



Intergemeentelijke samenwerking Wonen Regio Tielt

Dentergem - Meulebeke - Pittem - Ruiselede - Tielt - Wingene

Contactgegevens: Markt 13 - 8700 Tielt

051 42 81 81 - 0474 12 80 66 - woonwinkel@tielt.be

Infoavond voor verhuurders 3 december 2014

Programma:

Verwelkoming (Schepen Simon Bekaert, Tielt)

Woonkwaliteit (Hendrik Ryckeboer, Wonen-West-Vlaanderen)

Het Vredegerecht, procedures & mogelijkheden (Brigitte Van Der Meulen, advocate en vice-stafhouder van de Brugse Balie)

Verhuren via het RSVK (Renaat Coudenys, RSVK regio Tielt)



Dentergem



Op woensdag 3 december 2014 waren er ruim 350 verhuurders op de intergemeentelijke infoavond aanwezig. Zoals reeds vermeld op het einde van de avond, wordt er een algemeen verslag van de avond opgemaakt met enerzijds een korte weergave van de kern van de verschillende presentaties en anderzijds een samenvatting van de vragen en antwoorden aan/van het panel.



1. Presentaties

1.1. Woonkwaliteit

Als eerste spreker gaf Hendrik Ryckeboer, woningcontroleur bij Wonen – West-Vlaanderen ons een overzicht over de geldende kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode. Zijn presentatie leidde ons doorheen het technisch verslag; dit aan de hand van tal van voorbeeldfoto's ter duiding van niet-kwalitatieve situaties. Op deze manier werden de rubrieken van het technisch verslag volledig doorlopen: onder meer het gebouw, stabiliteit, vochtschade, binnenstructuur, technische installaties zoals elektriciteit, gas – of stookolie-installatie, water, comforteisen zoals verwarming, licht en luchtkwaliteit, etc.



1.2. Het vredegericht; procedures en mogelijkheden voor verhuurders

Vervolgens was het de beurt aan meester Brigitte Vander Meulen. Zij gaf ons, als advocate en vice-stafhouder van de Brugse balie, tal van praktische tips om zorgeloos te kunnen verhuren. Tijdens haar uiteenzetting bleek dat de verhuurders het veelal niet makkelijk hebben om zonder zorgen te kunnen verhuren. Indien men geconfronteerd wordt met een slechte huurder is het immers niet zomaar vanzelfsprekend om de situatie, al dan niet gerechtelijk, te kunnen oplossen.



De verzoeningsprocedure via het vredegericht

Indien er geen gehoor komt op het schrijven van de verhuurder, aan de huurder, kan de stap naar de vrederechter gezet worden door de verzoeningsprocedure op te starten, dit is kosteloos. Indien één van de partijen niet komt opdagen, dan rest enkel nog de mogelijkheid van een gerechtelijke procedure.

De gerechtelijke procedure

a. De vrijwillige verschijning

De partijen kunnen vrijwillig verschijnen voor de vrederechter en hem vragen akte te nemen van deze verschijning.

Welke zijn de voordelen van deze procedure?

Zij vermindert de gerechtskosten en laat partijen toe van bij de aanvang hun wederzijdse posities duidelijk te omschrijven.

b. Inleiding van een vordering door het indienen van een verzoekschrift

Dit is een procedure, speciaal voor het inleiden van vorderingen betreffende huurgeschillen. De verzoeker legt op de griffie van het vredegericht van het kanton waarin het gehuurd goed zich bevindt een verzoekschrift neer. Dit verzoekschrift moet, op straffe van nietigheid, het volgende vermelden:

- de datum, maand en jaar;
- de naam, voornaam, beroep en woonplaats van de verzoeker (of aanvrager);
- de naam, de voornaam en de woonplaats, of bij gebrek aan woonplaats, de verblijfplaats van de persoon tegen wie de vordering is ingesteld;
- het voorwerp van de vordering en de korte samenvatting van de middelen van de vordering (d.w.z. de bepalingen van de huurovereenkomst, de artikelen van het Burgerlijk Wetboek, ...);
- de handtekening van de verzoeker of van zijn advocaat.

