

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 254 › maart-april-mei 2023 › lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Bewakingscamera's in de inkomhal van het appartementsgebouw > 6

Het energieprestatiecertificaat bij de verkoop van de huurwoning > 8

Verdeling kosten plaatsbeschrijving niet nageleefd? Makelaars op de vingers getikt > 10

Zonnepanelen in de sociale huur > 14

AFLEIDINGSMANOEUVRES

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

Opnieuw wetenswaardig huurnieuws door Geert Inslegers, Viki Leysen, Nik Somers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, aanschouwelijk gemaakt door Tom.

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

Op de scheurkalender ergens midden juni 2023: de aankondiging van het nieuwe Huurdersblad (nummer 255 al!).

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



› verplichte energetische renovatiewerken na verkoop van de huurwoning

Het rapport van Vlaams minister van wonen Matthias Diependaele (N-VA) dreigt steeds roder te kleuren.

De minister slaagt erin om, als het over de sociale huurders gaat, het plichtenverhaal steeds verder uit te breiden (over de rechten van de sociale huurder wordt in alle talen gezwezen) en het sanctieapparaat op volle toeren te laten draaien. Het lijkt stilaan de hobby bij uitstek van de minister te zijn geworden om de sociale huurder in een slecht daglicht te stellen. De voorbeelden zijn legio: de aanscherping van de onderbezettingsvergoeding, de subsidiëring van sociale verhuurders die een beroep doen op onderzoeksbureaus om fraude met woningen in het buitenland uit te pluizen, de inschrijvingsplicht bij de VDAB en de opschaling van de het kennisniveau van de Nederlandse taal met administratieve geldboetes als sanctie, de verplichting voor toekomstige kandidaat-huurders om het saldo op spaar- en effectenrekeningen mee te delen of zelfs te tonen, de verplichting om op eer te verklaren dat de huurder zelf niet aan de basis van de slechte staat van zijn private huurwoning ligt om voorrang tot de sociale huur te krijgen. . . Telkens hanteert de minister hier het beproefde scenario van de uitvergroting. Een op de twee sociale huurders, aldus de minister en de N-VA, liep tegen de lamp omdat ze een eigendom in het buitenland zouden hebben. In realiteit gaat het om 309 huurders, waarbij de minister nalaat te verduidelijken dat het hier om de helft van sociale huurders ging bij wie er al een vermoeden van fraude was. En de minister verzwijgt dat het ook verboden is om slechts een deel van de woning in eigendom te hebben. Terwijl zoiets toch niet pertinent is om te weten of iemand woonbehoefte is.

Maar laat ons nu de hoofzaak van de bijzaak onderscheiden en focussen op wat de minister eigenlijk zou moeten doen. Want de wachtlijsten voor de sociale huur blijven aangroeien (182.436 wachtenden) en de onbetaalbaarheid op de private huurmarkt treft de helft van alle private huurders. Welnu, de minister slaagt er nu twee jaar op rij niet in om het overheidsbudget voor het bouwen van sociale huurwoningen te benutten, terwijl er zelfs zo'n 10.000 leegstaande sociale woningen op renovatie wachten. Nochtans had iedereen in het werkveld hem verwittigd dat de omvorming naar woonmaatschappijen stokken in de wielen van het investeringstempo zou steken. Het staat zelfs in de sterren geschreven dat hij met deze regering het groeipad van 50.000 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2025 niet zal halen, een streefcijfer dat nochtans door het Vlaams parlement werd beslist. En terwijl vier op de tien steden hun minimaal aandeel sociale huurwoningen nu al niet halen, weigert de minister hiertegen krachtdadig op te treden of met daadwerkelijke oplossingen af te komen.

En omdat hij er niet in slaagt zijn budget voor sociale huurwoningen op te gebruiken, versluist hij een deel van dat geld naar de private sector (projectontwikkelaars), die hij rijkelijk gaat subsidiëren om over een periode van 27 jaar (!) amper 3.000 sociale en 3.000 geconventioneerde huurwoningen (= betaalbare (?) woningen op de private huurmarkt) te realiseren. De belangenorganisaties van zowel sociale huisvestingsmaatschappijen als sociale verhuurkantoren roepen in koor dat het hier om wel heel erg rianten cadeaus gaat richting de private sector. En ze staan hierin niet alleen. Zelfs de Inspectie van financiën, die namens de minister van financiën toezicht houdt op het Vlaams overheidsbudget, gewaagt van een heuse oversubsidiëring, en stelt bovendien dat er geen twijfel over bestaat dat dit systeem een pak duurder uitvalt voor de overheid dan het bestaande financieringssysteem voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. En wie dreigt hiervan de rekening te betalen? Juist, zowel de belastingbetaler als de sociale huurder.

Met zijn uithalen naar de sociale huurders hoopt de minister blijkbaar dat het niet over dit falend beleid gaat. . .

VERBOD OM DE SOCIALE HUURDER OP TE ZEGGEN WEGENS GEDEELD EN GEËRFD BEZIT IN HET BUITENLAND VAN BOUWVALLIGE WONING

De sociale huurders over wie deze zaak gaat, huren sinds januari 1980 een sociale huurwoning in Genk. Een medehuurder is ondertussen overleden en de andere sociale huurster, EG, heeft de huurovereenkomst verdergezet. Haar ouders bezaten in Turkije een oud huisje met enkele landbouwgronden. Haar vader is in 1966 overleden, terwijl haar moeder de woning in 1985 heeft verlaten en in 2009 is overleden. De dochter, onze sociale huurster in dit verhaal, heeft op dat moment de woning met de gronden geërfd.

Volgens het onderzoeks- en expertiserapport van bv Bureaubuitenland, dat in opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij het nodige opzoekingswerk moest doen, was op datum van 28 juli 2021 de sociale huurster de enige eigenaar van een stenen woning met grond in het dorpje Y te Turkije, met een door Bureaubuitenland geschatte waarde van 90.000 euro. Op de foto's, zo toont het vonnis ons, is echter duidelijk te zien dat de verlaten woning een bouwvallige ruïne is geworden.

Hoe dan ook, naar aanleiding van het bewuste onderzoeksrapport haalt de sociale huisvestingsmaatschappij in een brief van 27 augustus 2021 dit buitenlands bezit aan en bezorgt onze huurster meteen de opzegging van de sociale huurovereenkomst met drie maanden tegen 31 december 2021. Ook vordert de huisvestingsmaatschappij onmiddellijk de sociale korting

van maar liefst 46.345,86 euro terug die in het verleden werd toegestaan, en eist ze voortaan de normale (niet sociaal gecorrigeerde) marktwaarde van de woning ten bedrage van 637,20 euro. Ze steunt zich op het 'feit' dat de huurster het bezit van dit onroerend goed in het buitenland al die tijd 'te kwader trouw' heeft verzwegen. Ook vraagt ze aan de rechter om haar te veroordelen in de kosten van het buitenlands onderzoek ten bedrage van 2.751,75 euro voor het volledige onderzoek, waarvan 181,50 euro voor het vooronderzoek.

Uit het eindonderzoek van 13 december 2021 blijkt dat sociale huurster haar erfdeel in de onroerende eigendom op 4 november 2021 heeft vervreemd aan haar broer in Turkije, wat krachtens een verklaring door de directeur van het bevoegde (Turkse) kadaster werd bevestigd.

De huurster van haar kant vraagt de vrederechter om de opzegging ongeldig te verklaren, in de eerste plaats omdat het verbod op buitenlandse eigendom hier niet van toepassing is, en stelt in ondergeschikte orde dat het hier om eenzijdig onderzoek gaat door een private onderneming dat geen bewijskracht heeft, en tot slot dat een opzegging na ruim veertig jaar sociale huur toch wel buiten alle verhoudingen is.

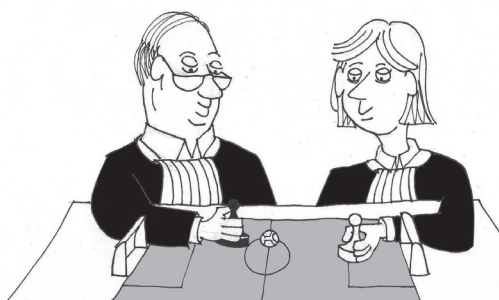
Hierop onderzoekt en vermeldt de vrederechter minutieus de historische verstrenging van de onroerende bezitsvoorwaarde over de periode van 1994 tot op heden, met inbegrip van de overgangsbepalingen en ook de recente raamovereenkomst met buitenlandse onderzoeksbureaus ter subsidiëring van deze onderzoeken in opdracht van de sociale verhuurders. Uit het historisch onderzoek door de vrederechter naar de verstrengde regelgeving blijkt dat aanvankelijk enkel de volledige volle eigendom van woningen verboden was, en dat met het bezit en het gebruik van een ongezonde woning in het Vlaams gewest geen rekening werd gehouden, en tot slot dat indien de sociale huurder tijdens de sociale huur een woning kosteloos verwerft, hij dan de nodige tijd krijgt om ze te vervreemden (via verkoop of schenking).

De vrederechter stelt ook vast dat in een persoonlijk nieuwsbericht van 26 juni 2021 van de minister van wonen, Matthias Diependaele, over de verstrengde regelgeving, dat de minister duidelijk stelt: 'Het gaat niet over een krot of een woning die vernield is door een bombardement, maar over een bewoonbaar huis in het buitenland' (<https://www.matthiasdiependaele.be/nieuws/video-eigendom-in-binnen-of-buitenland-geen-recht-op-sociale-woning>).

De vrederechter oordeelt dat in deze zaak het verbod op een buitenlandse woning niet van toepassing is en argumenteert: 'De huurster was tussen het overlijden van haar moeder in 2009 en de kosteloze overdracht van haar erfdeel in de nalatenschap naar Turks recht aan haar broer op 4 november 2021, voor de helft mede-eigenaar in volle eigendom van een bouwvallige, leegstaande en onbewoonbare ruïne en van enkele schrale landbouwgronden in een afgelegen en onherbergzaam bergdorp, maar was nooit mede-eigenaar van een bewoonbaar huis of van percelen bouwgrond. Bovendien heeft deze huurster deze ruïne en landbouwgronden door erfenis verworven.' Daarom wijst de vrederechter de geldigverklaring van de opzegging af, alsook al de door de huisvestingsmaatschappij gevorderde bedragen waaronder de terugbetaling van de sociale korting en veroordeelt hij de maatschappij tot slot in de gerechtskosten.

De huurdersbonden verwelkomen dit vonnis en wijzen erop dat bij gedeelde eigendom regularisatie sowieso is aangewezen. En bij de terugvordering van sociale kortingen voor bedragen in de grootteorde van 46.000 euro dreigen de sociale verhuurders hun huurders ronduit in armoede te duwen. Dit strookt absoluut niet met de vereiste proportionaliteit van de sanctie, laat staan met de missie van een sociale huisvestingsmaatschappij. Fraude wordt trouwens niet vermoed maar moet steeds worden bewezen.

Bron: Vred. Genk 28 juni 2022,
Huur, nr. 4 december 2022, blz. 246-249.



HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

‘Hij heeft me indertijd zo om de tuin geleid’, broemt de overbuurvrouw tijdens het wekelijkse aperitiefmoment op dinsdagochtend. ‘Had hij het me gezegd dat de collectieve chauffageketel buitensporig veel lawaai maakt en dat de technische ruimte waarin die zich bevindt, net aan mijn slaapkamer paalt, dan had ik hier nooit een appartement gehuurd.’ Na opnieuw een luidruchtige winter is ze ten einde raad, een nieuw stookseizoen volgend najaar kan ze niet nog eens aan. Maar is hier sprake van een stilzwijgen of eerder een verzwijgen vanwege de verhuurder? Men spreekt van stilzwijgen wanneer dingen niet worden gezegd omdat men ze niet belangrijk genoeg vindt of wanneer men er niet van op de hoogte is. Onder verzwijgen verstaat men het opzettelijk niet zeggen van wat men hoort te zeggen. Bij dat laatste is er sprake van bedrog, en dat kan gevolgen hebben op het huurcontract. Maar de verhuurder reageert meteen gepikeerd: ‘Waarom komt ze hier nu pas, na al die jaren, mee af? Het is de eerste keer dat ik dat van haar hoor. . .’ In zulke zaken kan je inderdaad maar beter zo snel mogelijk de huurdersbond inschakelen, zoals ook blijkt uit onderstaande huurgevallen.

Opzegging door sociaal verhuurkantoor omwille van overbewoning

Joseph en Aretha huren in Antwerpen een verouderd maar gezellig appartement van een sociaal verhuurkantoor (svk). In 2014 trok Aretha er nog alleen in, samen met hun drie kinderen. Pas in 2017 vervoegt Joseph het gezin. Hij ver-

bleef voordien in Spanje in afwachting van zijn definitief verblijfsrecht in België. In november 2021 wordt hun jongste zoon geboren. Maar het prille geluk lijkt plots met een mokerslag als sneeuw voor de zon te moeten verdwijnen, want enkele maanden later ontvangen ze een brief van het svk waarin hun huurcontract wordt opgezegd. Reden is dat de woning te klein zou zijn, want slechts geschikt voor maximaal vijf

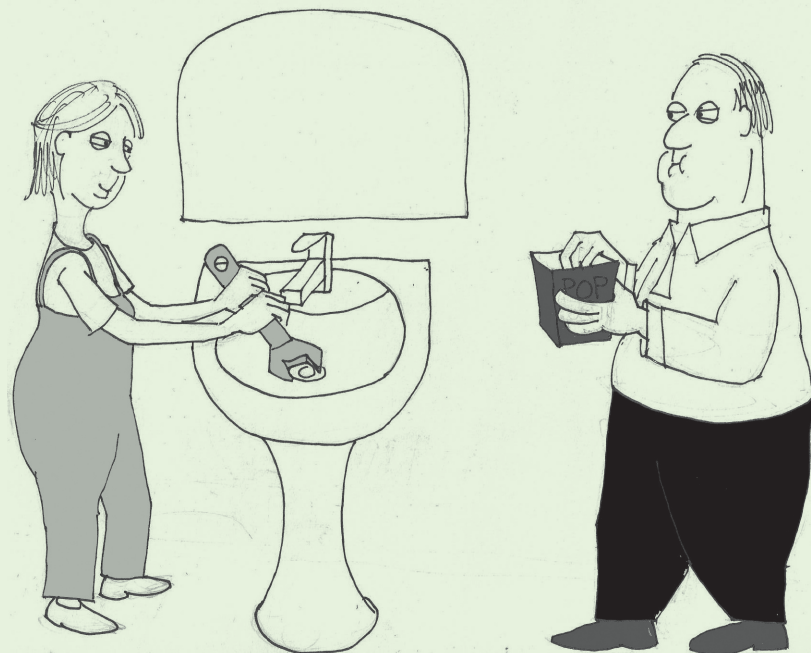
personen, terwijl het gezin momenteel uit zes personen bestaat. Het svk vraagt hen dan ook om het appartement binnen een termijn van drie maanden te verlaten.

Maar Aretha is er rotsvast van overtuigd dat het appartement wel degelijk groot genoeg is voor haar gezin. Een groot gezin blijft natuurlijk behelpen, er is inderdaad geen overschot aan ruimte, maar drie ruime slaapkamers lijken haar toch te volstaan om op comfortabele wijze te wonen. Om zeker te zijn besluit ze om toch verder advies bij de huurdersbond in te winnen. We raden haar aan om de oppervlakte van het appartement nauwkeurig op te meten. Het is namelijk zo dat de Vlaams codex wonen (voorheen de Vlaamse wooncode) concreet bepaalt voor hoeveel personen een woning geschikt is (de bezettingsnorm). Die norm wordt berekend op basis van het aantal woonlokalen (keuken, woonkamer en slaapkamers) en op basis van de netto-vloeroppervlakte van die woonlokalen.

Op basis van het aantal woonlokalen (vijf in dit geval) is het appartement geschikt voor maar liefst acht personen. Daar is dus alvast geen probleem. De voorwaarde van de netto-vloeroppervlakte moet echter ook vervuld zijn. En ook daar blijkt dat het met een totale oppervlakte van ongeveer 80 m² voor zeven personen geschikt is. Volgens deze maatstaven beantwoordt het appartement voor het gezin dus perfect aan de bezettingsnorm en is het met andere woorden zeker groot genoeg voor zes personen. Wanneer het svk hierop attent wordt gemaakt, komt het op zijn beslissing terug. Eind goed al goed.

Erfgenen verhuurder stellen de huurwoning te koop

Gepensioneerden Bas en Audrey huren al meer dan tien jaar een leuke halfopen bebouwing aan de rand van Eeklo, parel van het Oost-Vlaamse Meetjesland. Het huurcontract valt dus nog onder de oude woninghuurwet van 1991. De verstandhouding met de verhuurder is altijd goed geweest. Maar onlangs is de man jammer genoeg overleden. Zijn kin-



deren willen de woning meteen van de hand doen en zetten ze te koop. Een bevriende jurist raadt onze huurders daarom aan om na te gaan of hun huurcontract, met het oog op de tegenstelbaarheid aan derden, al dan niet is geregistreerd. Hun eigen exemplaar is dat alvast niet, maar misschien heeft de verhuurder het zijne wel laten registreren en heeft hij hen dat nooit verteld. En mocht dit niet het geval zijn, dat ze dat alsnog snel laten doen zodat ze beter beschermd zijn tegenover de mogelijke koper. Die zal het contract, dat op die manier een vaste dagtekening krijgt, dan op dezelfde manier moeten respecteren als de oorspronkelijke verhuurder.

Maar al gauw leren ze dat dit tegenwoordig allemaal voornamelijk digitaal gaat, en op die snelweg hebben ze nog niet vaak gereden. Ze hopen dat de huurdersbond hen op de juiste weg zal kunnen helpen. Maar tijdens hun bezoek aan onze spreekuren krijgen ze te horen dat registratie absoluut niet nodig is. Hun contract beschikt immers al over een vaste dagtekening. Waarop ze antwoorden dat ze het nog niet weten of het daadwerkelijk is geregistreerd. Maar dat laatste hoeft niet meer, want registratie is niet de enige manier waarop een huurcontract vaste datum kan krijgen. Dat is ook het geval wanneer de hoofdinhoud van het contract wordt opgenomen in een authentieke akte, of wanneer een van de partijen die het contract hebben ondertekend, overlijdt. Dat laatste wordt vaak over het hoofd gezien, maar is wel het geval bij Bas en Audrey. Wanneer een partij sterft, kan het huurcontract onmogelijk na die datum nog worden ondertekend, vandaar dat het een vaste datum krijgt op het moment van het overlijden. Hetzelfde geldt wanneer het wordt geregistreerd of wanneer de hoofdinhoud wordt opgenomen in een authentieke akte. De verwijzing in een dergelijke akte naar het loutere bestaan van het huurcontract, zonder vermelding van de hoofdinhoud, volstaat niet om het een vaste dagtekening te geven.

Sommigen durven zich dan luidop de vraag te stellen of er ook nog andere manieren zijn waarop een contract een vaste datum kan verwerven. Wanneer de verhuurder bijvoorbeeld bij een ongeval zijn beide handen verliest of wanneer de huurder door de gevolgen van een beroerte niet langer kan schrijven, kan het huur-

contract hierna ook niet meer worden ondertekend (geantidateerd). Maar dergelijke stelling wordt verworpen, omdat de wet het enkel over de drie bovenvermelde manieren heeft.

Enkele dagen later komen hun burens, die sinds vorig jaar van dezelfde verhuurder de aanpalende halfopen bebouwing huren, ook naar de huurdersbond. Hun contract valt onder toepassing van het nieuw Vlaams woninghuurdecreet. En dat woninghuurdecreet heeft komaf gemaakt met het begrip vaste datum. Het contract is in alle gevallen tegenstelbaar aan derden: de koper moet het altijd respecteren, ongeacht of het wel of niet over een vaste datum beschikt.

Juist of fout?

Vraagstuk: een huurcontract kan bepalen dat de waarborg op rekening van de verhuurder moet worden gestort en dat die geen interesten opbrengt?

Dat is fout. Het woninghuurdecreet bepaalt dat de waarborg verplicht op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder komt en dat de interesten in zijn voordeel worden gekapitaliseerd. Een tweede optie is de waarborg via een zakelijke zekerheidsinstelling op zijn naam, de zogenaamde levensverzekeringsbon bij Korfine. Een derde mogelijkheid is de bankwaarborg met een standaardovereenkomst tussen het OCMW en een financiële instelling. Een laatste mogelijkheid is dat iemand zich voor jou borgstelt, maar dit vereist het akkoord van de verhuurder.

‘Ach zo’, denkt Bertrand uit Izegem, ‘mijn huurcontract bepaalt dat de waarborg wel op rekening van de verhuurder moest komen en dat die geen interest opbrengt. Ik maak snel een afspraak bij mijn bank om de interesten alvast te laten uitrekenen.’ Maar we zien dat zijn contract van 1977 dateert. Toen was dat wel nog mogelijk. Dat de waarborg verplicht op een geblokkeerde rekening op naam van de huurder moet, staat in een wet van december 1983 neergeschreven. De geblokkeerde waarborgrekening is ‘slechts’ verplicht voor huurcontracten gesloten vanaf 1 januari 1984. Deze regeling werd bevestigd in de woninghuurwet van 1991. Vóór 31 december 1983 gold een absolute contractuele vrijheid qua waarborgstelling.



HET HUURBOEK NA HET VLAAMS WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatsherforming werd het huurrecht Vlaams materiaal. Op 1 januari 2019 trad het nieuw Vlaams woninghuurdecreet in werking, dat van toepassing is 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 aangegaan, 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 tolereren.

De huurdersbonden hebben de mooie traditie opgebouwd om via het huurboek de regels van toepassing op huren in klare taal te becommentariëren. Alles wat verband houdt met huren, wordt grondig doorgelicht. In het vernieuwde huurboek ontlede we daarom niet alleen het gemeen huurrecht, de woninghuurwet en het woninghuurdecreet, maar ontsnappen ook de woningkwaliteitsbewaking en de procesvoering niet aan onze aandacht. In deze editie komen alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 aan bod, inclusief de al besliste regelgeving over de woningkwaliteit die uitvoering kreeg in 2021. Zo beschikt de lezer over een totaalpakket van de juridische aspecten van het huren (en verhuren). Telkens wordt klaar en helder verteld wat de huurder kan, mag of moet doen wanneer een huurprobleem om zijn aandacht vraagt. Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huren. 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 van je huurdersbond komen ophalen. Vergeet je lidnummer niet te vermelden.

BEWAKINGSCAMERA'S IN DE INKOMHAL: KAN DAT ZOMAAR?

