

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen is door de Vlaamse Gemeenschap erkend als samenwerkings- en overlegstructuur voor de huurdersbonden en de sociale verhuurkantoren. Daarnaast neemt het VOB ook een ondersteunende rol op t.a.v. de Woonwinkels en andere (nog) niet erkende initiatieven (veelal opstartende SVK's) en neemt VOB vzw initiatieven om het recht op wonen te garanderen.

*Het uitgangspunt van het VOB en zijn leden is steeds het **recht op wonen**: het recht op een aangepaste woning van goede kwaliteit, die betaalbaar is, met woonzekerheid en gelegen in een goede woonomgeving.*

Het VOB bundelt de krachten van diverse wooninitiatieven om een bijdrage te leveren aan het optimaliseren van de woonmogelijkheden en de woonkwaliteit voor iedereen en in het bijzonder voor wie het moeilijk heeft op de woningmarkt.

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen hanteert een inclusieve aanpak van wonen die meerdere beleidsdomeinen aanbelangt. Daarom organiseert het VOB voor zijn inhoudelijke aansturing een breed overleg met o.m. ook vertegenwoordigers van de welzijnsector, samenlevingsopbouw, de verenigingen waar armen het woord nemen en de VVSG.

Aan de informateur, preformateur, formateur en uiteindelijk de nieuwe Belgische regering willen we onze aandachtspunten nogmaals expliciet kenbaar maken. Deze verschillen niet zo gek veel van deze die we overmaakten n.a.v. de verkiezingen in 2007. Dat op zich al mag als een teken van urgentie worden beschouwd. Zeker wat het pleidooi voor een voldoende ruime private huurmarkt betreft, waarbij er naast aandacht voor eigendomsverwerving ook oog is voor een volwaardig huurbeleid.

Anno 2010 voegen we er nog een aantal aandachtspunten aan toe, waaronder de – ratificatie van artikel 31 van het herziene Europese Handvest en de goedkeuring van een strategisch plan ter bestrijding van dak- en thuisloosheid.

Geen loze aandachtspunten in het jaar van het Belgische Europees voorzitterschap én het Europees jaar voor de bestrijding van armoede en sociale uitsluiting...

Onze aandachtspunten op een rij:

1. Uitgangspunten
2. Ratificatie artikel 31 Europees Sociaal Handvest
3. De woninghuurwet
4. Fiscale maatregelen
5. Verlaagd BTW tarief voor SVK's
6. Gerechtelijke uithuiszetting
7. Duurzaamheid in functie van betaalbaar wonen
8. Beter statistisch materiaal over de huisvestingsindicatoren op de private huurmarkt
9. Ondersteuning lokale besturen voor databanken te huurstelling
10. Wet marktpraktijken en bescherming van de consument m.b.t. vastgoedmakelaars
11. Een strategisch plan ter bestrijding van dak- en thuisloosheid

1. Uitgangspunten

We vertrekken vanuit het pleidooi voor een voldoende ruime private huurmarkt, waarbij er naast aandacht voor eigendomsverwerving ook oog is voor een volwaardig huurbeleid. Er is een groot onevenwicht ontstaan inzake enerzijds het stimuleren van eigendomsverwerving, dit zelfs met inflatoire effecten op de prijsvorming, en anderzijds huurondersteuning en stimuli voor de (particuliere) huurmarkt. Door dit beleid krimpt het aanbod op (private) huurmarkt, en verhuizen de betere woningen naar de koopmarkt. Het veroorzaakt verdere ongelijkheid op de woningmarkt, met risico's op marginaliserings- en residualiseringsprocessen. Het resultaat is een ongelijke inkomensherverdeling door de overheid.

Zonder de wezenlijke tussenkomst van zowel de federale regering (voornamelijk via een aangepaste fiscaliteit, een evenwichtige huurreglementering en een beleid van de huurprijzen gericht op de kwaliteit van de woningen en de betaalbaarheid) als de gewestregeringen (voornamelijk via de kwaliteitsbewaking van woningen, de stijging van het aanbod van sociale woningen en de tussenkomst met premies en huursubsidies), kunnen de problemen op de private huurmarkt niet doeltreffend opgelost worden.

Dit vereist dan ook een duidelijk stappenplan dat leidt tot een specifiek en gecoördineerd beleid. Het spreekt voor zich dat een geïntegreerde benadering hierbij aangewezen is. Een homogenisering van bevoegdheden kan hieraan een bijdrage leveren. Maar ongeacht een mogelijke regionalisering zullen samenwerkingsakkoorden (bvb op vlak van fiscaliteit, e.a.) tussen de diverse overheden noodzakelijk blijven.

