

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks
Afgiftekantoor
Antwerpen X

België-Belgique
PB.
2000 Antwerpen
8 / 1667

HUURDESBlaad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 221 › December 2014 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Federaal regeerakkoord: huurders op de zwarte lijst? › 6

Bescherm je huurwoning tijdens de winter › 9

Hoe sociaal is sociaal huren? › 12

Problemen registratiekantoor (deel II) › 15

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan € 15 voor een jaarabonnement (Solvynstraat 39, 2018 Antwerpen), rknr. IBAN: BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBA BE BB).

Redactie: Grondwetlaan 56b, 9060 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be

Huurdersblad kort

HUURDERSblad online

Huurdersblad archief

huurdersblad@huurdersbond.be



Het belang van goed huren en wonen opgetekend door de pennen van Geert Inslegers en Filip Tollenaere en het potlood van Tom.

Opnieuw meer dan 18.000 Huurdersbladen die hun weg naar evenveel huurdersbrievenbussen of -mailboxes zullen vinden.

Dag en nacht werken wij om de huurder te informeren over zijn rechten en plichten. Dat zal ook zo zijn in het nieuwe Huurdersblad (nummer 222 al!), dat je midden maart 2015 in je brievenbus of mailbox mag verwachten. Om in de gaten te houden.

Vormgeving & druk: EPO drukkerij, www.epo.be/drukkerij



Voorpagina

› *verhuurder voortaan beloofd na renovatiewerken?*

BETAALBAAR WONEN IS DE UITDAGING VOOR DEZE LEGISLATUUR

Vooreerst aan al onze huurders en alle mensen van goede wil een zalig kerstfeest en gelukkig nieuwjaar toegewenst.

We hebben nu een federale (gevormd door *NV-A*, *CD&V*, *Open VLD* en de Franstalige liberale partij *MR*) en een Vlaamse regering (gevormd door *NV-A*, *CD&V* en *Open VLD*) en dus ook een nieuwe Vlaamse minister van wonen, Liesbeth Homans (*NV-A*). We hopen van harte op een vruchtbare samenwerking en een beleid dat eindelijk eens werk maakt van een zowel aan vraag- als aanbodzijde positief huurbeleid voor de private huurmarkt. De minister belooft alvast een heuse versterking van die private huurmarkt, wat hoop opwekt. Maar daarvoor zal er meer nodig zijn dan wat de minister in haar beleidsnota hiervoor aan instrumenten wil inzetten. Een versterking van de sociale verhuurkantoren (hoe broodnodig ook) en een betere afstemming van huursubsidie en huurpremie alleen zullen geenszins volstaan.

Minister Homans heeft dus in het parlement haar beleidsnota met de krachtlijnen van het woonbeleid voor deze regeerperiode (van 2014 tot 2019) neergelegd. Het is een uitgebalanceerd werkstuk geworden met een goede onderbouwing van cijfergegevens. Tegelijk blijven we een beetje op onze honger zitten, omdat de marsrichting niet altijd duidelijk is en nog zeer veel nadere uitwerking vergt. Maar wat niet is, kan nog komen...

Uit de beleidsnota blijkt alvast zonneklaar dat de betaalbaarheid op de private huurmarkt een uitdaging van eerste orde wordt. De cijfers uit het groot woononderzoek 2013 zijn ronduit alarmerend te noemen. Waar in 2005 nog 39 % van de private huurders meer dan 30 % van zijn inkomen aan huur besteedde, is dit in 2013 tot maar liefst 52 % opgeklommen. Dat gaat over liefst 275.000 huishoudens. De betaalbaarheid, zeker op de private huurmarkt, zou daarom best de beleidsprioriteit nummer 1 van deze minister worden. Want als de betaalbaarheid voor zo'n grote groep huurders geschonden wordt, is dat ook problematisch voor de toegang tot de huurmarkt (wie vindt nog een betaalbaar dak boven het hoofd) én de woonkwaliteit. Want wie geen betaalbare goede woning vindt, zal noodgedwongen een krot of een woning met grote kwaliteitsgebreken aanvaarden. Het is daarom eigenlijk onbegrijpelijk dat de betaalbaarheid op de private huurmarkt niet weerhouden is als strategische doelstelling voor deze regeerperiode.

Maar ook bij de betaalbaarheid in de sociale huur kunnen steeds meer vraagtekens geplaatst worden. Hoewel het sociaal huurstelsel juist is uitgewerkt om woonbehoeftige huishoudens en alleenstaanden in een goede woning betaalbaar te huisvesten, blijkt dat liefst 22,7 % van de sociale huurders meer dan 30 % van zijn inkomen aan huur besteedt (cijfers 2013). In 2005 was dit nog 12,2 %.

De gemiddelde sociale huurprijs is over de periode 2005-2013 gestegen met 20,4 % voor een eengezinswoning en 17,1 % voor een appartement. Dat is het dubbele van het stijgingsritme op de private huurmarkt. Het is dus hoog tijd om ook werk te maken van de betaalbaarheid in de sociale huur. En dat zal niet zonder bijkomende budgettaire middelen kunnen. Als we Vlaanderen qua betaalbaarheid van de private huur vergelijken met andere Europese landen, dan bengelen we hier in de staart. Enkel Denemarken scoort slechter. Dat is toch een welvarende regio als Vlaanderen onwaardig, niet, mevrouw de minister...

GIJ ZULT NIET LANGER 'FAKEN'

Een hele tijd terug (maart 2000) schreven we in *Huurdersblad* 137 een vlammend artikel onder de titel 'Hof van Cassatie biedt fakende verhuurder reddingsplank.' Wat was er gebeurd?

De verhuurder zegt een negenjarig huurcontract op met zes maanden omdat hij van plan is de woning zelf te betrekken. Zoiets is wettelijk, weet de huurder, waarop hij uitkijkt naar een andere woning, en die ook vindt. Omdat deze woning vroeger vrijkomt dan het moment waarop de opzegging van de verhuurder verstrijkt, zegt de huurder op met drie maanden en verlaat hij de woning vroeger dan het verstrijken van de opzegging van de verhuurder. Maar dan blijkt dat die het opzeggingsmotief om de woning binnen het jaar te betrekken voor een ononderbroken periode van twee jaar niet heeft uitgevoerd. En dus stapt de huurder naar de rechter om de schadevergoeding van achttien maanden huur te eisen, die hem ook wordt toegekend. Na een heuse procedureslag trekt de verhuurder naar het Hof van Cassatie (de hoogste rechtbank van ons land) met het verzoek het vonnis op dit punt te vernietigen. En dat Hof volgt in zijn arrest van 22 juni 1998 het standpunt van de verhuurder en meent dat die niet langer gebonden is aan zijn opzegging, omdat het huurcontract uiteindelijk niet is beëindigd door zijn opzegging, maar door de opzegging van de huurder, aldus de interpretatie van het Hof van Cassatie. Een voor huurders zeer zure interpretatie, want het betekende dat huurders die te goeder trouw na de opzegging door de verhuurder, een andere woonst hadden gevonden en dus een tegenopzeg hadden gegeven, niet langer aanspraak konden maken op de correcte uitvoering van het opzeggingsmotief. Weg dus recht op schadevergoeding van achttien maanden huur wanneer de verhuurder zijn opzegmotief niet uitvoert. De verhuurder wordt als het ware voor zijn bedrog beloond.

