



P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X



PB- PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad > verschijnt driemaandelijks > NUMMER 256 > september-oktober-november 202 > herfstnummer > v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Thuiswerken huurder vs. fiscaliteit verhuurder > 6

Huurdersbonden halen slag thuis: Grondwettelijk Hof vernietigt enkele nieuwe sociale huurregels > 8

Volksraadpleging in Gent over onbetaalbaar wonen > 10

Kandidaat-sociale huurders moeten hun bankrekening tonen > 12

WOORDBREUK

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 10 euro voor een jaarabonnement (Solvynsstraat 39, 2018 Antwerpen), rknr. IBAN BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBABEBB). Met vermelding: abonnement Huurdersblad.

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

www.huurdersbond.be



Ook ditmaal beklijvend huurnieuws door Viki Leysen, Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers, raak geïllustreerd door Tom.

Deze keer worden iets meer dan 17.000 exemplaren van dit Huurdersblad de wereld ingestuurd. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

December 2023 wordt een maand om niet gauw te vergeten, want dan kan je beginnen uitkijken naar het nieuwe Huurdersblad (nummer 257 all!).

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



› overhandiging handtekeningen aan Gents stadsbestuur voor het organiseren van een volksraadpleging over onbetaalbaar wonen (@ facebookpagina Recht op betaalbaar wonen – Geen enkele mens op straat)

Het overgrote deel van de sociale huurwoningen behoort toe aan de woonmaatschappijen. De bewoners betalen een huurprijs die voornamelijk wordt berekend op basis van de marktwaarde van het pand en het inkomen van de bewoner. Die huurprijzen zullen, naast een correctie voor de inflatie, vanaf 2024 worden opgetrokken. Het zou over gemiddeld 6 euro per maand gaan.

Die verhoging moet dienen om de huurprijzen voor sociale huurders die wonen in een ingehuurde sociale woning, te milderen. Het gaat hier voornamelijk over de vroegere woningen van de sociale verhuurkantoren (svk's), die nu ook werden opgenomen in de woonmaatschappijen. svk's huren/huurden woningen op de private huurmarkt om die dan op hun beurt onder te verhuren. Die woningen werden nu overgenomen door de woonmaatschappijen. Men noemt die woningen voortaan 'ingehuurde woningen', naast de 'klassieke' sociale huurwoning. Hun huurprijs was en is grotendeels gebaseerd op de huurprijs die het svk, en nu dus de woonmaatschappij, betaalt aan de eigenaar van de woning. En die prijs lag gemiddeld hoger dan die van de 'klassieke' sociale huurwoning. Deze bewoners krijgen vaak een huursubsidie om de prijs toch wat te temperen. Alleen betalen ze gemiddeld dus nog steeds meer dan huurders wiens woning eigendom is van de woonmaatschappij.

In een poging om die ongelijkheid de wereld uit te helpen, zullen de 150.000 sociale huurders die wonen in een woning in eigendom van de woonmaatschappij, meer huur moeten betalen om de korting voor de andere 13.000 sociale huurders die wonen in ingehuurde woningen, mogelijk te maken.

Al vele jaren geleden stipte de Vlaamse woonraad aan dat het onrechtvaardig was dat de sociale huurprijzen niet op dezelfde manier worden berekend. Door de herorganisatie van de sociale verhuurders tot woonmaatschappijen, viel dat al helemaal niet meer uit te leggen. Alle organisaties op het terrein houden daarom al sinds de bekendmaking van de fusieoperatie een pleidooi voor een ééngemaakte huurprijsberekeningmethode.

Begin deze legislatuur (2020) wijzigde de Vlaamse regering op aansturen van minister van wonen Matthias Diependaele al eens de berekeningswijze voor huurders van een sociale huisvestingsmaatschappij. Dat kwam in de praktijk toen ook neer op een verhoging van de sociale huurprijzen en zorgde voor een stevig debat en heel wat consternatie. In het Huurdersblad van maart 2020 vroeg we dan ook het volgende aan de minister: *Aan de sociale huurprijs wordt heel vaak gesleuteld. Kan de sociale huurder erop rekenen dat die de komende jaren niet opnieuw anders wordt berekend?* Het antwoord van minister Diependaele luidde als volgt: *We maken nog een grondige analyse van de huidige wijzigingen, maar er zijn geen nieuwe wijzigingen gepland tijdens deze legislatuur.*

Dat blijkt nu woordbreuk te zijn. De sociale huurders blijven de speelbal van de politiek die te pas en te onpas wijzigingen aanbrengt aan alle aspecten van de sociale huurmarkt. Sociale huurders hebben geen keuze en moeten dit maar allemaal accepteren. Er wordt over hun hoofd beslist en van enige betrokkenheid is geen sprake. Mocht de regelgeving voor bedrijven aan dit tempo wijzigen, dan zou men moord en brand schreeuwen, en concepten als 'rechtszekerheid', 'lange termijn' en 'vertrouwen in de overheid' zouden te pas en te onpas de revue passeren. Maar blijkbaar geldt dat niet voor sociale huurders.

Het is trouwens totaal onbegrijpelijk dat de ene sociale huurder de lagere huurprijs van de andere sociale huurder moet ophoesten. Rechtvaardiger zou zijn om de korting te financieren via de algemene begroting. En laat ons wel wezen, van een echte oplossing is vooralsnog nog steeds geen sprake, want er blijven nog steeds twee systemen naast elkaar bestaan om de sociale huurprijs te berekenen. Maar ondertussen is het kwaad alweer geschied.

HUURSUBSIDIE GEWEIGERD DOOR GEBREKKIGE WONINGKWALITEIT BIJ AANVANG? VERHAAL DEZE OP JE VERHUURDER

Huurders die een huursubsidie aanvragen, maar deze mislopen omdat de woning niet voldoet aan de minimale kwaliteitseisen, kunnen het verlies van de huursubsidie verhalen op de verhuurder. Dat blijkt uit twee recente vonnissen.

In een eerste vonnis (2022) gaat het over een huurder die een woning huurde waar de gasgeiser en de elektrische installatie gebreken vertoonden. Gezien zijn lage inkomen komt de huurder in aanmerking voor een huursubsidie. Maar één van de voorwaarden voor de toekenning van een huursubsidie is dat de huurwoning in orde moet zijn. Tijdens een plaatsbezoek na aanvraag van de huursubsidie stelt de woningcontroleur vast dat de woning door de bovenstaande gebreken niet voldoet aan de kwaliteitsnormen. Er is risico op ontploffing, brand, elektrocutie en CO-vergiftiging. Als gevolg hiervan wordt de huursubsidie niet toegekend. Ook na een nieuwe controle blijken niet alle problemen opgelost te zijn. De woning wordt ongeschikt verklaard.

De huurder stelt de verhuurder in gebreke en vraagt de terugbetaling van het verlies aan huursubsidie gedurende vijftien maanden, wat de verhuurder weigert. De huurder en de

verhuurder komen niet tot een akkoord, waarop de huurder beslist om naar de rechtbank te stappen. De advocaat van de huurder vraagt aan de vrederechter een vergoeding wegens het mingenot dat de huurder heeft geleden, én hij vraagt dat de verhuurder de misgelopen huursubsidie aan de huurder moet betalen.

De vrederechter geeft de huurder over de hele lijn gelijk. De rechtbank acht het verlies aan huursubsidie het gevolg van het niet beantwoorden aan de Vlaamse woningkwaliteitsvereisten. De niet-conformiteit was al bij aanvang van de huur aanwezig. Door deze contractuele tekortkoming en onrechtmatige daad heeft de verhuurder het verlies aan huursubsidie veroorzaakt, en moet hij dit verlies vergoeden. Over de hele huurperiode komt dit ondertussen neer op een slordige 6.000 euro. De vrederechter kent daarbovenop nog een vergoeding wegens mingenot toe van 10 % van de huur, wat neerkomt op 945,50 euro.

Recent (2023) kregen we een gelijkaardig vonnis door (vredegerecht Kontich). Hier ging het over een huur onder toepassing van het Vlaams woninghuurdecreet. De huurder vraagt ook hier een huursubsidie aan maar deze werd gewei-

gerd omwille van het ontbreken van dakisolatie. De woning wordt hierdoor ongeschikt verklaard.

De verhuurder is niet bereid de nodige werken te doen om het dak te isoleren. De huurder wil er niet blijven wonen en wil een deel van de betaalde huurgelden en zijn verloren gegane huursubsidie terugvragen. Hier gaat de verhuurder niet mee akkoord en de huurder is verplicht naar de rechtbank te stappen.

De advocaat van de huurder eist in deze procedure de nietigverklaring van de huurovereenkomst, de terugbetaling van 10 % van de huur (hij stelt voor wel een bezettingsvergoeding van 90 % van de huur te betalen) en een vergoeding wegens het mislopen van de huursubsidie. De verhuurder stelt een tegenvordering in en eist van zijn kant de ontbinding in het nadeel van de huurder en een wederverhuuringsvergoeding.

De vrederechter stelt dat de huurder terecht een einde heeft gemaakt aan de huur. Ook stelt hij vast dat het vaststaat dat de ongeschiktheid bestond ten tijde van het aangaan van de huur, en dat de huurder dan ook terecht de nietigheid van de huur vordert. Hij acht de door de huurder voorgestelde bezettingsvergoeding van 90 % zeer redelijk en bepaalt dat de verhuurder 708,50 euro aan huurgelden moet terugbetalen.

De vrederechter oordeelt ook hier dat het vaststaat dat door het niet in orde verklaard zijn van het pand, de huurder zijn huursubsidie is misgelopen en dat hij daardoor schade heeft geleden. Hij willigt de eis van de huurder in om het bedrag van de gemiste huursubsidie als vergoeding op te leggen. De verhuurder moet hiervoor 2.181,53 euro aan de huurder betalen. De vrederechter verklaart de tegeneis van de verhuurder ongegrond en legt de volledige kosten van het geding ten laste van de verhuurder, waaronder de rechtsplegingsvergoeding.

Beide vonnissen zijn in het bezit van de redactie.

