

# Economie trekt aan: ook goed nieuws voor verhuurende eigenaars



PB-PP | B-309918  
BELGIE(N)-BELGIQUE

Afgiftekantoor ANTWERPEN X

V.U.: Roland Haentjens, Otto Veriuststraat 28, 2000 Antwerpen

- Cohousing wordt aangemoedigd
- Nieuwe DCMW-voorwaarden huurwaarborg
- Airbnb-verhuur in vizier fiscus
- (Ver)bouwen? Een greep uit wetenswaardigheden
- Rechtspraak: onze juristenrubriek

januari - februari - maart 2017

Nr  
50

H **Eb** M E P A G E

Driemaandelijks informatieblad voor eigenaars en mede-eigenaars van vastgoed

# BERICHT AAN ONZE LEDEN

## Aanpassing tarieven automatische indexatiedienst bij de Eb

Reeds sedert ettelijke jaren (en dat zijn er minstens acht) zijn onze tarieven voor de automatische indexatiedienst ongewijzigd gebleven. Daarenboven zijn ze niet mee geëvolueerd met de tarievenstructuur zoals die nu bestaat voor alle andere diensten bij de Eigenaarsbond.

De toestand nu is dat voor een indexatiebrief per gewone post 18 euro betaald wordt en per aangetekend schrijven, 25 euro, alles inbegrepen. Hiervoor wordt voor u de nieuwe index genoteerd, de nieuwe formule berekend, een kopie van de indexatiebrief eerst naar u gestuurd en tenslotte na ongeveer een week wachten (voor het geval er iets fout zou zijn (bv. huurder weg, fout resultaat...) wordt de brief volgens uw wens per gewone post of aangetekend naar de huurder verstuurd.

Onze andere tarieven echter zijn nu reeds meer dan een jaar bijgesteld met de verzendingskosten niet inbegrepen en dit om evidente redenen: de posttarieven slaan geregeld op en dit zijn niet onze tarieven, maar gewoon kosten die zowel wij als uzelf moeten betalen.

Daarom is er besloten om de tarieven voor indexatiebrieven vanaf 1 juli dit jaar te wijzigen als volgt:

### het opstellen van een indexatiebrief zal 18 euro kosten zonder de verzendingskosten.

De verzendingskosten per gewone post zullen voor dit jaar (nadien afhankelijk van al of niet opslag van de posttarieven) overeenkomstig onze gepubliceerde tarievenlijst, 1 euro plus portkosten per verzending bedragen.

De totale prijzen zullen dus vanaf 1 juli 2017 als volgt zijn:

**indexatiebrief per gewone post:** 18 + 1,70 € (verzending brief naar eigenaar) + 1,70 € (verzending naar huurder) = **21,40 €**

**indexatiebrief per aangetekende post:** 18 + 1,70 € (verzending brief naar eigenaar) + 6,87 € (aangetekende verzending naar huurder) = **26,57 €**.

Ik dank u bij voorbaat voor uw begrip hiervoor.

Roland Haentjens  
Voorzitter

## TOEKENNING HUURPREMIES VORIG JAAR VERDUBBELD TEGENOVER 2014

Kandidaat-huurders met een laag inkomen die minstens 4 jaar op een wachtlijst staan voor een sociale woning en aan alle voorwaarden voldoen, kunnen sedert 2014 een huurpremie aanvragen. Uit het antwoord van Vlaams Minister van Wonen, Liesbeth Homans (N-VA), op een parlementaire vraag van Vlaams parlementslid voor Groen, An Moerenhout, blijkt dat er vorig jaar in totaal voor 15.414.628 euro aan huurpremies werden uitbetaald. Dat is bijna een verdubbeling tegenover 2014 toen er 8.796.413 euro aan huurpremies werden uitbetaald.

Het uitbetaalde bedrag is het hoogst in de provincie Antwerpen (bijna 7 miljoen euro) en het laagst in Vlaams-Brabant (net geen anderhalf miljoen euro). Vorig jaar werd maandelijks gemiddeld een huurpremie van 161 euro uitbetaald per dossier. Uit een schriftelijke vraag van N-VA Vlaams volksvertegenwoordiger, Jelle Engelbosch, blijkt verder dat de belangrijkste redenen waarom gezinnen niet in aanmerking komen voor de premie, de toewijzing van een sociale woning of verhuur aan een te hoge huurprijs.

Bron: Vlaams Parlement

## RUIM HELFT VAN VASTGOED-MAKELAARS OVERTREEDT DE WET

Zes op de tien immomakelaars in ons land zijn niet in orde met de wet. Ze blijven te vaag over hun prijs en het is vaak niet duidelijk wat ze precies allemaal doen tijdens een verkoop. Minister van Consumentenzaken Kris Peeters (CD&V) kondigt extra controles aan, aldus de Mediahuis-kranten.

Wie zijn huis of appartement verhuurt of verkoopt, kan een immomakelaar inschakelen om van de rompslomp af te zijn. Maar die makelaars overtreden massaal de wet, zo blijkt uit een onderzoek van de Economische Inspectie. "322 makelaars hebben een controle gekregen en bij zes op de tien zijn één of meerdere breuken vastgesteld" aldus Peeters. "Wraakroepend, vooral omdat de makelaars doen alsof hun neus bloedt."

In totaal heeft de inspectie 153 waarschuwingen gegeven en zijn 60 pv's opgemaakt. Het gaat om een lange lijst aan overtredingen. Bij een op de 7 makelaars was de totaalprijs niet duidelijk aangeduid. Vaak meldt een makelaar dat hij een vast percentage aanreken van de totale verkoopprijs als hij een koper vindt voor het huis, pakweg 3%. Met daar in kleine lettertjes onder dat daar nog 21% BTW bij moet: het échte percentage is dus eigenlijk 3,63%

Eduard J.C. Verweirde

# IS EEN BETERE ECONOMIE OOK BETER VOOR EIGENAARS?

Het antwoord op bovenstaande vraag is natuurlijk: ja.

En toch zijn er kanttekeningen te maken.

Dat we volop in een economische conjunctuurhousse zitten, staat buiten kijf:

- Vlaanderen kende in 2016 de grootste werkloosheidsval ooit ondanks enkele opmerkelijke massale afdankingen
- De Antwerpse haven boomt en rijgt de records aan mekaar en onze handelsbalans is plots positief.
- De eurozone heeft in zes jaar nooit zo goed gedraaid als nu en de arbeidsmarkt zet zelfs de beste prestatie in een decennium neer (De Standaard 22-02-2017)
- De Nationale Bank laat weten dat in 2016 er 55.000 banen gecreëerd werden en dat in 2017-2019 er nog eens 120.000 mogen verwacht worden.

Zo kan ik nog wel even doorgaan natuurlijk, maar ondertussen hebben we hier toch al deze indicaties: meer en meer mensen in onze contreien zijn aan het werk en de voor onze economie zo noodzakelijke gezinsuitgaven zijn eveneens goed aan het groeien.

De (verhurende) eigenaars zullen dit graag zien: de inflatie neemt toe en dus kunnen de huurprijzen jaarlijks omhoog. De huizenprijzen blijven, ondanks her en der geuite hoogtevrees, stabiel en appartementenprijzen (vooral van de grotere appartementen) stijgen zelfs door.

Dat de huizenprijzen stabiel blijven is ook te wijten aan het feit dat huurders, enerzijds door het hogere werkaanbod en anderzijds natuurlijk gedreven door de extreem lage intresten op woonleningen, meer en meer zelf een huis gaan kopen of bouwen.

En zo belanden we bij de vraag: gaat die evolutie in die mate hard gaan, wanneer er doorgedreven gebouwd wordt en daarbij denk ik aan de projectontwikkelaars die grote appartementsblokken laten optrekken, dat er een merkbare invloed zal komen op de private huurmarkt? We zaten met een krapte, ook in de sociale huisvesting. Maar die krapte op de private huurmarkt is in 2016 weggesmolten als sneeuw voor de zon. Aangezien we pas in het begin van een economische relance zitten, kan men zich afvragen of er al geen problemen gaan komen om een appartement of huis verhuurd te krijgen en met enige zekerheid van een 'goede' huurder te hebben (en dan heb ik het hier helemaal niet over discriminatie).

Hierbij wil ik het feit onder ogen brengen dat heel wat huurders de woning kopen van hun eigenaar, waarin er dan nog heel wat werk moet gebeuren om onder andere aan de nieuwe normen die er heel snel aankomen, te voldoen. Het is natuurlijk niet evident, om na een dergelijke investering direct andere (grote) kosten aan te gaan. Misschien moet hier ook bekeken worden of minstens een steun en/of begeleiding niet kan gepropageerd worden.

Feit is dat door de betere werkgelegenheid, er normaliter minder problemen zullen zijn met slecht betalende huurders. Misschien dat de verhurende eigenaars, waaronder er velen zijn die voor renovaties staan (volgens het GWO 2013 is liefst 47% van de woningen op de private huurmarkt van ontoereikende woonkwaliteit!) hier een gelegenheid zien om de huurprijs daarna wat op te krikken bij het aangaan van nieuwe contracten. Het is inderdaad zo dat we nu uit een jarenlange economische crisis komen, waaruit onder andere blijkt dat er enorm veel woningen in Vlaanderen aan een opfrisbeurt toe zijn en ook door vele eigenaars de huurprijs in de crisisjaren ongemoeid gelaten werd. Vergeten we ook niet, als de visie van de economen klopt, dat op lange termijn de inflatie en de rente relatief stabiel zullen kunnen gehouden worden op laag niveau, verhuren een interessante opbrengst kan opleveren.

Er is echter een heel ander aspect verbonden aan de huidige economische evolutie: we weten dat minister Homans heel veel geld stopt in de bescherming van de (zwakkere) huurder door SVK's en aanverwante organismen verder te structureren en uit te breiden. Ook zit zij meer en meer met het probleem opgezadeld dat welstellende huurders toch in sociale woningen blijven vertoeven door de levenslange contracten die zij konden krijgen van de overheid. Uiteraard, bij de huidige gang van zaken, zal die situatie daar niet op verbeteren, integendeel. Daarbij denk ik zelfs dat de standaard negenjarige contracten, die nagestreefd worden, hier ook al van te lange duur zijn. Een gezinsleven kan enorm evolueren op enkele jaren tijd. Om deze reden en trouwens mijn eerder aangehaalde argumenten, blijf ik erbij dat het systeem van de contracten van korte duur, simpel verlengbaar naar contract op lange duur, een ideale oplossing is voor de goede relatie tussen huurder en verhuurder. Ik denk verder dat in deze sector er heel wat moet herbekeken worden en vooral de verhurende eigenaars op de private huurmarkt meer steun moet gegeven worden in de steeds dringender renovatiewerken.

Het is natuurlijk precies op dit scharniermoment in onze economie, dat een nieuwe Vlaamse huurwet op stapel staat. Hopelijk kan minister Homans met de golf aan nieuwe gunstige economische indicaties het juiste gevolg geven door een aantal voorziene maatregelen in de sociale én private huursector bij te sturen en er zelfs andere voor in de plaats te voorzien. Het is een feit dat de grondlegging voor de nieuwe huurwet alweer meer dan een jaar geleden tot stand gekomen is en dat de situatie heel duidelijk aan het veranderen is



*Roland Haentjens*  
voorzitter

## MINDER VLAMINGEN HUREN IN 2016

Het aantal huurders in Vlaanderen daalt voor het eerst. Dat blijkt uit de jaarlijkse huurbarometer van Dewaele Vastgoedgroep. In 2016 waren er ongeveer 15.000 minder huurders op de Vlaamse huurmarkt dan het jaar voordien. Huurpanden staan ook gemiddeld een week langer te huur dan normaal. De oorzaak zou te vinden zijn bij de historisch lage rente.