Iedereen is al lang vertrouwd met de vele bewakingscamera's op straat, in openbare gebouwen en in winkels. Maar weet iemand wat er nadien met die opnames gebeurt en hoe dit allemaal wettelijk is geregeld? In 2007 werd de camerawet in het leven geroepen om de noden van de (openbare) veiligheid te verzoenen met de privacy van de (gefilmde) burger. In 2018 werden enkele wijzigingen aangebracht, onder meer omwille van nieuwe privacyregels van de GDPR (de nieuwe wet voor persoonlijke gegevensbescherming). Bedoeling van de camerawet is via het verwerken van de beelden misdrijven tegen personen of goederen te voorkomen of vast te stellen, daders op te sporen, de naleving van wetten en reglementen te controleren en de openbare orde te handhaven: allemaal overheids- en politiezaken dus. Maar wat als er in de gemeenschappelijke inkomhal van het gebouw waarin je een appartement huurt, plots een bewakingscamera wordt geïnstalleerd? Is dat wel legaal, en kan je dat als huurder tegenhouden? Het Huurdersblad opent een dossier.

camerabewaking op straat



De camerawet deelt onze openbare en private ruimte vooreerst op in drie verschillende categorieën: ① de niet-besloten plaatsen, ② besloten plaatsen voor het publiek toegankelijk en ③ besloten plaatsen niet voor het publiek toegankelijk maar uitsluitend bestemd voor de gewoonlijke gebruikers ervan. Dit onderscheid is bijvoorbeeld belangrijk om te weten wie de beelden van bewakingscamera's mag installeren en inzien.

① Niet-besloten plaatsen

Niet-besloten plaatsen zijn bijvoorbeeld de voor iedereen toegankelijke openbare weg en het openbare domein. Hier mogen enkel de verschillende overheden en politie camera's plaatsen. Bedoeling is het verzamelen van bewijs van overlast, misdrijven of schade en vandalisme, het opsporen van daders en verstoorde van de openbare orde en het identificeren van getuigen of slachtoffers. *De politie kon de dader niet veel later met behulp van de camerabeelden oppakken*, lees je soms in de krant. De beelden kunnen ook *in real time* worden bekeken, maar dan enkel onder toezicht van de politie. Men moet onmiddellijk kunnen ingrijpen bij een misdrijf, vandalisme, overlast of verstoring van de openbare orde. Met het *live* bekijken van de beelden kan de interventiedienst meteen naar de juiste plaats worden gestuurd.

Bewakingscamera aan je voordeur?

Mag je een camera aan de voorgevel van je woning, gericht op de voordeur, installeren om mogelijke inbrekers af te schrikken? Het trottoir behoort tot de openbare weg en is in de zin van de camerawet een niet-besloten plaats. Als gewone burger mag je geen camera plaatsen die op de openbare weg is gericht. Wanneer je toch een camera op de ingang van je huis richt, waarbij ook een miniem deel van het trottoir op de beelden verschijnt, zal dat laatste toch niet worden beschouwd als een niet-besloten plaats. De verwerkingsverantwoordelijke van de opnames (de eigenaar van de camera) moet er wel op toezien dat de camera niet gericht is op de plaats waarvoor hij zelf niet persoonlijk de gegevens verwerkt. Dat kan bijvoorbeeld met een zogenaamde *privacy banner*, waarbij het deel dat de openbare weg filmt, wordt gemaskeerd, of geblurd (blurren = digitaal beeldmateriaal vervagen). Wat dus niet mag, is zelf een camera installeren die op je straat is gericht, zelfs niet nadat er vandalisme op geparkeerde auto's werd vastgesteld of wanneer verschillende bureaus werden bedreigd door of daadwerkelijk slachtoffer werden van een agressieveling. Omgekeerd moeten camera's op de openbare weg in de mate van het mogelijke vermijden dat ze de ingang van private gebouwen filmen.



② Besloten plaatsen voor het publiek toegankelijk

Dat zijn ruimtes die toebehoren aan particulieren, ondernemingen of (openbare) besturen en die toegankelijk zijn voor het grote publiek, zoals winkels, horeca, administraties, parkings, sport- of concertzalen... Het



maakt geen verschil uit of er voorwaarden gekoppeld zijn aan het betreden ervan, zoals een betalende toegang.

Verplicht wettelijk pictogram

Je hebt wel het recht om te weten dat je wordt gefilmd. Vandaar dat de aanwezigheid van de bewakingscamera altijd moet worden aangekondigd met het wettelijk voorziene pictogram. Op die manier is iedereen die de plaats betreedt, verwittigd dat er camera's hangen. De wet gaat zelfs verder, want bepaalt dat door een plaats te betreden waar een pictogram aangeeft dat er camerabewaking is, de gefilmde persoon zelfs zijn toestemming geeft om te worden gefilmd. De camerawet verbiedt het gebruik van verborgen camera's of camera's zonder pictogram (dat is heimelijk gebruik van camera's). Het filmen van iemand zonder voorafgaande toestemming is niet toegelaten en dus strafbaar. De beelden kunnen *in real time* worden bekeken om onmiddellijk te kunnen ingrijpen bij diefstal, schade, overlast of ordeverstoring. Soms zie je de opnames ook rechtstreeks op een beeldscherm, bijvoorbeeld boven de ingang van een winkel, en kan je jezelf de winkel dan zien betreden. *Public view* heet dit in het vakjargon. Sommigen zwaaien dan zelf eens naar zichzelf.

③ Besloten plaatsen niet voor het publiek toegankelijk maar uitsluitend bestemd voor de gewoonlijke gebruikers

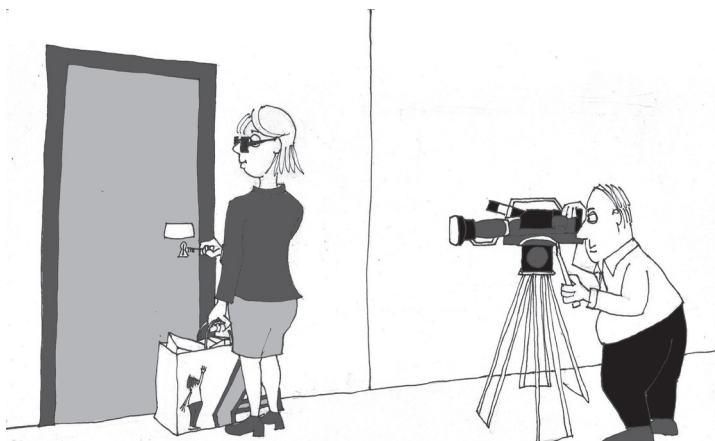
Hier gaat het om een appartementsgebouw of woning, maar ook een fabriek of kantoorgebouw. Daar komen enkel de bewoners en hun bezoek (familie, vrienden maar ook de postbode of huisarts), of de arbeiders en bedienden en mijnheer de directeur. De verhuurder mag uiteraard geen bewakingscamera binnen in je appartement plaatsen. Hij mag evenmin de eigendom van zijn burelen filmen. Jouw buurman mag op zijn beurt ook geen camera installeren die op je tuin of voordeur is gericht.

Bewakingscamera in de gemeenschappelijke inkomhal?

Bij een appartementsgebouw is het de vereniging van mede-eigenaars (VME) die beslist of er een bewakingscamera in de inkomhal komt. Doorgaans wordt de syndicus aangesteld als verwerkingsverantwoordelijke. Zoals te lezen valt in het vorige Huurdersblad, heeft de huurder geen stemrecht op de algemene vergadering van de mede-eigenaars. Je kan dat daar dus niet tegenhouden. Als je meent dat je privacy toch wordt

geschaad, kan je binnen een bepaalde termijn deze beslissing wel bij de rechter proberen aanvechten. Hiervoor is vereist dat je aantoont dat ze onregelmatig, bedrieglijk of onrechtmatig is en je tegelijk een persoonlijk nadeel bezorgt, of met andere woorden jouw belangen op een onredelijke wijze aantast.

De aanwezigheid van de camera moet worden aangegeven bij de politie, via www.aangiftecamera.be en het reglementaire pictogram moet op een duidelijk zichtbare plaats te zien zijn. Er zijn nog enkele voorwaarden aan verbonden. Zo moet de inzet en het gebruik van de camera noodzakelijk zijn omdat andere, minder invasieve middelen niet mogelijk zijn. Een verhuurder kan of mag alleen maar een camera plaatsen als hij aan bovenstaande verplichtingen voldoet, en als hij die aangeeft, registreert en het juiste pictogram aanbrengt. Bij de aangifte maakt men geen oordeel. Het is uiteindelijk de rechter of de gegevensbeschermingsautoriteit die zich uitspreekt over de gegrondheid van de bewakingscamera. De camerawet voorziet dus geen toelatingssysteem.



Wat met je privacy? Wie heeft toegang tot de beelden?

De bewoners van een appartement met een bewakingscamera in de gemeenschappelijke inkomhal zouden zich in principe geen zorgen hoeven te maken over hun privacy. Zolang er geen misdrijf is, mogen de opnames niet worden gebruikt. De verwerkingsverantwoordelijke is verplicht om er discreet mee om te gaan en mag de beelden niet gebruiken of zomaar delen met anderen. Als er geen inbraak of vandalisme is gebeurd, zal normaal gezien niemand te zien krijgen dat je 's nachts al eens dronken naar binnen bent gewaggeld. Uiteraard is iedereen vrij er rare hobby's op na te houden. Als de syndicus in zijn vrije uren graag urenlang tuurt naar saaie opnames in de inkomhal, zal hij je op een gegeven moment wel (hebben) zien binnenstropelen, maar dan nog mag hij dit aan niemand doorvertellen, laat staan dat hij die beelden aan de andere inwoners van het appartementsgebouw mag laten zien. Wel mag of moet hij zelfs de beelden aan de politie bezorgen als hij feiten vaststelt die een mogelijke inbreuk betekenen en waarbij die beelden kunnen bijdragen om die inbreuk te bewijzen en/of de daders te identificeren. Ook als de politie er zelf om vraagt, moet hij hen de beelden geven. De beelden mogen niet langer dan een maand worden bewaard, tenzij ze kunnen worden gebruikt om een misdrijf of geleden schade te bewijzen of om een dader, slachtoffer of getuige te identificeren.

HET EPC-ATTEST BIJ DE VERKOOP VAN DE HUURWONING

Wie zijn woning verkoopt, moet een recent energieprestatiecertificaat (EPC) aan de koper kunnen voorleggen. Met dat EPC is die laatste meteen geïnformeerd of de woning al dan niet energiezuinig en duurzaam is. Op 1 januari 2023 werd deze regeling aangescherpt. Wie vanaf dan een slecht geïsoleerde woning (met een EPC-score van E of F) aankoopt, moet die binnen een termijn van vijf jaar verplicht energiezuiniger maken. Bedoeling is dat de woning na de nodige werken dan minstens een D-score krijgt. Is dat niet het geval (geen renovatiewerken of een slechtere score dan D), dan riskeert de nieuwe eigenaar een geldboete. Deze maatregel kadert in de Vlaamse klimaatstrategie die onder meer tegen 2050 het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen van Vlaamse woningen wil reduceren. Tegen dan zou elke woning over een EPC-score A moeten beschikken.

De periode van vijf jaar begint te lopen vanaf het verlijden van de notariële koopakte. Ook als de nieuwe eigenaar dan bijvoorbeeld na twee jaar de woning opnieuw zou verkopen zonder de nodige investeringen te hebben gedaan, blijft die termijn van vijf jaar gewoon doorlopen. De persoon die de woning op zijn beurt koopt, heeft dan met andere woorden nog maar drie jaar de tijd om ze zelf energiezuiniger te maken. De renovatieverplichting komt dan op de schouders terecht van wie het laatst eigenaar is geworden van de woning.

