

De beëindiging van de beperkende coronamaatregelen en de invloed ervan op de private en sociale huurmarkt

Laatste bijwerking: 22/06/2020

1 PRIVATE EN SOCIALE HUUROVEREENKOMSTEN

1.1 ALGEMEEN

Op de huurmarkt is veel intermenselijk contact: bij het sluiten van de huurovereenkomst, bij de inwerkingtreding van de huurovereenkomst, tijdens de huurovereenkomst en op het einde ervan. Tijdens de beperkende coronamaatregelen werd dit intermenselijk contact zo veel mogelijk vermeden: enkel indien het essentieel was, kon dit mits de nodige voorzorgsmaatregelen.

Naar aanleiding van de afbouw van de beperkende coronamaatregelen kunnen verschillende stappen in het verhuurproces opnieuw opgestart worden. Gedurende een overgangsfase zullen er evenwel nog strenge beschermings- en voorzorgsmaatregelen gerespecteerd moeten worden om een heropflakking van COVID 19 te vermijden. Deze overgangsfase treedt in werking op 11 mei 2020. Op basis van de toekomstige beslissingen van de Nationale Veiligheidsraad kunnen de in deze nota vermelde instructies verder versoepeld worden.

De volgende beschermings- en voorzorgsmaatregelen voor medewerkers/professionelen, verhuurders, huurders en kandidaat-huurders moeten in acht genomen worden. Deze zijn afgestemd op de maatregelen zoals opgenomen in het veiligheidsprotocol van het paritair comité waarvan CIB deel uitmaakt.

- Bij contact tussen personen die niet tot hetzelfde gezin behoren (verhuurder-huurder, vastgoedmakelaar-huurder, huurder-werkman, deskundige-huurder, deskundige-verhuurder,...) moeten tijdens de overgangsfase volgende, algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden: beide partijen bewaren een afstand van 1,5 meter, gebruiken eigen materiaal (bv. balpen) en ontsmetten na het contact de handen. De afspraak wordt afgezegd indien één van de partijen ziek is of vermoeden van besmetting heeft.
- In kantoren van professionele verhuurders, vastgoedmakelaars en sociale verhuurders, worden volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen genomen:
 - Er wordt uitsluitend gewerkt op afspraak;
 - Er mag maximaal één bezoeker per 10m² aanwezig zijn;

- De bezoekers moeten de mogelijkheid hebben om de handen te wassen en te drogen en/of er moet ontsmettende handgel ter beschikking worden gesteld;
- Voorzie een afscheiding in plexiglas tussen de medewerker en de bezoeker of ontvang de bezoeker in een afzonderlijke ruimte die voldoende groot is opdat minstens 1,5m afstand kan worden gehouden;
- De werkgever garandeert de naleving van deze maatregelen.
- Voor plaatsbezoeken (inclusief bezichtigingen) gelden volgende, bijkomende voorzorgsmaatregelen:
 - De ruimten worden voldoende verlucht voor en tijdens het plaatsbezoek;
 - De bewoner of makelaar laat binnendeuren openstaan, zodat bezoekers geen deurklinken moeten aanraken;
 - Het plaatsbezoek wordt beperkt tot maximaal 2 personen en eventueel de vastgoedmakelaar;
 - Het dragen van een mondmasker is verplicht;
 - Personen uit verschillende gezinnen zijn niet onnodig aanwezig in dezelfde ruimte;
 - De bespreking van bepaalde vaststellingen of de beantwoording van vragen gebeurt in de buitenlucht;
 - De organisator van het plaatsbezoek communiceert deze bijkomende voorzorgsmaatregelen op voorhand naar de betrokken partijen en stelt ontsmettende handgel ter beschikking.
- Verhuizingen met of zonder verhuysfirma's zijn opnieuw toegelaten conform de instructies van de Nationale Veiligheidsraad.

1.2 ONDERTEKENING VAN HUUROVEREENKOMSTEN

Tijdens de overgangsfase moeten de hoger vermelde algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden.