Experts waarschuwden jarenlang dat het aantal huurders zou blijven stijgen en dat er daardoor een tekort zou ontstaan op de private huurmarkt. In 2016 kwam hier echter plots verandering in. Het aantal huurders daalde dat jaar namelijk met zo'n 3 procent tegenover 2015.

De historisch lage rente is volgens de vastgoedsector een zeer plausibele verklaring voor de afnemende huurmarkt. Door die lage rente was de Belgische koper nooit eerder zo actief op de vastgoedmarkt als in 2016. Het aantal vastgoedaankopen lag vorig jaar 13,6 procent hoger dan in 2015 volgens de Notarissenbarometer.

### GEVOLGEN VOOR DE PRIVATE HUURMARKT

Door deze evolutie duurt het iets langer voor verhuurders een nieuwe geschikte huurder vinden. Dit is vooral het geval bij woningen. Huizen stonden in 2015 gemiddeld 54 dagen te huur, terwijl het in 2016 om zo'n 62 dagen ging. Appartementen deden het iets beter, al bleven ook zij gemiddeld enkele dagen langer op de huurmarkt staan.

"Wie ook maar enigszins de mogelijkheid heeft, kijkt vandaag naar de koopmarkt," aldus Filip Dewaele, CEO van Dewaele Vastgoedgroep.

### STABIELE HUURPRIJZEN

De huurprijzen zijn vorig jaar dan weer stabiel gebleven. In 2015 was er vooral bij appartementen nog sprake van stijgende huurprijzen. In 2016 bewogen de prijzen nauwelijks, op de eerste maanden na. Het afgelopen jaar betaalde je gemiddeld 649 euro per maand voor een huurflat, tegenover 643 euro in 2015. De enige categorie waar de huurprijzen wél fors stijgen, is bij de ruime appartementen met drie slaapkamers of meer. In 2016 moest je voor zo'n appartement gemiddeld 809 euro per maand betalen, tegenover 784 euro in 2015.

Een gelijkaardige tendens is te zien bij de woningen. Die huurprijs was de voorbije jaren al lichtjes aan het dalen en stabiliseert nu. In 2012 betaalde je nog gemiddeld 785 euro huur per maand. In 2015 zakte dat tot 765 euro, precies hetzelfde als in 2016.

Bron: De Standaard

## COHOUSERS KRIJGEN ZES JAAR LANG VRIJE HAND

Iedereen die dat wil kan binnenkort een proefproject rond cohousing starten en wordt daarbij voor minstens zes jaar vrijgesteld van de heersende regels. Het ontwerpdecreet daarover is goedgekeurd in de commissie Wonen van het Vlaams Parlement.

Eind 2016 keurde de Vlaamse regering de "betonstop" goed. Die zal ons verplichten anders te gaan wonen, omdat de bijkomende open ruimte die mag worden aangesneden binnen acht jaar al wordt gehalveerd. Vlaanderen wil dus dat we meer in de bestaande kernen gaan wonen en wellicht ook in kleinere woningen. Cohousing met twee of meer gezinnen is een optie, maar die botst op de verouderde regelgeving.

De meerderheidspartijen, aangevuld met SPA en Groen, keurden daarom het ontwerpdecreet goed dat een groot aantal experimenten op touw wil zetten. Wie een samenhuisproject wil opstarten krijgt gedurende zes jaar vrijstelling van de bestaande wetgeving.

"Zo zal men kunnen afwijken van de minimale woon-oppervlakte, omdat er ook gemeenschappelijke ruimten zijn", zegt Jelle Engelbosch (N-VA). "Andere wetten, zoals rond de energienormen, blijven natuurlijk gelden."

Naast de Vlaamse wetten staan er ook federale in de weg, die niet door het proefproject worden opgeheven. Zo krijgen alleen staanden of werkzoekenden bijvoorbeeld problemen met de sociale zekerheid als ze met andere mensen gaan samenwonen. Die hinderpalen zullen idealiter tijdens de proefperiode worden opgelost met het federale niveau.

De periode van het proefproject kan na afloop nog eens met maximaal vier jaar worden verlengd. Daarna kunnen de deelnemers een vergoeding krijgen om zich alsnog met de wet in orde te stellen. De projectoproep wordt binnen de twee maanden gelanceerd, meldt minister van Wonen Liesbeth Homans.

"We zijn tevreden dat er iets gebeurt, dat werd dringend tijd", zegt Vlaams parlements lid An Christiaens. "Maar Vlaanderen neemt hier zeker niet het voortouw, onder meer Brussel staat al verder wat samenhuizen betreft." Parallel met de proeftuinen moeten de knelpunten in onder meer ruimtelijke ordening en sociale zekerheid worden weggewerkt, vindt CD&V. "Men mag niet wachten op de eerste resultaten, binnen zes jaar. De nieuwe woonvormen van vandaag zijn immers niet die van binnen tien jaar."

"We gaan uiteraard geen zes jaar wachten", reageert minister Homans. "Er zullen vroeger evaluaties gebeuren, zodat bijvoorbeeld na één jaar reeds de nodige aanpassingen kunnen gebeuren wanneer blijkt dat er knelpunten zijn."

Bron: Belga

## NIEUWE TREND: HAMSTERHUREN

Bouwpromotor Gilen pakt als eerste in België uit met 'hamsterhuren', een simpel en aantrekkelijk concept. Maar is het ook betrouwbaar?

Voor acht op de tien Belgen die een huis of appartement huren, is het financieel allesbehalve vanzelfsprekend om een eigen woning te kopen. Dat blijkt uit een enquête door het bureau Ivox, in opdracht van de Limburgse bouwpromotor Gilen Woonprojecten. Dat banken bij het aangaan van een woonkrediet gemiddeld 20 procent eigen kapitaalbreng vragen, is voor veel (jonge) kandidaten niet haalbaar.

Toch hopen zeven Belgen op de tien ooit een eigen woning te kopen 'zodra dat financieel mogelijk is'. Maar sparen is moeilijk. Iets meer dan de helft van de door Ivox ondervraagde huurders zegt dat hun huurprijs te hoog is om nog te kunnen sparen. Gilen Woonprojecten ziet een oplossing in het 'hamsterhuren'.

'Het idee is simpel', zegt zaakvoerder Laurens Gilen. 'Je huurt bij ons een woning met de optie om die later aan te kopen. Je kunt de betaalde huur na vijf jaar omzetten in kapitaal waarmee je het eerste deel van die aankoop financiert. De totale huishuur wordt dan voor de volle 100 procent van de aankoopprijs afgehouden. Het huurgeld is dan niet langer "verloren".'

Twee belangrijke opmerkingen: de huurders krijgen tot maximaal tien jaar om te beslissen of ze hun huurwoning al dan niet willen kopen en er is geen verplichting om te kopen. 'Dan heb je gewoon gehuurd, zoals elders', aldus Gilen. De eerste projecten werden al opgestart in Sint-Truiden.

'Het idee om een woning te huren met aankoopoptie, heeft ongetwijfeld potentieel', zegt John Romain van Immothekeer, 'maar financieel zijn er vragen. Cruciaal is of de woning tegen een correcte prijs in de markt is gezet. Daarover geeft Gilen geen enkele indicatie. Zonder transparantie over de prijs en zonder inzage in de kleine lettertjes van het contract is het onmogelijk te zeggen of de waardering correct is gebeurd.'

'Ik weet alleen dat bouwpromotoren niet gratis werken. Hun winstmarge is 25 à 30 procent. Die marge zal ook hier op een andere manier verrekend zijn. Er is sprake van een vaste aankoopprijs gedurende vijf jaar, maar de huurder kan tot tien jaar nadenken om te kopen. Wat met de prijs na die eerste vijf jaar?' stelt John Romain.

Voorts waarschuwt de expert van Immothekeer voor de evolutie van de rente op woonkrediet. 'Het is toch merkwaardig te denken dat een kandidaat-koper die zijn financiering vandaag – met de historisch lage rentevoeten – niet rond krijgt, dat over vijf jaar wel zou kunnen, hoewel de rente tegen dan meer dan waarschijnlijk hoger zal zijn dan de huidige rente.'

Bron: De Standaard

## NIEUWE VOORWAARDEN VOOR OCMW-HUURWAARBORG VANAF JANUARI 2017

Vindt iemand een geschikte huurwoning maar kan hij de huurwaarborg niet betalen? Dan kan hij aan het OCMW vragen om zich schriftelijk borg te stellen, ook al is hij er geen klant.

**De OCMW-voorwaarden voor het geven van huurwaarborg zijn vanaf 1 januari 2017 gewijzigd.**

**"Waarom wijzigen de voorwaarden?"**

OCMW Antwerpen streeft naar een goede woonkwaliteit voor zijn klanten. Daarom geven we alleen een huurwaarborg als de woning voldoet aan een aantal voorwaarden. In de wijken 2060 en 2140 Borgerhout (binnen De Singel) liep er in 2016 al een proefproject met die voorwaarden. Nu gelden die voorwaarden in alle wijken." aldus het OCMW.

**Wat wijzigt er precies?**

OCMW Antwerpen geeft alleen een huurwaarborg als de klant heneen conformiteitsattest bezorgt van de woning die hij wil huren. Een conformiteitsattest is een bewijs dat een huurwoning voldoet aan minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen. Dat bewijs moet de klant vragen aan zijn verhuurder.

**Hoe verloopt de nieuwe procedure?**

1. Elke klant die een huurwaarborg aanvraagt zonder conformiteitsattest, krijgt een brief mee voor zijn verhuurder. Daarin wordt uitgelegd waarom het OCMW een conformiteitsattest nodig heeft en hoe de verhuurder dat aanvraagt.
2. De verhuurder kan kiezen of hij een conformiteitsattest bezorgt of al deze documenten:
  - een energieprestatiecertificaat van de woning
  - een kopie van het kadastraal uittreksel met een beschrijving van de woning.
  - > Daaruit moet blijken dat de woning een afzonderlijk kadastraal inkomen (KI) heeft of een deel van een appartementsgebouw is.
  - een keuringsverslag van de elektriciteits- en verwarmingsinstallatie.
3. Een maatschappelijk werker beoordeelt die documenten. Bij een positieve beoordeling geeft het OCMW een huurwaarborg. De klant ontvangt die beslissing per brief.

**Vragen?**

- Over de veranderde procedure van de huurwaarborg, dan kan je terecht bij de juridische dienst van het OCMW:  
**OCMW\_juridische\_dienst@ocmw.antwerpen.be**
- Over conformiteitsattesten, dan kan je terecht bij een **woonkantoor**.

Bron: OCMW-Antwerpen

# NIEUWE VERPLICHTINGEN VOOR AIRBNB-VERHUURDERS

## FISCUS VISEERT AIRBNB-VERHUURDERS

- De belastingdienst gaat binnenkort gerichte acties organiseren tegen verhuurders die hun inkomsten uit Airbnb-activiteiten niet aangeven. Overtreders riskeren boetes tot 1.250 euro of belastingverhogingen tot 200 procent op de ontdoken belasting.