Later heeft het Hof van Cassatie dit standpunt herhaaldelijke keren bevestigd. Ook wanneer na een nog niet verstreken opzegging, huurder en verhuurder besluiten om het contract bij minnelijk akkoord voortijdig te beëindigen, is de verhuurder niet meer gebonden aan zijn opzegmotief, aldus Cassatie in het arrest van 27 november 2008. Wie echter denkt dat hiermee de kous af is, vergist zich. In zijn arrest



nr. 189/2009 van 26 november 2009 floot het Grondwettelijk Hof het Hof van Cassatie op dit punt terug. Het Grondwettelijk Hof gaat na of de overheden in ons land de grondwet niet schenden als die nieuwe wetten maken. Het beantwoordt ook vragen van rechtbanken als die twijfels hebben of een bepaalde rechtsregel al dan niet in strijd is met diezelfde grondwet.

De interpretatie door het Hof van Cassatie was niet verenigbaar met het grondwettelijk recht op behoorlijke huisvesting. Volgens het Grondwettelijk Hof ontstaat de verplichting tot uitvoering van het gegeven opzegmotief op het moment dat de verhuurder het contract opzegt, zodat ook in geval van een tegenopzegging van de huurder, de verhuurder gebonden blijft aan zijn opzegging. En dus ook aan de toekenning van een schadevergoeding van achttien maanden huur als die de opzegging niet conform de wet uitvoert en hiervoor ook geen buitengewone omstandigheden kan aanvoeren. Het Grondwettelijk Hof verwees voor zijn standpunt trouwens naar de parlementaire voorbereiding van de wet van 13 april 1997 die de figuur van de tegenopzegging door de huurder na een opzegging door de verhuurder invoerde. De wetgever was van oordeel dat wanneer de verhuurder het huurcontract tussentijds ongemotiveerd opzegt en dus een schadevergoeding van negen of zes maanden huur verschuldigd is, die schadevergoeding niet mocht worden verminderd na een

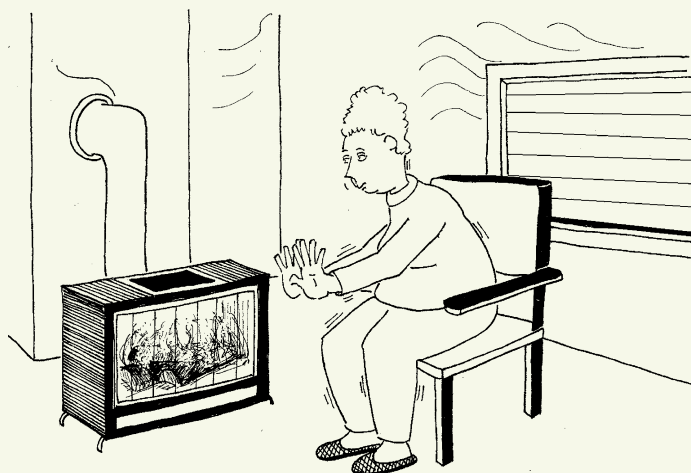
tegenopzegging van de huurder, nu deze tot slot van rekening was uitgelokt door de opzegging van de verhuurder.

Na het arrest van het Grondwettelijk Hof zijn vele rechtsleerauteurs maar ook de huurdersbonden van oordeel dat ook in geval van een minnelijke beëindiging van het huurcontract na zijn opzegging (voor eigen gebruik of grote renovatiewerken), de verhuurder gehouden blijft zijn opzeggingsmotief uit te voeren. Deze interpretatie wordt nu ook ondersteund door de rechtbank van Leuven die in graad van beroep vonnist dat wanneer de verhuurder het negenjarige huurcontract voortijdig en gemotiveerd opzegt, hij zijn opzegging toch moet uitvoeren, ook als voorafgaand aan het verstrijken van de opzegging het huurcontract minnelijk werd beëindigd. Eerder (16 juni 2010) oordeelde deze rechtbank al op dezelfde manier (*Huurdersblad* 206 – september 2011). Is het opzegmotief niet uitgevoerd, dan moet de verhuurder aan de huurder de schadevergoeding van achttien maanden huur betalen, ook al werd het contract ondertussen in der minne beëindigd. In dit geval wees de rechtbank de huurder een vergoeding toe van 5.523,30 euro. En zo hoort het ook. Fakende verhuurders hoeven niet beloond te worden.

rechtbank Leuven, 5de Kamer, 16 maart 2011, RW 2013-2014, nr. 7, blz. 267-269.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?



Waarvoor leef je nog als alles waarin je geloofde, in de modder is achtergebleven, zucht de buurvrouw, als je, zoals in ons maatschappijmodel het geval is, eigenlijk alleen zo goed bent als het krediet op je rekening en waar je er niet meer bij hoort als dat krediet op is, dat we eigenlijk niet langer burgers zijn maar veeleer louter als consument worden gezien. Ik was maar enkele dagen te laat met het betalen van de huur, of ik kreeg al een woedende mail van mijn verhuurder dat het zo niet langer kon. Maatregelen zouden wel volgen, en de uitroepingstekens die zijn bericht afsloten, waren niet op een hand te tellen. Welke weg gaan we op wanneer, als we het financieel even moeilijk hebben, er meteen moet worden ingegrepen. De volgende keer ga ik toch naar de huurdersbond, daar zullen ze me wel kunnen helpen, zoals blijkt uit onderstaande, uit de harde huurrealiteit geplukte verhalen.

Bejaard huurcontract te koop

Lies haar ouders huren al sinds de jaren zestig van vorige eeuw een woning in het historische en daarom bij menig toerist populaire centrum van Ertvelde, gesitueerd ter linkeroever van het druk bevangen zoekkanaal Gent-Terneuzen. Lies heeft er een onbezorgde jeugd gekend en er was altijd een goed contact met burens en verhuurders. Een schriftelijk huurcontract hebben ze daarom nooit gehad, dat was niet nodig. Maar nu zijn die verhuurders kort na elkaar overleden en zit de huurwoning in handen van de kinderen. En die blijken nu dringend geld nodig te hebben. Gevolg? De woning wordt te koop gesteld. Haar ouders vragen Lies of

zij de woning niet wil kopen, zodat ze er van hun oude dag kunnen blijven genieten, maar Lies heeft er het geld niet voor. *Liever ga ik eens juridisch uitzoeken hoe sterk hun dossier is,* zegt ze.