Ook het digitaal ondertekenen van huurovereenkomsten blijft steeds een valabele optie (zeker in de overgangsfase).

1.3 INWERKINGTREDING VAN HUUROVEREENKOMSTEN, INCLUSIEF HET OPSTELLEN VAN EEN INTREDENDE PLAATSBESCHRIJVING

Tijdens de overgangsfase moeten de hoger vermelde algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden, evenals de hoger vermelde bijkomende voorzorgsmaatregelen voor plaatsbezoeken.

Het werken met een mandaat aan een deskundige voor het opstellen van de intredende plaatsbeschrijving kan in de overgangsfase nog steeds het samenbrengen van personen vermijden, maar is niet verplicht.

Sleutels worden ontsmet vooraleer ze worden overhandigd.

1.4 HUURWAARBORGLNING

Gezinnen en alleenstaanden met bescheiden inkomsten kunnen voor de betaling van de huurwaarborg beroep doen op de huurwaarborglening (aan te vragen bij het Vlaams Woningfonds). Om meer



zekerheid te bieden dat zij effectief een huurwaarborglening zullen krijgen eens zij een woning hebben gevonden, kunnen gezinnen en alleenstaanden een principiële akkoord van het Vlaams Woningfonds vragen. Dit principiële akkoord is drie maanden geldig. Omdat de huurmarkt tijdens de beperkende coronamaatregelen stil lag, kan deze periode al voorbij zijn vooraleer de zoektocht naar een woning kan verder gezet worden. Daarom wordt de termijn van het principiële akkoord, dat verkregen werd vóór of tijdens de beperkende coronamaatregelen, verlengd met 3 maanden.

1.5 ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

De verplichtingen van respectievelijk huurder en verhuurder worden opnieuw integraal hernomen, inclusief eventueel achterstallig onderhoud dat door de beperkende coronamaatregelen niet kon plaatsvinden.

In principe moeten zowel dringende als niet-dringende herstellingen weer worden uitgevoerd, al moet er rekening mee worden gehouden dat vakmensen en leveranciers tijd nodig hebben om weer op te starten en veel aanvragen tegelijk zullen ontvangen. Huurders en verhuurders moeten daarom een redelijke termijn krijgen om de nodige herstellingen te laten uitvoeren. Dringende herstellingen (voor zover die niet zijn uitgevoerd tijdens de beperkende coronamaatregelen) moeten daarbij voorrang krijgen.

1.6 BETALING HUURPRIJS

Door de terugvallende inkomsten van sommige huurders kan er betalingsachterstand zijn ontstaan; hiervoor werd al dan niet al een afbetalingsplan opgesteld. De betaling van de huurprijs op zich is voor bepaalde gezinnen en alleenstaanden al een moeilijke opdracht; de betaling van de huurprijs, vermeerderd met afbetaling van de huurachterstal, maakt die opdracht moeilijker.

Na de coronacrisis kunnen bepaalde tijdelijk werklozen door economische malaise definitief werkloos worden (bv. wanneer de werkgever van de huurder door de coronacrisis over kop gaat of werknemers moet ontslaan). Ook dit zet druk op de betaalbaarheid.

Het is daarom belangrijk dat huurders en verhuurders zich flexibel blijven opstellen en constructief naar oplossingen zoeken. Huurders die blijvend met een verlaging van hun inkomsten geconfronteerd worden, kunnen steeds het OCMW van hun gemeente contacteren. Desgevallend kan via het OCMW het Fonds ter Bestrijding van de Uithuiszettingen ingezet worden¹.

1.7 BEZICHTIGINGEN

Tijdens de overgangsfase moeten de hoger vermelde algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden, evenals de hoger vermelde bijkomende voorzorgsmaatregelen voor plaatsbezoeken, waaronder ook de bezichtigingen vallen. Belangrijk is dat de betrokkenen op voorhand ingelicht worden over deze voorzorgsmaatregelen door de organisator van de bezichtiging.