Ankerpunten in een dergelijk beleid zijn een aangehouden intensieve aandacht voor de betaalbaarheid van wonen / huren, een noodzakelijke uitbreiding van de huurmarkt (zowel privaat als sociaal), een coherent woonkwaliteitsbeleid en fiscale maatregelen die evenwichtige stimulansen geven voor zowel eigenaars als huurders.

We verwachten dat de overheid een cijfermatig plan uitwerkt waarin ze aangeeft welke beleidsdoelstellingen (met welke maatregelen) ze wil realiseren inzake

- o Een voldoende ruim aanbod op de private huurmarkt met garanties inzake toegankelijkheid, ook voor wie onderaan de ladder van de woonmarkt staat;
- o Een gegarandeerde woonzekerheid met behoud van opzegmogelijkheid door de huurder en terugdringing van het aandeel kortlopende huurcontracten;
- o De verbetering van de woonkwaliteit;

- o De doelstellingen inzake betaalbaarheid van de huurprijzen en de betere afstemming op de kwaliteit van de woningen.

2. Ratificatie van artikel 31 van het herziene Sociaal Handvest

België heeft in 2001 het herziene Europees Sociaal Handvest geratificeerd waardoor deze Europese verdragsbepalingen en in het bijzonder de sociale grondrechten deel uitmaken van onze rechtsorde. België heeft echter toen voor het artikel 31 van het herzien Sociaal Handvest voorbehoud gemaakt en dit dus niet geratificeerd.

Dit artikel 31 luidt:
 “Teneinde de onbelemmerde uitoefening te waarborgen van het recht op huisvesting, verbinden de Partijen zich ertoe maatregelen te nemen die tot doel hebben:
 1. de toegang tot menswaardige huisvesting te bevorderen;
 2. de kans om dakloos te worden te voorkomen en te beperken, teneinde die dreiging geleidelijk aan weg te werken;
 3. de huisvestingskosten haalbaar te maken voor personen die niet over voldoende middelen beschikken.”

De beslissing van de Belgische wetgever om in 2001 deze verdragsbepaling niet te ratificeren werd als volgt gemotiveerd:
 “Het is niet zeker of de huidige wetgeving in België ondanks initiatieven op het vlak van woonzekerheid voldoende het recht op huisvesting waarborgt zoals dit in dit artikel wordt omschreven. De ratificatie ervan lijkt in de huidige stand van zaken dan ook niet aangewezen maar kan in een later stadium misschien wel worden doorgevoerd.”¹

Het VOB dringt er op aan dat nu, 10 jaar later, deze sociale grondrechten zoals verwoord in artikel 31 van het Sociaal Handvest, eindelijk geratificeerd worden. De niet-ratificatie ervan door een welvarend land is niet langer te verantwoorden. Dergelijke essentiële sociale grondrechten die noodzakelijk zijn voor een menswaardig bestaan mogen niet afgemeten worden aan de mate waarin ze reeds gerealiseerd zijn of niet. Zij moeten integendeel juist een aansporing zijn om de nodige beleidsmaatregelen te nemen teneinde deze grondrechten te realiseren. Tenslotte heeft België het herzien Europees Sociaal Handvest met inbegrip van artikel 31 wel goedgekeurd, zodat het tijd wordt dat dit artikel ook van toepassing wordt in onze nationale rechtsorde.

3. De woninghuurwet

Het VOB pleit voor een verstandige huurprijsregulering. België vormt een Europese uitzondering met haar volledig vrije huurprijsbepaling. We zijn geen voorstander van huurprijsblokkering als structurele maatregel. Integendeel, dit is enkel een verantwoorde maatregel ter voorbereiding van ingrijpende huurprijsregulering, ter tijdelijke afkoeling van prijshausses op de woning- en/of huurmarkt, of in het kader van een algemene inkomensmatiging.

Daarbij pleiten we ook voor de vastheid van de huurprijs gedurende negen jaar, ook bij kortlopende huurcontracten, onverminderd de mogelijkheid tot indexering en huurprijsherziening binnen de wettelijke voorwaarden. De vastheid van huurprijs bij kortlopende huurcontracten mag niet langer afhankelijk zijn van een opzegging door de verhuurder van het vorig kortlopend huurcontract.

¹ MvT, *Parl St*, Senaat, stuk 2-838/1, 2000-2001

Een aanzet tot objectieve huurprijzen, vinden we in de paritaire huurcommissies die – naast bemiddeling tussen huurder en verhuurder – de aanzetten uitwerken om referentiehuurprijzen op te stellen. De bemiddeling via deze paritaire huurcommissies zou moeten gebeuren op een reëel paritaire basis, met rechtstreekse betrokkenheid van vertegenwoordigers van huurders- en verhuurdersverenigingen. Het VOB dringt aan op de heropstart van de wetenschappelijke begeleiding van de paritaire huurcommissies in de drie pilotsteden (Gent, Brussel en Charleroi) bij de verdere uitwerking en verfijning van het stelsel van referentiehuurprijzen.