Airbnb telt naar eigen zeggen 12.500 actieve verhuurders in België, die gemiddeld 2.000 euro per jaar extra verdienen. Zij moeten al hun belastbare inkomsten aangeven, maar tot nu toe was de kans klein dat verhuurders gecontroleerd werden. Maar daar komt nu verandering in. Belastingcontroleurs moeten binnenkort systematisch speuren naar verhuurders op Airbnb en gelijkaardige websites. De fiscus maakt daarbij gebruik van dataminingprogramma's, die websites automatisch screenen. Zo is duidelijk dat er ook gerichte controles komen op inkomsten uit de verkoop via sites als tweedehands.be en Kapaza

De fiscus wil ook rechtstreeks bij Airbnb verhuurgegevens opvragen. 'Happig of niet, Airbnb moet meewerken', zegt Francis Adyns, woordvoerder van de FOD Financiën.

'We verwelkomen elke discussie met beleidsmakers over hoe hosts hun belastingen gemakkelijker kunnen betalen', reageert Airbnb-woordvoerder Bernard D'heygere.

Bronnen: Belga 21/02/2017 – GvA 22/02/2017

## FISCUS WIL MEER INKOMSTEN VAN AIRBNB-VERHUURDERS

- De fiscus schakelt een versnelling hoger in zijn controles op de 12.500 Belgen die af en toe (een deel van) hun woning doorverhuren via Airbnb. Nogal wat verhuurders 'vergeten' hun inkomsten uit het onlineplatform bij de fiscus aan te geven, en dat wordt niet langer getolereerd, zegt Francis Adyns, de woordvoerder van de Federale Overheidsdienst Financiën.

### 1. Wat is de fiscus van plan?

Tot nu toe was de kans klein dat Airbnb-verhuurders gecontroleerd werden. De lokale belastingdiensten moesten zelf uitvlooien wie inkomsten uit Airbnb gehaald zou kunnen hebben.

Daar komt nu verandering in. Een team van belastingcontroleurs gaat met speciale dataminingprogramma's systematisch Airbnb en soortgelijke websites screenen en vervolgens nagaan of de verhuurders achter de adressen hun inkomsten hebben aangegeven. De fiscus wil zelfs rechtstreeks bij Airbnb de verhuurgegevens opvragen, maar daar gaat de site voorlopig niet op in.

### 2. Wat gaat dat kosten?

Over grote bedragen gaat het niet. Volgens Airbnb verdienen zijn Belgische verhuurders gemiddeld 2.000 euro per jaar. Maar als ze die bijverdienste niet aangeven en daarop betrappt worden, riskeren ze boetes tot 1.250 euro en een belastingverhoging tot 200 procent op de verzwegen inkomsten.

### 3. Bestaat er dan geen speciaal belastingregime voor de deel-economie?

Toch wel. Vanaf 1 maart wordt een nieuw, gunstig belastingregime van kracht voor wie bijklust in de deel-economie. Bijvoorbeeld voor wie af en toe passagiers vervoert met zijn wagen via Uber of voor wie bijverdient als koerier voor Deliveroo.

Concreet zal het onlineplatform in kwestie voortaan 10 procent bedrijfsvoorheffing inhouden op het verdiende brutobedrag en dat doorstorten aan de fiscus. Ondanks die 'bevrijdende' voorheffing moet elke Uber-chauffeur zijn inkomsten melden op de jaarlijkse belastingaangifte. Dat moet de fiscus in staat stellen om na te gaan of er niet meer is verdiend dan het vastgestelde plafond van 5.100 euro. Wie dat overschrijdt, heeft prijs. Dan gelden opnieuw de 'normale' belastingtarieven op beroepsinkomsten (en wel voor het volledige bijeen geklusterde bedrag).

Vrees niet: occasioneel iets bijverdienen door tweedehandsgoederen te verkopen via sites als eBay, Kapaza of 2dehands.be is belastingvrij.

### 4. Waarom geldt dat gunstregime niet voor Airbnb?

Om te beginnen geldt het speciale belastingtarief alleen voor onlineplatformen die bij de FOD Financiën een speciale erkenning aanvragen. Airbnb heeft dat (nog) niet gedaan.

Maar ook als Airbnb dat wel doet, zal het gunsttarief van 10 procent alleen gelden voor inkomsten behaald door 'diensten' aan te bieden, zoals een ontbijt. De fiscus zal maximaal een vijfde van de Airbnb-inkomsten op die manier aanrekenen. De overige verhuurinkomsten worden in een 40/60-verhouding opgedeeld in roerende inkomsten (verhuur van meubels) en onroerende inkomsten (verhuur van het gebouw of deel van het gebouw).

De regels zijn dus bijzonder complex. 'Met acht aangiftecodes voor één simpel Airbnb-inkomen liggen de boetes voor het rapen', meent fiscaal expert Jef Wellens.

GvA schrijft dat verhuurders via Airbnb afhaken uit vrees voor gerichte acties. Een Antwerpes koppel verklaart aan de krant dat ze boekingen hebben tot augustus en er dan mee stoppen, omdat het sop de kool niet meer waard is. Airbnb zelf daarentegen verklaart "geen enkel probleem" te hebben met het voornemen van de fiscus.

Bron: De Standaard, GvA - 22/02/2017

## (VERBOUWEN)? HIER ENKELE WEETJES!

- De lijst met vrijgestelde werken van bouwvergunning in Vlaanderen werd eind september 2016 geactualiseerd. Een van de nieuwigheden is dat u voortaan zomaar een laadpaal voor uw elektrische wagen in uw tuin kunt installeren.
- u hebt geen bouwvergunning nodig voor:
  - binnenwerken, aan de zij-, achtergevels of aan het dak. zo bvb een nieuwe raamopening in de achtergevel, herbouwen van buitenmuren, vernieuwen van de dakdraagbalken.
  - aanbouwen van bijgebouwen aan uw woning, zoals een veranda, carport tegen de zijgevel, een annex met bijkeuken of een kleine gelijkvloerse uitbreiding. Deze mogen samen niet groter zijn dan 40m<sup>2</sup> en u moet ze melden aan de gemeente. Als voor de verbouwing constructieve ingrepen nodig zijn, moet u toch een architect vragen om het meldingsdossier op te stellen.
- in Vlaanderen kan u tal van kleine werken (laten) uitvoeren zonder meer:
  - aanleg in zij- of achtertuin en binnen een straal van 30m rond de woning van een siervijver, terras, zwembad enz. waarvan de totale oppervlakte 80m<sup>2</sup> niet mag overschrijden.
  - losstaande bijgebouwen in zij- of achtertuin zoals een tuinhuisje, carport, garage waarvan de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 40 m<sup>2</sup> bedraagt.
  - het plaatsen van zonnepanelen en schotelantennes op het dak, tegen de achtergevel of in de achtertuin.
  - onderhoudswerken zoals het vervangen van ramen en pleisterwerk.
  - ondergrondse constructies zoals het plaatsen van een brandstoftank of een regenput

**OPGELET!** Aan een vrijstelling of melding zijn altijd voorwaarden gekoppeld. Daarenboven kunnen de provinciale en/of gemeentelijke bouwvoorschriften strenger zijn. Contacteer daarom steeds uw gemeente om uw plannen voor te leggen.

*Bron: Bouwgids, De Tijd – Netto*

## RENOVATIELENING GOEDKOPER DAN OOI

De rente op 'gewone' woonkredieten is stilaan weer aan het stijgen, maar voor kleinere renovatieleningen is dat nog niet het geval.

De rente voor verbouwingswerkzaamheden heeft nooit lager gestaan dan nu, lezen we op de website Spaargids.be. Het gemiddelde markttarief bedraagt momenteel 2,89 procent, voor een krediet van 20.000 euro met een looptijd van 7 jaar. Een jaar geleden was dat 3,83 procent, twee jaar geleden zelfs 4,54 procent.

Het beste tarief voor een renovatielening van 20.000 euro, aflosbaar op 84 maanden (of 7 jaar), is volgens Spaargids.be te vinden bij VDK. Die instelling rekent 2,50 procent rente aan. Bij de grootbanken – zoals ING, KBC en Belfius – ligt het gemiddelde renovatietarief op 2,95 procent.

### ENERGIE

Voor energiebesparende investeringen doen de meeste banken een extra inspanning. BNP Paribas Fortis, ING en Belfius hanteren hiervoor 1,95 procent rente. De voorwaarden om een energielening te bekommen kunnen wel grondig verschillen van bank tot bank.

Bij het eco-krediet Immo van ING bijvoorbeeld gaat het onder andere om werken die betrekking hebben op zaken als de vervanging en het onderhoud van oude verwarmingsketels, de installatie van een waterverwarmingssysteem op zonne-energie, fotovoltaïsche panelen of de installatie van een warmtepomp.

Dat de rente voor verbouwingen laagterecords breekt, is opmerkelijk want in het verlengde van de stijgende marktrente is de hypotheekrente bij de banken weer aan het stijgen. De grootbanken voorspellen dat de rentevoeten op hypothecair krediet in de loop van dit jaar met 0,3 tot 0,5 procentpunt zullen toenemen.

Op dit moment hanteert marktleider BNP Paribas Fortis bij een lening voor de aankoop van een huis een vaste rentevoet op tien jaar van gemiddeld 2,46 procent. Als de prognoses kloppen zal dat percentage tegen eind dit jaar naar maximaal 2,9 à 3 procent klimmen.

### HERFINANCIERINGEN

Dat is historisch bekeken nog altijd relatief laag, maar wel al een pak hoger dan het gemiddelde van 2,16 procent rente van begin vorig jaar.

Toen was er een ware rush op herfinancieringen en werden bestaande woonleningen massaal vernieuwd aan een lager rentetarief. Die rush is nu al voorbij, maar een herfinanciering kan nog altijd interessant zijn.

*Bron: De Standaard*

# 'BENOVEREN' IS EEN GOEDE MAAR WEL DURE ZAAK

Met speciale premies moedigt de Vlaamse overheid huiseigenaars aan om hun woning zo energiezuinig mogelijk te renoveren. Maar aan die beloning gaat een flinke investering vooraf.

**Benoveren** was een van de centrale thema's op Batibouw, het jaarlijkse Heizel-salon voor bouwers en verbouwers, dat vorige maand plaats vond.

De Vlaamse regering zet hoog in op dat 'benoveren' of 'beter renoveren'. Het grote doel? De energiescore van de woningen in Vlaanderen verbeteren. Die score geeft aan hoe energiezuinig of energieverslindend een woning is en wordt uitgedrukt in een E-peil. Een laag E-peil is goed, een hoog E-peil slecht. Die energiescore moet al enkele jaren vermeld worden bij elke woningverkoop.

De berekening van dat E-peil hangt af van een hoop factoren, zoals de graad van thermische isolatie, de bezonning van het huis, de luchtdichtheid en de energiezuinigheid van de installaties voor verwarming, ventilatie en verlichting.

## Nieuwbouw

Nu reeds moeten alle nieuwbouwwoningen een E-peil halen van 50 of lager. Volgend jaar wordt die norm aangescherpt naar 40 en in 2021 zelfs naar 30. Vanaf 2021 zullen alle nieuw gebouwde woningen in Vlaanderen verplicht 'BEN' zijn, of bijna-energie-neutraal.

Maar nieuwbouw is maar een deel van de vastgoedmarkt. Om een idee te geven: vorig jaar waren in Vlaanderen 40.000 vergunningen voor nieuwbouw, tegenover 70.000 bestaande woningen die van eigenaar veranderden.

## Oude huizen

Veel van die bestaande woningen zijn aan renovatie toe. Verregaande renovatie zelfs, want het woningbestand in Vlaanderen is oud. Liefst 60 procent van alle huizen dateert van voor 1970. De meeste van die oude woningen zijn niet of slecht geïsoleerd. En dus helemaal niet energiezuinig. Tegen 2050 zouden ze allemaal een grondige energierenovatie moeten ondergaan en een E-peil halen van 60 of lager.