Er moet bovendien een recent getuigschrift van de woonplaats van de tegenpartij bij het verzoekschrift worden gevoegd. Dit getuigschrift moet worden afgegeven door het gemeentebestuur van de woonplaats van de tegenpartij.

De partijen worden dan door de griffier bij een gerechtsbrief opgeroepen om voor de vrederechter te verschijnen. Een afschrift van het verzoekschrift wordt bij de oproepingsbrief gevoegd.

Welke zijn de voordelen van deze procedure?

Deze procedure inzake huurbetwistingen is aan te raden wanneer de vrijwillige verschijning van partijen onmogelijk blijkt. Zij vermijdt de kosten van de betekening van een dagvaarding.

c. Inleiding van een vordering door dagvaarding

Men kan ook beroep doen op een gerechtsdeurwaarder om de tegenpartij te dagvaarden wanneer men een rechtsvordering wil beginnen. De kosten van een betekening moeten eerst door de verzoeker aan de gerechtsdeurwaarder worden betaald. Wanneer men niet vertrouwd is met de gerechtelijke procedure of wanneer het gaat om een ingewikkeld juridisch probleem, verdient het aanbeveling zich tot een advocaat te wenden.

1.3. Het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor Midden – West-Vlaanderen

Als afsluiter bracht Renaat Coudenys een presentatie over de voordelen van het verhuren via een regionaal sociaal verhuurkantoor (RSVK). Als men een RSVK inschakelt is er immers heel wat meer garantie op een zorgeloos verhuren. De verhuurder geeft zijn woning immers voor langere tijd (9 jaar) in beheer aan het RSVK en hierdoor neemt het RSVK ook de zorgen als het ware op zich. Bovendien staat het RSVK garant voor een stipte betaling van de huurprijs (ook als hun huurder de huur niet zou betalen, dan nog betaalt het RSVK de huur altijd stipt in overeenstemming met de afspraken tussen de verhuurder en het RSVK). Om de woning via het RSVK te kunnen verhuren dient men een conforme woning aan te bieden en tevens bereid zijn om over een *sociale* huurprijs te willen onderhandelen.



Contactgegevens:

Regionaal Sociaal Verhuurkantoor (RSVK) Midden – West-Vlaanderen vzw.
Renaat Coudenys
Kasteelstraat 101 te Tiel
GSM: 0472/59.71.96
E-mail: technischendienst.rsvk@telenet.be

2. Vragen en Antwoorden

Welke dakisolatienormen zijn er verplicht vanaf 2015?

Zie www.vlaanderen.be

Tegen 2020 moeten alle daken geïsoleerd zijn van woningen en huurwoningen die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet. De nieuwe Vlaamse dakisolatienorm treedt al in werking op 1 januari 2015 voor alle zelfstandige woningen (= studio, eengezinswoning of appartement). Als minimumnorm wordt een R-waarde dakisolatie (of zoldervloerisolatie) van 0,75m² K/W genomen.

De dakisolatienorm is in theorie, net als alle andere minimale kwaliteitsnormen voor woningen, niet beperkt tot huurwoningen. Maar de mogelijke sancties bij een ongeschiktverklaring (jaarlijkse heffing, strafrechtelijke handhaving) zijn niet van toepassing indien de woning door de eigenaar zelf wordt bewoond.

Vanaf 1 januari 2015 zal men bij een woningonderzoek (doorgaans op aanvraag van de huurder) strafpunten toekennen als de woning niet aan de dakisolatienorm voldoet. Tussen 2015 en 2020 krijgt de woning daarvoor een beperkt aantal strafpunten. Vanaf 1 januari 2020 worden 15 strafpunten toegekend als de woning bij een woningonderzoek niet aan de dakisolatienorm voldoet. Daardoor kan de woning in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring door de burgemeester. Dat betekent dat de eigenaar werken zal moeten uitvoeren om de woning opnieuw conform te maken. Zowel het plaatsen van dakisolatie als zoldervloerisolatie komen in aanmerking.

Is een rookmelder verplicht in de huurwoning?

www.besafe.be

Huurwoningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt afgesloten na 31 december 2012 moeten uitgerust zijn met voldoende rookmelders. 'Voldoende rookmelders' betekent dat een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping uitgerust moet zijn met minstens één rookmelder.