Het VOB dringt samen met de interfederale werkgroep huurwaarborg aan op een hervorming van het huidige huurwaarborgsysteem in twee stappen. Bij een eerste stap op korte termijn moet artikel 10 van de woninghuurwet worden aangepast om de huidige achterpoortjes te sluiten. In een tweede stap dient werk gemaakt te worden van de oprichting van een centraal huurwaarborgfonds. Billijke alternatieven waarbij de lat gelijk wordt gelegd voor alle huurders m.b.t. het voldoen van de huurwaarborgverplichting, kunnen al een stap vooruit betekenen. We vinden het belangrijk dat deze maatregel verdere discriminatie van woningzoekenden vermijdt. Hierbij vragen we dat er ruime aandacht wordt besteed aan de bedenkingen en voorstellen van de interfederale werkgroep huurwaarborg die terzake reeds een aantal basisuitgangspunten en concrete modaliteiten adviseerde. Deze aanbevelingen werden opgenomen in het Verslag Armoedebestrijding 2008-2009 van het interfederaal Steunpunt tot gelijkheid van kansen en armoedebestrijding².

Het VOB bepleit ook dat verhuurders gebonden blijven door hun opzegmotief, ook in geval van tegenopzegging door de huurder, wanneer het contract een einde neemt door de tegenopzegging van de huurder die echter is uitgelokt door de voorafgaande tussentijdse opzegging door de verhuurder. Dit vereist een wijziging van de woninghuurwet. Het VOB dringt er bij de nieuwe federale regering op aan dat eindelijk werk wordt gemaakt van het ingediende wetsvoorstel van de CD&V om, in overeenstemming met de interpretatie door het Grondwettelijk Hof, hieraan een wettelijke oplossing te geven zodat de carrousel van tegenstrijdige rechtspraak een einde neemt. Dat is op z'n minst een kwestie van goed bestuur.

Het VOB opteert voor een dwingende regeling inzake kosten en lasten die ten laste van de huurder kunnen worden gelegd. Nu kunnen in huurcontracten allerlei kosten die verband houden met het beheer afgewenteld worden op de huurder. Voorbeelden hiervan zijn het afwentelen van de syndicuskosten, de kosten verbonden aan de algemene vergadering van de mede-eigendom, tot zelfs gerechtskosten. Voor het VOB zouden enkel de kosten en lasten die gerelateerd zijn aan het gebruik van de woning nog ten laste van de huurder mogen worden gelegd. Dit vergt een aanvulling van artikel 1728 ter Burgerlijk Wetboek dat van dwingend recht moet worden.

Tenslotte vraagt het VOB dat de wijzigingen aangebracht aan het gemeen huurrecht en de Woninghuurwet door de wet houdend diverse maatregelen (IV) in overleg met de betrokken actoren juridisch worden bijgeschaafd, gezien de legistische gebreken van deze wetgeving.

² Zie website [http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel 1](http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel%201) Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie

4. Fiscale maatregelen

De eigenaar (-bewoner) geniet op dit ogenblik van diverse fiscale maatregelen. Die steun voor eigendom(sverwerving) is zeer breed, maar kent ook perverse gevolgen. Zo leidt de toekenning van een woonbonus (fiscale tegemoetkoming in de hypothecaire leninglast voor enige eigen woning) zonder enige duurbepanking tot een optrekking van de afbetalingstermijnen (tot 30 jaar en meer). Op die manier veroorzaakt de fiscale aanmoedigingspolitiek tot eigendomsverwerving mee de stijging van de koopprijzen op de markt voor residentiële woningen.

Ook het Internationaal Monetair Fonds stelt kritische vragen bij sommige beleidsmaatregelen gericht op de eigendomsverwerving gezien de mogelijke inflatoire prijseffecten³.

Bovendien is er sprake van een absolute wanverhouding in het aandeel budgettaire middelen (voornamelijk onder de vorm van fiscale tegemoetkomingen) dat naar eigendomsverwerving gaat en het aandeel dat naar huur gaat. Nochtans hebben zowel op het vlak van betaalbaarheid als kwaliteit de private huurders met de scherpste woonproblemen af te rekenen⁴. De jaarlijkse budgettaire impact van de federale fiscale aanmoedigingsmaatregelen voor eigendomsverwerving enkel voor het Vlaams landgedeelte wordt geraamd op ongeveer 1,48 miljard euro (cijfers 1995, daterend van vóór de hervorming naar de fiscale woonbonus).