Vrederechter Antwerpen 2de kanton 30 juni 2022 &
Vrederechter Kontich 16 mei 2023



HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

‘Ik ben blij dat het huurcontract tussen ons voorbij is. Tot het bittere eind bleef je me bestoken met aangetekende brieven over die zogenaamde verregaande vocht- en schimmelproblematiek. Nu de waarborg is verrekend, kan er nog geen bedankje van af,’ klaagt de verhuurder, waarop de overbuurvrouw gepikeerd reageert: ‘Euh, mijnheer de huisbaas die ondanks mijn smeekbedes nooit iets heeft willen doen aan de vele tekortkomingen van de woning en liever gewoon mijn huurgelden incasseerde en zelfs durfde opwerpen om de waarborg niet volledig terug te betalen. Ik zou moeten blijven klagen, desnoods klacht neerleggen, maar voor mijn gemoedsrust wil ik dit hoofdstuk voorgoed achter mij laten.’ Waarop de verhuurder verongelijkt zucht dat dit toch geen reden was om bezoekende kandidaat-huurders te wijzen op de schimmellekken die hij liet overschilderen maar na een maand al opnieuw zichtbaar werden. Dat is, beste huurder, hoe je zou kunnen omgaan met een zich nog in de negentiende eeuw wanende verhuurder. Gelukkig bestaat er nu de huurdersbond, waar je met al je vragen en problemen terecht kunt.

Wettelijk vs. feitelijk samenwonende huurders

Lily en Simon vormen al sinds hun jeugd een koppel. In de loop van 2021 besluiten ze de grote sprong te wagen. Sinds 1 oktober 2021 huren ze samen een appartement in het uitgaanscentrum van Zwevezele, ergens tussen Torhout en

Tielt. Van bij de aanvang hebben ze zich bij de gemeente als wettelijk samenwonend laten registreren. Maar na verloop van tijd gaat iedere relatie gepaard met obstakels en uitdagingen, en blijkt dat hun professionele ambities en dus onvermijdelijk ook hun toekomstplannen mijlenver uit elkaar liggen. In plaats van hierover duidelijk te communiceren – toch de sleutel om

aan je relatie te blijven werken – houdt Simon zich aan zijn plan: een zo hoog mogelijke functie in het bedrijf waar hij nu reeds hoge toppen scheert. En zo strandt de relatie. Hoe moet het nu verder, en vooral, wat met hun huurcontract?

Het contract valt onder het Vlaams woninghuurdecreet. Dat laat wettelijk samenwonende huurders toe om zelf te beslissen wie blijft en wie weggaat. Ze moeten dit gewoon aan de verhuurder meedelen. Simon verlaat het appartement omdat hij zich dichterbij zijn werk in het grotere Kortrijk wil vestigen. In feite kan hij meteen vertrekken want er is geen opzegging nodig. Lily blijft het appartement verder huren. Ze maakt zich sterk dat ze de huishuur wel alleen zal kunnen betalen. Mocht dit evenwel niet het geval zijn en er zouden hier haperingen komen, dan kan de verhuurder Simon nog gedurende de komende zes maanden aanspreken voor de betaling van de huishuur omdat ze samen het contract hebben ondertekend.

Dit scenario had er iets anders uitgezien mochten Lily en Simon zich niet alles wettelijk samenwonend hebben laten registreren. Dan zouden ze feitelijk hebben samengewoond. Ook dan had Simon perfect het appartement kunnen verlaten maar had hij het contract ‘voor zich alleen’ moeten opzeggen en had hij een opzeggingstermijn moeten respecteren. Die zou drie maanden geweest zijn in de veronderstelling dat het contract was geregistreerd, of minder indien het niet was geregistreerd. In beide gevallen was dit dan wel zonder opzeggingsvergoeding. En ook hier had de verhuurder hem nog gedurende zes maanden kunnen aanspreken voor het betalen van de huishuur, maar in dit geval ongeacht of ze nu bij de aanvang beiden het contract hadden ondertekend.

Ongeldige opzegging door verhuurder eindigt alsnog finaal in uithuiszetting

Leroy huurde sinds januari 2020 een kleine studio in een volkse buurt in Antwerpen. Door zijn beperkt inkomen was het een hele opga-



ve om de studio te kunnen betalen. Wanneer hij in april 2022 een brief ontvangt waarin de huisbaas het contract opzegt omdat hij de studio zelf in gebruik wil nemen, bekriipt Leroy opnieuw dat onbehaaglijk gevoel van een eindeloze zoektocht naar een nieuwe woning. Leroy krijgt drie maanden om de studio te verlaten. Hij raadpleegt de huurdersbond, voornamelijk vanuit zijn bekommernis om op zo'n korte termijn geen nieuwe woning te vinden. Hij is zich op dat moment nog niet bewust van het feit dat zijn huurcontract werd gesloten voor een bepaalde duur van drie jaar. Die kunnen door de verhuurder niet voortijdig worden opgezegd. Bijgevolg kon zijn contract niet vóór januari 2023 worden beëindigd. De huisbaas nam akte van dit standpunt, Leroy kon er dus nog blijven wonen, maar zegde op 16 september de huur opnieuw op tegen de einddatum van 1 januari 2023. Ditmaal dus wel geldig.

Zijn aanvankelijke vrees om tijdig iets anders te kunnen vinden, bleek helaas gegrond want maanden later was hij er zelfs tegen januari 2023 niet in geslaagd om een andere woning te vinden. Telkens kwam hij ofwel niet in aanmerking omwille van zijn beperkt vervangingsinkomen, ofwel viste hij achter het net tussen alle andere kandidaten voor dezelfde woning. Op zijn vraag naar een verlengingstermijn ging de huisbaas niet in. Finaal zag die laatste geen andere mogelijkheid dan een procedure tot uithuiszetting bij de vrederechter in te leiden. De rechter kon niet anders dan de laatste opzegging geldig te verklaren. Gelet op de context en op verzoek van Leroy verleende de rechter wel een beperkte termijn van respijt en gaf onze onfortuinlijke huurder tot uiterlijk 28 februari 2023 om de studio te verlaten. Na die datum kon Leroy door een deurwaarder uit huis worden gezet.

Opzegging renovatiewerken te allen tijde of slechts om de drie jaar?

Honoré huurt sedert 1 november 2017 een rijwoning in Ruddervoorde. Ludovicus, zijn buurman, huurt op zijn beurt vanaf 1 december 2020 de aanpalende rijwoning. Sinds ze burens zijn, klikt het tussen hen. Naast het vergelijken van de kleine tekortkomingen in elkaars woning, is het afgeven op hun gezamenlijke gierige verhuurder een van de zaken die hen

bindt. Het wordt evenwel serieus wanneer de postbode op 23 juni 2023 achtereenvolgens bij beide huurders aanbelt om hen allebei een aangetekende opzeggingsbrief van de verhuurder te overhandigen. Hun beide contracten worden tegen 1 februari 2024 met een termijn van zes maanden opgezegd voor grote renovatiewerken. De opzeggingsbrief is vergezeld van de nodige stavingstukken (bestek aannemer en een gedetailleerde beschrijving van de geplande werkzaamheden).

Samen maken ze een afspraak met de huurdersbond. Groot is hun verbazing als ze horen dat Ludovicus tegen 1 februari 2024 wel zal moeten verhuizen, maar Honoré niet. Vanwaar het verschil in advies, vragen ze zich af? Het antwoord is niet zo moeilijk. Het contract van Honoré valt onder de woninghuurwet. Die laat een opzegging voor verbouwwerken slechts toe tegen het verstrijken van de eerste of tweede driejarige periode (tegen 1 november 2020 en 1 november 2023), tenzij het gaat om renovatiewerken door dezelfde eigenaar van verschillende woningen in eenzelfde gebouw. Maar hier gaat het om twee verschillende gebouwen. Het contract van Ludovicus daarentegen wordt geregeld door het Vlaamse woninghuurdecreet, en dat laat een opzegging voor verbouwwerken die vanaf het vierde jaar verstrijkt, wel te allen tijde toe. Maar er is misschien nog een sprankeltje hoop voor Ludovicus. Het zou kunnen dat, wanneer Honoré de opzegging betwist, de verhuurder afziet van zijn renovatieplannen en Ludovicus vraagt of hij niet schriftelijk akkoord gaat om de opzegging in te trekken.



HET HUURBOEK NA HET VLAAMSE WONINGHUURDECREET

Na de laatste staatshervorming kwam het huurrecht in Vlaamse handen en werd op 1 januari 2019 het nieuwe Vlaamse woninghuurdecreet boven de doopvont gehouden. Dat is van toepassing op elk schriftelijk contract dat gesloten (= ondertekend) werd vanaf 1 januari 2019 en de op dat moment lopende en nieuwe mondelinge huurovereenkomsten. Huurcontracten die voor deze datum werden gesloten, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlenging vallen onder de federale woninghuurwet van 1991. Het is dus duidelijk dat beide huurwetgevingen nog een tijdje naast elkaar zullen blijven bestaan. In het vernieuwde Huurboek bespreken we daarom zowel het gemeen huurrecht, de woninghuurwet als het woninghuurdecreet, en gaan we dieper in op de woningkwaliteitsbewaking en procesvoering.

De huurdersbonden hebben de traditie om via 'het Huurboek' de huurregelgeving op een toegankelijke wijze toe te lichten. In deze nieuwste editie werden alle veranderingen en aanpassingen tot 1 juli 2020 geïntegreerd. Ook de reeds besliste regelgeving over de woningkwaliteit die pas uitvoering kreeg in 2021, komt aan bod. Op die manier beschikt de lezer over een totaalpakket van de juridische aspecten van het huren (en verhuren). Telkens wordt in een heldere taal uitgelegd wat de huurder kan of moet doen wanneer hij een huurprobleem ziet opdoemen. 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. Maar leden van de huurdersbond kunnen het ook bij het Vlaams Huurdersplatform bestellen aan 21 euro. Stuur hiervoor een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond en vergeet je lidnummer niet te vermelden. Om de verzendingskosten te ontlopen, kan je dan telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen ophalen.

AANGIFTE VAN DE HUUR AAN DE FISCUS ALS BEROEPSKOSTEN: WAT ZIJN DE GEVOLGEN VOOR HUURDER EN VERHUURDER?

Sinds corona is thuiswerken echt ingeburgerd. Maar dat betekent dat je meer thuis bent en dus zelf meer elektriciteit, verwarming en water verbruikt. Ook de koffie of thee en het toiletpapier thuis geraken vlugger op. En je bent gewoon meer thuis. Kan de huurder dan een deel van de huurprijs inbrengen in zijn belastingen als beroepskost? Wat zijn de consequenties hiervan voor de verhuurder als je dat doet? Het Huurdersblad haalt de rekenmachine boven en geeft je tips mee.