Ook verplicht bij huurwoningen

Het gaat over alle woongelegenheden die bedoeld zijn om in te wonen (residentieel vastgoed in het vakjargon). Ook verhuurde woningen vallen onder deze nieuwe regeling. Het zal je als huurder trouwens maar overkomen dat je huurwoning verkocht is. Waar sta je dan tegenover de koper? Huurcontracten die onder toepassing van de woninghuurwet van 1991 vallen (schriftelijke contracten die gesloten werden vóór 1 januari 2019) moeten door de koper volledig worden gerespecteerd als ze over een vaste datum beschikken vooraleer de notariële koopakte werd verleden. Een contract krijgt vaste datum als het is geregistreerd, als een van de partijen die het contract hebben ondertekend, overleden is of wanneer de hoofdinhoud ervan in een authentieke akte werd opgenomen. Heeft het contract geen vaste datum, dan moet het toch door de koper worden gerespecteerd, maar hij beschikt dan tijdelijk over soepelere opzegmogelijkheden. Contracten die door het Vlaams woninghuurdecreet worden geregeld (alle mondelinge huurovereenkomsten en ook de schriftelijke

contracten die vanaf 1 januari 2019 werden gesloten) moeten altijd volledig worden gerespecteerd door de koper, ongeacht of ze al dan niet over een vaste datum beschikken.

Normaal gezien mag de verhuurder tijdens de loop van het huurcontract geen herstellings- of verbeteringswerken uitvoeren zonder toestemming van de huurder, behalve als het gaat om dringende herstellingswerken waarvan de uitvoering niet kan worden uitgesteld tot het einde van het contract wegens risico op groter wordende en/of definitieve schade. Klassiek voorbeeld is een lek in het dak. Als dat niet meteen wordt hersteld, blijft het binnen regenen en zal de vochtschade aan de woning alsmaar uitbreiden. Vandaar dat de huurder ook een meldingsplicht heeft. Zodra je een lek detecteert, ben je verplicht de verhuurder hiervan op de hoogte te brengen, zodat hij dat dan zo snel mogelijk kan (laten) herstellen.

Moet je als huurder energetische renovatiewerken toestaan?

Hamvraag hier is of de verplichte renovatiewerken die de koper moet uitvoeren om minstens tot een EPC-score D te komen, ook vallen onder dringende werken die niet kunnen wachten tot het einde van de huur. Kan je als huurder dergelijke werken tegenhouden? De verhuurder (en koper) mag dus niet zomaar eenzijdig het voorwerp van het gehuurde goed wijzigen. Maar het plaatsen van dubbel glas en dakisolatie behoren tot de elementaire basiskwaliteitsvereisten die sowieso verplicht zijn in elke huurwoning. Dergelijke werken kunnen ervoor zorgen dat het EPC naar D gaat. En het is net de bedoeling dat ook huurwoningen energiezuiniger worden. Als huurder ben je hier ook mee gebaat, want je energiefactuur zal hierdoor wellicht dalen. Heb je een huurcontract onder het woninghuurdecreet en de werken zouden langer dan dertig dagen duren, kan je aanspraak maken op een vermindering van de huurprijs. Valt je contract onder de woninghuurwet, dan kan dit als de werken langer dan veertig dagen duren. Contracten onder de woninghuurwet kunnen deze regel wel opzchuiven. Maar dan nog kan je altijd met de koper afspraken maken om de overlast die de werken met zich meebrengen, op een of andere manier financieel te compenseren.

Maar het installeren van nieuwe ramen met dubbel glas kan al op enkele dagen gebeurd zijn. Het plaatsen van dakisolatie zorgt doorgaans evenmin voor veel hinder voor de bewoners en neemt ook niet zoveel tijd in beslag.

verplichte renovatiewerken door koper bij slecht EPC





Als je als huurder dergelijke werken zou weigeren, dan loop je bovendien het gevaar dat de koper hiervoor naar de vrederechter stapt, om ze via gerechtelijke weg af te dwingen. Je kan bovendien misbruik van recht in de schoenen worden geschoven als je energetische investeringen tegenhoudt. En wat dan met die boete die de koper boven het hoofd hangt...?

Of je riskeert dat de verhuurder voor meer ingrijpende renovatiewerken opteert en het huurcontract dan opzegt voor verbouwingswerken. Voor contracten die onder toepassing van de woninghuurwet vallen, kan een dergelijke opzegging gebeuren tegen het verstrijken van het derde of zesde jaar. Vanaf het verstrijken van het negende of een daaropvolgende driejarige periode, hoeft de verhuurder zijn opzegging zelfs niet meer te motiveren. Bij contracten onder het woninghuurdecreet kan een opzegging voor verbouwingswerken te allen tijde, behalve in de eerste driejarige periode. Opzeggingstermijn is telkens zes maanden. Voorwaarde is dat de geplande werken minstens een bedrag gelijk aan drie jaar huurprijs vertegenwoordigen. De energetische eisen zullen alleen maar strenger worden. Een koper die verder dan de komende vijf jaar vooruitkijkt, kan inderdaad grotere werken plannen die het hem dan ook mogelijk maken het huurcontract voor renovatiewerken op te zeggen.

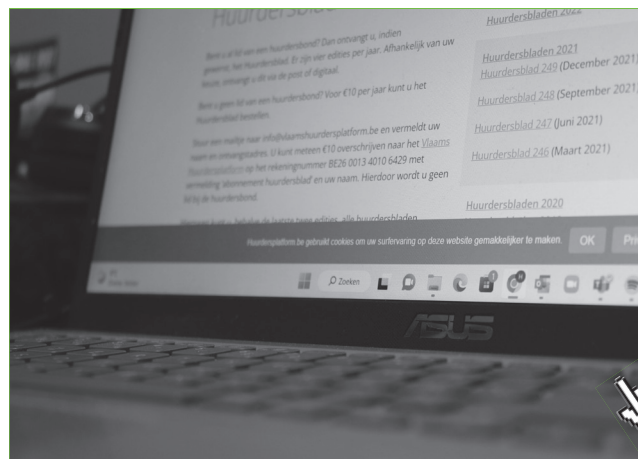
Het belang van het EPC wordt alsmäär groter

Aanvankelijk vormde het EPC een bron van informatie voor de koper of de huurder, om na te gaan of de nieuwe woning energiezuinig dan wel -verslindend was. Vandaag wint het ook meer en meer aan belang als beleidsinstrument. Onlangs keurde het Vlaams parlement een spoeddecreet goed dat verhuurders van woningen zonder of met een verlopen EPC of met een score E en F, de huurprijs voor een heel jaar niet mogen indexeren. Met een score D mag de indexatie slechts voor de helft worden doorgerekend (zie vorig Huurdersblad). En zoals hierboven beschreven, zijn kopers van een woning met een E of F-score verplicht om binnen een termijn van vijf jaar de nodige energetische renovaties uit te voeren. Het EPC weegt dus alsmäär

zwaarder door. Maar komt dat ook de betrouwbaarheid ervan ten goede? In welke mate geeft het een correcte weergave van de werkelijkheid mee? Een grondig EPC vergt veel werk. Een EPC-deskundige moet ter plaatse langskomen om de nodige vaststellingen te doen, en op basis van plannen, metingen, facturen en/of technische fiches, de isolatiewaarde van de woning bepalen. Zoiets neemt toch al gauw enkele uren in beslag. Hij maakt gebruik van de documenten en bewijsstukken die de verhuurder hem aanlevert. Na de keuring verwerkt hij de verzamelde data in een officieel softwareprogramma om uiteindelijk de EPC-waarde van de woning te bepalen.

Fraude bij de opmaak EPC leidt tot huurprijsindexatie?

Als je als huurder twijfelt over de waarde van het EPC (je moet bijvoorbeeld nu ineens wel die torenhoge indexering betalen nadat de verhuurder een attest heeft laten opmaken zonder dat er een deskundige bij je thuis is langskomen), kan je desnoods (na bijvoorbeeld eerst tevergeefs meer uitleg te hebben gevraagd) klacht neerleggen bij het Vlaams energie- en klimaatagentschap (VEKA, meer over dit agentschap lees je verder in dit nummer). Maar weet dat fraude niet wordt vermoed. Het volstaat dus niet dat je geen deskundige hebt gezien om de huurprijsindexatie zomaar te betwisten. De bewijslast ligt bij jou als je meent dat het EPC-attest niet geldig zou zijn of niet naar behoren werd opgemaakt. In het Vlaams parlement kreeg bevoegd minister Zuhal Demir (N-VA) in november vorig jaar ook dergelijke vraag voorgeschied. Voor controles zal er worden gewerkt met steekproeven, en nadat er een klacht is binnengekomen. Het VEKA zal gerichte controles uitvoeren op basis van de gegevens in de EPC-databank, waardoor de pakkans groter wordt. 'Iedereen die sjoemelt, zal hangen,' aldus de minister, 'vanaf dag één zullen we daar heel streng in optreden. Dat wordt dan een voorbeeld voor anderen zodat de cowboys goed weten dat ze worden gecontroleerd en ook kunnen worden gepakt en gesanctioneerd.'



WWW.HUURDESBOND.BE

Gebeten door de huurmicrobe? Dan is de website van de huurdersbond zeker je ding. Alles kom je er te weten over het fascinerende universum van het huurrecht. Je vindt er antwoorden terug op vele prangende vragen over je huurcontract. Bovendien kan je je er inschrijven op de digitale nieuwsbrief van de huurdersbonden, zodat je kennis altijd en overal up-to-date blijft. De muisklik meer dan waard.

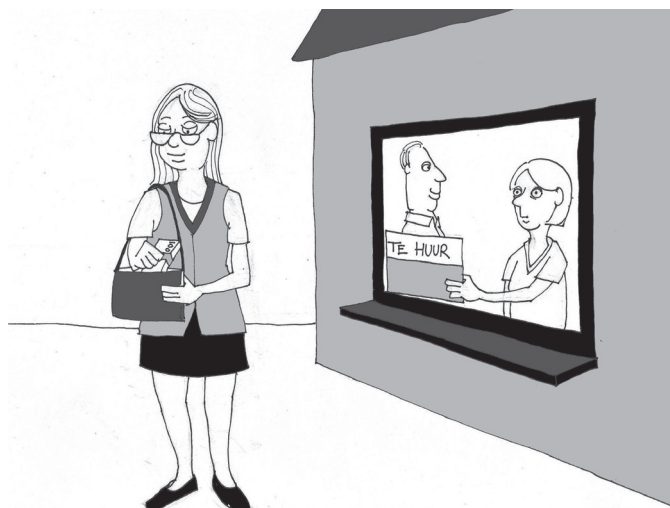
DE VERDELING VAN DE KOSTEN VOOR DE OPMAAK VAN DE PLAATSBESCHRIJVING

Sommigen durven nogal eens creatief met de huurwetgeving om te gaan om die in hun financieel voordeel om te buigen. Recent kregen enkele vastgoedmakelaars een waarschuwing of zelfs een schorsing aan hun been omdat ze de wettelijke verdeling van de kosten voor de opmaak van de intredende plaatsbeschrijving aan hun laars hadden gelapt. Hier volgt een reconstructie van de feiten.

De plaatsbeschrijving

Vaak wordt bij de aanvang van het huurcontract de intredende plaatsbeschrijving opgemaakt. Het is zelfs verplicht om er een op te maken als een van de partijen dat wenst. De staat van de woning wordt er nauwkeurig beschreven. Dat kan belangrijk zijn op het einde van de huur, wanneer de huurder de woning moet teruggeven. In welke staat moet dit? Kan de verhuurder huurschade claimen? En kan de huurder dit dan tegenspreken? En aan welke voorwaarden moet de plaatsbeschrijving beantwoorden?

