersblad 250.

Het is natuurlijk steeds mogelijk dat de verhuurder alsnog een EPC aanvraagt. Deze nieuwe regeling heeft niet enkel als doel om de betaalbaarheid van het huren te verzekeren, maar ook om de eigenaar ertoe aan te zetten de energetische prestatie van de huurwoning te verbeteren. Wanneer de EPC-score verbetert door renovatiewerken, of wanneer hij alsnog een EPC aanvraagt dat een score zou hebben van A+, A, B of C, dan kan hij in de periode van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 alsnog de huurprijs indexeren, maar niet met terugwerkende kracht. De huurprijsindexatie is pas opeisbaar vanaf het moment van de aanvang van het (nieuwe) EPC-attest. De verhuurder kan hier dus niet met drie maanden teruggaan. Was er bijvoorbeeld op 1 oktober 2022 geen energieprestatiecertificaat of eentje met label E, en haalt de woning op 1 februari 2023 een label C ten gevolge van energetische investeringen door de verhuurder, dan mag de huurprijs enkel pas vanaf 1 februari 2023 worden geïndexeerd. Zijn verzoek moet trouwens schriftelijk gebeuren, zoals bij elke huurprijsindexatie.

Verhuurder wil nu plotseling wel investeren in zijn huurwoning

Wat als de verhuurder nu inderdaad wel ineens energetische werken wil uitvoeren? Kan de huurder die weigeren, niet alleen met het oog op een nakende monsterindexatie maar ook op een herziening van de huurprijs? De verhuurder mag niet zomaar eenzijdig het voorwerp van het gehuurde goed wijzigen. De huurder zou het dus kunnen weigeren dat de verhuurder bijvoorbeeld een warmtepomp installeert als de huidige verwarmingsinstallatie eigenlijk nog behoorlijk functioneert. Iets moeilijker ligt het bij het plaatsen van dubbel glas en dakisolatie. Die behoren tot de verplichte basis-kwaliteitsvereisten. Die kunnen niet leiden tot een herziening van de huurprijs (dat is boven op de indexatie), maar kunnen er wel voor zorgen dat het EPC onder de D-score zakt waardoor de huurprijs dan weer wel kan worden geïndexeerd. Maar weet dat het net de bedoeling is dat de verhuurder zijn woning energiezuiniger maakt. De huurder is hier op lange termijn ook bij gebaat. Je zou bovendien misbruik van recht in de schoenen kunnen worden geschoven mocht je energetische investeringen tegenhouden.

Omzetting oude EPC-getallenscore naar nieuw label

Sinds januari 2019 kreeg het EPC een nieuw jasje en ziet het er helemaal anders uit. Zo wordt het kengetal uitgebreid met een label. Voorheen kreeg het EPC een getallenscore maar nu wordt er gewerkt met labels van A+ tot F, waarbij het eerste staat voor heel erg energiezuinig en het laatste voor super energieverslindend. Stel dat je een EPC-score hebt van 424. Hoe weet je dan welk label erop kan worden geplakt en of de huurprijs vanaf 1 oktober 2022 nu wel of niet kan worden geïndexeerd? Vanaf 400 tot 499 heb je het energielabel E, en vanaf 500 en meer heb je F. Van 300 tot 399 heb je het energielabel D (halve indexering). Met een energiescore onder 300 kan de verhuurder de huurprijs wel nog steeds indexeren.



ADRESWIJZIGING

Normaal gezien is het iets wat je nauwgezet verschillende keren per week doet, maar omwille van de vele praktische rompslomp dat een verhuizing telkens met zich meebrengt, is het er al enkele maanden niet van gekomen: het controleren van je rekeninguittreksels. Dat is dan ook

de reden waarom er maandelijks nog steeds een bedrag verdwijnt voor elektriciteit en gas op je vorig adres. Heb ik mijn vorige nutsleverancier dan niet op de hoogte gebracht van mijn nieuwe adres? Als je verhuist, vergeet dan zeker ook niet je huurdersbond te verwittigen, zodat het Huurdersblad wel tijdig naar je nieuwe adres kan. Gewoon je lidnummer, oud en nieuw adres doorgeven, is hiervoor meer dan voldoende.

HUREN IN EEN APPARTEMENTSGEBOUW: WIE NEEMT DE BESLISSINGEN?

De bouwgrond in Vlaanderen wordt alsmäär schaarser. Riant eengezinswoningen omgeven door een ruime tuin met de auto op de oprit maken steeds vaker plaats voor appartementsgebouwen. Ook in de dorpskernen zie je dat steeds meer rijwoningen worden vervangen door appartementen. De heemkundigen onder ons zullen het willen beamen. Als je een boek op de rommelmarkt of in de bibliotheek op de kop kunt tikken met oude dorpsgezichten, en je vergelijkt die met nu, zal je zien dat er toch heel wat verouderde woningen vervangen zijn door appartementsnieuwbouw. Appartementen zijn dan ook heel wat interessanter voor bouwpromotoren en investeerders omdat de bouwgrond op die manier meer oplevert. Deze verappartementisering brengt automatisch ook verdichting met zich mee. Meer mensen wonen dicht(er) (naast, onder of boven) bij elkaar.