Thuiswerken heeft voordelen, maar je moet er wel de nodige ruimte voor hebben, en in sommige gevallen is het interessant deze huurkost fiscaal in te brengen als beroepskost

Heel wat mensen werken van thuis uit. Zeker sinds de corona is dit helemaal ingeburgerd dankzij de nieuwe technologiemogelijkheden: vergaderen kan vanop afstand, leerkrachten en professoren kunnen thuis niet alleen lessen voorbereiden maar zelfs ook van thuis uit lesgeven, we kunnen online samenwerken aan projecten. . . Wat je nodig hebt om van thuis uit te werken, is een computer, een goede internetverbinding en een werkruimte waar je niet wordt gestoord. Dat laatste heb je natuurlijk alleen als je een woning huurt die groot genoeg is, en waar je dus ook voor betaalt.

Voor huurders die een deel van hun woning gebruiken voor hun beroep, kan het daarom interessant zijn om een deel van de huur aan de fiscus aan te geven als beroepskost. De huur is dan een onderdeel van de werkelijke beroepskosten. Van een beroepsinkomen mogen alle kosten om dat te

verwerven of te behouden, worden afgetrokken. De aangifte van werkelijke beroepskosten is interessant als ze hoger zijn dan het kostenforfait. Zo zal je als huurder dan minder inkomstenbelasting moeten betalen. Kijk zeker eerst na of het nuttig is, want de huur van een klein gedeeltelijk gebruik zal allicht niet hoger zijn dan het kostenforfait en dan blijf je beter in het forfaitair systeem. Dat forfaitair systeem wordt automatisch toegepast als je geen werkelijke kosten inbrengt.

Let er wel op dat zo'n aangifte door de huurder van (een deel van) zijn huurkosten gevolgen heeft, zowel voor huurder als verhuurder

De eigenaar van een in België gelegen gebouw moet op de inkomsten die hij daarvan krijgt door het te verhuren, belasting betalen. Deze belasting wordt op een verschillende manier berekend naar gelang van het gebruik dat de huurder van dit gebouw maakt.

Als de huurder een particulier is die het gehuurde gebouw niet voor zijn beroep gebruikt, moet de eigenaar aangifte doen van het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen. Het belastbaar onroerend inkomen is in die gevallen gelijk aan het geïndexeerde kadastraal inkomen (indexatiecoëfficiënt voor inkomsten 2022 = 1,9084; voor inkomsten 2023 = 2,0915), verhoogd met 40 %.

Als de huurder het gehuurde gebouw (gedeeltelijk) voor zijn beroep gebruikt, is de situatie helemaal anders. Gebruikt de huurder het gebouw (gedeeltelijk) voor zijn beroep of is de woning verhuurd aan een vennootschap, dan wordt de verhuurder belast op basis van de werkelijk ontvangen huurinkomsten, na aftrek van een kostenforfait van 40 %. Dat resulteert in de praktijk voor de verhuurder in een hogere belasting dan een belasting op basis van het kadastraal inkomen.

Als de huurder als natuurlijk persoon (een gedeelte van) het verhuurde onroerend goed gebruikt voor zijn beroep, moet een onderscheid gemaakt worden tussen de volgende mogelijkheden:

① Er is geen geregistreerde huurovereenkomst of er is een geregistreerd huurcontract dat een globaal huurbedrag vermeldt (geen onderscheid tussen een beroepsgedeelte en een privégedeelte van de huur). In dit geval moet de verhuurder aangeven:

- het totale niet-geïndexeerde kadastraal inkomen
- evenals de totale brutohuur en huurvoordelen van 2022.

roepsmatig gebruik van het gebouw. Voor huurders die vrede nemen met het kostenforfait, verandert er niets.

Goede afspraken met de verhuurder zijn belangrijk in het huurcontract.

Mag een huurder de huur wel inbrengen als beroepskosten? In het huurcontract is vaak opgenomen of professioneel gebruik al dan niet is toegelaten. Heel veel contracten bepalen dat alleen puur privégebruik kan en is er een absoluut verbod op professioneel gebruik voorzien. Als professioneel gebruik verboden is, mag de huurder de betaalde huur of een deel ervan niet als beroepskosten in zijn belastingaangifte aangeven. Doet de huurder dat toch, ondanks het contractuele verbod, dan kunnen de financiële gevolgen daardoor op hem worden verhaald.

In sommige huurcontracten is beroepsgebruik wel toegelaten, of het kan later in overleg met de verhuurder nog worden aangepast in een bijlage, die bij de huurovereenkomst moet worden gevoegd en geregistreerd. Vaak is de huurprijs voor professioneel gebruik wel hoger dan de huurprijs voor privégebruik, of er wordt overeengekomen dat de verhuurder dan zijn hogere belasting mag doorrekenen aan de huurder.

Voor meer info: <https://financien.belgium.be/nl/particulieren/woning/huren-verhuren/huurinkomsten#q1> en <https://www.wikifin.be/nl/belasting-werk-en-inkomen/belastingaangifte/je-inkomsten-van-onroerende-goederen/fiscaliteit-voor-0>.



② Er is een geregistreerde huurovereenkomst die een beroepsgedeelte en een privégedeelte van de huur en de huurvoordelen apart vermeldt: in dit geval moet de verhuurder aangeven:

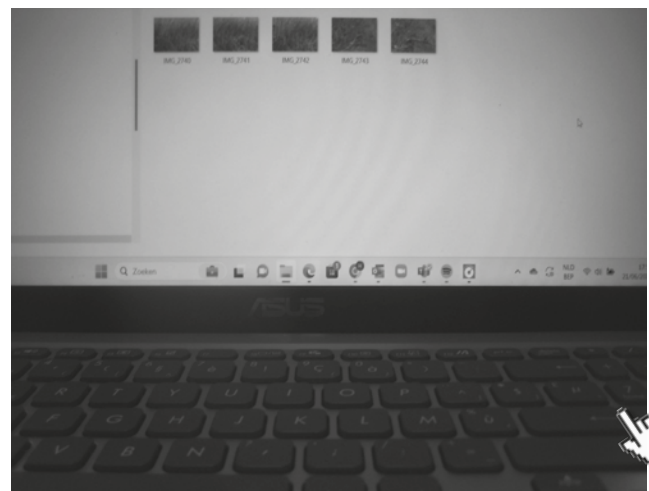
- het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van het woongedeelte
- het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van het deel gebruikt voor de beroepsactiviteit
- de huur en de huurvoordelen van 2022 van het deel dat voor de beroepsactiviteit wordt gebruikt.

Wat gebeurt er nu wanneer de huurder het gehuurde goed (deels) voor zijn beroep gebruikt, en dit doorgeeft aan de fiscus, door (een deel van) de huur in te brengen als beroepskost?

Dan zal de verhuurder door de fiscus worden gevraagd om hogere belastingen te betalen. Dit zorgt regelmatig voor problemen tussen huurder en verhuurder, zeker als de huurder dit niet heeft laten weten aan de verhuurder. Binnen de fiscale administratie wordt die informatie immers bezorgd aan de dienst die de verhuurder belast. Gaf de verhuurder de inkomsten niet correct aan, dan moet hij meer belastingen betalen.

Er zijn nu zelfs bijkomende regels op komst voor huurders die (een deel van) hun huur willen aangeven in hun belastingaangifte. Want de fiscus wil een beter beeld krijgen van de huurinkomsten van de verhuurders. Huurders die een woning (deels) professioneel gebruiken en de huur als beroepskost willen inbrengen, moeten vanaf volgend jaar extra informatie verstrekken aan de fiscus: de naam en voornaam, het adres en het rijksregisternummer van de verhuurder, het adres van het gehuurde pand, het totale bedrag van de huur en het deel ervan dat is afgetrokken als beroepskosten. De wetgeving hiervoor is nog in de maak, maar de nieuwe verplichting zou er zowel voor particulieren als voor vennootschappen komen en gelden vanaf de belastingaangifte die volgend jaar moet worden ingediend. Als de huurder de verplichting niet nakomt, zou hij de huur niet meer fiscaal kunnen inbrengen.

In de nieuwe regeling zou men niet meer belasten op basis van het huurcontract, zoals nu het geval is, maar op basis van de informatie die de huurder moet geven over de opsplitsing van de huur in privaat en be-



WWW.HUURDESBOND.BE

Vanaf 1 oktober 2022 kon de huurprijs van een woning zonder of met een verlopen EPC of met een EPC-label E en F niet worden geïndexeerd. Voor huurwoningen met een D-label kon de indexering slechts voor de helft worden doorgevoerd (zie Huurdersblad 253). Deze maatregel gold voor een jaar. Vanaf 1 oktober 2023 kan de huurprijs voor woningen zonder geldig EPC of met label D, E of F opnieuw worden geïndexeerd, maar met een aangepaste formule. Als de woning tegen dan nog even energieverslindend is als het afgelopen jaar, zal er met een correctiefactor worden geïndexeerd. Meer hierover vind je in het volgend Huurdersblad. Huurders die zo lang niet kunnen wachten, kunnen terecht op onze website.

ARREST GRONDWETTELIJK HOF VAN 15 JUNI 2023: EEN OVERWINNING VOOR HET RECHT OP WONEN

Op onze website (post van 15 juni 2023) en in onze huurdersbrief van juni berichtten we er al over: het Grondwettelijk Hof zet een rem op de uitkleding van de sociale huur. Het Vlaams Huurdersplatform (vhp) trok, samen met de huurdersbonden en diverse andere organisaties, naar het Grondwettelijk Hof (zie ook Huurdersblad 251) omdat de Vlaamse regering verschillende elementen van de sociale huur wijzigde op een manier die ingaat tegen de Grondwet die bepaalt dat ieder recht heeft op een menswaardig leven, waaronder ook het recht op een behoorlijke huisvesting hoort. De nieuwe maatregelen druisten daar net tegenin. We kregen op maar liefst drie verschillende elementen gelijk en de nieuwe regelgeving werd op die punten vernietigd.

Meer dan 15 % sociale huur moet kunnen

De Vlaamse regering had besloten dat gemeenten die al 15 % sociale woningen op hun grondgebied hebben, geen financiering van Vlaanderen meer kregen om hun aanbod verder uit te breiden. Toch zijn er in alle gemeenten nog ellendig lange wachtlijsten, ook in die gemeenten waar er al 15 % sociale huur is. Maar liefst 46 % van de private huurders hoort tot de doelgroep van de sociale huur. In stedelijke gebieden ligt dat aandeel zelfs nog hoger. Deze maximale grens van 15 % sociale huurwoningen zou ertoe leiden dat kandidaat-huurders nog langer in de kou blijven staan en kwam dus neer op een achteruitgang van het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting. Daarom vroegen we de vernietiging van deze nieuwe bepaling.