De intredende plaatsbeschrijving wordt opgemaakt tijdens de periode dat de woning nog niet wordt bewoond, of ten laatste tijdens de eerste maand waarin de huurder over de woning kan beschikken. Ze moet ook omstandig zijn: dat betekent volledig en gedetailleerd. En dat is doorslaggevend met het oog op het einde van het huurcontract. De huurder moet de woning dan teruggeven in dezelfde staat als bij de aanvang van het huurcontract, behalve wat is stukgegaan door ouderdom of slijtage. Het



is dus van belang dat elk gebrek en elk scheurtje en gaatje wordt genoteerd in de intredende plaatsbeschrijving. Als huurder onderteken je dus best geen plaatsbeschrijving die vluchtig werd opgemaakt of waarvan je denkt dat ze niet volledig is of niet strookt met de werkelijkheid. Bestaande schade die niet werd opgenomen in de intredende plaatsbeschrijving, kan bij het einde van de huur in de schoenen van de huurder worden geschoven. Sommige makelaars hebben er een handje van weg om de intredende plaatsbeschrijving slechts heel vluchtig op te maken, en stellen dat men toch niet moet vitten over elk krasje, nageltje of scheurtje in het behangpapier. Menig huurder gelooft dit, temeer omdat alles (dan nog) in een vriendschappelijke sfeer verloopt. Deze minzame houding kan evenwel volledig omslaan bij het opmaken van de uittredende plaatsbeschrijving, waarbij dan wel elk krasje en scheurtje wordt genoteerd. Bij de vergelijking met de intredende plaatsbeschrijving wordt dit dan als huurschade beschouwd.

Maar de praktijk leert ons dat de huurder op dat moment soms weinig mogelijkheden heeft. Vraag en aanbod zijn in het onderste segment van de huurmarkt, waar de woningen nog net betaalbaar zijn, vaak buiten alle proportie. Als de huurder de plaatsbeschrijving weigert te ondertekenen omdat ze hem niet correct lijkt, wordt hem droogjes medegedeeld dat er nog dertig andere kandidaten in de huurwoning zijn geïnteresseerd en die ook doodgraag zouden willen huren. Op die manier riskeert hij het huurcontract te mislopen. Het is dan kiezen tussen een verdachte intredende plaatsbeschrijving of helemaal geen huurwoning. Je kan dit wel opvangen door, kort na de aanvang van het contract, een aangetekende brief naar de verhuurder te schrijven waarin je uitlegt waarom de plaats-



kosten plaatsbeschrijving

beschrijving niet volledig is en je dan de ontbrekende gebreken alsnog opsomt.

De opmaak moet in aanwezigheid van beide partijen, of van hun vertegenwoordigers, en voor gezamenlijke rekening. Dit laatste betekent dat zowel huurder als verhuurder elk voor de helft van de kosten van de plaatsbeschrijving moeten instaan, op voorwaarde uiteraard dat er kosten aan verbonden zijn. Dat is het geval wanneer bijvoorbeeld een deskundige, zoals een vastgoedmakelaar, in hun beider naam de plaatsbeschrijving opmaakt. En hierover gaat precies de discussie.

Gezamenlijke rekening = elk de helft?

Het is weliswaar geen dagelijkse praktijk, maar sommige makelaars stellen dat voor gezamenlijke rekening niet noodzakelijk gelijkstaat aan elk de helft, en durven de huurder al eens meer aan te rekenen dan de verhuurder, in wiens opdracht ze doorgaans werken. Afgelopen zomer haalden deze praktijken op initiatief van Vooruit-parlementslid Maxim Veys zelfs nog het Vlaamse parlement, waar niet alleen de kostprijs van de plaatsbeschrijving zelf werd aangekaart (726 euro voor een bescheiden woning 'maar ok, zolang de plaatsbeschrijving maar kwalitatief is', volgens Vlaams minister voor wonen Matthias Diependaele – N-VA), die dus niet pleit voor maximumbedragen voor de opmaak van de plaatsbeschrijving, maar wel voor een correcte verdeling ervan tussen huurder en verhuurder.

Ook was er een tuchtprocedure bij het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV), tegen een vastgoedmakelaar die beweerde dat 'voor gezamenlijke rekening' ook perfect een andere verdeling mogelijk maakt, zolang beide partijen maar 'iets' en zo dus gezamenlijk betalen. Die argumentatie werd zonder pardon naar de prullenmand verwezen. Het BIV houdt, althans in deze materie toch, de deontologische regels waaraan vastgoedmakelaars zich moeten houden, strak in handen.

Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars treedt op

Ook andere makelaars mochten het bij het BIV gaan uitleggen. Een makelaar had, naast nog enkele andere onzorgvuldigheden, zoals het niet willen overhandigen van een exemplaar van het huurcontract aan de huurders, de kosten voor de intredende plaatsbeschrijving volledig aan hen doorgerekend. *'Wat de plaatsbeschrijving betreft, die wordt gedragen door huurder en verhuurder, elk voor de helft. De huurder laat ik evenwel – door ervaring wijzer geworden – de plaatsbeschrijving bij intrede betalen, de verhuurder vergoedt mij bij uitrede.'* Dit werd als een verzwarend element beschouwd waardoor de makelaar een schorsing van twee maanden kreeg. Dat is geen lichte straf. Het betekent dat ze gedurende die termijn haar beroep als vastgoedmakelaar niet mag uitoefenen en dus ook geen inkomsten heeft.

De officiële uitleg in de vulgariserende toelichting bij het woninghuurdecreet die stelt dat de kosten 'bij helften' moeten worden betaald, vond een andere makelaar in een andere tuchtprocedure dan weer geen rechtsbron, zodat hij zich niet verplicht voelde zich aan deze regeling te houden. *'Is voor gezamenlijke rekening delen door twee, of kan je ook zelf vrij bepalen wat verhuurder en huurder moeten bijdragen in de kosten'*, vraagt hij zich luidop af. In de praktijk voert hij talloze taken en prestaties uit voor de ver-



kosten plaatsbeschrijving

huurder, die allemaal aan hem worden gefactureerd en waarin ook deze prestaties verrekend zitten. Hij had de verhuurder, als trouwe klant bij het makelaarskantoor, een korting gegeven. Het BIV volgt die redenering niet. Het is elk de helft. De huurder geniet bescherming, hij mag niet tot meer dan de helft worden aangerekend. Overal wordt 'voor gezamenlijke rekening' geïnterpreteerd als elk de helft. Het is niet aan de makelaar om hiervan af te wijken en er een eigen invulling aan te geven. Bovendien staat in de teksten van het woninghuurdecreet 'gezamenlijk', en dat wordt voor de rest niet nader verklaard. Er staat niet dat partijen hierover een vrije regeling kunnen uitwerken. Vandaar dat de kosten voor de opmaak van de intredende plaatsbeschrijving toch voor de helft voor de huurder zijn en de andere helft voor de verhuurder. Deze regeling anders toepassen zou de deontologie van de vastgoedsector aantasten. De bewuste makelaar krijgt een waarschuwing en wordt gevraagd zich in de toekomst aan de juiste interpretatie te houden. In nog een andere zaak kreeg een andere makelaar een berisping omdat hij de factuur niet had opgesplitst tussen huurder en verhuurder. Tijdens de tuchtprocedure gaf de makelaar aan voortaan de facturen wel correct te zullen opsplitsen tussen beide partijen.

Tuchtprocedure bij het BIV

Vastgoedmakelaar is een beschermd beroep. Niet iedereen kan het zo maar uitoefenen. Elke vastgoedmakelaar moet erkend zijn door en aangesloten bij het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars. Hij of zij heeft dan ook een BIV-nummer, een naambord en een officieel certificaat. Het BIV kan optreden tegen leden die overtredingen begaan tegen de deontologie van de vastgoedmakelaar. Als je meent dat je in de luren bent gelegd door een makelaar, kan je tegen hem of haar klacht neerleggen bij dat BIV. Als dat meent dat je klacht gegrond is, zal het een tuchtprocedure opstarten. Op het einde van deze tuchtprocedure volgt dan ofwel een vrijspraak, een waarschuwing, een berisping, een schorsing van maximum twee jaar of zelfs de schrapping uit het beroep. Ook kan de betrokken makelaar tegelijkertijd een verplichte bijscholing worden opgelegd.

Een berisping of waarschuwing kan na vijf jaar worden uitgewist, op voorwaarde dat de makelaar ondertussen geen andere sanctie heeft opgelopen. Is er sprake van een schorsing of schrapping, dan kan er onder voorwaarden ten vroegste na vijf jaar eerherstel worden aangevraagd. Zo'n tuchtprocedure is een louter interne aangelegenheid en staat los van een mogelijke procedure bij de rechtbank. Het BIV jaagt ook actief op zogenaamde 'illegale of nepmakelaars'. Dat zijn personen die makelaartje spelen zonder te zijn aangesloten bij het BIV.

HUURWAARBORGLNING BESTAAT VIER JAAR: EEN EVALUATIE

Het Vlaams Woningfonds verstrekt huurwaarborgleningen aan huurders die moeilijk op eigen kracht een huurwaarborg kunnen ophoesten. De renteloze lening werd in het leven geroepen toen de waarborg in 2019 werd opgetrokken naar drie maanden huur. De huurdersbonden hebben zich hier altijd tegen verzet en vinden een lening ook niet de juiste manier om een antwoord te bieden aan mensen die daardoor in de problemen komen. Het Steunpunt Wonen maakte onlangs een evaluatie op van de huurwaarborglening. Dat steunpunt is een samenwerking van onderzoekers met een diverse academische achtergrond van drie universiteiten die vaak in opdracht van de Vlaamse overheid werkt en tegelijk nauw betrokken is met het werkveld.

Voorwaarden

Er zijn een aantal voorwaarden aan de woning en aan de huurder om een beroep te kunnen doen op de lening. Zo mag je inkomen als alleenstaande niet hoger zijn dan 34.596 euro, voor een alleenstaande met handicap is dat maximaal 37.824 euro en voor alle andere huishoudens 51.890 euro, te vermeerderen met 3.231 euro per persoon ten laste. Het moet ook over een private woning gaan in het Vlaams gewest die als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt, en de aanvrager moet er gedomicilieerd zijn. Je mag ook geen betalingsachterstand hebben bij een andere lening en er zijn ook eigendomsvoorwaarden.

Onderzoek

Het steunpunt voerde nu een evaluatiestudie uit naar deze huurwaarborglening, die je integraal op hun website kan lezen. Onderzoekers Stijn

Dreesen en Diederik Vermeir komen onder meer tot de conclusie dat het instrument erin slaagt om noodlijdende huishoudens te ondersteunen in het samenstellen van de waarborg, al stellen ze meteen dat dit geen geschikt instrument is voor de meest kwetsbare huurders. Ook het bereik is eerder beperkt in vergelijking met wie in aanmerking komt. In 2020 waren er 7.632 aanvragen die leidden tot 4.285 leningen. In 2021 ging het over 8.855 aanvragen en 4.487 leningen. Dat is iets minder dan 6 % van de wettelijke doelgroep. Ze besluiten ook dat de aanvraagmethode waarin een principiële goedkeuring kan worden verkregen, niet goed werkt. Dit is heel intensief voor de diensten en leidt niet altijd tot nieuwe leningen. Dat is volgens ons niet verwonderlijk, aangezien je maar een principiële goedkeuring krijgt die drie maanden geldig is. Als je dan nog geen huurcontract kan voorleggen, moet je van vooraf aan herbeginnen. En we weten dat een zoektocht naar een huurwoning vaak langer dan drie maanden duurt. Ook melden de onderzoekers dat er meer aandacht nodig is om betalingsachterstand te vermijden. Bij ongeveer één op de

ENERGETISCH RENOVEREN VAN UW HUURWONING

Met de hoge energiekosten en de klimaatdoelen in zicht, werd een nieuw premie- en leningenstelsel ontwikkeld voor energetische renovaties: de Mijnverbouwlening en de Mijnverbouwpremie (zie ook Huurdersblad 252). We bekijken even wat kan worden aangevraagd voor huurwoningen.