Wanneer je een appartement huurt, woon je dus met verschillende mensen in eenzelfde gebouw. Hoe wordt dit allemaal in goede banen geleid? Wie maakt de afspraken tussen bewoners en mede-eigenaars? Wie zorgt ervoor dat er zich geen stof opstapelt in de gemeenschappelijke inkomhal en trappenzaal? Wie beslist er bijvoorbeeld dat er na tien uur 's avonds geen luide muziek meer mag worden gespeeld? Wie bepaalt er dat er een nieuw dak op het gebouw moet komen of de collectieve verwarmingsinstallatie moet worden vervangen? Tot wie moet je je als huurder dan eigenlijk richten als die gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie niet meer werkt? Dat wordt allemaal geregeld in de wet op de gedwongen mede-eigendom (in de volksmond appartementswet genoemd), waarin sinds 1 januari 2019 enkele wijzigingen werden aangebracht. Die regelt niet alleen wat er moet gebeuren als de eigenaars onderling niet overeenkomen over bijvoorbeeld een grote investering (*kunnen ze met welke meerderheid hun wil opleggen aan een iemand die hier niet in mee wil?*), maar behandelt ook de positie van de huurder in het gebouw. De appartementswet is niet van toepassing als het gaat om een gebouw onderverdeeld in twee of drie appartementen die allemaal tot dezelfde eigenaar-verhuurder behoren. De appartementswet speelt wel een rol als er in eenzelfde gebouw verschillende eigenaars een appartement bezitten.

Jouw appartement: een combinatie van een privaat en een gemeenschappelijk gedeelte

In een appartementsgebouw behoren de verschillende appartementen doorgaans toe aan verschillende eigenaars. Een appartement bestaat niet alleen uit het privaat gedeelte (het appartement zelf dat je huurt en bewoont). Dat is van één enkele individuele eigenaar, je verhuurder. Maar tot datzelfde appartement behoren ook enkele gemeenschappelijke ruimtes en installaties, zoals de grond, de gevel, de trappenhal, de lift en vuilniscontainer. Die zijn gezamenlijk van de vereniging van mede-eigenaars. Dit heet dan gedwongen gemeenschappelijke eigendom van de diverse mede-eigenaars.

Naast het huurcontract en de huisbaas moet je als huurder in een appartementsgebouw ook nog rekening houden met enkele andere documenten en personen. We zoeken een uitweg in het kluwen van de appartementswet en gaan na wat dat allemaal voor jou als huurder betekent.



huren in een appartementsgebouw

De verplichte documenten

Vooreerst zijn er de basisakte en het reglement van mede-eigendom. Samen vormen samen ze de statuten. De basisakte duidt onder meer aan wat gemeenschappelijk is en wat privaat. Ze bepaalt het aandeel van de gemeenschappelijke delen van elk appartement. Dat aandeel wordt uitgedrukt in duizendsten (of tienduizendsten) en wordt vastgelegd op basis van de waarde van elk appartement. Zowel de beschrijving als de bepaling van het aandeel per appartement zijn van groot belang, omdat die onder meer zullen bepalen over hoeveel stemmen elke mede-eigenaar beschikt. Ook gaat het om zijn aandeel of bijdrage in de kosten voor het onderhoud, de herstelling, de renovatie of zelfs de wederopbouw. Daarnaast komt ook het aandeel van de gemeenschappelijke kosten aan bod en dus de verdeelsleutel van de kosten die aan elke eigenaar worden aangerekend, en die hij eventueel deels doorrekent aan de huurder.

Het reglement van de mede-eigendom bevat enerzijds de beschrijving van de rechten en plichten van elke mede-eigenaar. Het gaat hier bijvoorbeeld om regels rond de uitvoering van werken, het verbod van bepaalde activiteiten, gebruik van de tuin...) en anderzijds de wijze van verdeling van de lasten voor het onderhoud en de reparatie van de gemeenschappelijke delen.

Naast de statuten is er (sinds 1 januari 2019 trouwens verplicht) ook nog

het reglement van interne orde. Dat bevat regels over de algemene vergadering van de mede-eigenaars (de bijeenroeping, de werkwijze, de bevoegdheden...) en de syndicus (benoeming, bevoegdheden, taakomschrijving, duur van zijn mandaat, de beëindiging of hernieuwing van zijn mandaat...). Het reglement van interne orde – dat steeds up-to-date moet zijn – kan ter plaatse en kosteloos door elke belanghebbende worden geraadpleegd. Ook de beslissingen van de algemene vergadering worden in een register opgetekend, dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt. Ook dit register kan door ieder die hier een belang bij heeft, worden geraadpleegd.

Personen met wie je rekening moet houden

Alle eigenaars zijn verenigd in de vereniging van mede-eigenaars. Regelmatig komen die samen in de algemene vergadering van de mede-eigenaars. De algemene vergadering van mede-eigenaars vormt het belangrijkste bestuursorgaan van de mede-eigendom. Daar worden alle belangrijke beslissingen genomen. Het gaat bijvoorbeeld om welke werken wanneer in de gemeenschappelijke delen worden uitgevoerd. Hoe worden de kosten beheerst? Hoe worden de gemeenschappelijke ruimtes onderhouden of aangekleed? Welke veiligheidsmaatregelen voor het gebouw dringen zich op? En welke samenlevingsregels gelden binnen het gebouw? Het is de vereniging van mede-eigenaars die hierover op haar algemene vergadering beslist. Naar gelang van het soort maatregelen bepaalt de appartementswet met welke meerderheid dit moet. Ze staat dus in voor het behoud en beheer van de gemene delen en stelt ook een syndicus aan. De syndicus voert de beslissingen van deze vereniging uit. Elke eigenaar is automatisch lid van die algemene vergadering. Bij de stemming beschikt elke mede-eigenaar over het aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen. Tenzij een verhuurder zijn huurder zou mandateren om namens hem in de algemene vergadering te zetelen, zijn huurders er geen lid van en hebben ze er ook geen stemrecht.

