

## **Organisaties die werken met kwetsbare groepen dringen aan op correcte affichering van de huurprijs en gerichte controles.**

*Vrijwilligers uit organisaties die werken met kwetsbare groepen trokken in november op pad en bekeken in vier wijken alle te huur staande panden. Bij één op drie werd - volgens onze bevindingen - niet correct geafficheerd en vonden we geen vermelding van bijvoorbeeld de huurprijs. Om discriminatie tegen te gaan en transparantie van de huurmarkt te vergroten pleiten we voor correcte affichering (cfr. wetgevend kader) en gerichte controles.*

Veel mensen geraken moeilijk aan een woning; meer en meer is er sprake van een wooncrisis. Deze laat zich het hardst voelen op de private huurmarkt en zeker in het onderste segment ervan. De prijs van de goedkoopste huurwoningen steeg afgelopen jaar met bijna 9 procent. Het Vlaams Huurdersplatform stelt dat dit een stijging van al gauw 31 € per maand inhoudt.<sup>1</sup> Betaalbare huurwoningen zijn weinig tot niet beschikbaar. OCMW Gent onderzoekt hoeveel beschikbare en te huur staande woningen in Gent betaalbaar zijn voor mensen met een leefloon. Het antwoord is : geen enkele, behalve als de leefloners meer dan 30 % van hun inkomen uitgeven aan huurgelden. Zelfs als zij bereid zouden zijn om 50 % van hun leefloon aan huurgeld te besteden, komt nog maar 4 % van het aanbod op de private huurmarkt in aanmerking.

De Gentse private huurmarkt biedt weinig woonzekerheid en kent verhoudingsgewijs veel panden die kwalitatief niet in orde zijn. Onduidelijke voorwaarden maken de markt daarbij niet transparant en gevoelig voor willekeur.

Dat was één van de vaststellingen die kwetsbare mensen aandroegen tijdens een 'woondialoog' met de Stad Gent. De woondialoog kadert in het Armoedebeleidsplan (2014-2019) van de Stad Gent. De dialoog had als opzet om tot uitwisseling te komen tussen organisaties die werken met kwetsbare groepen (vzw SIVI, Jong Gent in Actie, Samenlevingsopbouw Gent, CAW Oost-Vlaanderen, De Sloep vzw) en OCMW Gent en Stad Gent. Per twee jaar wordt een thema naar voor geschoven waarrond inhoudelijk gewerkt wordt. Sinds 2014 werden drie 'woondialogen' ingericht. Tijdens de derde woondialoog op 30/11/2016 werd ingegaan op discriminatie op de huurmarkt. Daarbij kwamen vier voorstellen naar boven, waaronder 'controle op het verplicht afficheren van de huurprijs.'<sup>2</sup> Het gebeurt geregeld dat de verhuurder de prijs van de woning aanpast afhankelijk van wie hij voor zijn woning treft. Zo slagen ze er op een subtiele manier in om huurders uit te sluiten. Hierbij hoeven ze hun argumentatie zelfs niet expliciet te vermelden. Een verdoken vorm van discriminatie dus.<sup>3</sup>

Omdat kwetsbare groepen blijvend geconfronteerd worden met onduidelijk geafficheerde woningen te huur besloot de woondialoog een actiemaand op touw zetten om meer aandacht op dit punt te vestigen.

---

<sup>1</sup> Vlaams Huurdersplatform, persconferentie naar aanleiding van huurprijsonderzoek bij 18 000 huurders, 18/05/2017

<sup>2</sup> Bij de bespreking van dit voorstel werden volgende cijfers meegegeven : in 2014 werden door de dienst Toezicht Wonen, Bouw en Milieu 165 GAS-vaststellingen gedaan voor het niet afficheren van huurprijzen (waarvan 87 effectief beboet werden). In 2015: 130 vaststellingen waarvan 85 een boete kregen. In 2016 103 vaststellingen waarvan 79 een boete kregen.