En Lies duikt met haar neus in de gespecialiseerde boeken. Het eerste wat ze leest, is dat een huurder beter beschermd is tegenover een koper als die over een schriftelijk huurcontract beschikt dat een vaste datum heeft. Maar haar ouders hebben helemaal

geen schriftelijk contract. Zodra je echter een woning bewoont en je betaalt huur, is er sprake van huur. Dan beschikken ze over een mondelinge huurovereenkomst, wat een perfect geldige, wettelijke situatie is. Wel kan sinds 15 juni 2007 elke partij eisen dat zo'n mondelinge overeenkomst wordt omgezet in een schriftelijk huurcontract, aan dezelfde voorwaarden. Dat betekent dat huurprijs, duur en aanvangsdatum niet mogen veranderen. Lies leert al gauw dat een mondeling huurcontract wordt geacht te zijn aangegaan voor een duur van negen jaar. Het schriftelijk contract zal dan ook van negen jaar moeten zijn. Maar welke aanvangsdatum moet daar dan in? Die van de jaren zestig van de oorspronkelijke overeenkomst?

Normaal gezien moet bij de omzetting naar het schriftelijke contract de aanvangsdatum inderdaad dezelfde blijven. Maar voor heel oude mondelinge contracten is dat niet zo evident. De woninghuurwet, die van 1991 is, wou zoveel mogelijk oude contracten onmiddellijk onder haar toepassingsgebied. Voor contracten die op 28 februari 1991 – datum waarop de woninghuurwet in voege trad – van onbepaalde duur waren, zoals mondelinge contracten, begint de termijn van negen jaar te lopen op de eerste dag van de maand waarin de huurder zich heeft laten domiciliëren op het adres van de woning. Maar de wetgever wilde een kakofonie van allemaal verschillende oude aanvangsdata vermijden. Vandaar dat dergelijke oude contracten als aanvangsdatum ten vroegste 1 januari 1987 meekregen.

Aanvankelijk zou dat 1 januari 1984 zijn geweest. In de diepste krochten van de woninghuurwet (met name de parlementaire bespre-

kingen van deze wet in januari 1991) lezen we dat de regering wou voorkomen dat huurders met een overeenkomst van onbepaalde duur zonder vergoeding uit hun woning werden gezet wanneer de woninghuurwet in 1991 in voe-

Woning te koop?
Dan is het
huurcontract maar
beter geregistreerd.

ge trad, al hadden ze feitelijk een huurovereenkomst van negen jaar. De datum van 1 januari 1984 gaf de huurder nog woonzekerheid voor minstens twee jaar. Die datum werd uiteindelijk veranderd naar 1 januari 1987. De negenjarige termijn werd dus geacht op deze datum te beginnen en moest huurders nog woonzekerheid bieden tot 31 december 1995. Maar tegen die datum werden veel van die contracten door de verhuurder opgezegd. Vandaar dat de toenmalige regering een nieuwe wet stemde (wet van 1 december 1995) die contracten die tegen deze datum waren opgezegd, met een jaar verlengde tot 31 december 1996. Wilde de verhuurder dat de opzegging toch doorging, dan moest hij voor 1 juli 1996 zijn opzegging bevestigen. Het was de bedoeling om de woninghuurwet in de loop van 1996 te wijzigen en dit probleem aan te pakken. Maar deze wijziging liep vertraging op, zodat de nieuwe huurwet er pas op 13 april 1997 kwam. En deze nieuwe wet repte met geen woord over de met een jaar verlengde contracten.

Terug naar de ouders van Lies. Zij kunnen nu de omzetting naar een negenjarig huurcontract met als aanvangsdatum 1 januari 1987 vragen. En dat kunnen ze dan laten registreren zodat het een vaste datum krijgt waardoor de koper hun contract moet respecteren. Hij zal het dan enkel kunnen opzeggen met zes maanden om er zelf in te komen.

Vaste dagtekening slaat op een welbepaalde, precieze datum waarop het bestaan van een overeenkomst onbetwistbaar zeker is. De datum staat met andere woorden vast. Het vast-

stellen van een vaste datum wordt toevertrouwd aan een overheidsinstantie. Dat kan de ontvanger van de registratierechten zijn (op het registratiekantoor), de ambtenaar van de burgerlijke stand die de datum van overlijden notuleert, een openbaar ambtenaar of notaris... Vandaar dat een huurcontract vaste datum krijgt als het wordt geregistreerd, als een van de partijen die het contract ondertekend hebben, overlijdt of wanneer de hoofdinhoud ervan wordt opgenomen in een akte door een openbaar ambtenaar,

of wanneer het wordt opgemaakt door de notaris. Als het contract vaste datum heeft, wordt het tegenwerpelijk. Het kan als het ware voor ieders voeten worden gegooid die niet betrokken was bij het aangaan van het huurcontract. Een koper treedt dan in exact dezelfde rechten en plichten als de oorspronkelijke verhuurder en moet het huurcontract op dezelfde manier respecteren.

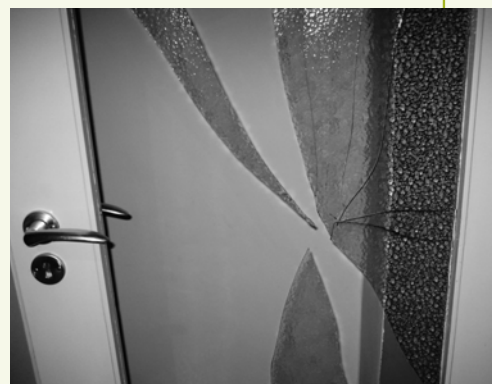
Huurhuis blijkt garage te zijn

Ruben huurt al zeven jaar een knusse woning in het heel landelijke maar daarom niet minder pittoreske Boekhout, waar iedereen elkaar elke ochtend vriendelijk begroet. Op een dag staat de burgemeester aan de voordeur met minder goed nieuws. Ruben moet zijn woning zo snel mogelijk verlaten, want het blijkt een omgebouwde garage te zijn. Maar bij de gemeentedienst werd dit nooit aangegeven, en staat de woning nog altijd ingeschreven als garage. Er is dus geen bouwvergunning. En in een garage mag je niet wonen. Onze huurder gaat er zelfs voor naar het kadaster, en ja, daar wordt hem dat slechte nieuws bevestigd. Reden waarom dit nu plots naar boven komt, is dat de buurman die op de woning aasde, zich hierover heeft geïnformeerd en dat zo heeft ontdekt. De verhuurder beweert er niets van te begrijpen maar voegt er in een oogwenk aan toe dat onze huurder zonder problemen de woning mag verlaten. Ze zullen zijn waarborg er zeker niet voor inhouden.