Het Hof volgde onze redenering en floot de Vlaamse regering hierin terug. Volgens de regering was deze maatregel nodig om een geografische spreiding te garanderen, maar dat kon het Hof niet volgen. Het stelt terecht dat in een context waarin zelfs niet alle beschikbare middelen worden opgebruikt, de financiering van de bouw van sociale woningen in gemeenten waar de grens van 15 % al bereikt is of zou worden, geen impact heeft op andere gemeenten.

Niet dubbel gestraft voor overlast of verwaarlozing

Daarnaast vonden we het ook ongrondwettelijk dat huurders wiens huurovereenkomst door een rechterlijke tussenkomst werd beëindigd wegens ernstige overlast of verwaarlozing, zich drie jaar niet meer opnieuw konden inschrijven. Er zijn al andere instrumenten voorhanden voor deze situaties. Zo kan de verhuurder begeleiding vragen en zelfs de toewijzing tijdelijk weigeren als er een risico is voor de fysieke of psychische integriteit van de medebewoners. Deze extra maatregel ging dus veel verder dan nodig, met verregaande consequenties voor de betrokken huurders. Het Hof volgde ook hier ons standpunt. Er volgt immers nog een aanzienlijke wachttijd tussen de inschrijving en een eventuele toewijzing. Dat men zich drie jaar lang zelfs niet meer kandidaat mocht stellen, betekende een aanzienlijke achteruitgang van het recht op een behoorlijke huisvesting die volgens het Hof niet is verantwoord. Ook dit artikel wordt dus vernietigd.

Tot slot vernietigt het Hof een aantal bepalingen over de gegevensverwerking omdat geen verplicht advies werd gevraagd aan de bevoegde Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA).

Taalkennis en verplichte inschrijving

VDAB

We vroegen ook de vernietiging van een aantal andere wijzigingen, zoals de verstrenging van de taalkennisvereiste van niveau A1 naar A2, maar daarin kregen we geen gelijk. Het Hof stelde dat de vermindering van beschermingsniveau hier niet aanzienlijk is omdat het over een beperkte verhoging gaat en de huurder de nodige tijd krijgt om het vereiste taalniveau te halen. Ook legt het nieuwe decreet de verplichte inschrijving bij de VDAB op van alle sociale huurders met arbeidspotentieel. Deze maatregel hoort volgens ons niet thuis in het woonbeleid, omdat het een onverantwoord verschil inhoudt ten opzichte van niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel die geen sociale huurder zijn. Hierover oordeelde het Hof dat de verplichting niet leidt tot een vermindering van het beschermingsniveau en dat dit redelijk wordt verantwoord door redenen van algemeen belang. Deze maatregelen werden dus niet vernietigd.

Conclusie

Het is voor het eerst dat het Grondwettelijk Hof in een arrest maar liefst drie bepalingen van het woonbeleid vernietigt. Daarmee fluit het Hof de Vlaamse regering duidelijk terug.

Grondwettelijk Hof vernietigend over Vlaams sociaal woonbeleid



De volgens ons stigmatiserende bepalingen qua taalkennis en verplichte inschrijving bij de VDAB blijven bestaan, maar de privacyregels, de limiet op het aandeel sociale huurwoningen en het verbod op de herinschrijving van sommige huurders die uit hun sociale woning

werden gezet, worden vernietigd. De volledige tekst van het arrest van het Grondwettelijk Hof is terug te vinden op onze website. Tot slot geven we nog mee dat het Hof stelt dat de Vlaamse regering gemachtigd is om een nieuw toewijzingsmodel uit te werken in de

sociale huur, maar dat de Raad van State zal moeten oordelen of de nieuwe regeling al dan niet in strijd is met het grondwettelijk recht op een behoorlijke huisvesting.

VIVAS-BEWONERSCONGRES 2023: JONGEREN IN DE SOCIALE HUUR



VIVAS-bewonerscongres



Op zaterdag 3 juni organiseerde VIVAS, het netwerk voor sociale huurders, haar jaarlijks congres in Antwerpen. We verwelkomden 150 sociale huurders en geïnteresseerden om samen na te denken over wat sociale huisvesting voor jongeren kan betekenen.

Iedereen heeft recht op een betaalbare woning van goede kwaliteit. Zo ook de allerjongsten in onze samenleving, de tieners en de jongvolwassenen. Toch is dit voor velen niet de realiteit. De woning en de buurt waarin kinderen en jongeren opgroeien, spelen nochtans een belangrijke rol in hun leven. Je kan niet aan je leven beginnen vooraleer je een serieus dak boven je hoofd hebt. Je kan kinderen niet opvoeden als het niet comfortabel genoeg is om te wonen. Kinderen hebben ruimte nodig om zich te ontwikkelen, te spelen en hun huiswerk te kunnen maken. Een goede woonsituatie biedt stabiliteit en toekomstperspectief en is cruciaal voor andere levensdomeinen. Daarom kozen de huurders van VIVAS het thema 'jongeren en de sociale huur'. De getuigenis van een aantal jongeren zelf is de meeste deelnemers het beste bijgebleven. Hieruit bleek des te meer hoe belangrijk een dak boven het hoofd is. Daarnaast kwamen verschillende sprekers en organisaties die met jongeren werken, aan bod. Naast knelpunten op het terrein was er vooral veel aandacht voor positieve verhalen, kansen en mogelijkheden.

Het was een mooie dag waarin werd geluisterd naar elkaar en waarin het begrip voor jongeren is gegroeid. Iedereen is het eens dat het hoog tijd is om met alle partners over de verschillende be-

leidsdomeinen heen de handen in elkaar te slaan voor een goede woonoplossing voor iedereen. Een uitgebreid verslag van deze dag kan je lezen op www.vivas.be.

VOLKSRAADPLEGING GRONDRECHT BETAALBAAR WONEN VAN 8 OKTOBER 2023

Jonge gezinnen trekken noodgedwongen weg uit de stad omdat kwalitatief en betaalbaar wonen er onbetaalbaar is geworden. De huurprijzen op de private huurmarkt zijn de afgelopen jaren de hoogte in geschoten. Meer dan de helft van de huurders geeft meer dan een derde of zelfs meer van zijn inkomen aan de huur uit en houdt zo te weinig over om nog menswaardig te kunnen (over)leven. De barslechte kwaliteit van de nog net betaalbare huurwoningen heeft een zware impact op de fysieke en psychische gezondheid van de bewoners. En op een sociale huurwoning, vaak het enige vangnet, is het hopeloos lang wachten omdat er gewoonweg veel te weinig zijn. Als de schaarse sociale woningen dan nog eens dreigen te verdwijnen omdat ze privaat worden verkocht, is het hek helemaal van de dam. Dat gebeurt nu in Gent, in de Marseillestraat. Ook heel wat publieke gronden en gebouwen staan op het punt in commerciële handen te vallen. In *Huurdersblad* 250 (lentennummer 2022 – www.huurdersbond.be) kwam dit al uitvoerig aan bod.

Trui Maes in het midden



Enkele ongeruste burgers richtten daarom het burgerinitiatief 'te duur' op. Een jaar lang verzamelden ze 35.620 handtekeningen bijeen, ruim voldoende om een heuse volksraadpleging bij het stadsbestuur af te dwingen. Ze verzamelden ook nog eens 18.000 handtekeningen voor een hoorzitting in het Vlaams parlement. Een huzarenstukje. Het *Huurdersblad* sprak erover met een van de bezielers in het Pand. 'Hier is het ook allemaal begonnen,' steekt Trui Maes van wal.

De mosterd uit Berlijn

Huurdersblad: *Vanwaar een volksraadpleging?*

Trui Maes: In Berlijn heeft men een volksraadpleging afgedwongen over het onteigenen van enkele grote vastgoedspelers omdat de prijzen er ook onbetaalbaar waren. Ze hebben daar

massaal veel volk kunnen oprottomen en hebben dat binnengehaald met 60 %. We hebben begin 2022 enkele mensen van ginder uitgenodigd omdat wij hier ook een volksraadpleging wilden organiseren. Het gaat hier per slot van rekening om gemeenschapsgoederen in publieke handen die privaat worden verkocht, met het Pand als toonvoorbeeld. Wij konden dit niet zomaar laten passeren. Wonen is nu al onbetaalbaar. Na het vertrek van de sociale huurders werd het tweede pandhof, eigendom van Woningent, gekraakt door de pandemisten. Veertig jaar geleden moest die strijd ook al eens worden gevoerd, toen door de pandinisten. Wij hebben ondertussen ook de website hetpand.site gemaakt, omdat we dit gebouw absoluut in publieke handen willen houden en in een coöperatief partnerschap willen renoveren en herbepalen.

Huurdersblad: *En met die insteek zijn jullie ook handtekeningen beginnen verzamelen?*

Trui Maes: Zo is het burgerinitiatief er uiteindelijk gekomen. Het stadsbestuur heeft een haalbaarheidsstudie laten maken, gevolgd door enkele stadsdebatten. Het is belangrijk dat ook de bevolking daarover mee nadent, dat we het volk hierover raadplegen. Vandaar een volksraadpleging. Je kan dat doordrukken als je voldoende handtekeningen verzamelt. Na een jaar handtekeningen verzamelen op straat, markten, huis-aan-huis en tijdens de Gentse Feesten, zijn we hier uiteindelijk in geslaagd. De Gentse volksraadpleging komt er op 8 oktober.

Huurdersblad: *Dan hebben jullie wellicht met veel mensen over dit probleem kunnen spreken. Hoe staat de gemiddelde Gentenaar tegenover jullie actie?*

Trui Maes: Heel gevarieerd. Er zijn heel wat mensen die vrezen dat hun kinderen zich niet langer een eigen woning zullen kunnen veroorloven, en het zelfs moeilijk op de private huurmarkt zullen hebben. Zij vinden het goed dat dit aan bod komt. Anderen vinden dan weer dat sociale huurders nu al te veel krijgen. Hierover willen we dan in het debat gaan. We krijgen trouwens nog steeds vragen binnen, die systematisch op de website www.volksraad.be worden beantwoord. Maar we willen ook mensen bereiken die niet zo vertrouwd zijn met het internet of met de Nederlandse taal. Dat doen we onder meer in buurthuizen. We hebben ook scholieren ingeschakeld

en scholen benaderd, want bij een volksraadpleging mag je vanaf je zestiende stemmen. Het is belangrijk dat we ook die jongeren bereiken en dat ze weten waarover ze dan kunnen stemmen.