Het wordt geen sinecure om die ambities waar te maken, zegt Marc Dillen, directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw. 'Tegen het huidige tempo waarin woningen een grondige energierenovatie krijgen, komen we er nooit. Dat zal maal 2,5 moeten gaan.'

## Premies

Vandaag wordt er bij 'gewone' renovaties nog geen verplichte

E-score vooropgesteld. Al gelden er wel minimumnormen voor isolatie, beglazing en duurzame energie, zoals de installatie van een condensatieketel.

Wie aanspraak wil maken op een speciale benovatiepremie moet nu wel al een score van E90 halen. Er bestaan zes aparte premies (zoals voor buitenmuurisolatie, warmtepompen of zonneboilers) en daar-bovenop een totaalrenovatiepremie – een bonus voor wie meerdere investeringen doet.

Die premies verzachten de financiële inspanning voor de verbouwers, maar de kostprijs van de renovatie blijft sowieso aanzienlijk, blijkt uit een rekenvoorbeeld door de Vlaamse Confederatie Bouw. Het gaat om een viergevelfermette met 247m<sup>2</sup> oppervlakte en een E-peil van 144. Een grondige renovatie (nieuwe ramen en ketel, plaatsing van zonnepanelen, isoleren van gevels en dak, plaatsing ventilatie en van een zonneboiler) kost maximaal 80.000 euro en is goed voor een E-peil van 29. Daar staan voor 10.653 euro aan premies tegen over, of een zevende van de totaalprijs.

## Belastingverlaging

Behalve met premies zwaait de Vlaamse overheid ook met een speciale belastingverlaging. Wie na renovatie een E-peil kan voorleggen van maximaal 90, krijgt gedurende vijf jaar een korting van 50 procent op zijn onroerende voorheffing. Wie nog lager zakt, tot een E-peil van 60, krijgt vijf jaar lang een totale vrijstelling op de onroerende voorheffing.

En uiteindelijk – op lange termijn – zal de energiefactuur van een 'gebenoveerde' woning een stuk goedkoper worden. Alleen al de vervanging van een oude verwarmingsketel door een hoogrendementsketel kan 25 tot 30 procent energie doen besparen.

*Bron: De Standaard*

## RESULTATEN NOTARISBAROMETER 2016 APPARTEMENTPRIJZEN HOGER IN 2016

In 2016 werden op de vastgoedmarkt uiteindelijk 8,2% meer transacties uitgevoerd dan in 2015. Daardoor is 2016 een absoluut recordjaar. Daarbij ging de prijs voor appartementen 3,6 procent hoger. Voor woonhuizen werden iets lagere prijzen genoteerd ten opzichte van het inflatiecijfer.

Nooit eerder sinds de lancering van de Notarisbarometer in 2009 werden er zo veel vastgoedtransacties gedaan: zowat 222.000. De



stijging is vooral te zien in Vlaanderen: +13,6 procent, op de voet gevolgd weliswaar door Brussel met 12,5% stijging. Wallonië komt ver achterop, met een daling van -2,8%.

De lage rentevoeten verklaren veel, aldus notaris Bart Van Opstal, woordvoerder van notaris.be: 'Ze leidden ertoe dat heel wat jonge mensen sneller beslisten om een woning te kopen. Daarnaast is vastgoed weer populair als investering, ook in nieuwere investeringsgoederen zoals garageboxen, hotelkamers en studentenkoten.' De vergrijzing speelt ook mee: 'Oudere mensen verkochten hun woning en verhuisden naar appartement, service-flat of kangoeroewoning.'

'Wel valt op dat het verschil tussen de regio's groter is dan ooit', vult hij aan. 'Je kan niet meer spreken van één vastgoedmarkt in België. Nochtans zijn de rentevoeten en de economische evolutie hetzelfde in Wallonië. Wellicht zit de verklaring in de fiscaliteit, die een regionale materie is geworden. Wallonië is het duurste geweest en laat het laagste aantal transacties optekenen.' Wallonië trok de registratierechten op tot 15 procent vanaf het derde pand dat iemand bezit. 'Dat doet sommige mensen die vastgoed als investering zien, mogelijk aarzelen of uitwijken naar Vlaanderen.' Met deze nuance: 'In het vierde kwartaal lag het aantal transacties in Wallonië wel 6 procent hoger dan in hetzelfde kwartaal een jaar eerder. Het is dus af te wachten wat de trend op langere termijn zal zijn.'

In 2016 ging vooral de gemiddelde prijs van appartementen hoger. Voor een appartement werd in ons land gemiddeld 212.465 euro neergeteld, 3,6 procent meer dan het gemiddelde in 2015. In Vlaanderen ligt de stijging met 4 procent nog iets hoger tot 217.868 euro.

Opvallend is dat vooral de eenkamerappartementen duurder zijn geworden, doordat een groeiend aantal zowel jonge als oudere alleenstaanden, op zoek gaat naar wat kleinere woningen. Een eenkamerappartement kost in België gemiddeld 156.671 euro (+3,2%). Voor een tweekamerappartement was dat 207.471 euro (+1,2%) en voor eentje met drie slaapkamers 281.465 euro (+2,6%). Een tweekamerappartement kost dus gemiddeld 32,4 procent meer dan een eenkamer, en een driekamer nog eens 35,7 procent meer dan een tweekamer.

Voor woonhuizen is er een ander prijsbeeld. Over het hele land genomen, steeg de gemiddelde prijs met 0,9 procent tot 236.831 euro. In Vlaanderen was er een stijging met 0,8 procent tot gemiddeld 261.641 euro. Rekening houdend met een inflatie van 1,7 procent zijn de reële prijzen van woonhuizen zelfs lichtjes gedaald, merkt de notarissenfederatie op.

Uit de aankopen van bouwgrond kan tegenover vroeger worden afgeleid dat er kleiner wordt gebouwd, op kleinere oppervlakten. De gemiddelde prijs van een bouwgrond daalde van 150.000 naar 134.000 euro, terwijl de gemiddelde prijs per vierkante meter wel fors bleef stijgen. In Vlaanderen werd in 2016 gemiddeld 238 euro/m<sup>2</sup> betaald (+3,8%), in Wallonië gemiddeld 88 euro/m<sup>2</sup> (+5%).

Bron: Notarisbarometer

## CRASH HUIZENPRIJZEN IN BELGIË LIJKT VERAF.

Neen, de prijzen op de Belgische huizenmarkt zijn niet overgewaardeerd', stelt de staatsbank Belfius in een nieuw rapport. Ondanks de Belgische huizenprijzen al sinds de jaren '80 onafgebroken stijgen, lijkt een crash van deze prijzen niet in zicht. Sterker nog, volgens cijfers van de Nationale Bank zijn de woningprijzen in ons land sinds 2000 zelfs meer dan verdubbeld.

Toch maakt de staatsbank Belfius zich niet ongerust. Integendeel zelfs, in een nieuw onderzoeksrapport wordt het risico op een acute inzinking van de Belgische huizenmarkt uitdrukkelijk 'vrij laag' ingeschat. Al zijn er de vaak geciteerde risicofactoren als een stijgende rente, dalende woonbonus, de vergrijzing en steeds strengere kredietvoorwaarden bij banken.

'Een huizenrash à la Nederland zie ik hier echt niet gebeuren', verduidelijkt hoofdeconoom Geert Gielens dat opmerkelijke optimisme. 'Toegegeven, Belgische woningen en appartementen zijn prijzig. Maar van een overwaardering is geen sprake.'

'Zelfs als de reële rente met 1 procent stijgt, dalen de huizenprijzen met minder dan 5 procent' stelt Geert Gielens hoofdeconoom Belfius. Hij baseert die stelling op onderzoek naar de evolutie van vraag en aanbod op de Belgische woningmarkt. Een belangrijke vaststelling daarbij is dat de vraag naar nieuwe woningen ook de komende jaren niet zal afnemen. Dat is omdat het bruto beschikbaar inkomen van de gezinnen al jaren sneller stijgt dan de nominale groei van de huizenprijzen. Sinds het eerste kwartaal van 2011 stegen de huizenprijzen met 4,2 procent, terwijl het bruto beschikbaar inkomen van de Belgische gezinnen in diezelfde periode met 10 procent steeg.

Die trend zal volgens Gielens niet snel veranderen. 'Het beschikbaar inkomen zal ook de komende jaren stijgen. Denk maar aan de recente indexaanpassing en het loonakkoord, maar ook aan de verwachte stijging van de werkgelegenheid', benadrukt de Belfius-econoom.

Ook de stijgende rente op woonkredieten baart Belfius weinig zorgen. 'Het percentage aan variabele woonkredieten op de Belgische markt daalt snel en is relatief beperkt', repliceert Gielens. Bovendien daalt de reële rente (dit is rente min de inflatie). 'Zelfs wanneer de reële rente met 1 % stijgt, dalen de huizenprijzen volgens onze berekeningen met minder dan 5 procent.'

Ten slotte verwacht Belfius ook aan de aanbodzijde weinig grote schommelingen. 'De vergrijzing? Die leidt voorlopig enkel tot een overaanbod in een aantal niches, zoals grote villa's in groene buitenwijken', aldus Gielens. 'De huizenmarkt in haar geheel blijft gezond. We zien wel steeds meer dat senioren pas in hun laatste levensfase naar een rusthuis verhuizen. Dat kan op langere termijn wel de prijzen beïnvloeden.'

Bron: De Standaard

## BRIEVEN

Geachte

Ik krijg op 31/08/2016 een aangetekende brief van mijn huurder, waarin hij meldt de huurovereenkomst op te zeggen per 30/09/2016. Volgens mij moet hij dit drie maanden voor het beëindigen van het huurcontract melden per aangetekend schrijven, gezien het hier gaat over een huurovereenkomst van korte duur die stilzwijgend werd verlengd?

**Antwoord Kathleen:**

De Woninghuurwet voorziet inderdaad een opzegtermijn van drie maanden, welke in dit geval ingaat op 1 september 2016 om te eindigen op 30 november 2016. Uw huurder moet dus tot en met 30 november de huurbetaling blijven respecteren, alle contractuele bepalingen inbegrepen. Bovendien voorziet artikel 3, §5 van de Woninghuurwet in een verbrekingsvergoeding gelijk aan 1 maand huur, aangezien de overeenkomst eindigt tijdens het 3e jaar. De betaling van de verbrekingsvergoeding dient te gebeuren tijdens de afrekening op het einde van het contract.

Beste

We hebben 2 vragen:

1. Kan u ons informeren welke type huurovereenkomsten momenteel kunnen aanbevolen worden. Wij gebruiken nog steeds de huurovereenkomst 3-6-9 jaar, te beginnen met één jaar, ingaand op bv. 1/7/2016 om te eindigen op 30 juni 2017. Indien er geen opzegging wordt betekend tegen het einde van het eerste jaar, wordt de lopende huurovereenkomst geacht te zijn aangegaan voor een periode van 3-6-9 jaar. Wat kunnen jullie adviseren?

2. Waar kunnen we terecht voor volgende schuldvordering?

We hebben een gewezen huurder, die zelf opzeg heeft gegeven april 2015. Hij vroeg uitstel voor het betalen van de huur voor de maand juni 2015. Dat zou hij zeker later betalen. Er werd ook schade vastgesteld bij zijn vertrek. Er waren dus kosten voor opkuis, plinten terug te plaatsen in de nieuwe keuken, afvoerslang van de wasmachine vervangen wegens verdwenen, onderhoud gaskachel, boiler, enz... Hij heeft daarvoor correct alle facturen en bewijzen gekregen. We hebben hem hierover tientallen keren gebeld en steeds zou hij wel betalen, hij ging nooit in discussie. Dan hebben we zowel aangetekende brieven als brieven per gewone post verstuurd. Zelf stuurde hij zelfs aangetekende brieven terug met de belofte tot betalen. Op 6 juni 2016 laat hij voor het eerst iemand een aangetekende brief sturen waarbij hij voor het eerst probeert om bepaalde rekeningen niet te betalen.

