

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 226
van **SARAH SMEYERS**
datum: 13 januari 2021

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Huurwoningen - Affichage huurprijs en -lasten

Woonplus, een intergemeentelijke samenwerking (IGS) rond wonen tussen de gemeenten en OCMW's van Laarne, Wetteren en Wichelen, voerde tussen 7 en 20 december 2020 een actie over de correcte en volledige publicatie van de gevraagde huurprijs bij woningen. Het is immers verplicht om het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en/of lasten correct te vermelden wanneer woningen op de private huurmarkt worden aangeboden. Ook wanneer er bij een meergezinswoning geen kosten en/of lasten zijn, moet dat vermeld worden (bijvoorbeeld: maandelijkse kosten: 0 euro of geen). Op die manier krijgt de kandidaat-huurder een beeld van de totale woonkosten en kan discriminatie op de private huurmarkt vermeden worden.

Tijdens deze actieperiode werd gericht gecontroleerd op het correct vermelden van alle verplichte gegevens op raamaffiches en -borden. Daarnaast zag men ook digitaal, aan de hand van verschillende immobiliënsites, toe op de correcte vermelding van de huurprijs en kosten/lasten bij woningen op de private huurmarkt.

Het politiereglement voorziet in een gemeentelijke administratieve sanctie (GAS) van 100 euro voor het niet correct of onvolledig bekendmaken van de huurprijs en kosten/lasten. Het is bovendien mogelijk dat deze sanctie stijgt tot 350 euro, na herziening van het politiereglement.

1. Heeft de minister weet van soortgelijke acties door andere gemeenten en steden? Zo ja, welke?
2. Op welke wijze kan de correcte en volledige publicatie van de gevraagde huurprijs discriminatie voorkomen?
3. Hoe staat de minister tegenover dergelijke initiatieven?

ANTWOORD

op vraag nr. 226 van 13 januari 2021

van **SARAH SMEYERS**

1. Het door u geschetste initiatief van het gesubsidieerde IGS-project Woonplus kadert in de uitvoering van één van de aanvullende activiteiten van Boek 2, Deel 2, Titel 4 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021. Het gaat over de aanvullende activiteit 1_6. 'De verplichting om de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten van private huurwoningen bekend te maken, op te volgen en inbreuken op die verplichting te beboeten.' Op 12 december 2019 heb ik een subsidiebelofte gedaan aan 70 intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid voor de periode 2020-2025. Maar liefst 24 van de 70 IGS-projecten (68 van de 255 IGS-gemeenten) hebben zich geëngageerd om deze aanvullende activiteit uit te voeren.

Gemeenten kunnen aan deze activiteit invulling geven door er voor te zorgen dat er een lokaal politiereglement is en dat er vaststellingen worden gedaan voor woningen waarvan de verhuurder of zijn gevolmachtigde (bv. een notaris of vastgoedmakelaar) de huurprijs en de kosten en lasten niet bekendmaakt op een officiële of publieke mededeling. Bij een publicatie op het internet of in een advertentieblad moet de verhuurder dus steeds de huurprijs en de kosten en lasten vermelden. Ook op de affiche 'te huur' die voor het raam van de woning of het appartement hangt, moeten deze gegevens worden vermeld. De concrete resultaten van acties op het terrein moeten uiterlijk in 2021 aantoonbaar zijn.

Het gaat over de volgende 24 IGS-projecten en 68 gemeenten:

Best wonen tussen zoet & zout	Geetbets, Tienen, Zoutleeuw
De Woonwinkel	Beernem, Damme, Oostkamp, Torhout, Zedelgem
Hartje Hageland Oost	Bekkevoort, Glabbeek, Kortenen
Hartje Hageland West	Lubbeek, Tielt-Winge
IGS Waas 2	Sint-Niklaas
IGS Wachtebeke – Zelzate	Zelzate
IGS Wonen Heuvelland-Poperinge-Vleteren	Heuvelland, Poperinge, Vleteren
Intergemeentelijke Samenwerking Wonen Regio Tielt	Dentergem, Meulebeke, Pittem, Ruislede, Tielt, Wingene
IVLW Rivierenland	Boom, Hemiksem, Niel, Rumst, Schelle, Zwijndrecht
IVLW SKS	Stabroek
IVLW WEBB	Brasschaat, Brecht, Essen, Wuustwezel
IVLW Zuidrand 1	Aartselaar, Edegem, Hove, Kontich, Lint
IVLW Zuidrand 2	Boechout, Borsbeek, Mortsel
Kwalitatief wonen in de Grensstreek	Menen, Mesen, Wervik
Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	Liedekerke
Versterkt wonen in Mechelen, Lier en Willebroek	Lier, Mechelen, Willebroek
Wonen aan de Demer	Aarschot, Diest, Scherpenheuvel-Zichem
Woonbeleid Zennevallei	Halle

Woondienst Regio Roeselare	Roeselare
Woondienst Zonnebeke - Langemark-Poelkapelle	Langemark-Poelkapelle, Zonnebeke
Woonplus	Laarne, Wetteren, Wichelen
Woonwijs	Kuurne
Woonwinkel Noord	Kampenhout, Wemmel
WoonWinkel West	Diksmuide, Houthulst, Kortemark, Loozelen, Reninge, Veurne

Op initiatieven in niet-IGS-gemeenten heb ik niet onmiddellijk zicht, maar het is uiteraard niet uitgesloten dat ook in die gemeenten werk wordt gemaakt van de handhaving van de afficheringsverplichting.

2. Een correcte en volledige publicatie van de gevraagde huurprijs en de kosten en lasten draagt inderdaad bij aan het voorkomen van discriminatie. De bedoeling is om kandidaat-huurders een beeld te geven van de totale woonkost en een einde te maken aan de praktijk van verhuurders om de gevraagde huurprijs aan te passen naargelang van de kandidaat-huurder die zich aanbiedt. Behalve een objectivering van de woonkost voor kandidaat-huurders draagt de maatregelen eveneens bij tot meer transparantie op de woninghuurmarkt. Zoals gezegd gaat het over de totale woonkost. U haalt terecht aan dat wanneer er geen kosten en lasten zijn, dit ook moet worden vermeld ('geen kosten en lasten' of 'kosten en lasten 0 euro').
3. Bij de totstandkoming van het Vlaams Woninghuurdecreet nam de vorige Vlaamse Regering het standpunt in om sterker in te zetten op de bestaande instrumenten. De huidige Vlaamse Regering heeft dezelfde zienswijze. Ik vind het dus positief dat er zoveel gemeenten op dit vlak actie ondernemen en ondersteun deze acties graag financieel via de IGS-werking.