De volksraadpleging op 8 oktober: twee vragen

Huurdersblad: *Om nog even terug te komen op het Pand. Dat behoort toch niet enkel toe aan de stad?*

Trui Maes: Dat klopt. Woonmaatschappij Thuispunt Gent (de vroegere sociale huisvestingsmaatschappij Woningent) en het provinciebestuur zijn eigenlijk de belangrijkste mede-eigenaar. De stad heeft enkel nog het sluitstuk, de lange gang, in eigendom. We hadden trouwens het Pand in ons verzoek tot referendum gezet maar het stadsbestuur heeft dat eruit gehaald, want het mag alleen maar over stadszaken gaan.

Maar de stad verkoopt ook nog andere publieke gronden. De burger krijgt twee vragen voorgeschoteld, waarbij we op zo veel mogelijk ja-antwoorden hopen: ① Gemeentelijk publiek vastgoed mag niet worden geprivatiseerd. Ga je akkoord? Ja of neen? En ② Moet de stad Gent een bank van publieke gronden oprichten om 40 % sociaal wonen te realiseren? Ja of neen?

Huurdersblad: *Vanwaar die tweede vraag?*

Trui Maes: Met grond kan worden gespeculeerd. Maar er zijn andere formules mogelijk waarbij je als overheid de grond behoudt en private partners daarop laat bouwen. We pleiten ervoor dat de stad al haar gronden in een grondenbank stopt. Op die manier heb je voldoende kapitaal op basis waarvan je kan lenen. Dat is wat de stad nu al doet met The Loop, dus waarom zou dat niet kunnen voor sociale huisvesting? Als stad hoeft je die grond trouwens niet te verkopen. Erfpacht of opstal op de grond is ook mogelijk. Zorg er vooral voor dat de gronden worden beschermd in een orgaan waarbij er nooit kan worden gespeculeerd met de grond zelf, want alle speculatie met vastgoed gaat steeds om de creatie van meerwaarde op de grond.



Arrest Grondwettelijk Hof

Trui Maes: Weet je, alles is vandaag zodanig duur en er is een groot tekort aan sociale woningen. Van die 40 % willen we helft huur en de andere helft bescheiden wonen. Voor Gent moet het aantal sociale woningen gewoon verdubbelen. En dan zijn we natuurlijk heel blij met het arrest van het Grondwettelijk Hof, dat er onder meer op jullie initiatief is gekomen. Ongelooflijk maar waar: het Hof heeft de maatregel vernietigd dat de Vlaamse overheid maar financieel tussenkomt tot maximaal 15 % sociaal wonen op je grondgebied. In Gent zal dat maximum overschreden zijn waardoor de Vlaamse overheid niet langer nog financieel zou tussenkomen in nieuwe sociale huurwoningen. Die maatregel is dus gelukkig weg. Het gekke is dat minister Diependale nog helemaal niet heeft gereageerd op deze uitspraak, terwijl hij anders altijd als eerste klaarstaat met commentaar.

Huurdersblad: *Hebben jullie tegenkanting van het stadsbestuur ondervonden?*

Trui Maes: Integendeel. We kregen heel wat steun vanuit het stadsbestuur. Ze nemen niet alleen onze vragen bij de volksraadpleging nagenoeg volledig over, ze gaan ook een brochure

maken van maar liefst twaalf bladzijden. Met de volksraadpleging willen we vooral dat het debat over betaalbaar wonen wordt gevoerd onder de Gentenaren. Wij vinden dat we het volk mogen raadplegen en dat we hierdoor de overheid eigenlijk helpen. We hopen dat uit die raadpleging blijkt dat er een massaal draagvlak is om overheidsgronden publiek te houden, of om gronden zelfs uit te breiden en die in een grondenbank te stoppen. Dat is onder meer de bedoeling van de volksraadpleging op 8 oktober.

Hoorzitting in het Vlaams parlement: 'Stop de verkoop van sociale woningen'

Huurdersblad: *Er komt ook een hoorzitting in het Vlaams parlement, heb ik begrepen?*

Trui Maes: Dat klopt. Nagenoeg overal in Vlaanderen zijn er te weinig sociale woningen, en toch worden er heel wat verkocht. In principe is er momenteel een wettelijk verbod op de verkoop van

sociale woningen, maar er zijn achterpoortjes. En het kan nochtans anders. Je kan die woningen in erfpacht geven aan andere partners, om door hen te laten renoveren en ze dan terug verhuren als sociale woning. Op die manier blijven die woningen sociaal en ben je ze niet kwijt. Zo willen wij dat de wooneenheden in het Pand bij het patrimonium van sociale woningen blijven, en dus helemaal niet worden verkocht.

Huurdersblad: *Wat verwacht je van de hoorzitting?*

Trui Maes: We zijn heel blij dat de hoorzitting er komt dankzij de 18.000 handtekeningen die daarvoor het afgelopen jaar werden opgehaald. We kunnen de parlementsleden daar toespreken waarop zij dan hun vragen kunnen stellen die wij zullen beantwoorden. Ook Johan De Troyer zal er spreken. Hij is een sociale huurder in wiens buurt er ook sociale woningen worden verkocht en doorverkocht aan de verkeerde prijs. De hoorzitting vindt plaats op 28 september, een week voor de volksraadpleging. Hopelijk zijn de huurderbonden daar ook aanwezig, naast veel sociale huurders. De minister zal er ook zal zijn. Ik hoop op een pittig debat.

Huurdersblad: *Je kan op ons rekenen.*

KANDIDAAT-SOCIALE HUURDERS MOETEN HUN BANKREKENING TONEN

Op voorstel van Vlaams minister van wonen, Matthias Diependaele (N-VA), wil de Vlaamse regering tegen 1 januari 2024 een middelentoets doorvoeren voor sociale huurders. Voor de nieuwe (kandidaat-) sociale huurders zal niet enkel meer worden gekeken naar de maximale inkomensgrens en het onroerend bezit (je mag geen woning of bouwgrond geheel of gedeeltelijk in bezit hebben), maar ook naar welbepaalde vormen van vermogens.

Bijkomende drempel om sociale huurder te worden

Wie zich wil inschrijven voor een sociale huurwoning, mag binnenkort op zijn bank- en spaarrekeningen geen bedrag hebben dat meer is dan het bedrag van de inkomensgrenzen op jaarbasis om te worden toegelaten voor een sociale huurwoning. Die grens ligt momenteel voor een alleenstaande kandidaat-huurder (zonder persoon ten laste) op 28.105 euro. Bij een alleenstaande persoon met handicap is de grens 30.460 euro en een koppel huurders mag samen geen bedrag op hun rekeningen hebben dat samengeteld meer dan 42.156 euro bedraagt. Dit bedrag wordt verhoogd met een bedrag van 2.356 euro per kind of persoon met handicap ten laste. Al deze bedragen zijn jaarlijks indexeerbaar. Heeft de kandidaat-huurder een hoger bedrag op de rekeningen staan dan

voornoemde bedragen, dan mag hij niet worden ingeschreven en mag er hem ook geen sociale huurwoning worden toegewezen.

Niet alle middelen worden in rekening gebracht

Bij die middelentoets wordt enkel gekeken naar de zogenaamde 'beschikbare' middelen op de bank- en spaarrekeningen en niet naar alle andere vormen van vermogen, zoals aandelen, obligaties, levensverzekeringsproducten of beleggingsproducten. En ook niet naar spaarrekeningen van de kinderen of andere gezinsleden. Waar ook geen rekening mee wordt gehouden, is geld waarop bewarend beslag is gelegd, te goeden die door de bank of financiële instelling zijn geblokkeerd wegens een overlijden, een scheiding of om een andere reden, en negatieve saldi. Het is aan de kandidaat-huurder om hier-

van het bewijs voor te leggen door middel van een uittreksel uit het centraal aanmeldingspunt van rekeningen en financiële contracten (CAP).

Controle

Volgens de huidige plannen van de regering zal de huurder zijn vermogen zelf moeten aantonen, aangezien er geen digitale uitwisseling van bankgegevens bestaat. Bij de inschrijving zou de kandidaat-huurder een verklaring op eer moeten afleggen dat de bedragen op zijn bank, spaar- en betaalrekeningen onder de drempel vallen en moet hij het opgeteld bedrag aangeven dat op zijn rekeningen staat. Bij de toewijzing moet hij dan de recente bankafschriften voorleggen. Wanneer blijkt dat de realiteit niet strookt met afgelegde verklaringen of dat er sprake is van fraude (bijvoorbeeld een transactie met sporen naar een niet aangegeven spaarrekening), dan kan de woonmaatschappij een diepgaander onderzoek voeren om de werkelijk beschikbare middelen op te sporen.

Dit zal de wachtlijsten niet meteen korter maken

Met deze maatregelen wordt uitvoering gegeven aan een passage uit het Vlaams regeerakkoord. Volgens de minister van wonen passen deze maatregelen in een beleidsvoornemen waarbij sociale huurwoningen enkel mogen gaan naar wie die echt nodig heeft. Het doel is: de schaarse sociale woningen vrijmaken voor de meest behoeftigen.

Maar er is niet onderzocht hoe groot het aandeel kandidaat-huurders is met 'te veel' centen op hun bank- en spaarrekeningen. Het is niet aangetoond dat dit noemenswaardige impact zal hebben op de wachtlijsten en of de maatregel nuttig en doelmatig zal zijn. Dit terwyl uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat de sociale huur een van de sociaal meest selectieve en doelmatige beleidsinstrumenten voor wonen en zelfs armoedebestrijding is. De kans dat mensen met lage inkomens die kandideren voor een sociale woning over ruime spaartgoeden beschikken, is nu eenmaal klein.



Ongelijke behandeling

In de sociale huur volgen bijkomende voorwaarden en administratieve drempels elkaar pijlsnel op, die bovendien alsmat dieper ingrijpen op de privacy van sociale (kandidaat-)huurders. Deze systematische opvraging van liquide spaarmiddelen voor wie sociaal wil huren, gaat erg ver. Kandidaten op de wachtlijst voor een sociale woning zijn de enigen in Vlaanderen van wie de overheid het vermogen mee in aanmerking neemt om hun grondrecht op wonen waar te maken.