Op onze allerlaatste aangetekende aanmaning werd niet meer geantwoord. Hij moet ons in totaal 1078,79 euro, zonder intresten. Hoe moeten wij hier een einde aan stellen?

**Antwoord Kathleen:**

1. Wat betreft het type huurovereenkomst kan u inderdaad best een contract voor 1 jaar nemen. U kan na 9 maanden beslissen om ofwel op te zeggen, ofwel te verlengen met max. 2 jaar ofwel niets te doen waarna het een contract van 9 jaar wordt. Verlengt u het contract met 2 jaar, dan kan u ook op het einde van die twee jaar kiezen om op te zeggen, mits een opzeg van minstens drie maanden.

Een contract van 9 jaar is echter zeer moeilijk op te zeggen voor u als verhuurder, maar na 3 jaar heeft u geen andere keuze meer. Bij een contract van 9 jaar geldt een opzegtermijn van 6 maanden.

2. Wat betreft uw vordering tav uw vorige huurder, zou ik hem sowieso meteen in gebreke stellen (zowel aangetekend, als met de gewone post). Indien hij hierop niet reageert kan u een procedure voor de vrederechter inleiden.

Beste Kathleen

Betreft hulp bij opzeg huurder appartement .

Huurcontract eindigt op 28/02/2017. Huurder houdt zich niet aan voorwaarden: moeilijke betaler (deel december en januari nog niet betaald), heeft appartement deels onderverhuurd....

Ik heb aangetekende opzeg gedaan op 25/11/2016 per aangetekend schrijven (heb bewijs) + per gewone post. De aangetekende brief is hij niet gaan ophalen (heb op uw vraag de teruggekeerde enveloppe gesloten gehouden).

Welke acties moeten we ondernemen om te zorgen dat hij op 28/02/2017 het pand zal verlaten?

**Antwoord Kathleen:**

Wanneer u vreest dat de huurder niet zal vertrekken op het einde van de opzegtermijn, kan u een verzoekschrift richten tot de vrederechter waarin wordt gevraagd de door u gegeven opzeg geldig te verklaren tegen 28 februari. Als hij dan op 28/2 niet vertrokken is, kan u op 28/2 bijna onmiddellijk een deurwaarder inschakelen om de huurder uit te zetten. Op die manier kan u aardig wat tijd besparen. Zeker als er nog een achterstal is, zou ik overwegen om een verzoekschrift neer te leggen. Wij kunnen dat uiteraard voor u doen als u dat wenst.



Jurist  
Kathleen Cauberghe

# RECHTSPRAAK

## VREDEGERECHT TWAALFDE KANTON ANTWERPEN

### OPENBARE TERECHTZITTING VAN 10 FEBRUARI 2017

#### VREDERECHTER: SVEN TALBOOM GRIFFIER: BRITT VERHEYEN

#### VONNIS:

Gehoord eisende partij in haar uiteenzetting.

Overwegende dat verwerende partijen niet verschijnen en zich evenmin laten vertegenwoordigen, hoewel zij regelmatig opgeroepen werden. Dat uit het onderzoek van de zaak is gebleken dat verwerende partijen

van eisende partij in huur hebben het appartement gelegen te 2100 Deurne, aan de maandelijkse huurprijs van 500,00 EUR (na indexatie 507,00 EUR), meer 200,00 EUR provisie voor algemene kosten. Dat verwerende partijen in gebreke zijn gebleven de huurgelden,

indexaties, algemene kosten, afrekening kosten 2014 en afrekening kosten 2016 stipt en tijdig te betalen, inmiddels de huur en algemene kosten voor de maand februari 2017 vervallen en niet betaald zijn en eisende partij haar vordering uitbreidt met de verschuldigde huur en algemene kosten voor deze maand zodat de huurachterstand thans 6.635,61 EUR bedraagt.

Dat hieruit blijkt dat verwerende partijen hun huurverplichtingen niet nakomen en er ernstige gronden voorhanden zijn om de huurovereenkomst te hunnen laste te ontbinden.

Dat een bezettingsvergoeding wordt toegekend voor de tijd dat verwerende partijen nog in het goed verblijven vanaf de thans uitgesproken ontbinding.

Dat gelet op de toegestane ontbinding en de mogelijkheid tot uithuiszetting vanaf één maand na betekening, de bezettingsvergoeding in tijd beperkt wordt tot een termijn van maximum drie maanden na betekening.

Dat de wederverhuringsvergoeding de vergoeding inhoudt die overeenstemt met de tijd die nodig is om het verhuurde goed opnieuw te verhuren. Dat de forfaitair in het contract bepaalde wederverhuringsvergoeding van drie maanden overdreven is en daardoor gedeeltelijk een strafbepaling betreft, die ambtshalve door de vrederechter kan worden gematigd aangezien deze strafbepaling tegen de openbare orde indruist.

Dat gelet op de toenemende schaarste van huurwoningen op de huurmarkt, een periode van twee maanden meer dan voldoende tijd is om het pand opnieuw te verhuren.

Dat de wederverhuringsvergoeding daarom herleid wordt tot

een som gelijk aan twee maanden huur, hetzij 1.014,00 EUR. Dat voorbehoud dient verleend wat betreft de eventuele huurschade. Dat de vordering dan ook gegrond is in de hierna bepaalde mate.

#### OM DEZE REDENEN

Vonnissende bij verstek.

Verklaart de vordering toelaatbaar en gegrond als volgt.

Veroordeelt verwerende partijen solidair om aan eisende partij te betalen de som van 6.635,61 EURO ten titel van achterstallige huurgelden, indexaties, algemene kosten tot en met februari 2017, afrekening kosten 2014 en afrekening kosten 2016, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten.

Verklaart de tussen partijen bestaande huurovereenkomst, betreffende het appartement gelegen te 2100 Deurne, ontbonden ten laste van verwerende partijen.

Veroordeelt verwerende partijen om het voornoemde gehuurde te verlaten en te ontruimen in goede staat van onderhoud en het ter volle en vrije beschikking van eisende partij te stellen met afgifte der sleutels binnen één maand na betekening van onderhavig vonnis. En bij gebreke hieraan door verwerende partijen vrijwillig te voldoen, machtigt eisende partij van nu af en voor alsdan om verwerende partijen uit huis te doen zetten, zij met de hunnen en alle derde personen dewelke er zich zouden bevinden en hun meubelen en roerende goederen op de openbare weg te doen stellen, door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met bijstand van de openbare macht. Zegt voor recht dat de kosten van uithuiszetting verhaalbaar zijn op verwerende partijen op eenvoudig vertoon van de betaalde rekeningen.

Veroordeelt verwerende partijen solidair om aan eisende partij te betalen de som van 1014,00 EURO ten titel van wederverhuringsvergoeding, te vermeerderen met de gerechtelijke intresten. Zegt voor recht dat verwerende partijen ingevolge de ontbinding aan eisende partij maandelijks een bezettingsvergoeding ten bedrage van 707,00 EUR dienen te betalen elke maand dat zij voormeld gehuurde goed bezetten vanaf de datum van ontbinding tot de datum van ontruiming, dit tot uiterlijk drie maanden na datum van betekening van dit vonnis.

Zegt voor recht dat de huurwaarborg ten bedrage van 1.000,00 EURO meer de gekapitaliseerde intresten aan gemiddelde marktrente vanaf 11 augustus 2012 vervallen is in het voordeel van eisende partij en in mindering dient gebracht op de bedragen en kosten waartoe verwerende partijen bij huidig vonnis worden veroordeeld. Verleent voorbehoud aan eisende partij voor het vorderen van eventuele locatie huurschade, en dit bij afzonderlijk geding.

Verwijst verwerende partijen solidair in de kosten van het geding, deze tot op heden aan de zijde van eisende partij begroot op 80,00 EUR voor het rolrecht en aan de zijde van verwerende partijen op nihil. Wijst het meer en anders gevorderde af.

## VREDEGERECHT KANTON 8 TE KONTICH OPENBARE TERECHTZITTING VAN 2 DECEMBER 2016 VREDERECHTER: DIRK SCHEERS GRIFFIER: CHRISTINE ENGELÉN

### VONNIS:

#### 1. De eis

Verwerende partijen huren bij huurovereenkomst van 6-11-2010 van eisende partij een appartement gelegen te Antwerpen-Berchem, Waterfordstraat 6, 2e verdieping, voor een maandelijkse huurprijs van 500,00 EUR.

Eisende partij stelt thans een eis in teneinde de huurovereenkomst te horen ontbinden met uithuiszetting en een voorbehoud voor de eventuele huurschade.

Tevens wordt de vrijgave van de huurwaarborg ten voordele van eisende partij gevraagd.

#### 2. Beoordeling

In juli 2016 is er een incident geweest door waterschade op de eerste verdieping van het gebouw waarin het gehuurde appartement op de tweede verdieping is gelegen. Het ging daarbij om een aanzienlijk lek in de afloop van de douche bij verwerende partijen waardoor het ganse plafond in de badkamer van de bewoner van de eerste verdieping naar beneden is gevallen.

Eisende partij verwijt verwerende partijen dat zij ook na het instorten van het plafond op de eerste verdieping geen enkele moeite hebben gedaan om verdere schade te beperken en de douche zonder meer verder bleven gebruiken en dat zij verder de herstellingswerken van de lek bemoeilijkten of onmogelijk maakten. Bij een onderzoek door een lekdetectiebedrijf is er zelfs tussenkomst van de politie noodzakelijk geweest door het agressief gedrag van verwerende partijen.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat de er inderdaad een ernstig lek was in de douche bij verwerende partijen dat zelfs visueel zichtbaar was. Verwerende partijen hebben niet het nodige gedaan om een en ander op te laten lossen of om schade te vermijden. Ook nadat het plafond in de badkamer van de eerste verdieping is ingestort hebben verwerende partijen niet het nodige gedaan om verdere schade te vermijden en hebben zij niet de medewerking verleend om de herstellingen uit te voeren. Daarenboven kan geen brandverzekering worden voorgelegd

door verwerende partijen.

Het gaat hierbij om ernstige tekortkomingen vanwege verwerende partijen als huurder die een ontbinding van de huurovereenkomst kunnen gronden.

De eis van eisende partij is dan ook gegrond zoals hierna bepaald.

### OM DEZE REDENEN

Rechtdoende bij verstek t.o.v. 2e verwerende partij en op tegenspraak t.o.v. de overige partijen.

Verklaren de eis van eisende partij toelaatbaar en gegrond als volgt:

Zeggen dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst ontbonden wordt lastensverwerende partijen.

Veroordelen dienvolgens verwerende partijen om het gehuurde appartement gelegen te Antwerpen-Berchem aan de Waterfordstraat 61 tweede verdieping, te ontruimen en ter vrije beschikking van eisende partij te stellen binnen de maand vanaf de betekening van dit vonnis. Bij gebreke hieraan vrijwillig te voldoen, laten eisende partij toe te doen overgaan tot uithuiszetting van verwerende partijen en al wie er zich bevinden uit voormeld gehuurde goed door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder.