Belangrijk is te vermelden dat bezichtigingen vanaf 11 mei 2020 op basis van de instructies van de Nationale Veiligheidsraad enkel toegelaten zijn indien ze door professionele verhuurders,

¹ Zie voor meer informatie: <https://www.wonenvlaanderen.be/huren/fonds-bestrijding-uthuiszettingen>.

vastgoedmakelaars en sociale verhuurders worden georganiseerd. Vanaf 18 mei 2020 zijn ook bezichtigingen georganiseerd door particulieren toegelaten.

Vóór het inplannen van een plaatsbezoek bezorgt de verhuurder of vastgoedmakelaar van het plaatsbezoek zoveel mogelijk informatie over en foto's van het pand via digitale weg aan geïnteresseerden. Telefonisch kan er meer toelichting worden gegeven, zodat een later plaatsbezoek zo kort mogelijk kan worden gehouden. Indien dit mogelijk is, wordt er een virtuele rondleiding van het pand aangeboden.

De organisator van het plaatsbezoek moet voldoende tijd laten tussen twee afspraken, zodat geïnteresseerde huurders elkaar niet kruisen.

De bezichtigingen van bewoonde woningen moeten worden georganiseerd in overeenstemming met de geldende veiligheidsvoorschriften en met inachtneming van het recht op privacy van de bewoner(s). Tussen twee afspraken in moeten de ruimtes worden verlucht. Bovendien moet de planning redelijk zijn voor de bewoner(s). Als algemene richtlijn geldt dat bezichtigingen kunnen worden georganiseerd gedurende 2 dagen in de week, telkens 3 uur per dag of gedurende 3 dagen in de week, telkens 2 uur per dag.

Wanneer de bewoner een medisch attest voorlegt dat de diagnose corona vermeldt, kunnen geen bezichtigingen georganiseerd worden.

1.8 WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT KUNNEN NIET AFGESLOTEN WORDEN TOT EN MET 17 JULI 2020.

1.9 GEBRUIK VAN LIFTEN

Indien mogelijk wordt het gebruik van de trap aangeraden. Bij een zeer smalle trap, kan gewerkt worden met voorrangregels om te bepalen wie eerst naar boven of beneden mag komen. De lift mag niet worden gebruikt door meerdere mede-eigenaars tegelijk. Alleen personen die deel uitmaken van hetzelfde gezin, nemen samen de lift. Raak de bedieningsknoppen aan met handschoenen of met andere bescherming.

1.10 STUDENTENHUUROVEREENKOMSTEN

Zodra er opnieuw meer verplaatsingen toegestaan zijn, kunnen studenten opnieuw naar hun studentenverblijf gaan. Het is evenwel nog steeds aanbevolen dat de studenten een vaste verblijfplaats kiezen om te verblijven tijdens de quarantaine. Indien het studentenhuus gemeenschappelijke voorzieningen heeft (gemeenschappelijke keuken, gemeenschappelijke douche en/of gemeenschappelijk toilet), dienen de verhuurder en de studenten de nodige hygiënische maatregelen te nemen.

Bij studentenhuurovereenkomsten met buitenlandse studenten zal een specifieke problematiek ontstaan: buitenlandse studenten zijn vaak naar hun thuisland teruggekeerd omwille van de coronacrisis. In

bepaalde gevallen zullen zij op het einde van de huurovereenkomst (bv. juni 2020) niet kunnen terugkeren naar België en daardoor niet aan hun teruggaveverplichting kunnen voldoen. Voor de verhuurder is het wel belangrijk dat het studentenverblijf ontruimd is op het ogenblik dat het nieuwe academiejaar start, zodat het studentenverblijf ter beschikking gesteld kan worden aan een nieuwe huurder.