Rechtspositie van de huurder in een appartementsgebouw

Een huurder heeft doorgaans enkel een contractuele relatie met zijn verhuurder, en niet met de vereniging van mede-eigenaars of met de syndicus. Als er iets stuk is in jouw appartement, moet je de verhuurder hierover aanspreken. Die zal op zijn beurt de zaak dan aanhangig maken bij de syndicus of op de algemene vergadering van mede-eigenaars als het om een gemeenschappelijk probleem gaat. Toch kan in bepaalde gevallen je rechtspositie als huurder ook worden beïnvloed door de regels van de mede-eigendom. Zo is er in de eerste plaats het reglement van interne orde, dat een soort huishoudelijk reglement is waaraan alle bewoners, en dus ook huurders, en zelfs bezoekers, zich met het oog op het goede verloop van de onderlinge contacten, moeten onderwerpen. Zo'n reglement kan bepalingen bevatten over het houden van huisdieren, het afspelen van luide muziek na een bepaald uur 's avonds, maar soms zelfs ook over het uitzicht van het terras of het opleggen van eenvormige zonnewering. Ook bepalingen uit de basisakte en het reglement van mede-eigendom kunnen voor de huurder relevant zijn, omdat die bijvoorbeeld impact kunnen hebben op de onderlinge verdeling van bepaalde kosten en lasten, wanneer de verdeelsleutel hiervan wordt gewijzigd. Daar wordt bepaald wat jouw aandeel is in het onderhoud van de lift of de aanrekening van de

verwarmingskosten als de installatie gemeenschappelijk is.

Wie bezorgt je al deze documenten en houdt je op de hoogte van de beslissingen?

Omdat beslissingen van de mede-eigenaars of de inhoud van de statuten dus een impact op de huurder kunnen hebben, moet hij ervan op de hoogte zijn en worden gebracht. Huurders zijn gebonden door de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars, voor zover de voorgeschreven kennisprocedure aan de huurder werd nageleefd. Dit werkt ook omgekeerd. De huurder kan zich beroepen op bepalingen over nachtlawaai uit het reglement van interne orde om te eisen dat ook andere bewoners dit respecteren.



De informatieplicht werd door de wijzigingen van 1 januari 2019 verschoven van de syndicus naar je eigenste verhuurder. Op hem rust een dubbele informatieplicht: vooreerst bij het sluiten de huurovereenkomst. Op het moment dat je huurder wordt, moet de verhuurder je op de hoogte brengen van het bestaan van een reglement van interne orde en van het register van de beslissingen van de algemene vergadering. Nogal wat huurcontracten bevatten een typebepaling waarbij de huurder verklaart kennis te hebben genomen van deze documenten, zelfs al zijn die hem in werkelijkheid niet bezorgd. Indien je een huurcontract met dergelijke bepaling ondertekent, kan je achteraf niet klagen dat je geen kennis hebt gekregen van deze reglementen.

Er is nog een tweede moment van de informatieplicht van de verhuurder, namelijk op de momenten waarop de huurder in kennis moet worden gesteld van nieuwe bepalingen en beslissingen die zijn genomen door de vereniging van de mede-eigenaars in de loop van het huurcontract, dus nadat je dat als huurder hebt ondertekend. Waar vóór 1 januari 2019 deze informatieplicht bijna volledig bij de syndicus lag, is deze nu verschoven naar de verhuurder. Het is niet langer de syndicus maar de verhuurder die, binnen de dertig dagen nadat hij het verslag van de syndicus heeft ontvangen, in een aangetekende brief de huurder in kennis moet stellen van de bepalingen en beslissingen van de algemene vergadering. De realiteit leert dat in het verleden de syndicus eerder zelden deze verplichting nakwam. De kans dat deze verplichting nu beter zal worden nageleefd door de niet professionele verhuurder, zal er wellicht niet groter op worden, met alle mogelijke gevolgen van dien.

De informatieplicht van de verhuurder is nochtans heel erg belangrijk, omdat de huurder over een recht op verhaal of betwisting bij de vrederechter beschikt tegen nieuw genomen bepalingen of beslissingen. De huurder moet dan binnen een bepaalde termijn naar de vrederechter om de vernietiging of wijziging te vragen. Hiervoor is vereist dat je aantoonst dat deze nieuwe beslissing of bepaling onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig is en je tegelijk een persoonlijk nadeel bezorgt, of dus je belangen op een onredelijke wijze aantast. De huurder moet hiervoor een vordering instellen binnen de twee maanden nadat hij op de hoogte werd gebracht van de notulen van de algemene vergadering en uiterlijk binnen de vier maanden nadat de algemene vergadering daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.



Ereloon syndicus ten laste van de huurder?

De vereniging van mede-eigenaars is een rechtspersoon die zelf geen rechtshandelingen kan stellen, zoals het ondertekenen van aannemerscontracten of verzekeringspolissen. Deze handelingen komen toe aan de syndicus, die door de algemene vergadering van mede-eigenaars wordt aangesteld en die in naam en voor rekening van de rechtspersoon rechtshandelingen van behoud en beheer stelt. Zo ondertekent hij de brieven die door de mede-eigenaars moeten worden verstuurd. Hij zal voor de rechtbank verschijnen als de vereniging wordt gedagvaard. Hij roept de algemene vergadering van mede-eigenaars bijeen, noteert de beslissingen en voert ze uit. Hij maakt die beslissingen toegankelijk door ze in een register op te tekenen.

De syndicus voert administratieve, financiële en technische taken uit. Die eerste twee zijn nagenoeg uitsluitend voor de vereniging van mede-eigenaars. Het gaat hier bijvoorbeeld over het (laten) uitvoeren van de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, het treffen van bewarende maatregelen en het stellen van daden van voorlopig beheer, het beheren van het vermogen en de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars... Het technisch beheer omvat het treffen van dringende maatregelen in geval van onvoorziene problemen (zoals bij het ontstaan van lekken), het tijdig verzamelen van offertes voor werken die aan de gemeenschappelijke delen moeten worden uitgevoerd, het inwinnen van technische informatie, het voorlichten van de algemene vergadering over de uit te voeren werken, het ondertekenen van de aannemingscontracten na goedkeuring door de algemene vergadering, het opvolgen van de uitvoering van de aannemingsovereenkomsten en het verrichten van de