Verlenen akte aan eisende partij van het voorbehoud dat zij maken wat betreft de eventuele huurschade.

Verwijzen verwerende partijen in de kosten van het geding aan de zijde van eisende partij tot op heden vereffend op 80,00 EUR kosten verzoekschrift.

Wijzen al het meer gevorderde af.

*(bijdrage Kathleen)*

## OVER DE BRANDPOLIS EN DE AF- STAND VAN VERHAAL DOOR DE VERHUURDER

1. Er is geen wettelijke plicht om een woning of handelspand tegen brand te verzekeren. Nochtans is 95% van de woningen en appartementen in België verzekerd tegen brand, hetzij via een persoonlijke brandverzekering van de eigenaar, hetzij in het raam van een zogenaamde 'blokpolis' aangegaan door de vereniging van mede-eigenaars. Eenvoudig gezegd houdt die verzekering in dat de eigenaar van een door brand beschadigd pand binnen de modaliteiten en voorwaarden van de brandpolis voor de schade zal worden vergoed. In die zin is de brandverzekering een zaak-verzekering. Daarnaast dekt de brandverzekering ook de eventuele contractuele aansprakelijkheid van de eigenaar-verhuurder tegenover de huurder die door een gedekt schadegeval schade lijdt. Bovendien dekt de brandverzekering de eventuele buitencontractuele aansprakelijkheid die de eigenaar tegenover derde schadelijders kan oplopen naar

aanleiding van brand of een ander door de brandverzekering gedekt schadegeval. In dat opzicht is de brandverzekering dus ook een aansprakelijkheidsverzekering.

2. Ook de huurder van een pand is niet wettelijk verplicht om een brandverzekering aan te gaan. Vaak zal de huurder echter contractueel worden verplicht om een brandverzekering te sluiten. Op de huurder rust immers een teruggaveplicht en bovendien is hij aansprakelijk voor brand, tenzij hij bewijst dat de brand is ontstaan buiten zijn schuld (art. 1733 BW). Door de huurder te verplichten een brandverzekering te nemen, verzekert de verhuurder zich van een solvabele partij indien het pand door brand zou worden beschadigd. Ook vanuit het standpunt van de huurder biedt het sluiten van een brandverzekering extra zekerheid. Door die brandverzekering zal de huurder immers gedekt zijn voor zijn huurdersaansprakelijkheid tegenover de verhuurder, maar eveneens voor zijn buitencontractuele aansprakelijkheid tegenover derden wanneer schade wordt veroorzaakt door een verzekerd schadegeval (brand).
3. Hoewel de huurder vaak wordt verplicht om een brandpolis te nemen, gebeurt het ook dat de eigenaar afstand doet van zijn verhaalsrecht tegen de huurder. Uiteindelijk is de verhuurder voor brandschade en zijn aansprakelijkheid gedekt door de eigen brandpolis of blokpolis. Wanneer deze afstand gebeurt in overleg met de brandverzekeraar, rijzen er geen problemen. Veelal zal de verzekeraar mits betaling van een bijpremie, akkoord gaan met de afstand van verhaal. Wanneer de verhuurder echter eenzijdig afstand doet van zijn verhaal, kan dit bij een schadegeval aanleiding geven tot betwisting. Men kan daarbij twee situaties onderscheiden.
4. In de eerste plaats kan het zijn dat de verhuurder afstand heeft gedaan van zijn recht van verhaal vóór het sluiten van de brandpolis. Dit zal vaak voorkomen wanneer de eigenaar van verzekeraar verandert in de loop van een huurovereenkomst. Aangezien de verhuurder redelijkerwijze moet inzien dat dit een gegeven is dat relevant kan zijn voor de verzekeraar bij de beoordeling van het risico, zal hij dit spontaan moeten meedelen aan de verzekeraar.
5. Op de tweede plaats kan het zijn dat de verhuurder al een brandpolis heeft lopen en in de loop van die polis een huurovereenkomst sluit. Indien die huurovereenkomst een afstand van verhaal bevat doet de verhuurder er goed aan dit te melden aan zijn verzekeraar. Doet hij dit niet dan bestaat de kans dat de verzekeraar bij een schadegeval opwerpt dat de verhuurder in gebreke is gebleven om een risicoverzwaren aan te geven. Het gevolg hiervan is dat de schade helemaal niet of slechts gedeeltelijk door de verzekeraar zal worden vergoed.
6. De conclusie luidt dus dat men als verhuurder niet te lichtzinnig een afstand van verhaal mag toestaan aan de huurder, maar dat men dit beter eerst overlegt met de brandverzekeraar.

*Prof. Dr. Daily Wuyts, jurist Eb*

## VERBREKINGSVERGOEDING OF WEDERVERHURINGSVERGOEDING: WHAT'S IN A NAME?

1. In de praktijk heerst er vaak verwarring rond de begrippen 'verbrekingsvergoeding' en 'wederverhuringsvergoeding'. Daarom lijkt het nuttig om kort de draagwijdte van deze termen te verduidelijken.
2. De wederverhuringsvergoeding wordt in de Woninghuurwet voorzien in art. 3, §5. Het gaat dan om de situatie waarin de huurder het contract opzegt vooraleer de looptijd is verstreken. In dat geval moet de huurder een vergoeding betalen aan de verhuurder omdat die sneller kosten moet maken dan gepland. Zo zal hij mogelijk het pand opnieuw moeten schilderen om het klaar te maken voor wederverhuur. Om diezelfde reden varieert de omvang van de vergoeding. Hoe langer de huurder al in het pand woont, des te lager is de vergoeding. Zo bedraagt ze 3, 2, of 1 maand huur al naargelang de overeenkomst een einde neemt gedurende het 1e, het 2e of het 3e jaar huur.
3. De verbrekingsvergoeding is geen vergoeding van de mogelijke kosten die de verhuurder moet doen bij een vervroegde opzeg door de huurder. Een verbrekingsvergoeding kan worden toegekend indien het contract onrechtmatig wordt verbroken. Het doet er niet toe om welke tekortkoming aan de basis ligt van de verbreking van de overeenkomst. In dit geval legt de wet de omvang van de vergoeding niet vast, maar moet de rechter de werkelijk geleden schade begroten. Dit kan bijvoorbeeld de huur zijn voor de maanden dat een pand leeg staat omdat de verhuurder zomaar is vertrokken. Natuurlijk kan in het huurcontract op voorhand worden bepaald wat de omvang van de vergoeding zal zijn. De enige voorwaarde is dat het realistische en mogelijke schade is. Overdreven bedragen, zoals een half jaar huur, zijn dus uitgesloten.
4. Aangezien het gaat om twee verschillende vergoedingen, kunnen zij ook perfect worden gecombineerd. Als de huurder bijvoorbeeld niet betaalt en men laat het contract ontbinden in het eerste jaar huur, dan kan men zowel een verbrekingsvergoeding vragen als een wederverhuringsvergoeding (Vred. Aalst 23 februari 2016).



*Prof. Dr. Daily Wuyts,  
jurist Eb*

# WAT ALS U UW HUURCONTRACT TE LAAT GEREgistREERD HEBT?

De woninghuurcontracten worden sinds kort online geregistreerd. Kan uw huurder dan ook eenvoudiger nagaan of die registratie al dan niet gebeurd is? Wat is er daarbij dan voor u van belang?

## Is het huurcontract geregistreerd?

**Online registratie is de regel.** Een nieuw besluit legt de nadruk op de online registratie van uw huurcontracten (KB 07.12.2016). U kunt als verhuurder uw huurcontracten voortaan eenvoudiger online registreren. U kunt voor die registratie ook nog altijd bij het bevoegde kantoor terecht, maar als u dat doet, wordt het huurcontract aan de online databank van MyRent toegevoegd.

**Ook uw huurder kan dit nagaan!** Sluit u een nieuw huurcontract in 2017, dan zal uw huurder voortaan zelf ook zowel via MyRent als via zijn MyMinfin-dossier kunnen nagaan of het woninghuurcontract van zijn huurwoning al dan niet geregistreerd werd. Laat u het contract registreren, dan kan uw huurder dat de volgende dag zelfs al nagaan. Hij heeft daarvoor dan wel een kaartlezer en elektronische identiteitskaart of een token nodig.

**Wat kan hij daarmee aanvangen?** Om u als verhuurder aan te sporen het huurcontract te registreren, is er sinds 2007 een bijzondere sanctie voorzien. Laat u het negenjarig woninghuurcontract niet tijdig registreren – dus binnen de twee maanden – dan kan de huurder het huurcontract veel eenvoudiger beëindigen. Hij hoeft dan immers geen opzeg van drie maanden te geven, zoals normaal gezien de regel is.

**Let op!** Zo'n niet-geregistreerd contract kan hij stopzetten zonder opzegtermijn of opzegvergoeding (art. 3, §5, lid 5 Woninghuurwet).

**Goed om te weten.** Dat betekent ook niet dat uw huurder zomaar van de éne dag op de andere mag opstappen zonder u te verwittigen. Hij moet immers nog steeds een opzeg geven die dan direct zal ingaan op de eerste dag van de volgende maand.

Voorheen bleek het voor uw huurder moeilijk om na te gaan of het huurcontract al dan niet geregistreerd werd. Die informatie konden de registratiekantoren meestal niet – en zeker niet met zekerheid – meedelen. Zo'n opzeg geven zonder termijn bleef voor hem daardoor een risico. Door dit online te checken kan hij dit voor nieuwe contracten nu wel zeker weten.

## Hoe mogelijke problemen vermijden?

**Tijdig registreren!** Gaat het om een gewoon negenjarig woninghuurcontract, dan krijgt u twee maanden de tijd vanaf de ondertekening van de overeenkomst om dit te laten registreren.

**En wat indien te laat geregistreerd?** Na de termijn van twee maanden kunt u als verhuurder nog altijd registreren. Ook dan is de registratie nog gratis. Eenmaal geregistreerd bv. vijf maanden na de sluiting van het huurcontract, kan de huurder geen gebruik meer maken van de opzegmogelijkheid.

**Geldt dit voor alle woninghuurcontracten?** Sluit u een korte woninghuur voor een termijn korter of gelijk aan drie jaar, dan ligt dat enigszins anders. Tijdens de looptijd van dat contract is die sanctie niet voorzien.

**Let op!** Indien het huurcontract tegen het einde van de voorziene termijn niet tijdig opgezegd of stilzwijgend verlengd wordt, dan wordt het automatisch een 'gewoon' negenjarig contract. Vanaf dat moment is die registratie dus wel belangrijk.

**Besluit:** Sluit u een woninghuurcontract, dan bent u als verhuurder verplicht om het contract tijdig – in principe binnen de twee maanden nadat het getekend is – te laten registreren. Doe dit dus tijdig, want uw huurder kan dit voortaan online checken en bij niet-tijdige registratie opzeggen zonder termijn of vergoeding.

*Bron: tipsenadvies-vastgoed.be*



*Erkend keuringsorganisme voor elektrische - en gasinstallaties  
Water- en rioolkeuringen  
EPC - EPB - Veiligheidscoördinatie - Veiligheidsaudits  
Organisme agréé pour des contrôles électrique, gaz et l'eau  
PEB - Coordination de sécurité - Audit de sécurité*

**+32 2 880 88 90**

**www.aceg.be**

## LEUVEN VOERT KOTLABEL IN

Leuven gaat een kotlabel invoeren voor alle studentenhuisvestingen op zijn grondgebied. Dit label houdt een kwaliteitsbeoordeling in na controle van de woonregelgeving inzake woonkwaliteit, brandveiligheid, stedenbouwkundige vergunning, binnenummering, fiets- en parkeerverordening, belasting tweede verblijven en het energieprestatiecertificaat (EPC). De gemeenteraad keurde het nieuwe reglement goed.