<sup>3</sup> Naast de praktijktesten die de Stad Gent uitvoert met betrekking tot discriminatie vanwege afkomst (die we overigens graag ondersteunen vanuit het collectief), is er ook discriminatie omwille van financiële reden, seksuele geaardheid, ...

In november 2017 trokken vrijwilligers uit de diverse organisaties op pad om het huuraanbod in vier wijken (centrum, Sint-Amandsberg, Brugse Poort en Ledeberg) in kaart te brengen.

Via onze rondgang kwamen we tot volgende cijfers.

In de vier wijken samen vonden we slechts 115 panden die te huur aangeboden werden. Bij 45 ervan werden huurprijs, gemeenschappelijke kosten en EPC-score<sup>4</sup> vermeld. Zij doen eigenlijk beter dan de wetgever bepaald heeft. Het EPC moet namelijk wel voorhanden zijn, maar niet geafficheerd. 33 vermelden de huurprijs en gemeenschappelijke kosten, zoals de wetgever bepaald. In 37 gevallen konden we geen enkele indicatie vinden van huurprijs, gemeenschappelijke kosten of EPC.

Dit werd zo doorgegeven aan dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de Stad Gent.

Wijk	Huurprijs, gemeenschappelijke kosten en EPC	Huurprijs en gemeenschappelijke kosten	Geen huurprijs	Totaal
Centrum	30 (11 privé, 19 immo)	21	21 (waarvan 20 immo)	72
Brugse Poort	10	3	4	17
Ledeberg	2	1	5	8
Sint-Amandsberg	3	8	7	18
Totaal	45 (39 %)	33 (29%)	37 (32 %)	115

Wat ons opvalt:

- het geringe aanbod private huurwoningen dat beschikbaar was in de door ons bezochte wijken,
- naast de niet vermelding van de prijs, zijn er nog andere obstructies om tot een transparant geheel te komen. Zo is het soms niet duidelijk welk pand, deel van een huis of appartement aangeboden wordt. Of over welke gemeenschappelijke kosten het gaat (provisie, EGW, poets, ...).
- verder viel ons ook een diffuus beeld op bij immobiëlmakelaars. Sommigen zijn heel transparant en doen zelfs meer dan verplicht, terwijl anderen systematisch geen huurprijs vermelden.

**Wij roepen woningeigenaars op tot correcte affichering en de stad tot meer controles hierop.**

Overigens betreuren we dat er weinig gecommuniceerd wordt over de EPC-score. Naast huurkosten maakt het een belangrijk deel uit van de uitgavenpost van mensen met een bescheiden inkomen. Niet alleen het EPC kengetal kan hierin verduidelijken, maar ook eenvoudige kleur- of lettercodes (A+) zoals bij huishoudtoestellen.

In de beleidsnota wonen (2013-2018) werd 'affichering van de huurprijs' trouwens als één van de 76 concrete acties opgenomen, waarop zou worden ingezet

---

<sup>4</sup> Energieprestatiecertificaat: is een certificaat dat de energetische kwaliteit van een woning uitdrukt aan de hand van een kengetal.

'Actie 51 De Stad Gent dwingt de affichering van de huurprijs af.

We informeren eigenaars over de verplichting om de huurprijs voor huurwoningen en kamers te afficheren.<sup>5</sup> De verplichting moet ervoor zorgen dat eigenaars de prijs niet aanpassen afhankelijk van wie de kandidaat-huurders is. De Stad Gent controleert én geeft een administratieve boete aan eigenaars die dit niet naleven.

**Tot slot: als collectief hebben we een voorstel van huuraffiches ontwikkeld** dat aanmoedigt om de wettelijk noodzakelijke informatie mee te geven in combinatie met de EPC-score. Ze wordt gratis ter beschikking dankzij de woonwinkels van de Stad Gent.

*Voor de partners van de woondialoog, 15/12/17*

*Contactpersoon : Frank Vandepitte, 0488 90 08 49*



<sup>5</sup> Stad Gent, 2013, Bestuursakkoord 5.10