Omwille van de uitzonderlijke omstandigheden krijgen verhuurders daarom de mogelijkheid om het studentenverblijf zelf te ontruimen indien de student op het einde van de huurovereenkomst het goed niet teruggeeft. Om misbruik te vermijden wordt deze mogelijkheid als volgt omkaderd:

- De procedure is enkel van toepassing op studentenhuurovereenkomsten die vallen onder titel III van het Vlaams Woninghuurdecreet (dus niet op huurovereenkomsten waarbij de student het studentenverblijf tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt).
- De procedure is enkel van toepassing op studentenhuurovereenkomsten waarbij de huurder zijn hoofdverblijfplaats niet in België heeft.
- De verhuurder informeert bij de buitenlandse student via een aangetekende zending of een e-mail met ontvangstbevestiging of hij/zij op het einde van het contract het studentenverblijf zal ontruimen. Daarbij maakt de verhuurder gebruik van het postadres of mailadres, vermeld op de studentenhuurovereenkomst of het postadres of mailadres dat de student nadien aan de verhuurder heeft meegedeeld.
- In de communicatie met de buitenlandse student kondigt de verhuurder aan dat hij het studentenverblijf zal ontruimen na verloop van 1 maand na het einde van de studentenhuurovereenkomst en de inboedel gedurende 3 maanden zal stockeren.
- De buitenlandse student kan binnen de termijn van 3 maanden zijn inboedel terugkrijgen van de verhuurder. Vraagt de buitenlandse student binnen deze termijn de inboedel niet terug, kan de verhuurder erover beschikken.
- De verhuurder kan geen kosten aanrekenen voor de ontruiming van het studentenverblijf en de stockage van de inboedel.²

Daarnaast deed de coronacrisis zich voor op een ogenblik waarop normaal gezien veel nieuwe studentenhuurovereenkomsten worden gesloten (maart – april). De verhuurders en studenten zullen dus op een veel kortere periode studentenhuurovereenkomsten voor het nieuwe academiejaar moeten sluiten. Bij de organisatie van bezichtigingen en de ondertekening van huurovereenkomsten moeten de hoger vermelde algemene en bijkomende voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden (zie punt 1.7).

Studenten die hun studentenverblijf tijdens de maanden april en mei hebben verlaten, hebben recht op een kwijtschelding van de kosten voor het verbruik van energie en water. Daartoe dienen ze een aanvraag tot terugvordering in bij hun verhuurder.

Enkel studenten die hun studentenverblijf hebben verlaten voor 1 april 2020 en niet zijn teruggekeerd voor 1 juni 2020 komen in aanmerking. Zij kunnen een terugbetaling per email vragen aan de verhuurder voor de maanden april en mei. De aanvraag moet verstuurd zijn ten laatste op de dag waarop het huurcontract afloopt. Indien het huurcontract inmiddels minnelijk werd beëindigd, kan nog een aanvraag worden ingediend tot twee maanden nadat de regeling in werking is getreden. Aangezien de huurprijs en de kosten en lasten op verschillende wijzen aangerekend kunnen worden, geldt de volgende regeling:

² Aangezien het 'slechts' over een studentenverblijf gaat, zal de ontruimingskost immers eerder beperkt zijn.

- Als het huurcontract duidelijk bepaalt hoeveel de student betaalt voor energie en water, dan kan de student die bedragen terugvragen.
- Betaalt de student een huurprijs, waarin al de kosten vervat zitten en weet hij/zij niet hoeveel hij precies betaalt voor energie en water, dan mag hij/zij 10% van de huurprijs terugvragen.
- Zijn de kosten voor het verbruik van energie en water afzonderlijk aangerekend samen met andere kosten, zoals telecommunicatie en/of de belasting tweede verblijven, en weet de student niet hoeveel hij/zij precies betaalt voor energie en water, dan mag hij/zij 10% van de huurprijs en de afzonderlijk aangerekende kosten terugvragen.

De verhuurder moet het bedrag terugbetalen binnen 14 kalenderdagen, nadat hij de vraag om terugbetaling heeft ontvangen.

Als de verhuurder al een vermindering van de huurprijs en/of de kosten heeft toegestaan, gaat de student na hoeveel hij op basis van deze regeling kan terugvragen. Als dat meer is, mag hij verschil terugvragen. Als dat minder is, dan mag hij geen terugbetaling meer vragen.