Als iemand sociale huurder wil worden, wordt nu het verbod opgelegd om te veel te sparen. Maar wat als er zich onverwachte kosten of gezondheidsproblemen voordoen?

Voor voordelen aan groepen uit de middenklasse zoals MijnVerbouwpremie, MijnVerbouwen of geconventioneerd huren, moet niemand inzage geven in zijn bankrekeningen. Er is geen vermogenskadaster en slechts een zeer beperkte belasting op vermogens. Maar een vermogenstoets op huurders met lage inkomens is blijkaar wel wenselijk.

Stigmatisering van sociale huurders vermindert het draagvlak voor sociale huur

Door deze maatregel wordt nog maar eens het beeld geschapen van profiteurs en fraudeurs in de sociale huur. Met deze voorwaarden maakt men de procedures alleen maar moei-

lijker, terwijl vandaag zo veel mensen nood hebben aan een sociale woning. Door de bijkomende administratieve last, het verlies aan privacy en het steeds slechter wordende imago van sociale huisvesting, zal een neveneffect ook zijn dat mensen die op zich alle belang hebben bij een inschrijving voor een sociale huurwoning, daar toch niet in zullen slagen. Dit gaat mensen die er wel degelijk recht op hebben, afschrikken.

De beschikbare middelen waar men nu grensbedragen aan stelt, zouden volgens de memorie van toelichting middelen zijn die het huishouden direct kan aanwenden om te voorzien in de woonbehoefte. Maar de grensbedragen die men hanteert, zouden gezinnen met een laag inkomen, waar het hier per slot van rekening nog steeds om gaat, helemaal niet in staat stellen om een eigen woning aan te kopen of het lang uit te houden op de private huurmarkt. Aan de onderkant van de private huurmarkt overstijgt de vraag veruit het betaalbare aanbod, met hoge huurprijzen en vaak slechte kwaliteit tot gevolg. Hiermee wordt het onmogelijk om een beetje reserve op te bouwen en te

behouden. De stap naar eigendomsverwerving wordt dan helemaal onmogelijk. Zo evolueren we steeds verder naar sociaal wonen als armenhuisvesting, wat het draagvlak voor sociale huur enkel zal doen afnemen. En komen we geen stap dichterbij de realisatie van het recht op wonen.

De echte opdracht: meer sociale huurwoningen bouwen

In de plaats daarvan zou onze minister en de Vlaamse regering beter werk maken van de broodnodige uitbreiding van het sociaal huurwoningbestand. Een steeds groeiend aandeel private huurders komt in de betaalproblemen en kampt met slechte woningkwaliteit op de private huurmarkt. Op het ogenblik van de redactie van dit artikel wordt nog advies ingewonnen van de Raad van State, het besluit is dus nog niet definitief goedgekeurd. Deze hele regeling van de middelentoets zal in werking treden op een datum die nog door de Vlaamse regering moet worden vastgelegd, maar het is de bedoeling dat dit vanaf 1 januari 2024 in werking zal zijn.



ADRESWIJZIGING

De cijfers van de huurdersbonden tonen het zwart op wit aan. Er worden nog steeds meer kortlopende dan negenjarige huurcontracten gesloten. Kortlopende contracten tasten de woonzekerheid van de huurder aan. Als je moet verhuizen, komt er veel op je af. Zo zijn er een heleboel praktische zaken waar je als vertrekkende huurder rekening mee moet houden: brandverzekering, internet- en energieaansluiting... Maar ook het Huurdersblad moet zijn weg naar je nieuwe adres kunnen vinden. Stuur een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond en vermeld je lidnummer en oud en nieuw adres.

SAMENHUIZEN OF MEDEHUUR: KNELPUNTEN EN AANBEVELINGEN NAAR BRUSSELS VOORBEELD

We zien in onze maatschappij en voornamelijk in de stedelijke gebieden al langer de nood aan nieuwe woonvormen zoals samenhuizen. Dit heeft enerzijds te maken met demografische ontwikkelingen, zoals een toename van alleenstaanden, eenoudergezinnen en nieuw samengestelde gezinnen, maar ook en vooral met socio-economische factoren. Dan gaan onze gedachten naar de schaarste op zowel de sociale als op de private huurmarkt en onevenredig gestegen huurprijzen met een groeiende onbetaalbaarheid als gevolg. Ook zien we dat steeds meer jongeren na hun studies om financiële overwegingen op zoek gaan naar alternatieve woonvormen, zoals samenhuizen binnen het bestaande aanbod op de private huurmarkt.

Onder de woninghuurwet (schriftelijke huurcontracten die vóór 1 januari 2019 werden ondertekend) was de wettelijke regeling over de medehuur een oud zeer. De woninghuurwet, die van 1991 dateert, hield met deze vormen van samenhuizen geen rekening. Zo was het voor medehuurders niet mogelijk om individueel het huurcontract op te zeggen, tenzij in overleg en dus met het akkoord van de huisbaas en de andere huurders. Dit betekende dat een opzegging enkel van alle medehuurders samen kon uitgaan. Gaat de verhuurder of één van de andere huurders niet akkoord met de opzegging, dan is de betrokken huurder verplicht om tot het einde van het huurcontract te blijven. Hij kan de huurwoning wel verlaten, maar hij is niet verlost van zijn huurdersverplichtingen omdat zijn naam en handtekening op het contract blijven staan. Het is pas sinds met de komst van het Vlaams woninghuurdecreet (huurcontracten ondertekend vanaf 1 januari

2019) dat medehuur eindelijk als begrip in de wetgeving is geïntroduceerd. Men is daarmee tegemoetgekomen aan de pijnpunten uit de oude wetgeving, in het bijzonder de individuele opzegmogelijkheden voor de medehuurder. Voortaan kan een medehuurder, op voorwaarde dat het huurcontract onder het regime van het woninghuurdecreet valt, wel afzonderlijk, voor zichzelf, opzeggen, terwijl het contract met de andere huurders gewoon verderloopt. Een hele verbetering dus.

Vlaams woninghuurdecreet regelt niet alles

Desondanks blijven er ook onder het nieuwe regime nog belangrijke lacunes. Zo is er niets geregeld over de opmaak van een tussentijdse plaatsbeschrijving of over de (gedeeltelijke) vrijgave van de waarborg wanneer



een van de huurders weggaat, terwijl de anderen er nog blijven en het huurcontract gewoon blijft verderlopen. Wie stelt wanneer mogelijke huurschade vast en wie staat daar wanneer voor in? En de mogelijkheid voor een medehuurder om het contract individueel op te zeggen, mag dan voortaan wel wettelijk verankerd zijn, toch blijven er voor de vertrekkende huurder nog heel wat open vragen, zoals het vinden van een nieuwe huurder om diens plaats in te nemen mits akkoord van de verhuurder en de andere medehuurder(s). Heeft hij geen vervanger gevonden, of die werd niet aanvaard door de verhuurder of de resterende huurders, dan kan de vertrokken huurder nog tot zes maanden worden aangesproken voor de betaling van de huurprijs, indien de overblijvende huurder(s) niet langer in staat is (of zijn) om de huishuur te betalen.

Brussels medehuurpact

Vanuit diezelfde bekommernissen werd in Brussel, dat sinds 2017 al over een aparte hurreglementering beschikt, wél een meer doortastende regeling uitgewerkt. Het is dan ook interessant om het Brussels model eens van naderbij te bekijken. Daar is bepaald dat tussen verhuurder en medehuurders een medehuurpact moet worden opgesteld. Dit is een akkoord dat partijen sluiten bij de start van de huurovereenkomst, waarin volgende zaken worden vastgelegd: een verdeelsleutel voor de betaling van de huur, een verdeling indien er huurschade is en de aanrekening ervan op de huurwaarborg, de verdeling van de onderhouds- en reparatiekosten, de verdeling van de uitgaven voor het gemeenschapsleven, het lot van de huurwaarborg en de modaliteiten voor aankomst, opzegging en vervanging van een verlatende medehuurder. De Brusselse overheid stelt op haar website een model van medehuurpact ter beschikking. Dat medehuurpact moet ook worden aangepast wanneer een van de huurders vertrekt.

Door een pact tussen alle betrokken partijen te sluiten waarin de wederzijdse verplichtingen bindend worden vastgelegd, worden de hierboven genoemde leemtes in de praktijk grotendeels opgelost. Zowel de verhuurder als de medehuurders weten hierdoor op voorhand veel beter waaraan ze beginnen en kunnen steeds terugvallen op dat schriftelijk document met concrete afspraken en richtlijnen. Ook anders geregeld in Brussel, is dat de vertrekkende medehuurder weliswaar ook verplicht is om voor het einde van zijn opzeggingstermijn, een plaatsvervangende medehuurder te vinden. Maar is hem dat niet gelukt, dan is het voldoende dat hij kan aantonen dat hij een actieve en afdoende zoektocht heeft ondernomen om een vervanger te vinden. Ook moet de vertrekkende huurder zijn medehuurders een kopie van zijn opzegging die aan de verhuurder was gericht, bezorgen. Dat is niet zo geregeld in het Vlaams woninghuurdecreet.

Vanuit de Vlaamse huurdersbonden worden de gekende lacunes al langer signaleerd aan de bevoegde beleidsmakers en wordt in de praktijk al langer geadviseerd aan huurders om voor het sluiten van een huurovereenkomst met medehuurders zo veel mogelijk onderlinge afspraken vast te leggen om de ongewenste neveneffecten te beperken of te vermijden. We kunnen verder inspiratie halen uit het medehuurpact naar Brussels model dat aan elke huurovereenkomst van medehuur moet worden gehecht. Meer info via: <https://huisvesting.brussels/huren/woninghuurovereenkomst/> of <https://www.woneninbrussel.be/huren-brussel/haaraanbod/samen-huren>. Een model van het medehuurpact is terug te vinden via <https://docplayer.nl/116899177-Brussels-gewest.htm>

Steeds gerust met de Huurdersverzekering van Ethias

Een leuk appartement of huis gevonden om te gaan huren? Tof! Natuurlijk is het erg belangrijk om je waardevol stekje goed te verzekeren. Je woning blijft namelijk niet altijd gespaard van gevaren... Bij Ethias hebben we met onze Huurdersverzekering een brandverzekering op maat.