Ruben maakt zich kwaad. *Heb ik zeven jaar elke maand vierhonderd euro huishuur betaald voor een garage!* Hij vraagt zich af of hij geen recht heeft op

een schadevergoeding. We moeten hem teleurstellen. In die zeven jaar heeft hij er nooit echt last van gehad dat zijn woning niet vergund was. Hij ontving er – zoals elke andere inwoner van de gemeente – zijn post, belastingsbrief en nutsvoorzieningen. Hij heeft nooit schade ondervonden. Nu wel natuurlijk, want hij moet tegen zijn zin en zijn plannen in, op korte termijn verhuizen, zodat hij op basis hiervan aanspraak kan maken op een vergoeding uit hoofde van de verhuurder.

Recht op
schadevergoeding
als je nooit last hebt
ondervonden?



HET NIEUWE HUURBOEK (versie 2005) + HET ADDENDUM (versie 2007)

› In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht in voortdurende beweging is, komt het erop aan alle regels en wetgevingen in één publicatie te blijven vangen. Daarom verscheen de tweede, herwerkte uitgave van het Nieuwe Huurboek, waarin alle veranderingen en aanpassingen tot juli 2005 verwerkt zaten. De huurwet is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn allemaal opgenomen in een apart addendum (bijvoegsel) bij het Nieuwe Huurboek. De nieuwe teksten zijn zo opgesteld dat ze nauw aansluiten op de teksten van het Nieuwe Huurboek. In combinatie met het Nieuwe Huurboek beschik je met het addendum over een heus totaalpakket van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren).

Met een onhandige beweging met je stofzuiger het mooie sierglas van de binnendeur van de woonkamer naar de inkomhal in duizenden scherven kapot splijten: voor huurder of verhuurder? Vind het antwoord terug in het Nieuwe Huurboek! Om op verzendingskosten te besparen, kan je het Huurboek + addendum bij je huurdersbond telefonisch bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen. Leden vermelden hun lidnummer.

- › **leden:** Huurboek + addendum: € 27 + € 5,70 verzendingskosten (samen € 32,70)
- › **niet-leden:** Huurboek + addendum: € 33 + € 5,70 verzendingskosten (samen € 38,70)



In het verleden een foute beslissing genomen waardoor je veel geld verloor, meer geld dan er eigenlijk op je spaarrekening stond. Om de put te dichten, heb je toen moeten lenen. De lening zorgde uiteindelijk voor een nog grotere put. Dan maar gewoon een nieuwe lening bij een andere bank, je wist dat dit niet de slimste aanpak was, maar je zag geen andere uitweg op korte termijn. Maar bij die andere bank wisten ze af van je schulden. En je vraagt je boos af hoe dat nu weer mogelijk is.

De verkiezingen van afgelopen 25 mei liggen nu al een poosje achter de rug. Het heeft nogal wat voeten in de aarde gehad, maar kort na de zomer vormden vier partijen de nieuwe federale regering, die kort erna haar regeerakkoord voorstelde waarin de regering haar plannen en beleid aankondigt. Hoewel de huurwet nu naar het Vlaamse niveau is gegaan (zie verder), vinden we in dat federale regeerakkoord ook iets terug wat rechtstreeks met de huurder te maken heeft. Het gaat over de problematiek van de overmatige schuldenlast, die de nieuwe regering wil aanpakken. Om zwakke huurders te beschermen tegen overmatige schulden, zullen huurachterstallen 'die geobjectiveerd zijn na een definitieve veroordeling door de vrederechter', voortaan ook worden vermeld in het bestand van de Centrale voor kredieten aan particulieren. Meer bepaald zal die Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) verder worden uitgebreid door er meer soorten onbetaalde kredieten (energie, telecom, personenbelasting...) in op te nemen, ter bescherming van de ondernemer maar vooral van de consument met overmatige schuldenlast. Tegelijk zullen schulden-vrije consumenten sneller uit de CKP worden verwijderd. Wat betekent dat nu weer allemaal...?

Wie schulden heeft, komt terecht op de Centrale voor kredieten aan particulieren

Vandaag kan je zowat alles op krediet kopen. Waar we vroeger enkel een lening aangingen om een huis aan te kopen, gebeurt dat vandaag ook

om een nieuwe televisie of wasmachine te kopen of om op wereldreis te gaan. De verleiding is dan soms groot om meer te lenen dan je eigenlijk aankunt. En dan geraak je in een uitzichtloze spiraal en krijg je uiteindelijk een brief in de bus dat je geregistreerd staat op het negatieve luik van de Centrale voor kredieten aan particulieren (de zwarte lijst). *Hoe weten die dat ik met schulden zit?*

Door de systematische registratie van alle kredietovereenkomsten en de eventuele wanbetaling te verplichten, wilde de regering objectieve informatie verzekeren voor de kredietgever.

Omdat sommigen maar al te gemakkelijk worden verleid een grote schuldenlast op te bouwen, wil de overheid ons als consument hier tegen beschermen. De Centrale voor kredieten aan particulieren (CKP) registreert informatie over alle consumenten- en hypothecaire kredieten die particulieren voor privédoeleinden aangaan. Dat is de witte of positieve lijst. Nadat je een lening bent aangegaan, moet de kredietgever dit binnen de twee dagen meedelen aan de kredietcentrale. Bedoeling is dat als je een lening wil aangaan om een woning of om een wagen te kopen, je mogelijke nieuwe krediet-

verlener (financiële instelling) kan of zelfs moet nagaan of er al leningen op je naam staan en zo ja, of die nieuwe lening wel te verantwoorden is wegens te riskant omdat je al te veel leningen lopen hebt. Op basis van die informatie kan je bank die nieuwe lening weigeren. Want wat als je bijvoorbeeld een lening wil aangaan om een andere lening terug te betalen? Dat is niet alleen riskant voor jezelf maar ook voor de kredietverlener. Zo kan je bank zich een beeld vormen van de financiële lasten die je als kredietnemer reeds toorst. Het is de nationale bank van België die deze centrale organiseert.