1.11 BEËINDIGING VAN HUUROVEREENKOMSTEN, INCLUSIEF HET OPSTELLEN VAN EEN UITTREDENDE PLAATSBSCHRIJVING

Tijdens de overgangsfase moeten de hoger vermelde algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden, evenals de hoger vermelde bijkomende voorzorgsmaatregelen voor plaatsbezoeken. Het werken met een mandaat aan een deskundige voor het opstellen van de uittredende plaatsbeschrijving kan in de overgangsfase nog steeds het samenbrengen van personen vermijden, maar is niet verplicht.

Sleutels worden ontsmet vooraleer ze worden overhandigd.

1.12 HET INLEIDEN VAN VORDERINGEN VOOR DE VREDERECHTER

Vorderingen voor de vrederechter konden in principe ook tijdens de coronacrisis ingeleid worden³, maar enkel dringende vorderingen werden behandeld.

Er valt te vrezen dat er een verhoogd aantal huurgeschillen zal ingeleid/behandeld worden. We stimuleren daarvoor het gebruik van de voorafgaande verzoeningsprocedure (geen verplichting), zodat de partijen voor de vrederechter een onderhandelde oplossing kunnen bereiken (bv. afbetaling van de huurachterstal via een afbetalingsplan). Het is uiteraard moeilijk in te schatten in hoeverre partijen bereid zullen zijn voorafgaand een verzoeningsprocedure voor de vrederechter te doorlopen: zeker indien de partijen al onderling getracht hebben een akkoord te bereiken, zal men het geschil onmiddellijk ter beslissing aan de vrederechter willen voorleggen.

1.13 UITHUISZETTINGEN

Uithuiszettingen in huurzaken blijven opgeschort tot en met 17 juli 2020. Er wordt bekeken of een verlenging van deze maatregel in functie van de evolutie van de gezondheids crisis is aangewezen, dan wel of we deze maatregel gefaseerd kunnen loslaten.

³ Dit verschilt evenwel van vrederegerecht tot vredegerecht: in bepaalde vrederechten werden advocaten en gerechtsdeurwaarders gevraagd geen nieuwe vorderingen in te stellen.

Er bestaat een kans dat er na deze datum een piek aan uithuiszettingen zal voorkomen. Verhuurders zullen in een aantal gevallen de uithuiszetting nastreven, zeker wanneer de machtiging tot uithuiszetting al werd bekomen voor de coronacrisis, maar de uitvoering ervan werd opgeschort door het tijdelijk verbod op gerechtelijke uithuiszettingen.

Nieuwe achterstallen die tijdens de coronacrisis zijn ontstaan, zullen nog niet tot een vonnis tot uithuiszetting geleid hebben. Indien de verhuurder deze huurders zou willen uitzetten (dus niet heeft ingestemd met een afbetalingsplan), zal hij eerst een uitspraak moeten bekomen van de vrederechter, die met de specifieke situatie rekening houdt (het gerechtelijk verlof komt ook dichterbij). Indien de vrederechter na afweging van de relevante belangen de uithuiszetting toestaat, moet deze dus uitgevoerd kunnen worden. Daarbij gelden nog de gebruikelijke waarborgen die huurders genieten (in principe 1 maand tussen betekening van het vonnis en de uitvoering van de uithuiszetting en verwittiging van het OCMW). Ook de beperkte capaciteit van gerechtsdeurwaarders en lokale politie ter ondersteuning en de vakantieperiode zullen zorgen voor een zekere spreiding van de uithuiszettingen. Een vonnis tot uithuiszetting geeft aanleiding tot een hoog aantal voorrangspunten bij SVK's, zodat deze private huurders zich kunnen richten tot de SVK's. Er moet echter rekening mee worden gehouden dat er tegenover deze bijkomende vraag geen groter aanbod aan woningen zal staan.