Het VOB pleit dan ook voor meer gerichte fiscale maatregelen, met aandacht voor zowel de eigenaar-bewoner, de eigenaar- verhuurder, maar eveneens de huurder. Daarom vragen we dat België de respectievelijke budgettaire middelen voor eigendomsverwerving enerzijds en anderzijds voor de hulp voor huren in evenwicht brengt.

Het is daarbij niet onze bedoeling om de algemene belastingdruk nog te verhogen, maar wel om te komen tot een gedifferentieerde aanpak van de fiscale stimuli- en maatregelen. Het resultaat moet zijn dat dit bijdraagt tot meer kwalitatieve, duurzame en betaalbare huurwoningen.

Een mogelijke optie is om, in tegenstelling tot de huidige praktijk, de woonbonus te beperken in de tijd en geleidelijk te verminderen, mede omdat dit de vastgoedprijzen omhoog stuwt. De middelen die op deze manier worden gegenereerd, kunnen geïnvesteerd worden in concrete ondersteuningsmaatregelen voor huurders en/of stimuli voor verhuurders die aan billijke voorwaarden verhuren.

Daarnaast moeten de huurders met een bescheiden inkomen ondersteund worden door huursubsidies, op een veel ruimere schaal dan nu het geval is. Met het huidig Vlaams budget voor huursubsidies kan hoogstens 2 % van de huurders een dan nog in de tijd beperkte huursubsidie verwerven. En dit terwijl cijfers ons leren (de Woonsurvey van 2005) dat voor Vlaanderen de gemiddelde woonquote (aandeel van de huur in het inkomen) liefst 29,5% bij de private huurders bedraagt en ruim een derde meer dan 30% van zijn inkomen aan huur besteedt. Een ruimer bereik met huursubsidies vereist echter ook dat de huurprijzen gereguleerd worden zoniet dreigt een inflatoir effect op de

³ 1 Belgium, 'How risky are real estate price developments in Belgium?', I.M.F. , 2006

⁴ 2 cfr. Eric Buyst, 'Hoe naar een nieuw elan voor de private huurmarkt?', Powerpoint-presentatie op studiedag 'Wonen in Vlaanderen: Een nieuw beleid voor de private huurmarkt?', april 2006; De Decker, P. (2000): Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?, in: Ruimte & Planning, jg. 20, nr. 1, p. 8-35; Van Damme, B. & Winters,S., 'Het kluwen ontward. Subsidies voor eigenaars en huurders van woningen in Vlaanderen', Ruimte & Planning, jg. 22, n°1, blz. 20-38; De Decker, P., Pannecoucke, I. & Gossens, L. , 'Over wortelen, stokken en preken. Naar een woonbeleid voorbij de historische opties' in Wonen aan de onderkant, 2005, blz. 471-473).

huurprijzen. Trouwens de landen die een uitgebreid huursubsidiestelsel kennen, kennen allemaal een of andere vorm van huurprijsregulering, zij het voor het Verenigd Koninkrijk enkel voor de huurwoningen met een huursubsidie. Een huurprijsregulering zorgt ervoor dat de huurprijs beter beantwoordt aan de woonkwaliteit. Op basis van de bevraging van huurders blijkt dat in 2005 17,1 % van de huurders de fysische staat van hun woning slecht tot zeer slecht kwalificeren. De studie van het Kenniscentrum toont aan dat de fysische kwaliteit van de private huurmarkt, niettegenstaande de verbetering van het globaal Vlaams woningbestand, slecht en problematisch blijft bij bepaalde segmenten.

Naast een algemene voordelige fiscale behandeling van verhuurders die kwaliteitsvolle woningen verhuren tegen billijke voorwaarden, dienen extra stimulansen te worden voorzien voor verhuurders die bereid zijn om hun woningen op de private huurmarkt in te schakelen in het sociaal woonbeleid en verhuren onder sociale voorwaarden, waaronder de SVK's.

We denken hierbij aan zowel fiscale tegemoetkoming voor verhuren via een SVK tout-court, als stimuli voor verbeteringswerken. Begin 2007 heeft de federale overheid een belastingsvermindering ingevoerd aan verhuurders die verhuren aan een sociaal verhuurkantoor en renovatiewerken aan de huurwoning uitvoeren, wat een belangrijke stimulans tot woningverbetering én tot sociale verhuring kan betekenen. Voorwaarde is dat deze mogelijkheden voldoende gekend raken bij de verhuurders. We betreuren dat in deze maatregelen geen extra stimuli zijn ingeschreven om de werken (deels) te laten uitvoeren via sociale economie.