Bovenop de basisdekking dekt onze Huurdersverzekering bv. de wederverhuringvergoeding tot driemaal de maandhuur, wanneer je je woning moet verlaten gedurende de eerste drie jaar van je huurcontract ten gevolge van een overlijden, een ontslag, een echtscheiding ...

Pas op: als huurder kan je geen beroep doen op de wederverhuringvergoeding in geval van een ontslag om dringende reden of het einde van een stage- of uitzendcontract.

Via je voordeelcode & AFVLHU geniet je bovendien 15% korting op je Huurdersverzekering.


-15%

op de
Huurders-
verzekering



Wens je meer info over deze verzekering?

 **Maak een afspraak** in één van onze Ethias-kantoren

 **Bel gratis naar 011 28 28 00** (ma. - vrij.: 8u-20u en zat.: 8u30-12u30)

Scan
de QR-code



We zijn er voor je. **ethias**

De Huurdersverzekering, een brandverzekering, is een jaarcontract onderworpen aan het Belgisch Recht dat elk jaar stilzwijgend wordt verlengd, tenzij het ten minste 3 maanden voor de vervaldag door een van de partijen wordt opgezegd. Iedere beslissing tot het afsluiten van deze verzekering moet gebaseerd zijn op een uitgebreid onderzoek van de waarborgen en uitsluitingen die zijn opgenomen in de algemene voorwaarden en de infofiche. Deze documenten zijn gratis beschikbaar op www.ethias.be of in onze kantoren.

Ben je niet tevreden? Je kunt een brief sturen naar Ethias, Prins-Bisschopssingel 73 te 3500 HASSELT, of een e-mail naar klachtenbeheer@ethias.be. Indien je geen voldoening krijgt, kan je je klacht voorleggen aan de Ombudsman van de Verzekeringen (www.ombudsman.as), de Meedússquare 35 te 1000 BRUSSEL.

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 Pécassee.

ETENSRESTEN VERPLICHT BIJ HET GFT-AFVAL – OOK IN HUURAPPARTEMENTJES

Jaarlijks worden er in Vlaanderen nog te veel etensresten bij het restafval gegooid, die op die manier in de verbrandingsoven van de afvalintercommunale belanden. Het zomaar verbranden van etensresten is echter niet alleen duur en verspillend, er kunnen gewoonweg zoveel meer andere en nuttigere zaken mee worden gedaan. Etensresten horen bij het groente-, fruit- en tuinafval (gft). Het Huurdersblad haalt de wasspelden boven, knijpt de neusgaten dicht en duikt de wondere wereld van het afval in.

etensresten voortaan bij het gft-afval.



Etensresten kunnen samen met het GFT in de composterings- en vergistingsinstallatie worden verwerkt tot hoogwaardige kwaliteitscompost. Heb je een tuin, dan kan je dat zelf ook helemaal zelf organiseren. In een ander, industrieel proces blijft de GFT-brij, inclusief etensresten, twee weken in aangepaste reactoren vergisten (of rotten), waarbij een hele reeks bacteriën het afval omzetten in biogas, waaruit je elektriciteit en warmte kan halen. Biomassa is zelfs verantwoordelijk voor ruim 50 % van alle groene energie. Er zijn dus, met andere woorden, heel wat goedkopere en milieuvriendelijkere alternatieven denkbaar dan

je etensresten zomaar in de restafvalzak en dus in de verbrandingsoven te gooien. Vanaf 1 januari 2024 zal het zelfs verplicht worden om je etensresten bij het GFT-afval te sorteren.

De plaats waarin etensresten kunnen of moeten, heeft trouwens een hele geschiedenis achter de rug. Tussen 2002, in de nasleep van de toenmalige voedselcrisis en gekkoeienziektes, en 2019 was het verboden om etensresten, en zeker vleesresten, bij het GFT-afval te gooien. Op 1 januari 2019 werd dit verbod opgeheven en mogen etensresten opnieuw bij het GFT-afval, maar ook nog steeds

bij het restafval. En vanaf 1 januari 2024 moeten ze verplicht bij het GFT-afval worden gesorteerd en mag je ze niet langer bij het restafval gooien.

Wel/niet bij het GFT

Wat mag er trouwens allemaal bij het GFT? Schillen en resten van aardappelen, groenten en fruit, dierlijke en plantaardige etensresten, broodhemp, vis- en schaaldierresten (maar niet de schelpen zelf), eieren en eierschalen, vaste zuivelproducten zoals kaas, noten en pitten, koffiedik en papieren koffiefilters, theeblaadjes en mest van kleine huisdieren. Ook het klassieke tuinafval mag erin, zoals tuinplanten, fijn tuin- en snoeiafval zoals bladeren, gras, onkruid of haagscheersel. Ook nog toegestaan: zaagmeel en schaafkrullen van

Fruitvliegjes vermijden met biozakjes?

onbehandeld hout, versnipperd snoeihout en biozakjes (dat zijn composteerbare zakjes met een OK Compost-logo erop). Vloeistoffen zoals melk, soep, koffie, sausen, vetten en oliën mogen er dan niet bij, net zomin als coffeepads en theebuiltjes, behandeld hout en dierlijk (slacht)afval, mossel- en oesterschelpen en kattenbakvulling. Ook verboden is zand, kurk, wegwerpluiers of ander hygiënisch afval en het stof uit de stofzuigerzak.

Niet elke gemeente organiseert GFT-opphaling

Maar nog lang niet alle gemeenten zamelen GFT-afval in. Vanaf 1 januari 2024 behoort organisch afval in de restafvalzak tot de verleden tijd. Of toch voor iemand die in een van de meer dan tweehonderd gemeenten in Vlaanderen woont waar het groen- en keukenaafval al apart wordt opgehaald. In de ongeveer zeventig andere, voornamelijk landelijke en/of dunbevolkte gemeenten is dat nog niet



het geval. Het is de bedoeling dat het lokale bestuur dat tijdig zal organiseren. Daar heb je natuurlijk wel veel huizen met tuinen zodat je de etensresten ook zelf kunt composteren. Maar niet alles: dierlijke resten mogen niet op de composthoop. Dankzij nieuwe afvalverwerkingstechnologie mogen die wel bij het GFT. De gemeente kan nog een gemotiveerde afwijking en uitstel tot januari 2026 vragen. Maar daarna moet het GFT onherroepelijk afzonderlijk worden opgehaald.

Fruitvliegjes, maden en geuroverlast: wat als je een appartementje huurt zonder buitenruimte?

Het milieu mag er dan wel bij gebaat zijn dat etensresten voortaan bij het GFT-afval moeten, maar wat houdt dit in voor wie een appartement zonder buitenruimte (balkon of terras) huurt? Zo'n groene container zit vol met fruitvliegjes die tot in je gezicht uitzwermen als je hem opent, glibberige maden kruipen erop los en het rottend fruit en vleesafval geeft een indringende geur af die je maag doet omkeren. Nu kan de appartementsbewoner zijn keukenafval nog bij het restafval gooien, maar dat zal vanaf 1 januari 2024 niet langer mogen.

Gelukkig zijn er manieren om de ergste overlast te voorkomen. Verse lavendel op of rond

het GFT schrikt niet alleen maden en fruitvliegjes af maar verspreidt zelf ook een aangename geur. Snel bedervend afval, zoals vlees en vis, wikkel je eerst in krantenpapier, dat maakt het minder vochtig en dus minder aantrekkelijk voor vliegjes om er hun eitjes in te leggen. Onderaan de container een laag krantenpapier, stro of droog gras absorbeert het vocht en helpt om hem zo droog mogelijk te houden. Je laat GFT-afval best zo veel mogelijk uitlekken vooraleer je het in de container gooit. Je kan GFT ook in bio-composteerbare zakjes verzamelen. Die zijn biologisch afbreekbaar en dragen het OK compost-logo. Ze helpen de container in de mate van het mogelijke proper te houden. Je kan die zakjes bij je afvalintercommunale kopen, maar ook in de meeste supermarkten. Je plaatst de container ook best in de schaduw en zet hem bij elke ophaling buiten. In steden zoals Antwerpen of Leuven gebeurt de GFT-ophaling wekelijks, in Gent is dat om de twee weken. In Brugge wordt GFT pas sinds 1 januari 2022 apart ingezameld en gebeurt dat wekelijks. Keerzijde van de medaille is dat die ophaling in sommige steden en gemeenten niet gratis is. Of de bak nu vol of half vol is, je betaalt in principe evenveel. Maar hoe frequenter de bak wordt leegge maakt, hoe minder gisting.

Niet elk appartement heeft momenteel al een GFT-container of -zak

Niet elk appartement beschikt momenteel over een GFT-bak of -zak. Omdat het niet anders kan, worden de bederfbare etensresten dan maar bij het restafval gegooid. Vraag is hoe dat vanaf 1 januari 2024 moet worden georganiseerd. Maar moet er daar wel veel veranderen? Het bederfbare bioafval is er altijd al geweest en gaat noodgedwongen bij het restafval, waar het ook kan stinken. Het enige wat verandert, is dat het na 1 januari 2024 in een aparte bak of zak verhuist. Dat zal dus wat meer ruimte innemen, wat niet voor iedereen vanzelfsprekend is. Wellicht zal men dan een gepaste bak moeten aanvragen of aankopen. Sommige gemeenten voorzien kleinere containers voor bioafval. Ook worden de grote huisvuilzakken meer en meer vervangen door kleinere zakken die minder plaats innemen. Dat kan omdat er selectiever wordt ingezameld. Contact met een intercommunale leert ons dat het op dit moment nog niet duidelijk is hoe dat na 1 januari 2024 allemaal zal worden georganiseerd. Wel volgen tegen de jaarwisseling communicatiecampagnes. Is er in je appartementsgebouw hierover niets geregeld, vraag als huurder zeker meer informatie bij je verhuurder, de syndicus of conciërge over de aanpak in het gebouw. Want het is niet alleen voor iedere gemeente of intercommunale maar ook voor de syndicus een blijvende opdracht en uitdaging om de hoeveelheid brandbaar huisvuil verder te doen verminderen, en dit op een pragmatische manier die voor iedereen haalbaar is.

Vandaag bestaan er al heel wat oplossingen voor alvast een deel van de appartementen. Nieuwbouwprojecten voorzien vaak ondergrondse containers nabij het gebouw waar de bewoners, en ook huurders, mits bijvoorbeeld een kaart van de afvalintercommunale, dagelijks hun afval kwijt kunnen. Sommige gebouwen hebben een ruimte op de benedenverdieping of in de kelder voor stockage van containers. In het centrum van sommige steden wordt het bioafval in zakjes opgehaald in plaats van in containers.