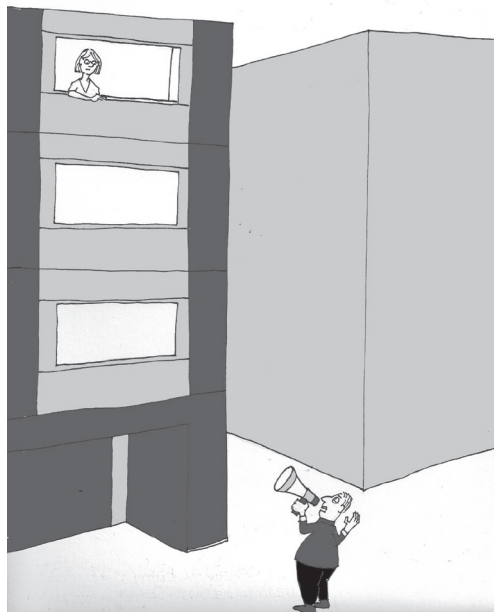
oplevering van de werken. Hij wint zo nodig het technisch advies in van specialisten.

Als het dak moet worden geïsoleerd of vernieuwd, is dat ten behoeve van de mede-eigenaars. Als de gevel moet worden gerenoveerd, is dat ook voor de mede-eigenaars. Als er nieuwe ramen moeten komen, zal de huurder daar wel van profiteren, maar het gaat hier om een kost voor de verhuurder, een van de mede-eigenaars dus. In sommige appartementsgebouwen is de centrale verwarmingsinstallatie gemeenschappelijk en zijn alle appartement hierop aangesloten. Doorgaans is het dan inderdaad de syndicus die een gespecialiseerde firma aanstelt om de installatie te laten onderhouden, zoals wettelijk verplicht is. De factuur is voor de huurder, want die staat in voor de kosten van het periodieke onderhoud. Het enige wat de syndicus moet doen, is die firma aanstellen. Vaak gaat het om dezelfde firma die altijd het onderhoud doet. Dat leidt niet tot veel kopzorgen voor de syndicus.

Bij huurcontracten die onder toepassing van het Vlaams woninghuurdecreet vallen (die werden ondertekend na 1 januari 2019) wordt het ereloon van de syndicus dwingend verdeeld tussen huurder en verhuurder. De verhuurder betaalt 66 % van de syndicuskosten; de huurder 34 %. Maar of een derde van het werk van de syndicus ook daadwerkelijk voor de huurder wordt gedaan, is nog maar zeer de vraag. Aanvankelijk zou het gaan om een 75/25 %-verdeling, maar die werd op vraag van de confederatie van immobiëliers beroepen in het Vlaams parlement veranderd in de 66/34 %-verdeling. En wat dan met huurcontracten die onder toepassing van de woninghuurwet vallen? Daar kan het ereloon, in het kader van de contractuele vrijheid, al jarenlang en nog steeds volledig ten laste van de huurder worden gelegd, terwijl het overgrote deel van het werk van de syndicus voor de mede-eigenaars is. Moet deze onrechtvaardigheid niet eens dringend worden aangepakt?

STRENGERE REGELING BESTRIJDING ONDERBEZETTING IN DE SOCIALE HUUR OP KOMST?

Op voorstel van Vlaams minister van wonen, Matthias Diependaele (N-VA), wil de Vlaamse regering tegen 1 oktober 2023 de huidige regeling voor wie 'te groot' woont in de sociale huur, verder aanscherpen. In deze bijdrage zetten we de huidige regeling kort op een rijtje en geven we aan hoe de Vlaamse regering dit voor de toekomst wil wijzigen. Opgelet echter, het voorstel moet eerst nog een advies van de Raad van State krijgen vooraleer de regering tot een definitief besluit komt. In oppositiekringen en in sommige perskringen werden de voorstellen afgebrand als een (zoveelste) initiatief om het leven van de sociale huurder zuurder te maken.



Dat de zittende huurder dan moet verhuizen, is op zich een logisch principe, ook al betekent dit dat hij op dit punt in een minder gunstige situatie verkeert dan eigenaar-bewoners of private huurders. Die laatsten kunnen ervoor kiezen om de grote woning verder te blijven bewonen. Sociale huurders kunnen daarentegen onder bepaalde voorwaarden worden verplicht om te verhuizen. Is het principe begrijpelijk, dan is het nog een ander verhaal met welke middelen men de doelstelling van een goede doorstroming van zittende huurders wil bereiken. Men raakt hier wel aan de wijze waarop de mensen hun gezinsleven willen inrichten. Grootouders bijvoorbeeld vinden het doorgaans wel fijn dat de kleinkinderen af en toe kunnen blijven logeren.

Het principe van de aangepaste woning

Wie sociaal huurt, doet dat in een woning die aangepast is aan de gezinssamenstelling en de fysieke gesteldheid van de gezinsleden. Wie ondertussen – omdat bijvoorbeeld de kinderen groot geworden zijn en ondertussen het huis uit zijn – te groot woont, wordt aangespoord om te verhuizen naar een kleinere woning die meer aangepast is aan de huidige (kleinere) gezinssamenstelling. Op die manier komen door de band grotere woningen met meerdere slaapkamers vrij voor kandidaat-huurders met een groot gezin. De praktijk wijst uit dat deze grote gezinnen in verschillende regio's extra lang moeten wachten tot er een aangepaste sociale huurwoning voor hen vrijkomt.

De huidige regeling

In de huidige regeling is een sociale huurwoning (SVK-woningen uitgezonderd) te groot zodra het aantal overtoollige slaapkamers twee of meer bedraagt in vergelijking met het aantal inwonende gezinsleden. Een koppel met een kind woont te groot zodra er vijf slaapkamers of meer zijn. Een alleenstaande woont te groot vanaf drie slaapkamers. Men spreekt dan dat de woning 'onderbezet' is. De sociale huisvestingsmaatschappij kan beslissen om zittende huurders die te groot wonen, aan te sporen of zelfs te 'dwingen' te verhuizen naar een sociale huurwoning die wel is aangepast aan de gezinssamenstelling. Ze doet dit door de toewijzing van een aangepaste sociale huurwoning bij dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij (later woonmaatschappij) aan te bieden.