Maar is ook nog een tweede lijst, die ook als de zwarte of negatieve lijst door het leven gaat. Wie drie maanden achterop geraakt met zijn afbetalingen of drie maanden in het rood blijft staan op zijn zichtrekening, komt erop. Dat gebeurt evenwel niet onopgemerkt. De nationale bank stuurt je een aangetekende brief om je op de hoogte te brengen dat je op die lijst terecht komt. Begin 2013 stonden maar liefst 330.000 mensen op die lijst. En zelfs wanneer je je schuld hebt aangezuiverd, en de bank de kredietcentrale hiervan op de hoogte heeft gebracht, blijven je gegevens nog één jaar op die zwarte lijst staan.

Huurachterstal = ook op de zwarte lijst?

Tot op heden registreert de kredietcentrale enkel wanbetalingen die voortvloeien uit kredietovereenkomsten (leningen). Ze bevat geen informatie over andere schulden, zoals huurachterstal, belastingachterstal, achterstallige bijdragen voor de sociale zekerheid, energie- of telefoonkosten of alimentatiegelden. De nieuwe regering Michel I is nu blijkbaar van plan om die lijst uit te breiden. Naast achterstallen met de energie- of telefoonfactuur, zullen ook huurders met huurachterstal op deze zwarte lijst terechtkomen. Voorwaarde is wel dat er een vonnis is, dat je met andere woorden door de vrederechter werd veroordeeld omwille van die achterstal. Bedoeling zou zijn dat als je dan een lening wil aangaan om bijvoorbeeld een wagen of woning aan te schaffen, de bank dit voortaan kan zien en je op die manier de lening kan weigeren. Zoals het geformuleerd is in het regeerakkoord, zal dat enkel mogelijk zijn als de vrederechter je hiertoe heeft veroordeeld. Hopelijk kom je er dus niet op terecht na een boos telefoontje van je verhuurder.

Wie kan deze gegevens raadplegen?

Wat met foutieve informatie die mogelijks in deze bestanden zal kruipen? Iedereen kan kosteloos een overzicht krijgen van de gegevens die op zijn naam zijn geregistreerd in het CKP-bestand. Je kan dus zelf controleren of je op de lijst staat, en als je meent dat dit onterecht is, hiertegen protesteren. In eerste instantie bij je kredietgever zelf, en als dat niet het verhoopte resultaat oplevert, kan je een klacht indienen. En wie krijgt toegang tot de gegevens op de CKP? Kredietgevers die door de overheid erkend

zijn voor het verstrekken van consumentenkredieten kunnen deze lijst raadplegen, evenals de banken voor het toekennen van hypothecaire kredieten. Tot slot ook schuldbemiddelaars. En die verkregen inlichtingen mogen enkel worden gebruikt in het raam van het verstrekken van of het beheer van kredieten of betalingsmiddelen die je privévermogen bezwaren.

In Huurdersblad 219 (juni 2014) was er al sprake van een zwarte lijst van 'te mijden huurders' die onder vastgoedmakelaars en verhuurders de ronde doet. Komt er nu een tweede zwarte lijst die verhuurders zomaar zullen kunnen raadplegen? Midden oktober verscheen op www.dewereldmorgen.be zelfs volgend bericht met als titel 'Justitie onder Michel I, niet meer voor de gewone mens': *Ook het vermelden waard is de houding die aangenomen wordt tegen zogenaamde zwakke huurders. Mensen die schulden hebben, zullen in een database worden opgenomen. Verhuurders kunnen zo nagaan of kandidaat-huurders al dan niet schulden hebben. Het spreekt voor zich dat dit zal leiden tot het uitsluiten van huurders die niet kredietwaardig worden geacht. Wat wordt voorgesteld als een beschermingsmaatregel, is dus feitelijk een maatregel die nog meer mensen zal uitsluiten. Door deze maatregel zal het aantal daklozen toenemen.*

Voortaan ook je toekomstige verhuurder?

Maar klopt het dat particuliere verhuurders, vastgoedkantoren of zelfs sociale huisvestingsmaatschappijen voortaan ook kunnen nagaan of jouw naam op die zwarte lijst staat als je je bij hen aanbiedt als kandidaat-huurder? Zullen huurders met een financiële achtergrond nu nog meer van de woninghuurmarkt worden geweerd? Want dat zou een gevaarlijke evolutie zijn. Wij vroegen het gewoon aan de nationale bank van België. En hun antwoord is duidelijk. Noch verhuurders noch vastgoedkantoren kunnen op dit ogenblik de Centrale voor kredieten aan particulieren raadplegen. De wetgever heeft de toegang uitdrukkelijk voorbehouden aan erkende kredietgevers. In de mate dat een sociale huisvestingsmaatschappij door de regering erkend is om consumentenkredieten te verschaffen, heeft zij wel toegang tot de Centrale. Echter, in dat geval moet de raadpleging wel gebeuren in het kader van een kredietaanvraag. Een raadpleging op een persoon die geen krediet aanvraagt en die louter bestemd is om in het kader van het sluiten van een huurovereenkomst te verifiëren of de persoon al dan niet betalingsachterstanden heeft, is op geen enkele manier toegelaten. En laten we hopen dat dit ook zo blijft...



BELEIDSNOTA VAN MINISTER VOOR WONEN

LIESBETH HOMANS

Bij het begin van een nieuwe regering verschijnt er een regeerakkoord waarin de grote lijnen van het te voeren beleid uit de doeken worden gedaan. Zo kan je op de vorige pagina's lezen wat het federale regeerakkoord voor de huurder in petto heeft. Daarnaast schrijft elke minister zijn eigen beleidsnota uit, waarin de eigen bevoegdheden grondiger worden uitgewerkt. Ook kersvers Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA), heeft nu haar beleidsnota klaar liggen. Met de zesde staatshervorming is sinds 1 juli 2014 de Vlaamse regering bevoegd voor de private huurwet. Het Vlaamse gewest was al sedert 1980 bevoegd voor sociale huisvesting en de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen, maar bepaalde delen van het huisvestingsbeleid, zoals de private huurmarkt, waren tot deze zomer federale bevoegdheid.