Het VOB dringt trouwens in éénklank met het advies van de Hoge Raad van Financiën⁵ aan op een algemene kadastrale perequatie, aangezien de huidige kadastrale inkomens totaal niet meer beantwoorden aan de marktrealiteit, al dan niet gekoppeld aan een belasting op de reële huurinkomsten mits een herijking van de belastingsvoeten⁶.

Christian Valenduc, adviseur bij het Ministerie van Financiën, vat het als volgt samen: "de onroerende fiscaliteit stimuleert de speculatie en spoort niet aan tot het onderhoud van het patrimonium".

Daarom ook vindt het VOB dat de forfaitaire aftrek van het bruto - kadastraal inkomen (40 %) niet aanvaardbaar is als blijkt dat de woning niet conform de gewestelijke normen is (ongeschikt of onbewoonbaar). Deze verhuurders laten immers na om de woning te onderhouden en te herstellen. Bovendien blijkt dat een groep verhuurders naar aanleiding van de opstart van de procedure ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring de woning snel op de koopmarkt aanbieden om zo de meerwaarde te incasseren. Het VOB stelt daarom voor dat wanneer niet conforme woningen op de koopmarkt worden aangeboden een meerwaardebelasting zou moeten geheven worden. De opbrengst hiervan zou dan kunnen geïnvesteerd worden in de fiscale stimulering van de kwaliteitsverbetering op de private huurmarkt.

⁵ Hoge Raad van Financiën, sectie Fiscaliteit en parafiscaliteit, 'Advies betreffende de belasting van huren en de hervorming van de onroerende fiscaliteit, februari 1997, blz. 87

⁶ cfr. Buyst, E., 'Hoe naar een nieuw elan voor de private huurmarkt?', Powerpoint-presentatie op studiedag 'Wonen in Vlaanderen: Een nieuw beleid voor de private huurmarkt?', april 2006; Valenduc, C., "La fiscalité immobilière : réformer et clarifier les rôles", Échos log., 2004, p. 47

5. Verlaagd BTW-tarief voor SVK's

Zowel de levering van woningen en gebouwen als ook de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op deze goederen zijn, gezien hun bestemming voor de huisvesting in het kader van het sociaal beleid, onderworpen aan het verlaagd tarief van 6%. Het moet dan gaan over privé-woningen die worden geleverd en gefactureerd aan de gewestelijke huisvestingsmaatschappijen en aan de door hen erkende maatschappijen voor sociale huisvesting en die door deze maatschappijen worden bestemd om te worden verhuurd.⁷

In Vlaanderen (maar ook in andere gewesten) komen nu ook andere initiatiefnemers zoals de erkende sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds, evenals de gemeenten en OCMW's en hun respectievelijke verenigingen in aanmerking voor verhuring binnen het sociaal huurstelsel krachtens artikel VII Vlaamse Wooncode, voor zover een beroep wordt gedaan op Vlaamse projectsubsidies inzake wonen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat alle BTW-plichtige handelingen, zowel met betrekking tot de verkoop aan deze door de Gewesten erkende initiatiefnemers als met betrekking tot de werken in onroerende staat, ter realisering van woningen die verhuurd worden volgens het sociaal huurstelsel, eveneens kunnen genieten van het verminderd tarief van 6% BTW. Zowel de uitbreiding van de initiatiefnemers die gerechtigd zijn om sociaal te verhuren als de nood aan een uitbreiding van het sociaal huurwoningbestand verrechtvaardigen de toepassing van dit lager BTW-tarief. De verruiming van het verlaagd BTW-tarief voor de realisering van sociale huurwoningen, ongeacht het type sociale verhuurder, kan leiden naar meer sociale huurwoningen en vormt een extra stimulans voor de bouwsector, zodat de budgettaire inspanningen minimaal zijn ten gevolge van de andere verdieneffecten.

Daarnaast genieten momenteel de levering van gebouwen en woningen alsook de vestigingen, overdrachten en wederoverdrachten van zakelijke rechten op zulke goederen een verlaagd BTW-tarief van 12 %, eveneens gezien hun bestemming voor de huisvesting in het kader van het sociaal beleid. Daarbij moet het dan wel gaan om:

- a) privéwoningen die worden geleverd en gefactureerd aan de provincies, de intercommunales, de gemeenten, de intercommunale openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de gemengde holdingmaatschappijen waarin de overheid een meerderheid heeft, en die door deze instellingen of maatschappijen worden bestemd om [...] te worden verhuurd;
- b) privé-woningen die worden geleverd en gefactureerd aan de openbare centra voor maatschappelijk welzijn en die door deze centra worden bestemd om ¹²[...] te worden verkocht;]
- c) privé-woningen die worden geleverd en gefactureerd door de openbare centra voor maatschappelijk welzijn;]
- d) woningcomplexen bestemd om te worden gebruikt voor de huisvesting van bejaarden, leerlingen en studenten, minderjarigen, thuislozen, personen in moeilijkheden, personen met een psychische stoornis, mentaal gehandicapten en psychiatrische patiënten], en die

⁷ Rubriek XXXVI (36) van Tabel A als Bijlage bij het Koninklijk Besluit Koninklijk besluit 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven

worden geleverd en gefactureerd aan publiekrechtelijke of privaatrechtelijke personen die beheren (...) ⁸.