Opdat echter sprake is van een passend aanbod van een andere sociale huurwoning, moet die tegelijk aan de drie volgende voorwaarden te voldoen:

- ① De nieuwe sociale huurwoning mag niet verder gelegen zijn dan vijf kilometer van de huidige woning.
- ② De huurprijs, samen met de huurlasten, mag niet hoger zijn dan wat is verschuldigd voor de huidige sociale huurwoning.





③ De nieuwe woning moet logischerwijs wel zijn aangepast aan de gezinssamenstelling en dus niet langer aanleiding geven tot onderbezetting.

De zittende sociale huurder heeft het recht om éénmaal een dergelijk 'passend aanbod' te weigeren. Weigert hij op een tweede passend aanbod (minstens drie maanden later gedaan), dat eveneens voldoet aan de vermelde voorwaarden, dan wordt de zittende huurder hiervoor als volgt gesanctioneerd.

Ofwel heeft de huurder een sociale huurovereenkomst van onbepaalde duur omdat hij sociale huurder was vóór 1 maart 2017. Dan wordt hem een maandelijkse extra onderbezettingsvergoeding aangerekend die momenteel 32 euro bedraagt per overvolle kamer. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De sociale huurder moet dat bedrag blijven betalen zolang de woning die hij huurt, onderbezet is.

Ofwel heeft de sociale huurder een huurovereenkomst van negen jaar (te verlengen met driejaarlijkse periodes) omdat hij vanaf 1 maart 2017 of later sociaal is beginnen huren bij de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij. In dat geval dreigt zijn huurovereenkomst zelfs te worden opgezegd tegen het verstrijken van het negende jaar of een volgende driejaarlijkse periode. De sociale huurder kan dan de betrokken woonmaatschappij met een aangetekend (binnen de zestig dagen!) en gemotiveerd schrijven verzoeken om deze opzegging in te trekken, maar de uitkomst hiervan is onzeker, net als de gevolgen wanneer de sociale huurder in beroep zou gaan bij de toezichthouder.

De sociale huisvestingsmaatschappij kan ervoor kiezen om bij de aanbiedingen tot toewijzing van een sociale huurwoning af te wijken van de bestaande voorrangsregels. Hoe ze dat doet en voor welke sociale huurders van een onderbezette woning, neemt ze op in het intern huurreglement. Ze kan er hier ook voor kiezen om sommige huurders van onderbezette woningen (voorlopig) geen gedwongen verhuizing aan te bieden, bijvoorbeeld omdat ze nog maar pas recent zijn verhuisd of wanneer ze ten gevolge van geplande renovatieplannen binnenkort toch zullen moeten verhuizen. Of omdat er juist een tekort is aan woningen met een of twee slaapkamers.

De nieuwe verstrengde regeling

Hoewel de overgrote meerderheid in het werkveld van oordeel is dat de huidige regeling werkbaar is en ruimte laat voor een billijke afweging van de belangen van zowel zittende als kandidaat-huurders (behoudens bij opzegging), wil de Vlaamse regering op aandringen van de minister van wonen de regeling nu ineens gevoelig verstrengen. En dit op een moment (vanaf 1 oktober 2023) dat de woonmaatschappijen hun handen vol zullen hebben met de grootscheepse fusieoperatie en er zelfs niet in slagen om voldoende (en tevens grote) sociale huurwoningen bij te bouwen waardoor de wachttijden en -lijsten voor grote gezinnen ook zouden kunnen afnemen.

Vooreerst zal de verschuldigde maandelijkse bezettingsvergoeding gevoelig worden opgetrokken naar een bedrag gelijk aan 15 % van de

reële huurprijs, met een minimum van 32 euro per overvolle slaapkamer. Dat zal resulteren in gemiddelde bezettingsvergoedingen in de grootorde van 57 euro voor één slaapkamer op overschot naar 118 euro voor twee slaapkamers tot zelfs 176 euro voor drie kamers. Bij huurders met iets hogere inkomens, en dus hogere reële huurprijzen, kan dit zelfs oplopen tot respectievelijk 157 euro (een slaapkamer), 300 euro (twee slaapkamers) tot maar liefst 432 euro (drie slaapkamers) boven op de huurprijs.

De andere sociale huurwoning die wordt aangeboden, hoeft voortaan niet langer binnen een straal van vijf kilometer van de huidige woning te liggen. Die voorwaarde vervalt. Voortaan volstaat het dat de woning in dezelfde stad ligt of binnen een straal van maximaal vijftien kilometer. Dus ook als dat betekent dat men naar een andere gemeente of stad moet verhuizen.

Daarbovenop verdwijnt ook de voorwaarde dat de huurprijs en huurlasten voor deze nieuwe woning niet hoger mogen zijn dan voor de huidige huurwoning. Ook als een andere huurwoning wordt aangeboden waardoor men voortaan een hogere huurprijs en huurlasten zal betalen, moet de huurder op dit aanbod ingaan op risico van een sanctie.

Tot slot wordt voor de berekening van overvolle slaapkamers nu bepaald dat een koppel slechts recht heeft op één enkele slaapkamer en dus niet langer goed is voor twee slaapkamers. Nemen we het voorbeeld van een koppel met een kind. Voortaan zal de woning onderbezet zijn vanaf drie slaapkamers en niet langer vanaf vier. In sommige gevallen dreigt dit ronduit problematisch te worden, zoals wanneer de partners op medische gronden elk een aparte slaapkamer moeten betrekken. En in sommige gevallen is als koppel apart slapen soms ook een noodzaak wanneer een van de partners bijvoorbeeld nachtdienst heeft. Wettelijk samenwonenden én feitelijk samenwonenden zullen dus zelfs moeten verklaren dat ze een koppel zijn.