Mijnverbouwlening

Particuliere verhuurders (en niet-commerciële instellingen) die verhuren aan een sociaal verhuurkantoor of die geconventioneerd verhuren, kunnen een beroep doen op de Mijnverbouwlening. Dit laatste betekent dat de verhuurder het pand verhuurt aan een huurprijs van niet meer dan 900 euro (in sommige gemeenten is dit 1.000 euro). De maximale huurprijs wordt berekend aan de hand van de huurschatter (www.huurschatter.be). Wanneer de verhuurder deze lening krijgt, dan moet hij de huurder gedurende negen jaar een maandelijkse korting geven van 20, 40, 60 of 80 euro, naar gelang van het bedrag dat hij ontleent. De korting moet apart worden vermeld in het huurcontract. Ook een vereniging van mede-eigenaars kan deze lening aanvragen.

Mijnverbouwpremie

Verhuurders die aan een sociaal verhuurkantoor verhuren, komen in aanmerking voor de hoogste premiebedragen. Particuliere verhuurders, rechtspersonen en verenigingen van mede-eigenaars kunnen ook een premie aanvragen voor sommige werken (het plaatsen van dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hoogrendementsbeglazing en/of het plaatsen van zonnepanelen, een warmtepomp en/of een warmteboiler). Het betreft dan een forfaitair bedrag per vierkante meter.

Steeds gerust met Ethias dankzij het Partnership met de Vlaamse Huurdersbonden

**Vraag
vrijblijvend
een offerte**

Scan de QR-code,
maak een afspraak in een
kantoor of bel ons
op 011 28 28 00



**Leuke
extra**



Ontdek je voordeel via de QR-code!

We zijn er voor je. **ethias**

Ethias nv, rue des Croisiers 24 te 4000 Luik, is een verzekeringsmaatschappij toegelaten in België onder het nr. 0196 en onderworpen aan het Belgisch Recht. RPR Luik BTW BE 0404.484.654 – IBAN: BE72 0910 0078 4416 – BIC: GKCCBEBB. Publicitair document. Vormt geen contractuele verbintenis. V.U.: Vincent Pécasse.

vijf waarborgleningen is er op een bepaald moment sprake van achterstal. We zien verder nog dat jongeren en alleenstaanden buitenproportioneel vaker de lening aanvragen. Het Vlaams Woningfonds slaagt er ook goed in om de dossiers voldoende snel af te handelen.

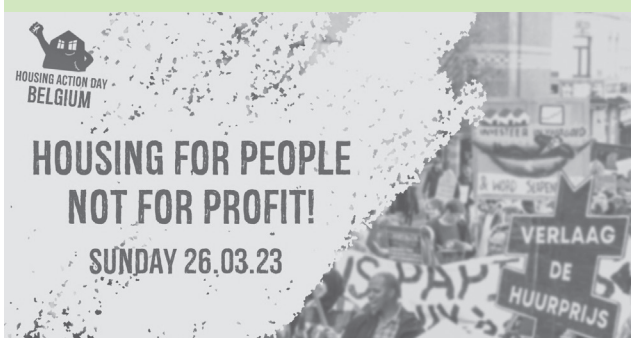
Conclusie

De huurwaarborglening functioneert redelijk goed in de praktijk, maar het bereik van de doelgroep ligt te laag. Dat betekent onvermijdelijk dat de vraag blijft of een lening wel de juiste manier is om alleenstaanden en gezinnen met moeilijkheden om drie maanden huurwaarborg te betalen, te ondersteunen.

Wie een beroep wil doen op de huurwaarborglening, kan terecht bij het Vlaams Woningfonds. Daarvoor kan je terecht op www.vlaamswoningfonds.be of bij een kantoor in je buurt. Wil je het onderzoek naar de huurwaarborglening graag zelf eens ten gronde doornemen? Dan kan dat hier: https://steunpuntwonen.be/wp-content/uploads/2023/02/WP02_Evaluatiestudie-huurwaarborglening_EIND.pdf.

Belgian Housing Action Day editie 2023

Op zondag 26 maart 2023 vindt de jaarlijkse Belgian Housing Action Day plaats in Brussel. Door de alsmaar stijgende woon- en huurprijzen wordt het voor steeds meer mensen alsmaar moeilijker om een woning te vinden en er te kunnen blijven. Wie mee wil komen betogen, kan terecht voor meer informatie op <https://www.housing-action-day.be/nl>.



affiche belgian housing action day

ZONNEPANELEN OP SOCIALE HUURWONINGEN

Met de klimaatdoelstellingen van 2050 in het verschiep, wil de sociale huisvestingssector werk maken van het voorzien van zonnepanelen in de sociale huur. Niets te vroeg en met de huidige energiecrisis zelfs meer dan zinvol. De sector maakt zich sterk dat er in de volgende vijf jaar ongeveer 52.500 sociale woningen van zonnepanelen zullen voorzien zijn.

zonnepanelen in de sociale huur



Sociale huisvestingsmaatschappijen konden/wilden lange tijd niet investeren in zonnepanelen omdat ze de investeringskost niet konden doorrekenen aan hun huurders. Als huurder van een sociale woning kan je niet investeren in zonnepanelen, omdat het niet je eigen woning is. Op vraag van de sociale huisvestingsmaatschappijen werd nu een regeling uitgewerkt waardoor het voor de huisvestingsmaatschappij ondertussen wel mogelijk is om de investeringskost van de zonnepanelen te recupereren via een periodieke vergoeding. We begrijpen dat de investeringen zich moeten terugverdienen. Dat betekent in de praktijk dat de sociale huurders hiervoor een vergoeding betalen. Belangrijke voorwaarde is dan wel dat dit bedrag een stuk lager is dan de energiewinst die ze in ruil krijgen.

Hoe wordt de vergoeding berekend?

We horen overal dat het gebruik van hernieuwbare energie niet enkel goed is voor het klimaat maar ook voordelig is in de portemonnee van de bewoner. De wet bepaalt dat de vergoeding die wordt aangerekend aan de huurder voor energie uit zonnepanelen nooit meer mag bedragen dan het financiële voordeel dat de huurder in de

betrokken periode heeft genoten. Maar of het ook daadwerkelijk een (groot) financieel voordeel oplevert, is nog maar de vraag.

Sociale huurders met zonnepanelen op hun individuele elektriciteitsmeters kunnen dus gebruik maken van alle stroom die de installatie opbrengt. Vroeger werd de installatie afgestemd op het normatief verbruik. Dat wil zeggen dat men ervoor opteerde dat de productiecapaciteit van de zonnepanelen niet hoger was dan wat nodig is voor het direct en zuinig elektriciteitsverbruik van de bewoners. Op basis hiervan werd dan de vergoeding bepaald. Deze vergoeding was gelijk aan 80 % van het normatief verbruik en dit aan het enkelvoudig sociaal tarief. Ondanks de ingewikkelde achterliggende berekening was deze regelgeving transparant en leverde ze voor de meeste huurders met zonnepanelen een substantieel financieel voordeel op.

Afschaffing terugdraaiende teller en aangepaste regelgeving

Door de uitspraak van het Grondwettelijk Hof over de terugdraaiende teller moest de berekeningsmethodiek worden aangepast. Het

gedeelte dat de huurder niet direct verbruikt, wordt als reststroom op het net geplaatst ('injectie'), maar kan de huurder niet langer terug van het net halen op een later tijdstip. Daarom kan voor die reststroom geen vergoeding meer worden aangerekend.

Het uitgangspunt van de nieuwe berekeningswijze is dat de huisvestingsmaatschappij nog steeds een vergoeding aanrekent, maar dat de huurder enkel zal betalen voor wat hij daadwerkelijk heeft verbruikt, aan een tarief dat lager ligt dan het tarief dat hij normaal zou moeten betalen om eenzelfde aandeel stroom van het net te halen. Hierbij wordt het onderscheid gemaakt tussen beschermde en niet-beschermde afnemers. De vergoeding voor een beschermde afnemer is gelijk is aan 90 % van het zelfverbruik en dit aan het (tweevoudig) sociaal tarief nacht. Voor hen staat het voordeel dan gelijk aan het verschil tussen hun huidige sociaal tarief en het nachttarief. Het voordeel voor de niet-beschermde afnemers is complexer. De basis van de vergoeding is eveneens 90 % van het zelfverbruik aan het nachttarief. Dit wordt dan verhoogd met de prijs die deze huurders zouden betalen voor hun energie-, distributie- en transmissiecomponent aan hun commerciële energieleverancier voor het aandeel zelfverbruik. Dit maakt het veel minder transparant en is dus ook afhankelijk van de regio waar je woont.

Voordelen voor huurder en verhuurder

De stroom die op het net wordt geplaatst, verkopen de sociale huisvestingsmaatschappijen aan een energieleverancier. De opbrengst van deze injectie vloeit dus volledig terug naar de huisvestingsmaatschappij en komt de huurder dus niet rechtstreeks ten goede. Door het wegvallen van de terugdraaiende teller wordt het voordeel minder groot. Het voordeel voor de huurder is de gelijktijdig verbruikte stroom aan een laag tarief. Hoe meer de huurder verbruikt terwijl de zon schijnt, hoe groter het voordeel. Een grote impact zal dit echter niet hebben op de betaalbaarheid van de energiefactuur. Het voordeel op jaarbasis voor een gemiddeld gezin en voor een gewoon verbruik wordt op niet meer dan 40 euro geraamd.



Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen deze opbrengsten wel gebruiken voor nieuwe investeringen in zonnepanelen of in andere duurzaamheidsinitiatieven. Ook zouden ze dit ten goede kunnen laten komen aan sociale huurders die geen directe toegang hebben tot zonne-energie. Denk maar aan de vele sociale huurders in appartementsgebouwen of die geen dak boven hun hoofd hebben dat geschikt is voor zonnepanelen, of huurders in slecht geïsoleerde woningen. Deze pistes zouden verder

worden onderzocht, maar het is afwachten welke richting dit zal uitgaan.

ASTER

De Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen investeren in hernieuwbare energiebronnen zoals zonne-energie. Zo willen ze de energiefactuur van hun huurders verlagen én meewerken aan een beter klimaat. Met dit doel werd de coöperatieve vennootschap ASTER opgericht. Dat wil de huisvestingsmaatschappijen, en in de toekomst de woonmaatschappijen, maximaal

OPNIEUW NIEUWE EN STRENGERE VOORWAARDEN VOOR SOCIALE HUURDERS

Sinds 1 januari moeten sociale huurders aan extra voorwaarden voldoen om boetes te vermijden. Zo moeten ze nu een hoger niveau Nederlands beheersen en moeten sociale huurders 'met arbeidspotentieel' zich verplicht inschrijven bij de VDAB. Wie niet aan deze voorwaardes voldoet, kan worden geconfronteerd met boetes.