In het kader van een tijdelijke maatregel is dit tussentarieef van 12 % zelfs verlaagd naar 6% voor de periode tussen 1 januari 2009 en 31 december 2010 voor zover de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bedoelde werken wordt ingediend bij de bevoegde overheid vóór 1 april 2010.⁹

Vanuit het gelijkheidsbeginsel valt het niet te verantwoorden dat erkende sociale verhuurkantoren die niet het statuut hebben van OCMW of OCMW-vereniging, niet van dit verlaagd BTW-stelsel kunnen genieten! In verband hiermee verwijzen we naar een analoog arrest van het Grondwettelijk Hof dat van oordeel was dat ook psychiatrische verzorgingstehuizen, ook al waren deze niet ‘expressis verbis’ opgenomen, onder het verlaagd BTW-tarief van 6% vallen en dat anders oordelen strijdig zou zijn met het gelijkheidsbeginsel.¹⁰ Daarom moeten op zeer korte termijn de erkende sociale verhuurkantoren mee worden opgenomen in de rubriek X van Tabel B als bijlage bij het Koninklijk besluit 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven, en dient tevens de tijdelijke maatregel tot verlaging naar het BTW-tarief van 6% met ingang van 1 januari 2011 verlengd te worden.

6. Gerechtelijke uithuiszetting

Ongeacht een ‘humanisering’ van de uithuiszettingen, blijft het van het grootste belang dat de nodige middelen ingezet worden om te voorkomen dat huurders op straat komen te staan. Met de afschaffing van de voorafgaande verplichte verzoening zetten verhuurders nu vlugger de stap tot uithuiszetting en blijkt er minder ruimte voor een minnelijke oplossing. Het VOB vindt dit geen goede zaak. Het VOB meent dat bij huurachterstal er sneller op de bal moet gespeeld worden en verhuurders sneller het OCMW zouden moeten aanspreken dat via budgetbegeleiding de huurachterstal kan aanzuiveren vooraleer de huurachterstal zo groot geworden is dat een ontbinding nog de enige realistische oplossing is.

Het VOB pleit er dan ook voor dat een bemiddelingsaanbod in de procedure tot uithuiszetting wordt opgenomen. Dit komt niet enkel de zwakke huurder op de private markt ten goede, maar ook de verhuurder die niet moet opdraaien voor de gevolgen en risico’s van maatschappelijke bestaansonzekerheid die vaak aan de grondslag liggen van geschillen die leiden tot een gedwongen uithuiszetting. De projecten die op lokaal vlak zijn gegroeid (o.a. bij de Huisvestingsdienst Regio Izegem en andere woonwinkels), waarbij deze bemiddelingsrol wordt opgenomen door een woonwinkel verdienen wat dat betreft meer erkenning en ondersteuning. Nu zijn ze immers nog volledig gebaseerd op de goodwill van een Vrederechter om de woonwinkel tijdig in te schakelen.

Het VOB stelt vast dat er hierover nauwelijks statistisch materiaal bestaat en dringt aan op een doorgedreven analyse van de uithuiszetting.

⁸ Rubriek X (10) van Tabel B als Bijlage bij het Koninklijk besluit 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven

⁹ Zie artikel 1 sexies van het Koninklijk besluit 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven, zoals ingevoegd door artikel 4 van het KB 10 februari 2009 (BS 13 februari 2009 (ed. 2))

¹⁰ Arrest Grondwettelijk Hof nr. 169/2009 van 29 oktober 2009.

7. Duurzaamheid in functie van betaalbaar wonen

Zorgzaam omspringen met het milieu, aandacht hebben voor onze leefomgeving en een lange levensduur nastreven van materialen, het zijn allemaal zaken die we kunnen vatten onder het begrip duurzaamheid. Vandaag de dag stimuleren de overheid en allerlei organisaties om te investeren in het gebruik van duurzame toestellen en materialen. Deze evolutie is positief maar niet iedereen heeft de mogelijkheid om mee op deze trein te springen.