2 SOCIALE HUUROVEREENKOMSTEN

2.1 INSCHRIJVINGEN ALS KANDIDAAT-HUURDER

Tijdens de overgangsfase moeten de hoger vermelde algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden, evenals de hoger vermelde bijkomende voorzorgsmaatregelen voor de inrichting van de kantoren van sociale verhuurders.

Hoewel inschrijvingen als kandidaat-huurder mogelijk bleven tijdens de beperkende coronamaatregelen, was dit echter niet voor iedereen evident wanneer de balie van de sociale verhuurder gesloten was. Nochtans is de tijdige inschrijving voor een sociale woning vaak een voorwaarde om bepaalde rechten te behouden/te bekomen (verkrijgen van huursubsidie, huurpremie, voorrang op sociale woning bij ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring,...). Bepaalde kandidaat-huurders hebben zich niet of niet correct ingeschreven (bv. handtekening vergeten op het inschrijvingsformulier, laattijdig ingeschreven omdat het besluit onbewoonbaarverklaring te laat werd ontvangen door problemen met de postbedeling, de papieren inschrijving niet rond gekregen). De volgende termijnen waarbinnen iemand zich als kandidaat-huurder moest inschrijven, worden daarom verlengd met drie maanden.

- De termijn om te kunnen genieten van de uitzondering van de onroerende bezitsvoorwaarde. De woning die maximaal twee maanden voor de inschrijving onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard en waarvan de ontruiming noodzakelijk is, telt niet mee voor de onroerende bezitsvoorwaarde (art. 3, § 4, eerste lid, 2°, Kaderbesluit Sociale Huur).
- De termijn om te kunnen genieten van de voorrangen, vermeld in het artikel 19, eerste lid, 5° en 6°, Kaderbesluit Sociale Huur. Artikel 19, derde lid, Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat de voorrang (5°) alleen wordt verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de vaststelling in een proces-verbaal dat het onroerend goed of roerend goed waarin hij woont niet hoofdzakelijk voor wonen is bestemd, heeft ingeschreven. Artikel 19, vierde lid, van het

Kaderbesluit Sociale Huur bepaalt dat dat de voorrang (6^o) alleen wordt verleend als de kandidaat-huurder zich uiterlijk twee maanden na de datum van ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring heeft ingeschreven.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 3 april 2020⁴ wijzigde reeds de termijnen van inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de huursubsidie en huurpremie:

- De termijn waarbinnen de aanvrager van een huursubsidie zich moet inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij waarvan het werkgebied zich uitstrekt tot de gemeente waarin de conforme woning van de aanvrager gelegen is, werd verlengd van negen maanden naar twaalf maanden (artikel 5, § 1/1, eerste lid, BVR huursubsidie – artikel 13 BVR 3 april 2020).
- De termijn waarbinnen de begunstigde van een huursubsidie zich bij verhuizing buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij opnieuw moet inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij, werd verlengd van negen maanden naar twaalf maanden (artikel 12, laatste lid, 3^o, BVR huursubsidie – artikel 16 BVR 3 april 2020).
- De termijn waarbinnen de begunstigde van een huurpremie zich bij verhuizing buiten het werkgebied van de oorspronkelijke domiciliemaatschappij opnieuw moet inschrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij, werd verlengd van negen maanden naar twaalf maanden (artikel 2, achtste lid, BVR huurpremie – artikel 17 BVR 3 april 2020).

2.2 LOPENDE ACTUALISATIES

Deze kunnen opnieuw verder gezet worden.

2.3 TOEWIJZINGEN AAN KANDIDAAT-HUURDERS, INCLUSIEF BEZICHTIGINGEN

Sociale verhuurders kunnen woningen toewijzen aan kandidaat-huurders op de wachtlijst. Op basis van artikel 17 *bis* van het Kaderbesluit Sociale Huur heeft de kandidaat-huurder het recht om de aangeboden of een vergelijkbare woning te bezichtigen. Voor de organisatie van deze bezichtiging wordt verwezen naar hoger.