Het bewijs moet aan het huurcontract gehecht worden en dit kan met alle middelen aangetoond worden.

Alle andere woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd, moeten met rookmelders worden uitgerust indien (*voor sociale huurwoningen geldt evenwel een andere timing*):

- gebouwd vóór 1945: uiterlijk binnen drie jaar na 1 januari 2013;
- gebouwd vanaf 1945: uiterlijk binnen zes jaar na 1 januari 2013.

De aankoop- en installatiekosten van de rookmelders zijn voor de eigenaar, het onderhoud en de vervanging van de batterij is voor rekening van de huurder.

Hoe wordt de verhuurder belast?

U bent eigenaar van een onroerend goed en wordt daarop belast. De belasting is gebaseerd op het **kadastraal inkomen (KI)**. Het kadastraal inkomen (KI) stemt in principe overeen met het gemiddeld jaarlijkse netto-inkomen dat een onroerend goed u opbrengt.

De onroerende voorheffing is gelijk aan een percentage van het geïndexeerd KI van uw woning. Dat percentage bedraagt 2,5 procent van het KI in het Vlaams Gewest en 1,25 procent van het KI in het Waals en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De provincies, agglomeraties en gemeenten kunnen dat basispercentage verhogen met opcentiemen.

De personenbelasting: het inkomen dat een onroerend goed u verschaft, wordt bepaald door het (geïndexeerd) KI en bij uw andere inkomsten geteld. Daardoor vergroot uw belastbare basis, tenzij het om uw eigen woning gaat.

Geïndexeerd KI: Waarom spreekt men van een geïndexeerd KI? Omdat het kadastraal inkomen niet meer herzien werd sinds 1975. Om dat te compenseren wordt het kadastraal inkomen sinds 1991 elk jaar geïndexeerd en in sommige gevallen verhoogd met 40 procent. In 2012 bedraagt de indexeringscoëfficiënt 1,6349. U moet in uw belastingaangifte altijd het bedrag van het oorspronkelijk KI invullen. De fiscus indexeert dat bedrag bij de berekening van de belasting. De berekening is verschillend indien u een woning verhuurt aan een natuurlijk persoon, die ze volledig als privéwoning gebruikt of als u een pand verhuurt aan een natuurlijk of rechtspersoon, die het alleen voor beroepsdoeleinden gebruikt.

Kan een huurder een bepaald bedrag terugvragen van de eigenaar van een gehuurd goed omwille van een korting op de onroerende voorheffing?

www.kadaster.be- www.vlaanderen.be

Er bestaan mogelijke kortingen op de onroerende voorheffing. Deze verminderingen worden toegekend door de Vlaamse Overheid en hier kan een huurder wel voordeel uit halen als hij voldoet aan de voorwaarden. Als een huurder dus recht heeft op een vermindering van de onroerende voorheffing, mag hij dit bedrag jaarlijks, éénmalig aftrekken van zijn maandelijks te betalen huurprijs. De eigenaar van het gebouw zal deze korting toegekend krijgen via zijn aanslagbiljet.

Kan er een gezinswoning verhuurd worden aan personen die geen 'familieband' hebben met elkaar?

Men kan een gezinswoning verhuren aan niet-verwanten. Men dient er zich echter voor de hoeden dat men deze gezinswoning dan niet als een kamerwoning verhuurt. Een gezamenlijk huurcontract met de bewoners kan hier alvast een oplossing bieden.

Indien de woning door meerdere, afzonderlijke, huishoudens (koppel, gezin, alleenstaande) wordt bewoond, zijn er stedenbouwkundige verplichtingen om de functie van de gezinswoning te wijzigen in een meergezinswoning dan wel tot een kamerwoning.

Wie moet de energiefactuur betalen, indien de huurder met de 'noorderzon' verdwenen is?

Op vertoon van het geregistreerde huurcontract, kan bij de dienst bevolking een bewijs van woonst gevraagd worden. Zo kan aangetoond worden dat 'de huurder' niet meer op het adres woont. Met deze documenten kan u de situatie toelichten bij de energieleverancier en de netbeheerder, en zijn de energiekosten niet voor de verhuurder. Bij verdere problemen kan u zich ook tot de ombudsdienst energie wenden (Ombudsdienst Energie, Koningstraat 47, 1000 Brussel of klacht@ombudsmanenergie.be).