Woninghuurwet aan evaluatie toe

Hoe zal de private woninghuurwet er binnenkort uitzien? Het ziet er naar uit dat de minister niet over één nacht ijs wil gaan. De bestaande woninghuurwet blijft van toepassing tot de Vlaamse regering een eigen regeling heeft uitgewerkt. Voor het zover komt, wil de minister de woninghuurwet evalueren. Omdat de regionalisering van de woninghuurwet al lang was aangekondigd, was de vorige Vlaamse regering hiermee alvast al begonnen. De nieuwe minister wil hiermee nog een jaar verder gaan. De problematiek van de waarborg, de duur en opzegging van het huurcontract en de wo-

ningkwaliteit werden al behandeld. Nu staan de toegang tot de huurmarkt, selectie en discriminatie, de affichering van de huurprijs en de herziening ervan na renovatiewerken op de agenda. In een laatste fase moeten experts, met zowel een juridische als economische achtergrond, nog de nodige aanbevelingen doen. Dat moet eind 2015 leiden tot een globaal evaluatierapport, dat ze zal gebruiken om nieuwe voorstellen te formuleren. Wat die toegang tot de huurmarkt voor onder meer ex-gevangenen en ex-psychiatrische patiënten betreft, daarover meer in **HUURDERS**blad online



Betaalbaarheid huurder vs. rentabiliteit verhuurder

Toch kondigt de minister nu al een aantal klemtonen aan in haar beleid. Zo wil ze zowel focussen op de woonzekerheid van de huurder als op de betaalbaarheid voor de verhuurder. De private huurmarkt staat onder grote druk, zeker in het relatief goedkopere deel van de markt. Ondanks de verhoogde huurprijzen worden verhuurders weinig of niet gestimuleerd om te investeren in de woningkwaliteit. De minister vindt het belangrijk om een voldoende rendement te kunnen garanderen voor investeringen in de private huurmarkt zodat verhuurders blijven investeren en blijven verhuren aan een billijke huurprijs met voldoende woonzekerheid voor de huurder. Zo denkt ze aan fiscale maatregelen om de private huurmarkt te stimuleren en de kwaliteit van huurwoningen te verbeteren. Ook zal de minister onderzoeken of de Vlaamse overheid renovatiecontracten kan invoeren waarbij de huurder zelf overgaat tot de nodige herstellingen, in ruil voor een verminderde huurprijs. Eerder werd al aangekondigd dat men ging onderzoeken of de verhuurder de huishuur niet kon opslaan nadat hij renovatiewerken in de huurwoning had uitgevoerd. Verder zal ze de sociale verhuurkantoren (svk's) meer ondersteunen. svk's huren woningen van de eigenaar, knappen die op als dat nodig is en verhuren ze dan verder door aan minder gegoede huurders tegen een billijke huurprijs. Op die manier is de verhuurder verzekerd van zijn huurinkomsten en betaalt de huurder niet boven zijn portemonnee.

Wat die betaalbaarheid betreft, bestaat er sinds 1 januari 2014 het huurgarantiefonds. De verhuurder kan zich bij dat fonds aansluiten voor 75 euro per contract dat hij met een huurder aangaat. Dat fonds komt tussen als de huurder met minstens drie maanden huurachterstal zit, de vrederechter hem een afbetalingsplan heeft opgelegd en wanneer de huurder dat plan niet nakomt. Op die manier is de verhuurder verzekerd van zijn huurinkomsten voor wat de achterstal van maximaal drie maanden (met een plafond van 2.700 euro) betreft, maar niet voor de lopende betalingen erna. Minister Homans zal dat fonds evalueren, zo schrijft ze. Meer over de beleidsnota van minister voor wonen Liesbeth Homans op **HUURDERS**blad online



Verhuurder beloofd na renovatiewerken



REKENHOF: HUURGARANTIEFONDS FLOPT

Dat huurgarantiefonds werd op massaal applaus onthaald bij verhuurders en vastgoedmakelaars. Maar het Rekenhof constateert op 7 oktober 2014 dat slechts 245 verhuurders zich bij dat fonds hebben aangesloten in plaats van de verwachte 18.000. Het fonds zal daarom met vooral eigenaarsorganisaties onderzoeken wat deze geringe respons veroorzaakt. Wellicht is het uitblijven van een grootschalige communicatiecampagne een van de oorzaken. Het Rekenhof controleert alle openbare financiën van alle overheden in België, behalve die van de gemeenten (www.rekenhof.be).



JE HUURWONING TIJDENS DE WINTER

Totaal van de buitenwereld afgesloten, het openbaar leven compleet ontworicht, alle verkeer verlamd en de spoorlijnen geblokkeerd... Extreem lage temperaturen, een snoeiharde wind en opstuvende sneeuw, in de winter is het soms beter binnen te blijven omdat het buiten niet alleen koud maar zelfs gevaarlijk kan zijn. Maar opdat het ook binnen niet alleen warm maar ook veilig blijft, neem je hier ook best een aantal voorzorgsmaatregelen om jezelf en je woning te wapenen tegen de winter. Want vooral tijdens dit seizoen loop je een verhoogd risico op CO-vergiftiging, maar ook op vocht en schimmel op de muren.

VERLUCHTEN = CO-VERGITIGING VERMIJDEN

CO, wat staat voor koolstofmonoxide, is een kleurloos, geurloos, smaakloos en irriterend gas dat onder meer vrijkomt bij een onvolledige verbranding. Het is iets lichter dan lucht. Het zit ook in de uitlaatgassen van auto's en in tabaksrook. Hierdoor hebben rokers een meetbaar percentage CO in hun bloed. Het staat ook bekend als kolendamp. Vroeger werden de huizen voornamelijk verwarmd met steenkool. En er gebeurde al eens een ongeluk bij slecht onderhouden schoorstenen en kachels. CO ontstaat inderdaad bij de verbranding van nagenoeg alle soorten brandstof in slecht geregelde of slecht onderhouden kachels en verwarmings- en warmwatertoestellen.

Verbranding is een chemisch proces waarbij brandstof reageert met de in de lucht aanwezige zuurstof, waardoor energie (voornamelijk warmte) vrijkomt. Volledige verbranding houdt in dat die stof zich verbindt met een maximum aan zuurstof en dus volledig opbrandt. Je ziet dan een blauwe vlam. Hoe meer zuurstof er tijdens de verbranding aanwezig is, hoe beter de verbranding. De meeste verbrandingen zijn evenwel 'onvolledig'. Onvolledige verbranding, die een gele of oranje vlam geeft, treedt op als er te weinig zuurstof aanwezig is maar de verbranding toch niet stopt. Als je bijvoorbeeld een pan op het fornuis laat overkoken, kan er wel eens water over de rand lopen. Als dat dan in het vuur terechtkomt, zal je



De kleur van de vlammen is belangrijk!



Verwarm met de juiste verwarmingsbronnen

een gele vlam zien omdat er door dat water tijdelijk minder zuurstof naar de vlammen gaat. Bij zo'n onvolledige verbranding komen een hele reeks schadelijke stoffen vrij, zoals CO en een pak dioxines, een verzamelnaam van organische verbindingen, waaronder enkele zeer giftige.

