

TEKST: FRANK VANDEPITTE EN ANN VAN HOOF – FOTO'S EN ILLUSTRATIE: SAMENLEVINGSOPBOUW GENT EN SIVI VZW

CORRECTE HUURPRIJSAFFICHERING VERMINDERT DISCRIMINATIE

De Gentse private huurmarkt biedt weinig woonzekerheid en kent verhoudingsgewijs veel panden die kwalitatief niet in orde zijn. De zoektocht naar een huurwoning is vaak een lijdensweg. Onduidelijke voorwaarden maken de markt daarbij niet transparant en gevoelig voor willekeur en discriminatie. Om de zoektocht naar een woning zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, is correcte informatie noodzakelijk.

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. Tijdens de derde woondialoog eind 2016 werd ingegaan op discriminatie op de huurmarkt.

Mijn vriend en ik botsten vijf jaar lang op een muur door ons lage budget en onze geardheid. Aan de telefoon waren verhuurders meestal wel positief, maar als we het huis wilden bezichtigen, stonden we vaak voor een gesloten deur of werden we met een smoes weggestuurd. Er kwamen bijvoorbeeld plots allerlei extra kosten bij die het voor ons onbetaalbaar maakten. Op een dag zei een verhuurder zelfs vlakaf dat geen haar op zijn hoofd eraan dacht aan twee mannen te verhuren.

Danny De Schepper (vrijwilliger bij vzw SIVI)

TE HUUR

huurprijs / maand

energiescore (EPC)

gemeenschappelijke kosten

Daarbij kwamen vier voorstellen naar boven, waaronder 'controle op het verplicht afficheren van de huurprijs'.

Vrijwilligers uit organisaties die werken met maatschappelijk kwetsbare groepen trokken in november 2017 op pad en bekeken in vier wijken (Brugse Poort, Ledeberg, Sint-Amandsberg en Centrum) alle te huur staande panden. Bij één op drie werd – volgens de bevindingen – niet correct geafficheerd en werd bijvoorbeeld de huurprijs niet vermeld. Het niet afficheren van de huurprijs maakt misbruik, discriminatie en uitsluiting makkelijker mogelijk. Zo kan de verhuurder de prijs van de woning aanpassen afhankelijk van wie hij voor zijn woning aantreft. Daarom pleiten de partners van de Woondialoog in december voor correcte affichering en gerichte controles.

In de Gentse 'beleidsnota wonen' werd 'affichering van de huurprijs' als één van de 76 concrete acties opgenomen, waarop zou worden ingezet. Elk jaar zijn er 100 tot 150 vaststellingen van overtredingen hierrond, waarvan er gemiddeld 80 tot een boete leiden. Toch kan je elke dag nog vele onvolledige 'te huur' affiches tegenkomen. Vandaar dat de stad en de dienst wonen in 2018 hier extra willen op inzetten. Daarbij wordt ook een standaard 'te huur' affiche gratis verspreid. Deze affiche werd opgemaakt met de huurdersgroep van vzw SIVI. Vooraf gemarkeerde vakjes bieden expliciet plaats aan huurprijs en EPC. De Stad onderhandelt met de Vlaamse Overheid om deze affiche verplicht te maken in alle Vlaamse steden en gemeenten. Anderzijds worden de controles opgedreven. Vanaf 2018 zullen immers ook de gemeenschapswachten vaststellingen van niet-afficheren van de huurprijs doen (naast de dienst toezicht) en dit in 8 prioritaire wijken. Dit is, naast de praktijktesten, een belangrijke maatregel in het bestrijden van discriminatie op de huurmarkt.



Als er een woning te huur komt aan laag tarief, zijn er meteen massa's kandidaten. Dan wordt iemand gekozen die loonfiches kan voorleggen, niet iemand die van een uitkering leeft. Dikwijls wordt de prijs niet vooraf vermeld, of komen er plots massa's kosten bij als de eigenaars je geen geschikte kandidaat vinden. Ik heb mijn voorwaarden bijgesteld. Ik huur nu in een duurder segment, omdat daar minder kandidaten voor zijn, en ik dus meer kans maakte. Het maakt wel dat twee derde van mijn inkomen nu naar huur gaat.

Jurgen Kappner (vrijwilliger bij Jong Gent in Actie)

De partners van de woondialoog zijn tevreden met de verhoogde aandacht voor het probleem. Ze beraden zich verder over andere kleinschalige acties die concrete verbeteringsvoorstellen gestalte geven. Want een transparante en versterkte private huurmarkt is essentieel voor alle Gentenaars, niet in het minst voor maatschappelijk kwetsbare huurders. ■

Hoe kan je zelf aan de slag?

Belangrijk om weten: huurprijsaffichering is verplicht (burgerlijk wetboek art 1716). Het is verplicht het bedrag van de gevraagde huurprijs én van de gemeenschappelijke lasten te vermelden. Overtredingen kunnen bestraft worden met een administratieve boete tussen 50 en 200 €. Wat het *EnergiePrestatieCertificaat* betreft: het EPC is verplicht te vermelden in advertenties in tijdschriften en kranten en bij etalages van de makelaars, maar niet verplicht op de kleine raamaffiches.

Indien je als dienst of burger foute affichering wil melden, dan kan dat via een bericht naar: gemeenschapswacht@stad.gent. Vermeld daarbij je naam, datum vaststelling, adres van het pand (straat, huisnummer, busnr, postcode, gemeente), contactgegevens verhuurder of makelaar en een foto van de foutieve affiche.