De Huisvestingsdienst van de stad Leuven die voor de controles op de kwaliteit van de koten de afgelopen maanden versterkt werd met 10 personen, wil op termijn alle koten aan dergelijke controles onderwerpen. Er is al gestart met de oudste gebouwen die opgetrokken werden voor 1873. Daarna volgen gebouwen van recentere datum. In de timing is voorzien dat voor 1 januari 2028 uiteindelijk ook alle verhuurde woonentiteiten in panden die gebouwd werden na 1962 gecontroleerd zullen worden. Verhuurders kunnen ook zelf kotlabels aanvragen.

Naast een binnenummeringsonderzoek wordt ook nagegaan of de woongelegenheid in overeenstemming is met de geldende bepalingen inzake brandveiligheid, stedenbouw, milieu- en omgevingsvergunning en met de normen van de Vlaamse Wooncode.

Ook de conformiteit met de reglementering op de aanleg van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, aangifte van de tweede verblijfsbelasting en aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat worden gecontroleerd. Het kotlabel is maximaal 10 jaar geldig en vervalt bij verbouwingen, bestemmingswijzigingen en dergelijke. De verhuurder dient het label aan de gevel aan te brengen en het zal ook online raadpleegbaar zijn.

*Bron: HLN – wonen*

## ENERGIEPEIL VAN NIEUWBOUW GEDAALD TOT E39

Het gemiddelde energiepeil van nieuwbouwwoningen is in 2015 gedaald tot E39, terwijl de wettelijke eis op E50 lag. Dat was te horen op bouwbeurs Batibouw in Brussel. Volgens Vlaams energieminister Bart Tommelein vinden bouwers hun energierekening en hun comfort belangrijker dan wettelijke verplichtingen.

Sinds 2006 legt de overheid op hoe energiezuinig een nieuwe woning moet zijn. Elke twee jaar wordt het peil aangescherpt, om in 2021 de bijna-energie-neutraliteit te verplichten. Meer dan een derde van de bouwers kiest vandaag al voor een bijna-energie-neutrale (BEN) woning. Voor kantoorgebouwen en appartementen liggen de eisen voor het energiepeil lager en daar scoren de nieuwe projecten dan ook slechter, met gemiddeld E47.

Wie een nieuwe woning bouwt, moet verplicht een systeem voor hernieuwbare energie integreren. Zonnepanelen blijven daar het populairst, gevolgd door een zonneboiler en een warmtepomp.

Om ook de bestaande woningen energiezuiniger te maken, voerde de overheid een belastingvoordeel in voor wie ingrijpend isoleert in combinatie met een nieuw systeem voor verwarming en ventilatie. Dat is voorlopig geen succes. Slechts 107 mensen dienden een bouwaanvraag in voor een 'Ingrijpende Energetische Renovatie'. Tommelein verwacht nog wel een stijging als de korting op de onroerende voorheffing beter bekend wordt.

Opvallend is voorts dat in 2016 zo'n 8 procent minder energiepremie's werden aangevraagd. De verklaring daarvoor is te zoeken bij de hervorming van het stelsel, maar volgens Tommelein ook bij de zachte winters. "Onze gasprijs is momenteel bovendien de laagste van Europa, dus mensen voelen minder nood om te isoleren", aldus de minister. De komende jaren zullen de premies verder dalen.

*Bron: Belga*

## VEEL JONGE EIGENAARS ONTEVREDEN MET HUN WOONST

Ter gelegenheid van Batibouw vroeg AXA Bank aan 800 huiseigenaars hun mening over wonen en levenskwaliteit. Hieruit blijkt dat amper de helft van de jonge huiseigenaars tevreden is met het huis waar ze in wonen.

De 20- tot 35-jarigen willen de dag van vandaag een leuke job en tegelijk een rijkgevoeld sociaal leven. Werken doen ze liefst van 9 tot 17 uur, zodat er 's avonds voldoende tijd overblijft om te genieten. Dit is ook te zien in de keuze van hun woonst, dat vaak een compromis is tussen de droom van de eigen woning en het behouden van hun levensstijl, zo blijkt uit het AXA Bank-onderzoek. De belangrijkste criteria in de woonstkeuze zijn voldoende woonruimte en een rustige omgeving. Dat geldt echter ook voor de oudere generatie (51-tot 65-jarigen).

Waar de ouderen echter vroeger eerst hun eigen huis wilden ten koste van leukere dingen zoals restaurantbezoek en vakantie, willen de jongeren nu én een eigen huis én het luxe-leven. De eerste woonst is dan ook dikwijls een compromis. Zij kiezen dan voor een kleinere tuin of een huis zonder garage, of nemen genoegen met een voorlopige of goedkopere afwerking van de woonst.

*Bron: De Tijd*

# ONDERZOEK WOONRAAD ANTWERPEN BETREFFENDE WOONKWALITEIT

Op vraag van de Woonraad Antwerpen, met het oog op het overwegen van steunverlening aan bepaalde eigenaars-verhuurders, deed de Eigenaarsbond navraag bij een aantal leden (in een door de Woonraad afgebakend gebied) wat betreft de toestand van door hen verhuurde woningen. Hierna volgt een antwoord dat volgens ons wel eens een realistische weergave zou kunnen zijn van een aantal verhuurde woningen (om evidente redenen geven we geen informatie die zou kunnen leiden tot identificatie van het besproken geval)

Beste

Hierna gaan we in op de ons gestelde vraag over de toestand van de door ons verhuurde woning en onze situatie:

1. Bouwjaar verhuurde woning: 1949
2. Centrale verwarming : ketel vervangen 14/10/2014 door Vaillant eco/ec pro 286
3. Keuken: witte kasten en hangkasten + fornuis en gootsteen. IJskast is eigendom van de huurder
4. Badkamer: enkel bad, lavabo en wc. Warmwaterboiler in badkamer met verluchting en schouw.
5. Dak & koepel zijn niet geïsoleerd; Betreft een dak van ongeveer 6x9 = 45 m<sup>2</sup>. Het dak en de koepel boven de veranda werden wel geïsoleerd in 2011
6. Er is nog geen dubbele beglazing.
7. Het gezin dat daar woont bestaat uit moeder met twee zonen. De vader is eruit getrokken verleden jaar. Om het gezin wat tegemoet te komen hebben we vrijwillig de huur wat laten dalen opdat het mogelijk zou zijn dat die mensen "voorlopig" zouden kunnen blijven wonen. De huurgelden worden steeds stipt op tijd betaald.
8. De samenstelling van het gezin van de eigenaar- verhuurder: 2 personen op pensioen, leeftijd 74 jaar beiden. Het huis is een geërfde eigendom van de ouders van de man.

Dit huis wordt verhuurd en de inkomsten dienen als bijkomend pensioen. Zoals jullie weten zijn de Belgische pensioenen één van de laagste van Europa. Gezien onze leeftijd (74 jaar) staan we niet te springen om kosten te spenderen aan renovatie. De gespaarde gelden die er nog zijn, brengen geen intresten meer op, met als gevolg dat er van de reserves, die er voorlopig nog een beetje zijn, regelmatig moet afgenomen worden om een normaal leven te kunnen lijden. We worden dus armer..... Dit blijft ook niet duren, daarom de voorzichtigheid met uitgaven .....

Het is voor ons nog niet duidelijk wat we zullen doen, ofwel het huis verkopen in de staat dat het zich bevindt.. of renoveren met hulp van de Woonraad van Antwerpen. ?????

Alles zal afhangen van de voorstellen die jullie ons kunnen voorleggen.

Beste groetjes en dank voor jullie hulp.

A. en R.

De Eigenaarsbond stuurde deze brief door naar de Woonraad die dit ook een representatieve zaak vond en hier verder ging op doorgaan. Of er effectief een steun komt is nog af te wachten. Wij volgen het op.

Indien er nog leden zijn die zich hierin herkennen, mogen zij zich nog altijd melden. Wij geven het verder door.

## RUZIE IN HELFT VAN FLATGEBOUWEN: ÉÉN OORZAAK STEEKT ER MET KOP EN SCHOUDERS BOVENUIT

In de helft van alle flatgebouwen in Vlaanderen zijn er conflicten tussen de bewoners. Één oorzaak steekt er met kop en schouders bovenuit: geld. In niet minder dan 25 procent van de appartementen waar geruzied wordt, moet de oorzaak gezocht worden bij een financieel geschil. Meestal gaat het om bedragen groter dan 2.500 euro. Dat blijkt uit een marktonderzoek van Jalo Beheer, één van de grootste syndici van Vlaanderen. Het bedrijf baseert zich daarvoor op een analyse van 7.500 appartementen.

De meest voorkomende discussies zijn die tussen eigenaars die zelf in hun appartement wonen en eigenaars die verhuren. "Zij hebben totaal andere belangen", klinkt het. "Eigenaars die effectief in hun appartement wonen, zijn bereid om meer te investeren. Verhuurders daarentegen zijn in eerste instantie bezig met het rendement van hun investering en willen zo weinig mogelijk geld uitgeven. Vooral bij renovaties is dat het geval: verhuurders vinden dat de gevel er nog wel een zomer tegen kan, of vinden het niet nodig om een nieuw dak te leggen of de verwarming te vernieuwen."

### Geluidshinder en geurtjes

Ook geluidshinder (in 15% van de gevallen) en vervelende geurtjes (12%) zijn geregeld bronnen van conflict. Sinds enkele jaren is het in veel gebouwen verplicht om centrale afzuigsystemen te installeren en dat zorgt voor veel klachten. "Op de slaapkamer van het gelijkvloers ruiken ze dan opeens de vis die ze in het dakappartement aan het bakken zijn", klinkt het.

Bron: HLN



## WEES GERUST MET EEN GESPECIALISEERDE RECHTSBIJSTANDSVERZEKERAAR!

Wanneer u een brandverzekering onderschrijft, is het geen overbodige luxe om naast de brandverzekering ook een verzekering rechtsbijstand af te sluiten. Na een brand of een ander schadegeval zoals storm, waterschade,...kan er namelijk betwisting zijn met de brandverzekeraar over diens tussenkomst of over de grootte van de schadevergoeding. De rechtsbijstandsverzekeraar zal er over waken dat u na een schadegeval correct wordt vergoed.

Wanneer uw rechtsbijstand in dezelfde polis als uw brandverzekering verzekerd is, kan u vaak niet rekenen op een onpartijdige oplossing bij een schadegeval of bij een juridisch conflict. Vooral wanneer er veel geld op het spel staat, kunnen er belangenconflicten ontstaan omdat uw rechten niet gelijklopen met de belangen van uw eigen brandverzekeraar. Wanneer de verzekeraar een som geld moet afdwingen van zijn moeder- of zustermaatschappij zal deze de neiging hebben om dit niet te doen of niet te royaal te zijn. U verwacht daarentegen een zo correct mogelijke vergoeding. De belangen lopen dus duidelijk uiteen en de rechtsbijstand kan in dit geval de zaak niet meer objectief bekijken.

Om belangenconflicten te vermijden, kiest u dus best voor een maatschappij die enkel rechtsbijstand aanbiedt, die onafhankelijk is en uw belangen autonoom verdedigt. Van deze verzekeraar kan u ook verwachten dat deze zich meer inzet en meer betrokken is. Dit zal leiden tot een objectieve en optimale verdediging van uw belangen. De waarborgen zijn bovendien vaak ook ruimer en van betere kwaliteit.