**Verluchten = verse
zuurstof binnen-
en vervuilde lucht
buitenhalen.**

Meer risico op CO-vergiftiging in slecht verluchte ruimtes

CO is jaarlijks goed voor duizenden ongevallen, met pieken tussen oktober en april, waarvan een honderdtal met dodelijke afloop. In ons land is CO zelfs de meest voorkomende oorzaak van dodelijke ongevallen door vergiftiging. Bij koud weer houden we alle deuren potdicht en dekken we alle kieren af waardoor er minder verluchting is binnen. Maar ook wanneer het iets warmer

wordt, als het verwarmingstoestel dicht slaat en er minder zuurstoftoevoer is waardoor de verbranding onvolledig gebeurt, kampen we met een verhoogd risico. Laat de kachel daarom ook nooit te lang op de laagste stand branden. Ook bij windstil weer zal de schoorsteen minder goed trekken. Ook voldoende verluchten is belangrijk, zeker in de badkamer waar een waterverwarmer hangt, en in de kamers die met een verplaatsbare petroleumkachel (zibrokamien) worden verwarmd. Slaap ook nooit in een kamer waarin

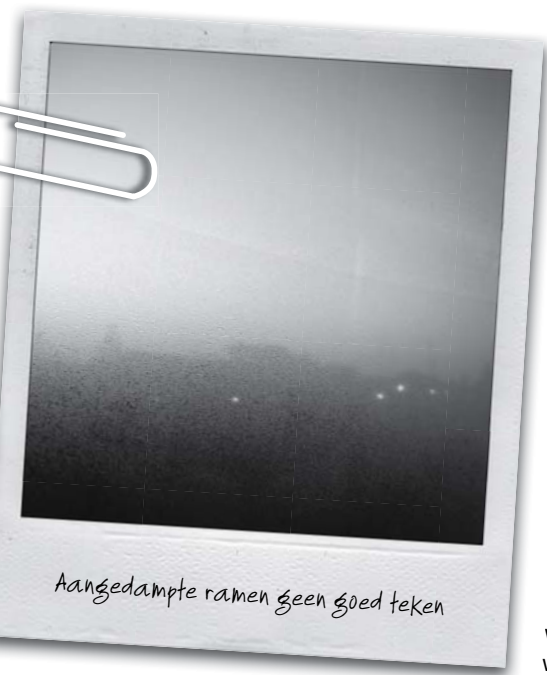
een waterverwarmer brandt. Het is dan ook belangrijk om schoorsteen en verwarmingstoestellen geregeld door een erkend vakman te laten nakijken en reinigen. Gebruik de toestellen waarvoor ze dienen. De vijf

liter-gasgeiser mag enkel aan lavabo of gootsteen worden gebruikt, nooit voor bad of douche.

Wie aansprakelijk: huurder of verhuurder?

Een CO-vergiftiging is dus het gevolg van een samenloop van omstandigheden, zoals onvoldoende verluchting, onvakkundige installatie van de verwarmings-toestellen, een onjuist gebruik ervan of geen of onvoldoende onderhoud van toestel en schoorsteen. Maar heel wat woningen worden tegen hoge huurprijzen verhuurd terwijl hun kwaliteit vaak te wensen overlaat, waaronder een slechte of totaal verouderde installatie. De verhuurder gaat dus niet altijd vrijuit. Die is verplicht om de woning in goede staat van onderhoud te leveren, de nodige herstellingswerken uit te voeren als de verwarmingsinstallatie verouderd is en de woning te vrijwaren van verborgen gebreken. Bij de aanvang van het huurcontract moet hij ervoor zorgen dat de verwarmingsinstallatie goed onderhouden is. Is de ketel versleten, dan komt dat ook op zijn schouders terecht. Als huurder moet je zelf instaan voor het onderhoud van de toestellen door een vakman en het regelmatig vegen van de schoorsteen. Stelt die gebreken vast, dan moet je de verhuurder hiervan onmiddellijk op de hoogte brengen zodat die de nodige herstellingen kan laten uitvoeren.

Hoe krijg je dan een CO-vergiftiging? CO wordt vrij snel via de longen opgenomen in ons bloed, waar het zich vasthecht aan de rode bloedcellen waar het de levensnoodzakelijke zuurstof verdringt. En net omdat je het niet ruikt, ziet of smaakt, is het supergevaarlijk. Zo is het vaak al veel te laat vooraleer je merkt dat jijzelf of iemand anders vergiftigingssymptomen vertoont. De eerste tekenen zijn bovendien banaal en worden amper herkend als beginnende CO-vergiftiging: hoofdpijn, misselijkheid en een onverklaarbare vermoeidheid. Ze kunnen gemakkelijk worden verward met voedselvergiftiging (maar dan zonder de diarree) of griepvirus (zonder de koorts). Maar als je altijd misselijk wordt telkens je een douche neemt, is dit toch al een teken aan de wand, net zoals wanneer je huisdier zich onrustig gedraagt of flauw valt, de waakvlam geel in plaats van blauw kleurt of wanneer ramen of muren aandampen. In een later stadium krijgt het slachtoffer last van braken, duizeligheid en bewustzijnsverlies dat tot coma of zelfs de dood kan leiden. De ernst van de vergiftiging hangt ook af van de hoeveelheid CO in de kamer, de duur van de blootstelling en het aantal rode bloedcellen die met CO verzadigd zijn. Vooral kinderen zijn heel gevoelig en de gevolgen bij hen zijn ook ernstiger. Merk je toch op dat iemand met die symptomen zit, open dan zo vlug mogelijk ramen en deuren, zet, als dat mogelijk is, het toestel af, haal het slachtoffer uit de kamer en bel een ziekenwagen met zuurstof aan boord. Vermeld steeds dat het slachtoffer in ademsnoed verkeert, dan sturen ze automatisch een MUG (mobiele urgentie groep, een gespecialiseerde eenheid die wordt ingeschakeld bij dringende geneeskundige hulpverlening). Doe je dat niet, dan riskeer je dat ze een gewone ambulancier sturen.