De taalkennisvereiste kennen we al langer. We blijven het eigenaardig vinden dat met dergelijke maatregelen sociale huurders worden geïsoleerd. Dit soort maatregelen kunnen voorwerp van debat zijn in een algemeen taal- en inburgeringsbeleid, maar horen niet bij een woonbeleid. De huurdersbonden krijgen echter ook steeds meer vragen over de nieuwe maatregel van de verplichte inschrijving bij de VDAB. Niet in het minst omdat alle sociale huurders een brief van hun huisvestingsmaatschappij hebben ontvangen om hen op deze verplichting te wijzen. Bij huurders die wel actief zijn op de arbeidsmarkt of al gepensioneerd, zorgde dat toch voor de nodige verwarring. Daarenboven werden de diverse uitzonderingsgronden die er zijn, niet vermeld. Ook hier vinden wij het trouwens niet logisch dat maatregelen uit het arbeidsmarktbeleid plots in het woonbeleid worden geduwd.

We betreuren dan ook dat deze voorwaarden op deze manier in de sociale huur worden verscherpt of geïntroduceerd, wat het stigma over sociale huurders alleen maar versterkt en bijdraagt aan een steeds negatiever discours over de sociale huur.

ontzorgen bij de installatie, het beheer en het onderhoud van zonnepaneleninstallaties op sociale woningen. Het is het grootste zonnepanelenproject ooit in Vlaanderen. Zo wil het in de volgende vijf jaar ongeveer 52.500 sociale woningen van zonnepanelen voorzien. Het project liep om allerlei redenen achterstand op, maar afgelopen augustus werden de eerste zonnepanelen geïnstalleerd.

LEZERSBRIEF

Het artikel uit het vorige Huurdersblad over de geplande strengere regeling voor de onderbezetting van de sociale huurwoning, baart heel wat sociale huurders kopzorgen. Sommigen onder hen zijn echt ongerust, zoals blijkt uit een binnengekomen lezersbrief.

'Beste

Na het lezen van het artikel in het Huurdersblad over het verplichte verhuizen en kleiner gaan wonen, zijn er zoveel vragen bij me opgekomen, om bang van te worden. Ik moet dit even kwijt. Als je drie kinderen hebt, moet je dan telkens verhuizen als er eentje het nest verlaat? En als ze terug thuis willen komen wonen, na een tegenslag, gaat dat dan ook niet meer? Laat staan dat je je kleinkinderen kan opvangen. En wie gaat de kosten betalen van al die verhuizingen? Nieuwe aansluitingen, gordijnen, kleinere meubels... Of moet ik tevreden zijn met de smaak van de vorige bewoner?

En wat met recent gedane kosten voor schilderwerk, behang, tuingerief en aanplanting? Krijg je daar een vergoeding voor als de nieuwe bewoner niets wil overnemen of bijdragen? Ik ben alvast niet meer van plan om nog te investeren in mijn woning, morgen kan ik zomaar mijn thuis kwijt zijn. En een beetje extra ruimte voor sommigen om een hobby uit te oefenen, is dan ook verleden tijd. Ik word er niet goed van en ben echt bang wat ons nog boven het hoofd hangt.

Vriendelijke groeten

Een sociale huurder' (bij de redactie bekend)

ZELF ENERGIEDELEN EN/OF DOORVERKOPEN – OOK VOOR HUURDERS?

Door de exploderende prijzen zijn we collectief op zoek gegaan naar alternatieven om de energiekosten te drukken. Sinds dit jaar is energiedelen via het elektriciteitsnet een mogelijkheid. Daarbij kan je het overschot aan energie van je zonnepanelen delen met je burens, familie of vrienden.



Kris Rongé

We vroegen hierover meer uitleg aan Kris Rongé en Mathieu Vermeersch, energie-experten van VEKA, het Vlaams energie- en klimaatagentschap. Dat agentschap houdt zich bezig met vrijwel alles wat met het milieu en rationeel energieverbruik te maken heeft. Zo ondersteunt het bijvoorbeeld de Vlaamse overheid in haar energie- en klimaatbeleid.

Huurdersblad: Kunnen jullie het concept energiedelen omschrijven?

Kris Rongé: Het komt erop neer dat je het overschot aan stroom van bijvoorbeeld je zonnepanelen, rechtstreeks aan een andere persoon verkoopt tegen een vrij overeengekomen prijs, of rechtstreeks wegschenkt aan een of meerdere personen. Die verkoop aan iemand anders heet persoon-aan-persoonverkoop, het wegschenken heet dan energiedelen.

Mathieu Vermeersch: De productie van de verkoper en de afname door de koper moeten min of meer op hetzelfde moment, binnen het kwartier, gebeuren. Dit betekent ook dat elke partij over een digitale meter moet beschikken. Zie het als een alternatief voor de terugleververgoeding die je van je leverancier kan ontvangen voor je injectie op het Fluviusnet. Met energiedelen of persoon-aan-persoonverkoop kan je de waarde van die injectie optimaliseren.

Kris Rongé: Het registreren gebeurt op het webportaal van Fluvius (<https://mijn.fluvius.be>). Zij lezen uit de digitale meter voor elk afzonderlijk kwartier de injectie van de verkoper en de afname door de koper. Ze maken de berekeningen en sturen de resultaten door naar de leveranciers van de energiedelers. Die leveranciers kunnen voor de facturatie van de hoeveelheid verbruikte elektriciteit hier dan rekening mee houden. Op het webportaal van Fluvius kunnen de deelnemers makkelijk zien hoeveel energie ze met elkaar hebben gedeeld.

Wie heeft het grootste voordeel: huurder of verhuurder?

Huurdersblad: *Het is doorgaans de eigenaar die beslist om zonnepanelen op de huurwoning te installeren. De huurder plukt daar dan de vruchten van door te besparen op zijn elektriciteitsrekening. Meestal betaalt hij hier wel een vergoeding voor aan de eigenaar. Hoe wordt deze vergoeding in de praktijk (best) vastgelegd?*

Mathieu Vermeersch: De verhuurder kan inderdaad investeren in zonnepanelen op het dak van de huurwoning en de huurprijs verhogen om zijn investering terugbetaald te zien. Hoe hoog die vergoeding dan moet zijn, is heel moeilijk te bepalen. Zeker het eerste jaar zal dat wat nattevingerwerk zijn. Als de

huurder een vast contract heeft, zou je daarna de eindafrekening van een jaar met zonnepanelen kunnen vergelijken met die van het jaar daarvoor, toen er nog geen zonnepanelen lagen. Dan kan je bij een ongewijzigd verbruik ongeveer inschatten welk financieel voordeel de huurder heeft met de zonnepanelen. Je kan daar dan de verhoogde huurprijs op afstemmen. Bij variabele contracten is die methode door steeds veranderende energieprijzen wel veel moeilijker.

Wat zegt het woninghuurdecreet?

Partijen kunnen inderdaad te allen tijde overeenkomen dat de huurprijs wordt herzien na energiebesparende investeringen door de verhuurder (zoals isolatie, hoogrendementsglas, condensatieketel, warmtepomp, zonnepanelen...). Is er geen akkoord, dan moet de verhuurder deze vragen voorleggen aan de vrederechter, die enkel een herziening kan toestaan als de waarde van de huurwoning door die werken met minstens 10 % is gestegen. Bij huurcontracten die onder de oude woninghuurwet vallen, kan een huurprijsherziening slechts om de drie jaar.

Kris Rongé: Een andere methode is dat je op mijn.fluvius.be de productiemeter van de zonnepanelen vergelijkt met de injectiemeting uit de digitale meter. Op die manier kan je bepalen hoe hoog het zelfverbruik is van de huurder. Voor het bepalen van de verhoogde huurprijs zou je daar een waarde op kunnen kleven die lager is dan de kwh-prijs die de huurder betaalt bij zijn leverancier. Gezinnen met zonnepanelen die op jaarbasis ongeveer evenveel produceren als hun totale elektriciteitsgebruik, en hun dagelijkse gewoonten niet afstemmen op hun stroomproductie, hebben op jaarbasis een zelfverbruik van gemiddeld 28 %.

Mathieu Vermeersch: Daarnaast is er nog de waarde van de injectie die de huurder hiervoor kan ontvangen via een terugleververgoeding van zijn leverancier. De verhuurder

Mathieu Vermeersch



kan die dan ook mee in rekening brengen voor het inschatten van de verhoogde huurprijs. Hij zou er zelfs voor kunnen opteren om de injectie van de zonnepanelen op eigen naam te laten zetten om hiervoor zelf de terugleververgoeding van de leverancier te ontvangen. Op de v-test van de VREG kan je zien welke leveranciers dergelijke aparte contracten voor teruglevering aanbieden zonder dat je daarom bij die leverancier ook een afnamecontract hoeft te sluiten. Helaas is het aantal leveranciers die dit aanbieden, nog zeer beperkt of wordt hiervoor een relatief hoge vaste kost aangerekend.

Kris Rongé: Maar ook dat kan worden opgevangen met energiedelen of de persoon-aan-persoonverkoop. Want in plaats van de stroom via een terugleververgoeding aan een leverancier te verkopen, kan de verhuurder die stroom delen met zijn eigen verblijfsplaats of die rechtstreeks verkopen aan iemand anders. Op die manier kunnen zowel verhuurder als huurder baat hebben bij een dergelijke investering.

Energiedelen op de private huurmarkt

Huurdersblad: *Hoe vertaalt energiedelen zich dan naar de huurmarkt, of om het anders te formuleren, kan deze methode ook zonder beperkingen door een huurder worden gebruikt?*

Mathieu Vermeersch: Het is belangrijk op wiens naam het afname- en injectiecontract staat. Of dat de huurder of de verhuurder is, maakt in het kader van energiedelen niet zoveel uit. Maar toegegeven, het is een grote uitdaging omdat we te maken hebben met een *split-incentive* dilemma. De verhuurder die investeert in de huurwoning, draagt de lasten (investeren in zonnepanelen), terwijl de huurder van de lusten geniet (gratis zelfverbruik van de ogenblikkelijke opgewekte stroom).

Kris Rongé: Mits goede afspraken tussen beide partijen zijn er wel mogelijkheden. Je moet er in elk geval voor zorgen dat de verhuurder zijn investering binnen een aanvaardbare termijn terugverdient. Dan wordt het interessant voor beide partijen. Zoals hierboven omschreven, moet je zorgen dat de huurder door het zelfverbruik geniet van een lagere totale kost, waarbij de daling van de energiekosten groter is dan de stijging van de huurkosten. De verhuurder kan dus een hogere huurprijs vragen op basis van het voordeel dat de huurder doet op zijn energiefactuur. Ook de injectie van de zonnepanelen kan de verhuurder zelf valoriseren door deze stroom te verkopen aan een andere afnemer of energieleverancier of die stroom via energiedelen zelf te gaan verbruiken op zijn eigen verblijfsplaats.

Huurdersblad: *In appartementsgebouwen met meerdere huurders en/of eigenaars en vaak met gemeenschappelijke meters, lijkt het concept moeilijker toe te passen. Zien jullie daar concrete oplossingen?*

Mathieu Vermeersch: Ook voor appartementsgebouwen biedt energiedelen wel degelijk nieuwe mogelijkheden. De eigenaars of de bewoners kunnen gezamenlijk investeren in zonnepanelen, die ze dan bijvoorbeeld aansluiten op de gemeenschappelijke delen (lift, verlichting van de gang...). De productie die niet wordt verbruikt in de gemeenschappelijke delen, en dus in het openbare net wordt geïnjecteerd, kan via deze nieuwe manier van energiedelen kosteloos worden herverdeeld over

de verschillende bewoners volgens een vast te leggen verdeelsleutel.