Voor SVK's blijft het vaak een moeilijke evenwichtsoefening tussen de kwaliteit en duurzaamheid van een woning enerzijds en de betaalbaarheid anderzijds.

Het VOB pleit er dan ook voor om bij ontradende maatregelen, zoals bvb heffingen op slecht geïsoleerde woningen, de afweging te maken in welke mate dit een extra penaliserend effect zou hebben op de situatie van de zwak(st)e huurders op de private markt. Anderssoortige stimuli en ondersteuning t.a.v. deze huurders op vlak van duurzaamheid zijn minstens zo zinvol, zo niet effectiever dan heffingen zonder differentiatie t.a.v. de doelgroep die zij hiermee dreigen te raken.

Zowel op het vlak van de elementaire vereisten als bij de huurprijsbepaling zou rekening moet kunnen gehouden worden met de mate waarin de huurwoning energiezuinig is of niet. Voor huurwoningen die niet energiezuinig zijn, zou de huurprijs naar beneden moeten herzien worden tengevolge van de meerkost die de huurder draagt doordat de woning energieverblindend is. En op voorwaarde dat de huurprijs in verhouding tot het inkomen betaalbaar is en blijft, zou ook een omgekeerde beweging mogelijk kunnen zijn in functie van de theoretische besparing op de energiekost voor de huurder.

Het VOB is van oordeel dat de maatregelen ter stimulering van de energiezuinigheid van huurwoningen gekoppeld moet worden aan een structureel verbeteringsbeleid en woonvernieuwingsbeleid op de private huurmarkt..

De bijzondere aandacht voor duurzaamheid dreigt een ander probleem te overschaduwen. Sommige kwetsbare huurders en eigenaars hebben zelfs geen toegang tot gas, water of elektriciteit. Nog steeds worden mensen afgesloten omdat ze niet kunnen betalen. Het recht op een menswaardig wonen vereist nochtans dat men in de woning over gas, water en elektriciteit beschikt wat levensnoodzakelijke behoeften zijn.

Het VOB sluit zich aan en verwijst hier naar de aanbevelingen zoals opgenomen in Deel I het Verslag Armoedebestrijding 2008-2009 van het interfederaal Steunpunt tot gelijkheid van kansen en armoedebestrijding onder de subtitel van Hoofdstuk IV 'Energie en water: naar een effectief recht'.¹¹

8. Beter statistisch materiaal over de huisvestingsindicatoren op de private huurmarkt

De federale overheid moet werk maken van een jaarlijks rapport over de private huurmarkt aan de hand van een databank op basis van de geregistreerde huurovereenkomsten. Dit is zo overeengekomen in de federale verklaring over de maatregelen ter bescherming van de koopkracht (2006), doch de huidige federale minister van Financiën, Didier Reynders, heeft hier al te lang mee aangemodderd zodat er heden nog altijd geen betrouwbaar statistisch materiaal bestaat over de evolutie van

¹¹ Zie website [http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel 1](http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel%20I) Een bijdrage aan politiek debat en politieke actie

de huurprijzen op de private huurmarkt. Het VOB dringt er daarom op aan dat uitbouw van een huurdatabank, een snelle en doelmatige rapportering met inbegrip van de evolutie van het aanbod en de huurprijzen op de private huurmarkt uitdrukkelijk wordt opgenomen in het federaal regeerakkoord. Opdat deze databank relevant statistisch materiaal zou opleveren, is het nodig dat alle huurcontracten minimale gestandaardiseerde informatie bevatten. Zoals bvb het aantal bouwlagen, de type woning, het aantal slaapkamers, de aanwezigheid van dubbel glas, de sanitaire uitrusting enz. In de schoot van de federale stuurgroep ter begeleiding van de paritaire huurcommissies werd al een dergelijk gestandaardiseerd voorblad uitgewerkt in overleg tussen de huurders- en eigenaarsverenigingen.

Het VOB vraagt ook dat de tijdige inventarisatie en ontsluiting van alle geregistreerde huurcontracten in alle registratiekantoren op punt zou staan en worden gezet. Dit is immers nog niet overal zo waardoor sommige huurders op het moment van de opzegging van het negenjarig huurcontract onwetend zijn of zij een opzegtermijn en eventuele opzegvergoeding moeten respecteren. Dit is vanuit het rechtszekerheidsbeginsel onaanvaardbaar. Verder vindt het VOB dat wanneer de verhuurder het huurcontract laat registreren, de huurder hiervan op de hoogte moet gebracht worden een kopie hiervan moet krijgen aangezien hieraan belangrijke rechtsgevolgen verbonden zijn. Tenslotte lijkt het wenselijk dat de sanctie bij niet tijdige registratie van een negenjarig schriftelijk huurcontract, namelijk de opzegmogelijkheid voor de huurder zonder termijn of schadevergoeding, tot alle woninghuurcontracten wordt uitgebreid, ongeacht de duur.