Voor leegstaande woningen kan de sociale verhuurder ervoor opteren te werken met afgifte van de sleutels aan de kandidaat-huurder (tegen een waarborg) die de woning dan zelf kan bezoeken. Daarbij worden de hoger vermelde bijkomende voorzorgsmaatregelen voor de inrichting van de kantoren van sociale verhuurders gerespecteerd.

Indien de kandidaat-huurder de aangeboden of een vergelijkbare woning niet kan bezichtigen omwille van een reden die in rechtsreeks verband staat met de coronacrisis (bv. ziek geweest en nog in verplichte quarantaine of besmettingsangst), wordt de weigering het aanbod te aanvaarden niet beschouwd als een ongegronde weigering.

2.4 VERHURINGEN BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

Vanaf 18 juli 2020 vervalt de rechtsgrond om nieuwe verhuringen buiten stelsel in het kader van Corona te sluiten. De huurovereenkomsten die rechtstreeks gesloten werden met gezinnen, hadden een looptijd

⁴ Besluit van de Vlaamse Regering van 3 april 2020 houdende maatregelen voor de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus, BS15 april 2020.

van zes maanden en kunnen dan niet verlengd worden. Indien aan het betrokken gezin volgens de regels van het sociaal huurstelsel een sociale huurwoning kan toegewezen worden (desgevallend met versnelde toewijzing indien is voldaan aan de voorwaarden), kan het uiteraard doorstromen. Verhuringen buiten sociaal huurstelsel met afwijking van de minimale kwaliteitsvereisten (regime winteropvang) kan lopen tot en met 31 augustus 2020.

2.5 HUURPRIJS

Voor SHM's, lokale besturen en VWF: het BVR van 27 maart 2020⁵ maakt het mogelijk om een huurprijsherziening te vragen wegens een verminderd inkomen (minstens 20 %) op basis van één maand voorafgaand aan het verzoek om huurprijsherziening, in plaats van drie maanden voorafgaand aan het verzoek. Die mogelijkheid werd opengesteld voor huurders die konden aantonen dat ze inkomensverlies leden doordat ze zijn opgenomen in het stelsel van tijdelijke werkloosheid wegens overmacht (reden 'coronavirus'). Het begrip 'huidig inkomen' wordt voor die toepassing dus afwijkend ingevuld. Deze versoepeling wordt uitgebreid naar eenieder die aantoont dat zijn inkomen gedaald is als gevolg van de coronamaatregelen (bv. ook personen met interimcontracten, freelancers,...) of als gevolg van ziekteverlof door het coronavirus. Deze maatregel treedt buiten werking bij het verstrijken van de laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid zoals bepaald door de Vlaamse Regering.⁶

De verhuurder kan de sociale huurder na drie maanden vragen aan te tonen dat zijn huidige inkomen⁷ nog steeds met 20% gedaald is. Is dat niet meer het geval, wordt de sociale huurprijs opnieuw aangepast naar de normale huurprijs.

Voor huurachterstallen die ontstaan na de versoepeling of afschaffing van de coronamaatregelen, gelden de normale regels die gevolgd worden bij het opvolgen van huurachterstallen. Indien huurders tijdens de coronamaatregelen huurachterstal hebben opgelopen, bekijken de sociale verhuurder en de huurder hoe deze betalingsachterstand wordt ingelopen en hoe de huurders daarbij begeleid worden.

2.6 VOLDOEN AAN DE HUURDERSVERPLICHTINGEN

Bepaalde huurdersverplichtingen waren moeilijk te vervullen tijdens de beperkende coronamaatregelen.