Hoewel de regeling pas in voege zal treden vanaf 1 oktober 2023 en de Raad van State nog een (mogelijk kritisch) advies zal leveren, heeft de minister de nieuwe regeling toch al in de pers gegooid. Het gaat om een regeling waarvan de redelijkheid en billijkheid ver te zoeken zijn, en die sommige zittende sociale huurders de stuipen op het lijf dreigt te jagen.

VIJFPUNTENPLAN VOOR EEN BETAALBARE PRIVATE HUURMARKT

Afgelopen zomer lanceerden het Vlaams Huurdersplatform en de Vlaamse huurdersbonden een vijfpuntenplan voor een betaalbare private huurmarkt. Naast een structurele wooncrisis en een covidpandemie, werden private huurders sinds begin 2022 ook nog eens geconfronteerd met huurprijsindexeringen van gemiddeld 50, 60 tot zelfs 80 euro per maand boven op de ongeziene energiekosten. Velen krijgen het financiële plaatje niet meer rond en zitten met de handen in het haar.

foto facebook recht op betaalbaar wonen – geen enkele mens op straat



Huurprijsindexatie

De urgentie is zo groot, dat enkel doortastend beleid op de private huurmarkt nog soelaas kan brengen. Hoewel ons voorgestelde plan niet werd overgenomen door de Vlaamse regering, vormde het wel de aanleiding om een gedeeltelijke blokkering van de huurprijsindexatie in te voeren (zie eerder in dit nummer). Dat is een goede zaak, maar onvoldoende om het probleem fundamenteel te verhelpen. Des te meer omdat dit niet werd ingevoerd met terugwerkende kracht en de huurindexaties die vóór oktober 2022 werden gevraagd, nog steeds moeten worden betaald. En ook huurders die in minder energieverblindende panden wonen, kunnen betaalbaarheidsproblemen hebben. Het eerste punt uit ons vijf-puntenplan is dan ook een tijdelijke volledige

blokkering van alle huurprijsindexaties en niet een gedeeltelijke blokkering zoals nu het geval is.

Huurprijsobjectivering

Wanneer er echter een tijdelijke blokkering van de indexering plaatsvindt, dan bestaat het gevaar dat verhuurders huurcontracten zullen stopzetten om met een andere huurder een nieuw contract te sluiten aan een hogere huurprijs. Want bij nieuwe huurcontracten kan de huurprijs nog steeds vrij worden gekozen en dus nog steeds vrij de hoogte in gaan.

Om dat te vermijden, zou je kunnen denken aan een algemene huurprijsblokkering. Die kan echter niet op onze volledige steun rekenen omdat zo'n uniforme blokkering verhuurders

ertoe kan aanzetten hun panden niet langer aan te bieden op de huurmarkt. Maar toch is een overheidsingrijpen nodig om kwaliteit en betaalbaarheid op de private huurmarkt met elkaar te verzoenen. Dat minderwaardige huurwoningen tegen woekerprijzen worden verhuurd bij gebrek aan alternatief, stuit tegen de borst. De vrije huurprijszetting zorgt namelijk niet voor een betaalbaar, kwaliteitsvol huuraanbod voor mensen met beperkte inkomens.

Er is dus nood aan een vorm van huurprijsobjectivering die in bepaalde gevallen bindend kan zijn. Hoewel niet perfect, is de huurschatter (www.huurschatter.be) het meest aangewezen instrument om de huurprijzen te objectiveren. Door ons te baseren op de huurschatter, accepteren we een redelijk, maar niet overdreven rendement voor de verhuurders, waardoor zij hun panden op de markt zullen blijven aanbieden. Een paritair samengesteld comité van huurders- en verhuurdersvertegenwoordigers kan worden opgericht om adviserend op te treden mocht er discussie bestaan over de totstandkoming van de schatting van de huurschatter.

Huurtoelages

Een redelijk rendement voor verhuurders zorgt er dus voor dat zij hun panden willen blijven verhuren. Alleen blijven de huurprijzen dan nog steeds voor veel huurders te hoog. Daarom is het belangrijk dat ook de overheid tussenkomt en de brug maakt tussen betaalbaarheid voor de huurder en een beperkt rendement voor de verhuurder.

Dat kan door de huidige huurtoelages (huurpremie en huursubsidie) te evalueren en te versterken. Veel alleenstaanden en gezinnen in betaalbaarheidsproblemen hebben hier geen recht op, of mislopen die. We vragen daarom om werk te maken van een volwaardige betaalbaarheidsondersteuning in de vorm van een minder voorwaardelijke huurtoelage voor huurders die hier nood aan hebben. Zo kan ook de maximale huurprijsgrens worden gelegd

Sociaal wonen

Er staan 182.436 huishoudens op de wachtlijst voor een sociale woning, van wie 170.402 op dit moment privaat huren. In de praktijk komen zelfs een kwart miljoen Vlaamse huishoudens in aanmerking voor een sociale huurwoning. Net deze mensen die op de private huurmarkt wonen met beperkte inkomens, worden geconfronteerd met hoge huurprijzen en indexeringen.

De sociale huurmarkt blijft de meest volwaardige en duurzame manier om het recht op wonen te garanderen. Het sociaal woonpatrimonium moet echter dringend aangroeien, zodat meer huishoudens in een sociale woning terecht kunnen. Met een vernieuwd, ambitieus en afdwingbaar groeipad moet dit mogelijk zijn. Het is belangrijk om daar nu volop op in te zetten, want als de hypotheekrente stijgt, zal het ook voor de overheid duurder worden om sociale woningen te bouwen.