Huurdersblad: *Hebben jullie tot slot nog tips of aanbevelingen voor huurders in de context van energiedelen?*

Kris Rongé: Ga in gesprek met de eigenaar. Wijs hen op de mogelijkheden die deze nieuwe regelgeving biedt. Zij kunnen er ook voordeel uit halen, door de injectie toe te wijzen aan zichzelf of door die door te verkopen aan iemand anders die deze injectie op deze momenten goed kan gebruiken. Door deze nieuwe toepassingen kunnen nu ook eigenaars baat hebben bij het investeren in zonnepanelen op de huurwoning. Het is heel belangrijk dat zij zich daar ook bewust van zijn zodat ze mogelijk sneller zullen overwegen om zonnepanelen op een huurhuis te laten plaatsen.



ADRESWIJZIGING

Honderden dozen heb je gevuld ter voorbereiding van de nakende verhuizing. Alleen ben je vergeten al die dozen te labelen zodat je je weg er niet meer in terugvindt. Het zal je dagen zoekwerk kosten om alles op zijn juiste plaats in je nieuwe huurwoning te zetten. Vergeet nooit je huurdersbond op de hoogte te brengen van je verhuizing opdat het Huurdersblad zijn weg naar je nieuwe adres kan vinden. Stuur ons een mail en vermeld je lidnummer en je oud en nieuw adres.

NIEUW VLAAMS AGENTSCHAP: WONEN IN VLAANDEREN

Wanneer je een huursubsidie wil aanvragen, of informatie wilt over de MijnVerbouwLening, over sociaal huren of over de woningkwaliteit, dan kom je in contact met nieuwe Vlaamse agentschap Wonen in Vlaanderen. Het Huurdersblad sprak met Helmer Rooze, topman bij dat agentschap.



Helmer Rooze

Huurdersblad: *Wat is de opdracht van het gloednieuwe agentschap?*

Helmer Rooze: We zijn op 1 januari 2023 gestart met Wonen in Vlaanderen. Het is een fusie van twee organisaties, namelijk de vmsw (de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen, de overkoepeling van de – vroegere – sociale huisvestingsmaatschappijen) en het agentschap Wonen-Vlaanderen. Door die twee organisaties samen te brengen, groeperen we heel wat expertise rond woonbeleid onder één dak. En dat dak, da's voor iedereen belangrijk. Een goede woning, of je nu koopt of huurt, is cruciaal voor elke Vlaming. Met ons agentschap willen wij er mee voor zorgen dat iedereen een goede thuis heeft, onze slogan is niet voor niets 'Een thuis voor iedereen'. Wij willen voor elke Vlaming kwaliteitsvol, toegankelijk en betaalbaar wonen mogelijk maken in Vlaanderen. In onze dienstverlening focussen we dan ook op drie grote groepen: alle burgers, de lokale besturen en de woonactoren.

Huurdersblad: *Wat kunnen burgers, en meer bepaald huurders, van het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen verwachten?*

Helmer Rooze: Je moet een onderscheid maken tussen de zaken die heel zichtbaar zijn voor huurders en wat we meer achter de schermen

doen. We geven het woonbeleid mee vorm en vertalen beslissingen in operationele richtlijnen. Daarnaast ondersteunen we de woonmaatschappijen op verschillende vlakken, zoals bij het bouwen en renoveren van sociale woningen, en in hun dagelijkse werking. Zo lenen de maatschappijen bij ons geld om hun projecten te realiseren, op jaarbasis gaat dat over ongeveer 800 miljoen euro voor nieuwe projecten. Daarnaast controleren we ook of ze de regelgeving correct toepassen. Dat merk je niet als huurder, er staat geen stempel 'Wonen in Vlaanderen' op, maar zo zetten we ons in voor huurders. Bovendien zijn we ook een van de drijvende krachten achter MijnVerbouwPremie. Wie zijn woning wil verbouwen, dus ook verhuurders, kan via dat platform energie- en woonpremies aanvragen.

Premies en kwaliteitscontroles

Helmer Rooze: Daarnaast kan je als huurder voor verschillende premies en vragen rechtstreeks bij ons terecht. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de huurpremie voor wie al even op een sociale woning wacht. Of wie bij een sociaal verhuurkantoor huurt, kan van ons een extra huursubsidie krijgen. Als je op een bepaald moment als private huurder huurachterstand hebt, kan je bij het ocmw aankloppen voor een afbetalingsplan. Zij begeleiden je, wij ondersteunen het ocmw financieel via het Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen. Voor 65-plussers is er dan weer de aanpassingspremie om hun woning aan te passen aan hun fysieke noden. Daarnaast hebben we ook een sensibiliserende en controlerende rol als het gaat over woonkwaliteit. Je kan dus gerust zeggen dat je als huurder ooit, op een bepaald moment, met ons direct of indirect in contact zal komen.

Huurdersblad: *Wat zijn de grote dossiers waar Wonen in Vlaanderen zich de komende periode op zal focussen?*

Helmer Rooze: In oktober 2022 lanceerden we MijnVerbouwPremie, waar we ook dit jaar nog sterk op gaan inzetten. Maar een van de grootste projecten waar we al een tijdje mee bezig zijn, is de vorming van de woonmaatschappijen. Dat is een grote fusieoperatie die ervoor gaat zorgen dat voor wie sociaal wil huren of verhuren, er per gemeente nog maar één organisatie is. Tegen de zomer moeten al die maatschappijen gevormd zijn. Wij spelen daarin een ondersteunende, adviserende en controlerende rol. In het najaar van 2023 lanceren we het centraal inschrijvingsregister voor wie sociaal wil huren, wat het inschrijvingsproces moet vergemakkelijken. Dat gaat een grote verandering zijn voor zowel woonmaatschappijen als kandidaat-huurders. Een ander project dat net is gelanceerd, is de geconventioneerde huur. Dat is een nieuw systeem om betaalbare huurwoningen aan te bieden op de huurmarkt, gericht op wie net te veel verdient voor een sociale huurwoning. Onze teams zijn dat volop aan het vormgeven. En ten slotte is er nog het finaliseren van onze interne fusie. Genoeg werk op de plank dus, maar onze medewerkers zijn er helemaal klaar voor om alle Vlamingen aan dat goede dak te helpen.

DE LENTE IN EN OM DE HUURWONING

De lente komt al af en toe eens piepen. De dagen worden langer en het zonlicht sterker. Astronomisch gezien begint de lente op 21 maart, wanneer dag en nacht opnieuw even lang zijn. Daarna worden de dagen, tot de zomer begint, alsnog langer en de nachten korter. In 1780 werd besloten om steeds drie opeenvolgende volle kalendermaanden als één seizoen te beschouwen, met als doel de seizoenen beter met elkaar te kunnen vergelijken qua weersomstandigheden. Sindsdien start de meteorologische (of klimatologische) lente op 1 maart om te eindigen op 31 mei. Meteorologie (of weerkunde) is de studie van het weer, de weersvoorspellingen en de atmosfeer. Hoe dan ook, dit terzijde, is iedereen het er nagenoeg wel over eens dat het dagelijkse leven nu een pak aangenamer wordt dan tijdens de voorbije barre wintermaanden, zowel binnen als buiten de huurwoning.

de lente en de huurwoning



Lente = mogelijkheid tot het besparen van energie

Die eerste zonnestrallen zorgen ook voor warmte. De thermostaat kan dus standaard enkele graadjes lager worden ingesteld. Een of twee graden minder bespaart je al gauw behoorlijk wat energie. Open 's ochtends meteen de gordijnen om zo vroeg mogelijk zo veel mogelijk warm zonlicht binnen te laten: dat is gratis verwarming. De dagen worden ook langer. 's Avonds blijft het langer klaar zodat de

verlichting minder vlug aan hoeft. Nu het opnieuw warmer wordt, kan je de was ook buiten laten drogen als je over een buitenruimte beschikt. De droogmachine niet moeten gebruiken is opnieuw elektriciteit uitsparen. En het is gezonder voor het binnenmilieu om je was buiten te laten drogen dan binnen op een droogrek. Ook kunnen de ramen vlugger en langer open, wat voor meer frisse lucht in huis zorgt.

De tuin in de lente

De lente wordt veelal geassocieerd met vruchtbaarheid en voedselproductie. In Europa worden nu de eenjarige voedselgewassen gezaaid. Planten en struiken krijgen bot. In de straten hoor je al eens vaker een allergische hooikoortsneusbui galmen. Ook de tuin, als je er een hebt, ontwaakt langzaam uit zijn winterslaap. Hoort er een tuin bij je huurwoning, dan moet je die als huurder trouwens onderhouden. Dat

staat zo in de lijst met kleine herstellingen voor de huurder die bij het Vlaams woninghuurdecreet hoort. Dat houdt onder meer in dat bomen en struiken volgens de regels van de kunst moeten worden gesnoeid, dat het grasperk regelmatig moet worden gemaaid (het huurrecht bepaalt niet tot hoeveel centi-

meters!) en indien nodig geverticuteerd. Maar bij de groene vingers onder ons begint het sowieso te jeuken. Zij wensen niets liever, het zaad en de knollen binnen handbereik, dan de tuin stevig onder handen te nemen. Alles moet worden opgeruimd en er moet worden gezaaid en geplant.

In de volksmond heet het dat alle snoeiwerk het best in de winter wordt gedaan. Maar dat is een misvatting. De meeste snoeiwerken zijn bestemd voor andere periodes in het jaar, en dan vooral 's zomers. Maar fruitbomen en onder meer de esdoorn, kastanje, plataan, linde en de olm, laten zich het liefst in het voorjaar snoeien. Gesnoeide bomen laten een gezonder beeld zien (onder meer het blad wordt dikker) dan bomen die in hun jonge jaren niet werden gesnoeid. Om schade aan je woning of aan de tuin van je burens te voorkomen, moet de boom ook 'veilig' worden gemaakt, door bijvoorbeeld zware en dode takken te verwijderen. Fruitbomen hoeven in principe niet te worden gesnoeid, maar dat wordt doorgaans wel gedaan om meer fruit te krijgen omdat er door het snoeien meer zonlicht wordt doorgelaten. Wil je dat je fruitboom 'opbrengt', dan snoei je hem dus best.

Contractueel verbod op bloempotten op de vensterbank?

Heb je geen tuin maar wil je toch wat fleurig groen in de buurt, dan zijn bloempotten op zelfs het kleinste terras, balkon of zelfs vensterbank ook een optie. Maar sommige huurcontracten verbieden het dat de huurder bloempotten op de vensterbank plaatst. Als je die begiet, kan het overvloedige water, vermengd met de potaarde, de vensterbank beschadigen of de gevel bevuild. Maar er is meer. Er zijn gemeenten die het in hun politiereglement verbieden om bloempotten op de vensterbank te plaatsen omdat ze mogelijk hinder en schade aan toevallige passanten kunnen berokkenen mocht de pot naar beneden vallen. In het ergste geval kan je dan zelfs een veroordeling oplopen wegens onopzettelijke slagen en verwondingen. Neem dus je voorzorgen en zorg dat ze goed vast staan.

eindelijk is ze daar, de lente



Deze spreekuren kunnen soms veranderen van moment of adres. Check altijd de website van de huurdersbonden voor de meest recente informatie (www.huurdersbond.be).

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 12.30 u.

STEUNPUNT WAASLAND

Welzijnshuis, Abingdonstraat 99 – 9100 Sint-Niklaas – tel.: 03/778.36.90 – fax: 03/778.36.99 – e-mail: huurdersbond@sint-niklaas.be

Spreekuren

- Sint-Niklaas* › elke dag tijdens de kantooruren 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, 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

Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verd.) – 2300 Turnhout – tel.: 014/44.26.76 – e-mail: hvh@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)
- Mol* › elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Sociaal Huis, Welzijnsite Ter Hove, Jacob Smitslaan 24)
- 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 (NIEUW 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)