WONEN, EEN BASISRECHT, OOK VOOR NIEUWKOMERS

Mensen van buitenlandse origine wonen doorgaans slechter dan de gemiddelde Vlaming. Dit heeft te maken met verschillende uitsluitingsmechanismen, zoals een hoger armoederisico, een lager inkomen, een onzeker verblijfstatuut en discriminatie. Dat werd al verschillende keren onderzocht en is dus geen nieuws. Maar hoe ervaren nieuwkomers dat zelf? Dat onderzocht LEVL eind vorig jaar. LEVL komt op voor gelijke kansen voor personen van buitenlandse herkomst. Aan de hand van een vragenlijst, groepsessies en individuele gesprekken werd aan ongeveer 300 nieuwkomers uit landen van over de hele wereld gepolst naar hun ervaringen op de woonmarkt. Het rapport met de bevindingen en aanbevelingen verscheen eerder dit jaar.

Nieuwkomers zijn mensen van buitenlandse afkomst die recent naar ons land immigrerden waarbij hun verblijfsstatuut geen rol speelt. Het gaat van asielzoekers tot erkende vluchtelingen, gezinsherenigers, gezinsvormers en studenten. Een goede en betaalbare woning is een eerste stap voor een volwaardige deelname aan de samenleving. Maar voor de helft van hen is de zoektocht zeer zwaar tot zelfs uitputtend. Obstakels zijn herkomst, aard van het inkomen, taal en gezinssamenstelling, de beperkte communicatie met verhuurders, voortdurende afwijzingen en malafide praktijken. 59 % krijgt te maken met discriminatie en racisme. Dat blijkt ook uit de vele praktijktesten die onder

meer in Gent en Antwerpen werden gehouden. Door hun kwetsbare positie en de krapte op de huurmarkt zijn ze minder vrij in hun woonkeuze. Bovendien zijn overheidspremies zoals de huursubsidie hen onbekend. Soms hebben ze het geluk dat iemand hen vooruithelpt (buddy, trajectbegeleider, consulent, familielid of kennis die al langer in België woont of hier is opgegroeid), maar de meesten hebben geen ondersteuning van dergelijke brugfiguren.

Enkele getuigenissen

'Het gevoel dat je in een wedstrijd zit. Je zoekt naar een speld in een hooiberg. De zoektocht

naar een huis is een van de ergste momenten in mijn leven omdat huisvesting gekoppeld is aan gezinshereniging met je familie, waar ik jaren op wacht.'

'We hebben zes tot zeven maanden gezocht. Nadat we persoonlijk naar een huis gingen kijken, zeiden ze dat ze zouden bellen, maar de meesten belden niet.'

'Het vastgoedkantoor liet me niet toe omdat ik geen Nederlands sprak. Ik spreek Engels. Het argument om niet binnen te laten was omdat de eigenaars toch niemand willen die geen Nederlands kan.'

Sociale huur: uitsluiting door de lokale bindingsvoorwaarde

Sociale huisvesting zorgt voor het recht op wonen voor mensen die geen betaalbare of kwaliteitsvolle woning vinden op de private huurmarkt. Het beperkte aanbod maakt echter dat sociale huur vaak, zeker op korte termijn, geen oplossing biedt. Velen zijn op de hoogte van de lange wachtlijsten en beseffen dat een toewijzing jaren kan duren. De groep die in aanmerking komt voor een sociale woning, is groot maar niet iedereen schrijft zich wegens de te lange wachtlijsten. Een van de aanbevelingen in het rapport is dan ook om geen voorrangregels van lokale binding aan de sociale huur te koppelen. Nieuwkomers kunnen lokale binding niet aantonen, aangezien zij nog maar pas in ons land zijn. Hun aankomst is bovendien afhankelijk van bijvoorbeeld het eerst intrekken bij familie, vrienden, kennissen, hun eerste job of opleiding. Op die manier wordt uitsluiting nog meer in de hand gewerkt.

Het volledig onderzoek kan je lezen op: https://levl.be/app/uploads/2023/02/Wonen-een-basisrecht-2022-2023_LEVL.pdf.

nieuwkomers op de woonmarkt.



DE HUURWONING VS. DE HERFST

De herfst, ook wel najaar genoemd, begint in september. In gematigde klimaatzones, zoals bij ons, verliezen de meeste loofbomen en andere planten hun bladeren. Bomen maken je straat doorgaans levendiger en kleurrijker, zeker in de herfst als de bladeren verkleuren en er soms schitterende kleurenpaletten verschijnen. Door het pigment chlorofyl, de stof die zonlicht omzet in energie, kleuren de bladeren in de zomer groen. Dit pigment breekt in de herfst af waardoor de minder dominante kleurstoffen zichtbaar worden: caroteen (geel en oranje) en anthocyaan (rood).

ninghuurwet het voorschreven? De verhuurder van zijn kant moet instaan voor moeilijk toegankelijke dakgoten. Als je als huurder merkt dat die verstopt geraken, moet je de verhuurder hiervan op de hoogte brengen. Dat is de meldingsplicht van de huurder. Merk je dat de verhuurder niet meteen reageert, zal je ervoor moeten zorgen dat je nadien kunt bewijzen dat je de verhuurder wel degelijk op de hoogte hebt gebracht. En dan moet je hem desnoods een aangetekende brief sturen.

Fruit en paddenstoelen

Als huurder moet je de bomen in je tuin trouwens ook regelmatig snoeien, maar je hebt ook recht op de vruchten. Hoewel er over het gehele jaar, afhankelijk van het soort fruit, groente of knolgewas, kan worden geoogst, is de herfst bij uitstek het seizoen om appels en peren te plukken in de tuin. Etymologisch gezien heeft het woord 'herfst' linken met 'oogst'. In dezelfde woordengroep als herfst vinden we trouwens het Engelse woord voor oogsten terug.

In het najaar schieten paddenstoelen uit de grond. Dat zijn geen planten of onkruid maar schimmels die onzichtbaar onder de grond leven. De uitloper boven de grond van deze schimmel is dan de eigenlijke paddenstoel. Die zijn niet schadelijk voor je gazon. Integendeel, ze helpen het bodemleven juist. Het uitgebreide wortelsysteem van een paddenstoel, de zwamvlok, helpt de grond om water vast te houden. Daarnaast bevorderen ze ook de biodiversiteit en de groei van planten. Je hoeft ze dus zeker niet te verwijderen. Ze verdwijnen vanzelf wanneer de weersomstandigheden veranderen.

paddenstoelen allesbehalve schadelijk voor het gras



Zodra de bomen hun bladeren verliezen, kunnen ze ook voor hinder zorgen zoals gladde trottoirs. Als je niet oplet, kan de dakgoot of de regenpijp verstopt geraken door opeengestapelde bladeren. Een verstopte dakgoot kan het regenwater niet (voldoende) afvoeren, waardoor het water over de rand van de goot stroomt, wat voor schimmel en vochtplekken op de gevel kan zorgen. De overtollige regen kan ook onder het dakbeschot belanden waardoor het dak zelf kan beginnen lekken. Bij verstopping hopen zand en vuil zich op in de dakgoot die zo verandert in een geschikte habitat voor planten, mos en ongedierte. Om verstopping te voorkomen, is het nodig om de dakgoot regelmatig uit te kuisen. Dat moet minstens eenmaal in het najaar, wanneer de herfstbladeren erin vallen, maar bij voorkeur ook in het voorjaar om te vermijden dat onder meer vogels de dakgoot als nestplaats kiezen. In een groene omgeving is het zelfs aangeraden om meermaals per jaar de dakgoot te controleren en schoon te maken.

Dakgoten ontstoppen

De huurder is verantwoordelijk voor kleine herstellingen. Het gaat om geringe en dagdagelijkse herstellingen om de kwaliteit van de woning op peil te houden. In het woninghuurdecreet is een lijst terug te vinden met kleine herstellingen die door de huurder moeten worden uitgevoerd. Een van die herstellingen is voorkomen dat de dakgoot verstopt geraakt. Maar deze herstellingsplicht is beperkt tot die plaatsen die bereikbaar zijn met een ladder van een redelijke afmeting, zoals de lijst het zo mooi omschrijft. Het woninghuurdecreet laat wel na om te definiëren tot welke hoogte die redelijke afmeting precies is. Is dat een uitschuifbare ladder of een ladder met valbeveiliging? In elk geval moet de huurder geen stellingen of steigers laten plaatsen of een hoogtewerker huren. Of gaat het hier enkel om de kleine toegankelijke dakgoten, op het niveau van het balkon, terras of een plat dak, zoals de gebruiken in de wo-

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

HUURDEBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

Grondwetlaan 56 b – 9040 Sint-Amansberg – tel.: 09/223.28.77 & 223.63.20 – e-mail: huurdersbond.o-vl@telenet.be – www.facebook.com/Hbowl/

Spreekuren

- Gent (Sint-Amansberg)* > 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 dinsdagmiddag 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 25 € per jaar (steunende leden 35 €), 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, Gentssteenweg 1)
- Beveren* > elke eerste en derde donderdag na afspraak (Gemeentehuis, Gravenplein 8)

Leden Men kan lid worden door storting van 25 € op rekeningnummer 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

HUURDEBOND 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 en 20 u (nieuw!) na afspraak
- 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 en andere weken op donderdag van 10 tot 12u (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)

Leden Het lidgeld bedraagt 25 € 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 25 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE85 6528 3830 5206). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

HUURDEBOND 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.

HUURDEBOND 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, Bekafaan 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.

HUURDESSYNDICAAT LIMBURG

Albrecht Rodenbachstraat 20 bus 4, 3500 Hasselt – tel.: 011/33.35.76 – info@huurderssyndicaat.be – **NIEUW !**

Spreekuren – NIEUW !

- Hasselt* > dinsdag tot en met donderdag van 9 tot 12 u op afspraak en maandagavond van 17 tot 19 u zonder afspraak
- Beringen* > elke maandag van 14 tot 19 u en elke donderdag van 9 tot 12 u op afspraak (Stadhuis, Collegestraat 1)
- Genk* > elke dinsdag en donderdag van 13 tot 16 u op afspraak (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- Maaseik* > elke woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (ocmw, Mgr. Koningstraat 8)
- Lanaken* > elke dinsdag 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 ereikbaar 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