Conclusie

Bij tal van huurders staat het water ver boven de lippen. Ze kunnen de huur en/of de energierekening niet meer betalen of moeten besparen op andere levensnoodzakelijke zaken. Een structureel betaalbare en (energie)kwaliteitsvolle huurmarkt is essentieel. De huurdersbonden en het Vlaams Huurderplatform hebben de noodzakelijke ingrepen op tafel gelegd. De Vlaamse regering heeft hier maar zeer gedeeltelijk uitvoering aan gegeven.

We houden ons hart vast voor deze winter. We vrezen dat de onbetaalbare huurmarkt de komende maanden zal leiden tot meer uithuiszettingen en vragen ons luidop af of er geen tijdelijk verbod op uithuiszettingen nodig is. Mensen met betaalbaarheidsproblemen kunnen ondertussen terecht bij het ocmw voor aangepaste hulp. Dat kan betekenen dat huurder, verhuurder en ocmw samen een overeenkomst sluiten om een uithuiszetting te voorkomen en daarbij een beroep doen op het fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Dit is echter telkens een pleister op de wonde, terwijl het idealer zou zijn de huurmarkt structureel gezond te maken.

foto facebook recht op betaalbaar wonen - geen enkele mens op straat



op de geobjectieerde huurprijs, wat een stuk realistischer is dan de te lage, arbitraire grens, zoals nu het geval is.

Energierenovaties

Verhuurders die privaat verhuren, hebben sinds 1 september 2022 recht op renovatieleningen en renovatiepremies. Eindelijk, want we weten dat de woning- en energiekwaliteit op de private huurmarkt een stuk slechter is dan gemiddeld.

Verhuurders die aan een sociaal verhuurkantoor verhuren, kunnen al langer een beroep

doen op renovatiepremies en zijn daardoor gebonden aan bijkomende voorwaarden. Recent werden nu dus ook de renovatiepremie en de renteloze renovatielening voor zuiver private verhuurders opengesteld, maar we vragen ons af of de voordelen zullen volstaan om hen te overtuigen om er ook daadwerkelijk een beroep op te doen. Daarenboven wordt er wel gesproken over een huurprijskorting voor de betrokken huurders, maar de winst voor hen is erg beperkt en niet afdwingbaar. Wij vragen een snelle evaluatie en versterking van dit instrument, zodat het interessanter is voor verhuurders om hierop een beroep te doen, terwijl vermeden wordt dat de huurprijzen hierdoor stijgen.

er zijn meer betaalbare woningen nodig - foto facebook recht op betaalbaar wonen - geen enkele mens op straat



17 OKTOBER: WERELDDAG TEGEN ARMOEDE EN VOOR BETAALBAAR WONEN

Niet alleen de huurdersbonden ijveren voor een betaalbare woon- en huurmarkt. Op 17 oktober is het elk jaar de dag van het verzet tegen armoede. Thema dit jaar was betaalbaar wonen. Het Netwerk tegen Armoede ijverde opnieuw voor garanties om het recht op wonen voor iedereen waar te maken. Ze stelden drie centrale eisen centraal:

- ① Verhoog het bouwritme voor sociale woningen: hoe zetten we beschikbare middelen om in stenen?
- ② Ondersteun private verhuurders in ruil voor betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor de 180.000 wachtenden op een sociale woning.
- ③ Stimuleer woonmaatschappijen om verder en meer in te huren op de private huurmarkt om die woningen dan door te verhuren aan mensen met een laag inkomen.

Zoals elk jaar trouwens, werd ook in Gent 17 oktober 'gevierd', of herdacht. Tweeëndertig middenveldorganisaties op het Sint-Pietersplein en onder de stadshal overhandigden hun dertig eisen voor aan het stadsbestuur voor een warm woon- en opvangbeleid. Onder de stadshal kwamen honderden mensen samen om hun steun te betuigen. Er wordt geijverd voor meer woonkwaliteit en betaalbaarheid op, en toegankelijkheid tot de woonmarkt voor de meest kwetsbaren onder ons

strijd tegen armoede - foto facebook recht op betaalbaar wonen - geen enkele mens op straat

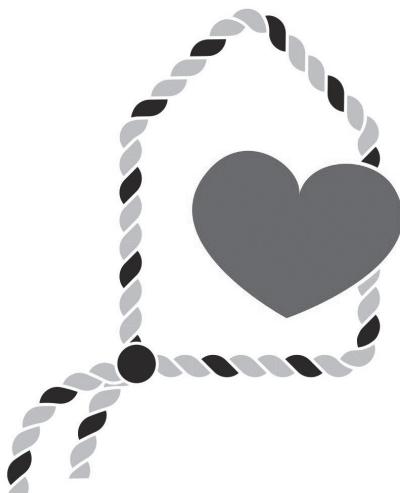


affiche netwerk tegen armoede actie betaalbaar wonen

Gezocht: 180.000 woningen voor een warme thuis

Vlaanderen kampt met een wooncrisis. 180.000 gezinnen wachten op een sociale woning, vaak al jaren lang. Het woonbeleid faalt. Het is tijd voor actie en oplossingen die echt werken: meer en betere sociale woningen en een woonbeleid dat de kwaliteit en de betaalbaarheid van private huurwoningen verbetert. Maak het mee tijdens de acties van onze 57 verenigingen op de Werelddag van Verzet tegen Armoede op 17 oktober.