*Annemie Bamps,  
gedelegeerd bestuurder B-Cover*

## 6 Flanders Country Index (FCI) + Brussel

|               | Woningen/<br>Huizen | %     | Apparte-<br>menten | %      |
|---------------|---------------------|-------|--------------------|--------|
| ANTWERPEN     | 274.301             | +1,1% | 202.103            | +8,9%  |
| LIMBURG       | 230.438             | +2,9% | 197.326            | +13,3% |
| O. VLAANDEREN | 252.974             | +2,9% | 217.325            | +2,7%  |
| W. VLAANDEREN | 246.173             | +3,3% | 253.824            | +3,1%  |
| VL. BRABANT   | 302.759             | +2,2% | 233.769            | +1,7%  |
| BRUSSEL       | 443.998             | -0,6% | 233.945            | +2,9%  |

|            | Gronden % 4e tr. | 2016 volledig |
|------------|------------------|---------------|
| VLAANDEREN | -2,9             | +3,8          |
| WALLONIË   | +3,3             | +5,0          |
| BRUSSEL    | -44,0            | -24,0         |
| BELGIË     | -0,1             | -1,0          |

- **Vastgoedactiviteit:** Toename in 2016 met 8,2%.  
Verkooppeiken in maart, april en oktober
- **Consumentenvertrouwen:** Herstelt zich
- **Werkloosheidsgraad:** Stabilisatie: 8% -  
Verbeterd nog in 2017: jobs, jobs, jobs -  
behoudens jeugdwerkloosheid
- **Inflatie** 1,7% in 2016 t.o.v. 0,6% in 2015
- **Hypothecaire rentevoeten:** Aantal kredieten: + 14 %  
Herfinancieringen: + 20%  
Aankoop vastgoed: +9,9%.

**CONCLUSIE:** Blijvend grote belangstelling voor (allerlei) onroerend goed.

BRON: Notarisbarometer T/4 - Oktober/December 2016



**B**  **Cover**  
BUILDING INSURANCE

# Eb. EIGENAARSBOND & STAD ANTWERPEN

De Eb-eigenaarsbond is lid van de **WOONRAAD ANTWERPEN** en **WOONRAAD LIER EN MORTSEL**.

Brochures ter zake evenals allerhande brochures voor het bekomen van premies, gratis te bekomen op ons kantoor. Op verzoek zenden we die ook door (+ portkosten).

## TARIFICATIE DIENSTEN, ADVIEZEN & DOCUMENTEN - lidgelden vanaf 1 juli 2016

### 1. LIDGELD (12 maanden) :

**Particulieren:**

- 89 euro (de datum van inschrijving is de datum waarop het lidgeld geregistreerd wordt).

**Verenigingen Mede-Eigendom:**

- VME's, raden van mede-eigendom in VME's: 140 €  
- individuele personen in mede-eigendom: zelfde tarief als lidgeld voor particulier.

Door het lidmaatschap aan te gaan verklaart de betrokkene zich akkoord met de door de Eigenaarsbond gestelde voorwaarden en alle tarieven.

Bij discussie of gelijk welke onduidelijkheid is het de voorzitter die beslist.

### 2. JURIDISCH ADVIES :

- eenvoudige juridische vragen per telefoon, die een relatief eenvoudig antwoord vergen (van een paar minuten maximum) zijn gratis. De jurist zal aangeven dat het of de antwoord(en) op een complexe(re) vraag of vragen zal aangerekend worden als een betalend advies. De jurist houdt zich vrij voor telefonische vragen alle werkdagen tussen 13u00 en 14u00 en tussen 16u30 en 16u50 (dit laatste niet op vrijdag).

- huurproblematiek: € 30 per half uur indien omstandig antwoord met opzoeking nodig is.

- mede-eigendom: prijsafspraken met lid voor prestaties die buiten de gewone consultaties vallen (onderzoek en opmaak dossier), waarbij 30 euro per half uur als standaard geldt.

- Niet-naleving van afspraken: wij behouden ons het recht voor om bij niet-naleving van uw afspraak bij de jurist, zonder tijdige annulatie van minstens één dag op voorhand, een consultatie van € 30,- aan te rekenen.

### 3. OPMAKEN HUURCONTRACTEN :

Standaard:

Garage - Akte bijkomende bepaling 30 €  
Appartementen / woningen / handel / magazijn / werkplaats - huurhernieuwing: 45 €  
Huurbeëindiging: 25 €

### 4. VERZOEKSCRIFTEN :

- Minnelijke Schikking - Bezwaarschrift 50 €  
- Verzoekschrift/Dagvaarding 75 €  
- Volmacht 10 €  
- Schuldvordering 25 €  
- Besluiten - Prijs af te spreken met lid met een minimum van 75 €

### 5. DIVERSE BRIEVEN :

- Gewone brief - blanco / 20 €  
- exemplaar in kopie 10 €  
- Eenvoudige ingebrekestelling / 30 €  
- exemplaar in kopie 10 €  
- Complexe ingebrekestellingen: prijs af te spreken met lid (te bepalen door jurist)

Alle portkosten worden doorgerekend, inclusief de wettelijk voorziene aangetekende brieven en kopieën voor de eigenaar.

### 6. AUTOMATISCHE INDEXATIEDIENST : (per huurder)

Opvolging indexatie en berekening  
- Naar huurder (aangetekend), kopie eigenaar 25 €  
- Naar huurder (gewone post), kopie eigenaar 18 €  
- Naar eigenaar: 16 €

### 7. PLAATSBESCHRIJVING/HUURSCHADE :

Tarief in samenspraak met de aangesproken deskundige

### 8. KEURINGEN ELEKTRISCHE INSTALLATIE (AREI) EN EPC (ENERGIEPRESTATIE-CERTIFICAAT)

Informeer u hierover bij ons.

### 9. DIVERSE DRUKWERKEN :

Contracten - standaard plaatsbeschrijvingen (per 3 stuks - wanneer opgestuurd: + port) 10 €  
Affiches - Koninklijke besluiten 1 €  
Wet mede-eigendom 4 €  
Huurboekjes 1 €

### 11. ALLERLEI :

- Betaling met visa 1,5 €  
- Dossier overmaken advocaat + kopies 20 €  
- Attest van woonst opvragen (enkel in Antwerpen) 5 €  
- Registreren van huurovereenkomst 5 €  
- Verzendingskosten - portkosten +1 €  
- Maken van kopies op vraag klant per blad 0,10 €

### FACULTATIEVE EN/OF EXTRA-DIENSTEN EN ACTIVITEITEN (prijs in afspraak met lid):

- Kostenverdeling tussen huurder en verhuurder  
- Onderzoek afrekeningen  
- Mede-eigendom allerhande

# GEZONDHEIDSINDEX

De gezondheidsindex (indexcijfer der consumptieprijzen zonder tabak, alcohol en brandstofprijzen) wordt onder meer gebruikt voor de indexering van de huurprijzen.

|               | Basis 1988 | Basis 1996 |
|---------------|------------|------------|
| september '16 | 171,76     | 142,46     |
| oktober '16   | 172,05     | 142,70     |
| november '16  | 172,24     | 142,85     |
| december '16  | 172,37     | 142,96     |
| januari '17   | 173,36     | 143,79     |
| februari '17  | 174,04     | 144,35     |

|               | Basis 2004 | Basis 2013 |
|---------------|------------|------------|
| september '16 | 125,21     | 103,68     |
| oktober '16   | 125,43     | 103,86     |
| november '16  | 125,56     | 103,97     |
| december '16  | 125,66     | 104,05     |
| januari '17   | 126,39     | 104,65     |
| februari '17  | 126,88     | 105,06     |

# ABEX-INDEX

De Associatie van Belgische Experten (ABEX) stelt halfjaarlijks, per 1 mei en per 1 november, de index van de bouwkostprijs vast op basis van de eenheidsprijzen, waargenomen over het hele land, betreffende de afgesloten contracten inzake privé-woningbouw tijdens de zes maanden die de datum van vaststelling voorafgaan (november tot april en mei tot oktober). Deze index van de bouw-kostprijs is algemeen bekend als de Abex-index. De Abex-index dient als basis voor de indexatie van de verzekeringspolissen tegen brand en aanverwante risico's met ingang van 1 januari of 1 juli volgend

|      |         |     |
|------|---------|-----|
| 2012 | januari | 705 |
|      | juli    | 711 |
| 2013 | januari | 729 |
|      | juli    | 730 |
| 2014 | januari | 739 |
|      | juli    | 744 |
| 2015 | januari | 745 |
|      | juli    | 744 |
| 2016 | januari | 744 |
|      | juli    | 750 |

Hoe kunt u ons bereiken?

Telefonisch: 03/232.26.06  
algemene vragen:  
elke werkdag van 09u00 tot 12u en  
van 14u00 tot 16u45  
juridisch advies tussen 13 en 14u en  
van 16u30 tot 16u50  
(behalve op vrijdag)

Per fax: 03/233.50.69

Via internet: [www.eigenaarsbond.be](http://www.eigenaarsbond.be)

Per e-mail: [info@eigenaarsbond.be](mailto:info@eigenaarsbond.be)

Per post: VZW De Eigenaarsbond,  
Otto Veniusstraat 28, 2000 Antwerpen

Bank: BNP Paribas Fortis: BE80-2200-9219-2977

Persoonlijk onderhoud:

- in ons kantoor elke werkdag  
van 9 tot 12.00 uur en van 14 tot 16.30 uur;
- bij de jurist: enkel na afspraak, telefonisch te regelen,  
zelfde uurregeling als de kantooruren.

Bij ons staat de koffie (of thee)  
altijd klaar voor onze leden!

Door lid te worden (en te zijn) verklaart de aangeslotene zich akkoord met de van kracht zijnde voorwaarden en tarieven bij De Eigenaarsbond vzw.

**!!!! LIDNUMMER !!!!**

Om onze administratie vlot te laten verlopen, verzoeken wij U vriendelijk doch dringend bij elke contactname (via e-mail, per brief of telefonisch) uw lidnummer te vermelden

*De redactie streeft naar betrouwbaarheid van de gepubliceerde informatie, waarvoor ze echter niet aansprakelijk kan worden gesteld.*

# Hoe maak ik mijn huurwoning klaar voor 2020?

Eigenaars-verhuurders en huurders staan voor nieuwe tijden!

In 2020 (en we mogen ook al aan 2023 denken) komen een aantal nieuwe normen op hen af die best opgevolgd worden want er zijn sancties indien dat niet het geval is.

Dit jaar reeds krijgen we ook te maken met een gloednieuwe Vlaamse huurwet. Er zijn nogal wat wijzigingen tegenover de 'oude' federale huurwet die zeker best geweten zijn door huurders en verhuurders. Spaarzaam omgaan met energie is belangrijk heeft vele voordelen !

**De gemeente Hoogstraten houdt op woensdag 26 april vanaf 20.00 u een info-avond** over bovenstaande onderwerpen:

Plaats: zaal 'De Welgezinde', stadhuis, Vrijheid 149, 2320 Hoogstraten

Sprekers:

**Woonloket**, Jasmin Paulussen: Toelichting premies en normen 2020

**Energiesnoeiers vzw** Web, Frank Van Gompel: Toelichting sociale premies en begeleiding projectpromotor

**Eigenaarsbond vzw**, Daily Wuyts: Toelichting bij de nieuwe huurwetgeving

De avond wordt afgesloten met een receptie.

**Bent u geïnteresseerd?**

**Graag dan een seintje aan ons kantoor: 03/232.26.06, of mail: [info@eigenaarsbond.be](mailto:info@eigenaarsbond.be)**