9. Ondersteuning lokale besturen voor databanken te huurstelling

We verwachten dat de federale overheid werk maakt van een aanbod van huurdatabanken en website-ontwikkelingen voor de gemeentelijke databanken over de huurwoningen.

De huidige private huurmarkt is allesbehalve transparant wat nochtans een voorwaarde is voor een goede marktwerking. De verplichting zoals opgenomen in de federale huurwet om de huurprijs en de kosten bij publieke tehuurstelling te vermelden, vindt nauwelijks toepassing. Dit is hoofdzakelijk omdat het toezicht en de sanctionering en zelfs de nadere regulering werd toevertrouwd aan de lokale besturen. Het VOB is een voorstander van de nodige publiciteit inzake huurprijzen en kosten, zodat huurders veel gericht en eenvoudiger een huurwoning kunnen zoeken.

Tevens dienen de burgemeesters te worden ondersteund bij de uitoefening van de opeisingsmogelijkheden die het vernieuwd KB biedt met het oog op de opeising ten behoeve van huisvesting van daklozen en herhuisvesting van wie noodgedwongen een onbewoonbaar verklaarde woning verlaat.

10. Wet op de marktpraktijken en bescherming van de consument bij vastgoedmakelaars en de antidiscriminatiewetgeving

Er bereiken het VOB blijvend signalen dat sommige vastgoedmakelaars trachten de wet, die verbiedt om de bemiddelingskosten voor de vastgoedmakelaars ten laste van de huurder te leggen, te omzeilen. Ook wanneer de huurder niet de initiële opdrachtgever is. Het VOB dringt er op aan dat het toezicht op het gegeven dat vastgoedmakelaars niet langer een ereloon of vergoeding kunnen eisen wanneer ze aan kandidaat-huurders

een huurwoning aanbieden dat reeds te huur wordt aangeboden door de vastgoedmakelaar en waarvoor hij vanwege de eigenaar reeds een opdracht tot verhuren heeft gekregen, stringenter wordt gemaakt en deel uitmaakt van de toezichtsfunctie door de Algemene Directie Controle en Bemiddeling (ADCB) van de Economische Inspectie. We vinden het niet meer dan redelijk dat wanneer het initiatief tot huurbemiddeling uitgaat van de eigenaar-verhuurder, hij ook instaat voor de betaling van het makelaarsloon.

Het VOB meent tevens dat de wet marktpraktijken en bescherming van de consument ook van toepassing zou moeten zijn op huurcontracten die met de bemiddeling door vastgoedkantoren afgesloten worden door verhuurders en huurders. De realiteit leert dat het vastgoedkantoor haar eigen standaard huurcontract hanteert. Nu kan de huurder deze wetgeving enkel invoeren wanneer hij het vastgoedkantoor een opdracht geeft of wanneer het huurcontract wordt afgesloten met een vastgoedbemiddelaar die optreedt als rentmeester.

Samen met het Minderhedenforum stelde het VOB tevens vast dat sensibilisering en deontologische codes onvoldoende effect hebben om discriminatie door vastgoedmakelaars te voorkomen. Daarom stelden het VOB en het Minderhedenforum een aantal maatregelen voor om discriminatie op de woningmarkt te bannen:

- het intrekken van de erkenning van immobiliënkantoren via een objectieve procedure die betraapt worden op discriminatie;
- het voorzien van externe controles door bvb de Economische Inspectie bevoegd voor het toezicht op de wetgeving inzake eerlijke handelspraktijken en voorlichting en bescherming van de consument;
- te zorgen voor goede, juridisch solide instrumenten die in dossiers rond discriminatie op de woningmarkt voor bewijslast kunnen zorgen.

11. Een strategisch plan ter bestrijding van dak- en thuisloosheid

Het VOB dringt aan op de goedkeuring van de voorstellen ter bestrijding van dakloosheid zoals opgenomen in het Tweejaarlijks verslag Armoedebestrijding 2008-2009 van het interfederaal Steunpunt tot gelijkheid van kansen en armoedebestrijding (Deel 2, 'Naar een coherente aanpak in de strijd tegen dakloosheid en armoede'.¹²).

Vlaams Overleg Bewonersbelangen vzw
Juni 2010

¹² Zie website: [http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel 2 Naar een coherente aanpak in de strijd tegen dakloosheid en armoede](http://www.armoedebestrijding.be/tweejaarlijksverslag5.htm#Deel%20Naar%20een%20coherente%20aanpak%20in%20de%20strijd%20tegen%20dakloosheid%20en%20armoede)