Kan je als eigenaar de huurwoning ten allen tijde verkopen?

De huurwoning kan altijd verkocht worden. De rechten van de huurder zijn niet altijd gelijk: het ligt eraan of de huurovereenkomst al dan niet een vaste datum heeft voor de vervreemding van het gehuurde goed, wat de bedoeling van de nieuwe koper is, etc.

Moet een huurcontract geregistreerd worden?

De registratie van huurovereenkomst is een verplichte formaliteit, de overeenkomst moet in 3 exemplaren voorgelegd worden in het registratiekantoor waar het goed gelegen is. De registratie van contracten is kosteloos.

De verhuurder moet het contract registreren binnen de 2 maand volgend op de sluiting van het contract.

Is de plaatsbeschrijving afdwingbaar en kan men als verhuurder het pand zomaar betreden (bv. voor aanpassingswerken)?

Het opmaken van een plaatsbeschrijving kan uitgegeven worden aan een deskundige, maar kan ook zelf opgemaakt worden door middel van een uitgebreide fotoreportage. Het opmaken van een plaatsbeschrijving is afdwingbaar.

Indien er bij het beëindigen van het huurcontract huurschade wordt vastgesteld, wordt dit het best in der minne geregeld of anders kan er een expert aangesteld worden (bv. architect).

Voor aanpassingswerken moet men een afspraak met de huurder maken. Gezien de werken meestal een voordeel voor de huurder opleveren, zal dit in de praktijk meestal vlot geregeld kunnen worden. Anderzijds wordt aangeraden om als verhuurder nu ook de deur niet plat te lopen bij de huurder. Het is immers niet aangewezen om 'als een gelijke' aanzien te worden, want bij problemen, kan dit voor bijkomende moeilijkheden zorgen.

Heeft het zin om als verhuurder een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten?

Indien u een rechtsbijstandsverzekering hebt, worden de kosten die u bij een advocaat maakt, terugbetaald.

Kan men bij een handelshuur zomaar onderverhuren?

De handelshuur verschilt grondig van de woning – huurwetgeving. Indien in het contract wordt bepaald dat onderverhuuring niet kan, dan dient men dit te respecteren.

3. Informatie en (technisch) advies via de Woonwinkel

Indien u na deze infoavond nog bepaalde vragen omtrent de woonkwaliteit van uw woning(en) hebt, kan de woonwinkel u helpen met een informeel kwaliteitsonderzoek. Na dit onderzoek kunnen wij u desgewenst adviseren omtrent de meest aangewezen aanpassingen en/of zoeken wij samen met u naar de meest acceptabele manier om bepaalde kwaliteitsproblemen te verhelpen.

Hebben uw vragen eerder betrekking op (ver)huurproblemen, premiemogelijkheden, het sociaal verhuurkantoor, etc. dan kunt u bij ons aan het loket terecht. De medewerkers van de woonwinkel zullen u eveneens met raad en daad bij uw woonvragen bijstaan. Elke (toekomstige) inwoner van ons werkingsgebied heeft de vrije keuze uit de volgende mogelijkheden:

Meulebeke:
dinsdag van 8.15u tot 12.00u
Gemeentehuis: Markt 1, 8760
Meulebeke

Pittem:
dinsdag van 13.30u tot 17.00u
Gemeentehuis: Markt 1, 8740 Pittem

Dentergem:
woensdag 8.15u tot 12.00u
Gemeentehuis: Kerkstraat 1, 8720
Dentergem

Wingene:
woensdag van 13.00u tot 17.00u
Gemeentehuis: Oude Bruggestraat
13,8750 Wingene

Tielt:
donderdag van 9.00 tot 12.00u en van
14.00u tot 18.00u
Stadhuis: Markt 13, 8700 Tielt

Ruiselede:
vrijdag van 8.30u tot 11.30u
OCMW Sociaal Huis, Kasteelstraat 1A,
8755 Ruiselede

Alle info

Wonen Regio Tielt i.s. | Markt 13 te Tielt | tel. 051-42.81.81 | woonwinkel@tielt.be | <http://www.wonen-regio-tielt.be/> |