Meer info en acties op 17oktober.be



#RECHTOP
BETAALBAARWONEN
#GEENENKEL
MENSOPSTRAAT

OVERSCHAKELING VAN ENERGIEARM NAAR ENERGIERIJK GAS

Mogelijk heb je ook een brief van Fluvius in de brievenbus ontvangen waarin wordt aangekondigd dat jouw gemeente overschakelt van (energie)arm naar (energie)rijk aardgas en dat je best al een installateur of technicus zo snel mogelijk laat nakijken of je gastoestellen geschikt zijn voor dit rijk gas. Fluvius is de Belgische netbeheerder van elektriciteit en aardgas in alle gemeenten in Vlaanderen. Daarnaast verzorgt het ook het kabeltelevisie- en rioleringsnet in een kleine honderdtal gemeenten.

overschakeling van arm naar rijk gas



Waarover gaat het hier? Momenteel worden in België twee soorten aardgas geleverd. Hoogcalorisch rijk gas komt onder meer uit Qatar, Rusland en de Noordzee. Laagcalorisch arm gas komt enkel uit Nederland. Onze bovenburen zullen echter systematisch de uitvoer van arm gas verminderen omdat de reserves daar stilaan uitgeput geraken. Met als resultaat dat binnen enkele jaren in België alleen nog rijk gas zal worden geleverd. Daarvoor moet ongeveer de helft van de Belgische gasgebruikers overschakelen naar rijk gas. Die omschakeling werd opgestart in 2018 en gebeurt geleidelijk, gemeente per gemeente. Tegen eind 2024 zou dit proces volledig achter de rug moeten zijn.

Wie op dit moment nog arm gas thuis geleverd krijgt, zal dus vóór de omschakeling alle gastoestellen moeten laten nakijken door een deskundige, want de samenstelling van rijk gas is anders dan die van arm gas. Want het is belangrijk dat je gastoestellen veilig en correct blijven werken. Zelf kan je dat niet doen. Fluvius zelf raadt aan om deze controle te combineren met het wettelijk verplichte tweejaarlijkse nazicht van je verwarmingstoestel(len) mocht dit passen.

Op kosten van huurder of verhuurder?

De vraag rijst dan wie verantwoordelijk is voor

de kosten van die controle en/of zelfs vervanging in functie van de omschakeling: huurder of verhuurder? We zetten alles op een rijtje.

De eigenaar staat in voor de compatibiliteit van zijn toestel(len) met rijk gas, en moet dus principieel de kosten dragen voor het nazicht en de eventuele bijregeling van de gastoestellen, tenzij de huurder hiervan zelf eigenaar zou zijn. De huurder moet de door de eigenaar aangestelde technicus uiteraard wel toegang verlenen tot de huurwoning. Van compatibiliteit is sprake wanneer apparaten of toestellen probleemloos op elkaar kunnen worden aangesloten; in ons geval als het gastoestel is klaargemaakt voor rijk gas.



Opvallend is verder dat de Vlaamse overheid zelf een advies geeft om als huurder goed na te kijken of het huurcontract geen clause bevat waardoor je zelf de kosten van het nazicht voor compatibiliteit met rijk gas en de eventuele bijregeling van de gastoestellen van de huisbaas zou moeten betalen. Een dergelijke clause is ons inziens betwistbaar, aangezien deze indruist tegen de dwingende wettelijke bepalingen die stellen dat de eigenaar verantwoordelijk is voor structurele aanpassingen of herstellingen aan

de huurwoning. De verantwoordelijkheid van de huurder beperkt zich ertoe in te staan voor het normale onderhoud. Deze verplichte aanpassingswerken (indien noodzakelijk) kunnen daar bezwaarlijk onder vallen.

Als huurder moet je de huisbaas wel steeds informeren over de gasconversie en het feit dat hij de plicht heeft zijn gastoestellen in de woning te laten nakijken en eventueel bij te stellen. Je wordt als huurder-bewoner immers door de distributienetbeheerder geïnformeerd over de datum van de omschakeling naar rijk gas. Het is dus jouw verantwoordelijkheid om de eigenaar tijdig te verwittigen.

Voor meer informatie, zie ook de volgende websites:

- > <https://www.gasverandert.be/nl> en
- > <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/elektriciteit-en-aardgas/omschakeling-van-arm-naar-rijk-gas>.



WWW.HUURDERSBOND.BE

De floppydisk, de iets stevigere disk, je eigen harde schijf, cd-rom, de usb-stick... je jarenlang bij elkaar gesprokkelde digitale informatie over de huurreglementering heb je telkens nauwgezet in een schoenendoos bewaard. Nu schuif je de recentste info over het residentieel huren en verhuren meteen door naar *the cloud*, en liggen de fysieke digitale informatiedragers thuis stof te vergaren. Hetzelfde geldt voor de huurinformatie die je op onze website kan terugvinden en de digitale huurnieuwsbrieven waarvoor je je kan inschrijven.

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 dinsdagnamiddag van 13 tot 15.30 u, na afspraak (Wijkcentrum De Kring, Zuidmoerstraat 136/8)
- 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 (Gemeentehuis, Gravenplein 8)

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, Dungenhoefsite, 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

Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verd.) – 2300 Turnhout – tel.: 014/44.26.76 – e-mail: hhh@skynet.be

Spreekuren

- Turnhout* › op afspraak tussen 9 en 12 u (behalve woensdag) en open spreekuur op maandagavond van 17 tot 19 u (andere locatie: 't Antwoord, Otterstraat 114, Turnhout) afspraak: maandag- en vrijdagvoormiddag van 9 tot 12 u en dinsdag- en donderdagnamiddag van 13 tot 15 u (**NIUW !**)
- Mol* › elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Sociaal Huis, Welzijnsite Ter Hove, Jacob Smitslaan 24) (**NIUW !**)
- 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 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 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 – info@huurderssyndicaat.be

Spreekuren

- Hasselt* › elke voormiddag van 9 tot 12 u zonder afspraak, elke maandag- en woensdagavond van 18 tot 21 u zonder afspraak
- Beringen* › elke maandag van 16 tot 19 u op afspraak (Stadhuis, Collegestraat 1)
- Genk* › elke dinsdag en donderdag van 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- Maaseik* › elke maandag van 14 tot 16 u op afspraak (ocmw, Mgr. Koningstraat 8)
- 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 BE30 3632 1517 2211.

Telefonisch bereikbaar maandag tot en met vrijdag van 9 tot 12 u en maandag tot donderdag van 13 tot 16 u.

Huuradvies Brussel

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