- Als een kandidaat-huurder verzoekt om zijn kandidatuur te bezorgen aan een andere verhuurder kan die andere verhuurder vragen dat de kandidaat-huurder zijn keuze qua ligging, type en maximale huurprijs komt aangeven. De verhuurder bepaalt de termijn (artikel 11 Kaderbesluit Sociale Huur). De verhuurder moet daarbij een redelijke termijn bepalen, die rekening houdt met de beperkende coronamaatregelen.
- Een huurder die niet voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, heeft in bepaalde gevallen de mogelijkheid zijn toestand binnen een bepaalde termijn te regulariseren (artikel 14 en 33 Kaderbesluit Sociale Huur). De verhuurder kan op vraag van de huurder deze termijn om gegronde redenen verlengen. Rekening houdend met de onmogelijkheid om dit te vervreemden wegens een niet-functionerende woningmarkt, moeten de beperkende coronamaatregelen als een gegronde reden aanvaard worden voor een verlenging van de termijn.

⁵ Artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020 houdende maatregelen voor de private en sociale huurmarkt ten gevolge van de maatregelen genomen door de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 inzake het coronavirus

⁶ De laatste dag van de civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid is op dit ogenblik vastgelegd op 17 juli 2020.

⁷ Cfr. definitie 'huidig inkomen' art. 1, eerste lid, 9°, Kaderbesluit Sociale Huur.

- Als de sociale huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd wegens het overlijden van de laatste huurder en er is geen bewoner meer, kan de verhuurder aan de erfgenamen vragen om de woning na de beëindiging van de huurovereenkomst te ontruimen, waarbij deze termijn minimaal 15 werkdagen moet bedragen (samenlezing van art. 98, §1, tweede lid, VWC en art. 33, §5, Kaderbesluit Sociale Huur). Bij het vaststellen van de concrete termijn houdt de verhuurder rekening met de moeilijkheden te verhuizen tijdens de beperkende coronamaatregelen.
- Als een persoon niet voldoet aan de inschrijvings- of toelatingsvoorwaarden volgens de elektronisch verkregen gegevens, wordt die vaststelling meegedeeld en kan de persoon binnen een termijn van 15 kalenderdagen na de mededeling van de gegevens reageren. De verhuurder bepaalt een redelijke termijn, rekening houdende met de specifieke omstandigheden.

De sociale verhuurder stelt de betrokken huurders hiervan op de hoogte.

2.7 WOONBEGELEIDING

Tijdens de overgangsfase moeten de hoger vermelde algemene voorzorgsmaatregelen gerespecteerd worden. Indien bij de woonbegeleiding huisbezoeken worden afgelegd, moeten de hoger vermelde bijzondere voorzorgsmaatregelen bij plaatsbezoeken gerespecteerd worden. Belangrijk is dat de betrokkenen op voorhand ingelicht worden over deze voorzorgsmaatregelen door de organisator van het plaatsbezoek. Huisbezoeken van zieke huurders of huurders uit de risicogroep moeten nog uitgesteld worden.

Daarnaast kan ook verwezen worden naar de Taskforce e-Inclusie (<https://e-inclusie.be/taskforce>: de Taskforce e-Inclusie wil enerzijds bij kwetsbare groepen sneller laptops, tablets en internet toegankelijk maken en anderzijds sneller digitale vaardigheden versterken en ondersteunen bij kwetsbare groepen) en naar Digidak (<https://blenders.be/cases/digidak-versterkt-jouw-buurt>: Digidak zet sinds 2003 in op het verkleinen van de digitale kloof en het samenbrengen van mensen. Zo zijn we uitgegroeid tot een organisatie met 37 locaties en 200 gedreven vrijwilligers).

Indien de huurder geen medewerker van de sociale verhuurder binnenlaat uit besmettingsangst, moet gekeken worden of de huurder uitgenodigd kan worden op het kantoor van de sociale verhuurder of de huurder digitaal bereikt kan worden. Indien het gaat over een problematische woonsituatie (bv. afval, dringende herstellingswerken), zal de verhuurder de vrederechter moeten vatten om de huurder te verplichten toegang te verlenen (zoals ook voor de coronacrisis). Als de huurder ook na het vonnis de toegang zou blijven weigeren, kan de verhuurder het vonnis afdwingen via een gerechtsdeurwaarder.