VENTILEREN = VOCHTPROBLEMEN VERMIJDEN

Hoewel de buitenlucht in de winter koud en droog aanvoelt, treden in veel woningen dan pas vochtproblemen op. Hoe komt dat nu weer? Koude lucht bevat minder vocht dan warme lucht. In de winter, als het koud is, ga je de woning meer verwarmen en ben je minder vlug geneigd om ramen en deuren te openen en zal je minder ventileren. In de winter blijf je ook meer binnen en produceer je dus meer vocht: niet alleen door te koken maar ook door er gewoon te zijn. We transpireren om overtollige warmte kwijt te raken, om zo ons lichaam op de juiste temperatuur te houden. Door het produceren van transpiratievocht wordt de oppervlakte van de huid nat. De zweetdruppeltjes verdampen, waardoor het lichaam afkoelt. Gemiddeld verliest iemand een halve tot een liter transpiratievocht per dag. Een gemiddeld gezin

produceert tien tot twintig liter vocht door te koken, (af) te wassen, te douchen en zelfs door te ademen. En de warme binnenlucht neemt al dat vocht op. Tegelijk staan de buitenmuren, ramen en deuren direct in contact met de kou buiten: zij zijn dus kouder dan de warme binnenlucht. Door dit temperatuurverschil kan daar condens ontstaan. En condens zorgt voor vochtplekken

In een gebouw dat wordt verwarmd en waarbij ramen, deuren of roosters open staan, ontstaat trek. Dit kan zorgen voor natuurlijke ventilatie.

en schimmels. Water kan verschillende vormen aannemen. Als het vriest, stolt het van vloeibare naar vaste vorm. En omgekeerd: smelten, als het dooit, gaat van vast naar vloeibaar. Condensatie is de fase van gas- of dampvorm naar vloeibaar. Het is het tegenovergestelde van verdamping (van vloeibaar naar gas of damp). Wanneer warme vochtige lucht afkoelt, condenseert de waterdamp. Dat kan je bijvoorbeeld zien als je aan het douchen bent: de warme en vochtige lucht condenseert op de koudere oppervlakte van de spiegel.

Belangrijk om de vochtige lucht in de woning af te voeren, is ventileren. Door de warme lucht naar buiten te ventileren, komt er koudere en dus droge lucht naar binnen. Dus ook in de winter is het van groot belang om je woning te ventileren. Dat is het voortdurend verversen van de vochtige en bevuilde binnenlucht die op die manier vervangen wordt door zuurstofrijke buitenlucht. Verluchten (= intensief ventileren) is het tijdelijk openzetten van ramen en deuren zodat een relatief grote hoeveelheid lucht wordt verversd. Dat doe je best als je met verven en lijmen klust in huis, als je rookt, na het douchen, na een nacht slapen of tijdens het koken en het drogen van wasgoed binnen. Eigenlijk is voortdurend ventileren beter dan verluchten, maar dat moet wel mogelijk zijn. Zo moeten er al roosters in de ramen zitten of moet de woning over een mechanisch ventilatiesysteem beschikken. Als huurder ga je dat niet zelf installeren. Zonder toestemming van de verhuurder mag je dat zelfs niet.



De schoorsteen van binnen.



De schoorsteen moet hoog genoeg zijn.

DE INGEWANDEN VAN JE WONING: DE SCHOORSTEEN

Warmte duwt een gas of vloeistof naar boven. Het is een natuurkundig fenomeen dat trek of schoorsteeneffect wordt genoemd. Door warmte zet lucht uit waardoor de dichtheid afneemt. Dat verschil in dichtheid zorgt voor een drukverschil, de drijvende kracht achter trek. In een schoorsteen wordt dat nog versterkt. Maar bij het stoken wordt er niet alleen warme lucht door het rookkanaal van de schoorsteen gejaagd, ook kleine onverbrande deeltjes komen vrij en hechten zich tegen de wand. Die zorgen niet alleen voor een risico op schouwbrand maar ook voor een verminderde trek. Met een verhoogd risico op CO-vergiftiging. Het is dus belangrijk om de schoorsteen regelmatig te laten vegen. Dat is een taak voor de bewoner, en dus ook voor de huurder. Verwarm je met hout, stookolie of kolen, dan wordt een jaarlijkse onderhoudsbeurt aangeraden. Wordt er met gas verwarmd, dan moet dat om de twee jaar. Gebruik steeds de juiste brandstof. Vochtig of behandeld hout in een kachel is sterk vervuילend. Ook krantenpapier veroorzaakt schadelijke uitstoot door de drukinkt. En smoor het vuur niet. Smoren komt erop neer dat je de zuurstoftoevoer naar het vuur belemmert waardoor de verbranding onvolledig verloopt en er meer schadelijke stoffen, zoals CO, vrijkomen.

Een schoorsteen is een afvoerkanaal voor rookgassen. Dat is het gas dat overblijft na de verbranding van brandstof. Oorspronkelijk werden vuren binnenshuis gestookt waarbij de rook langs verschillende kleine gaten en kieren in het dak de woning verliet. Er werd toen midden in het huis gestookt zodat de hele ruimte warm werd. De eerste schoorstenen waren waarschijnlijk een speciaal hiervoor groter gemaakt gat in het dak om de rook door te laten. Toen men de kachel tegen de muur plaatste, werd de schoorsteen aanvankelijk een horizontale opening in die muur. Maar al gauw ontdekten men dat de rook de kamer op die manier niet optimaal verliet. Zo zag de schouw het levenslicht, waaruit later dan de schoorsteen is gegroeid. Door boven het vuur een verticale kolom te plaatsen, stijgt de opgewarmde lucht snel, waarbij ook de rook wordt meegezogen. Dat is trek. Als er dan nog eens wind over die schoorsteen waait, wordt de opgewarmde lucht ook nog eens aangezogen. Vandaar dat hij voldoende hoog moet zijn en zeker boven de rand van het dak moet uitkomen.

Een schouw is een stookplaats, bijvoorbeeld een open haard, met daar boven een kap waarin de rook wordt opgevangen. Die kap zorgt ervoor dat de warmte beter in de kamer wordt verspreid terwijl de rook toch gemakkelijk weg kan. In huizen van welgestelden was de schouw vaak een marmeren pronkstuk bekleed met geglazuurde tegels. Die open haard werd later vervangen door een kachel waarbij de kap in aangepaste vorm bleef maar werd aangesloten op de rookafvoer van de kachel en zo als schoorsteen werd gebruikt. De schouw was dus technisch niet langer nodig, maar ze bleef toch omdat ze ondertussen als schoorsteenmantel deel was gaan uitmaken van het interieur. Toen nog later de centrale verwarming zijn intrede deed, werd de schoorsteenmantel niet meer dan een sierornament.

HOE SOCIAAL IS SOCIAAL HUREN ?

- ① Klantvriendelijkheid is meer dan enkel beleefd en vriendelijk zijn.
- ② Het beleid van een sociale huisvestingsmaatschappij kan niet sociaal zijn zonder samenwerking met haar huurders.
- ③ Huurders met woonproblemen, huurders die overlast veroorzaken, moeten beter en vaker worden opgevolgd.
- ④ Conciërges zijn overbodig. Ze kosten de huurders enkel geld en ze lossen weinig op.
- ⑤ Een huisvestingsmaatschappij moet in de eerste plaats investeren in woningen. Het voorzien van een ontmoetingsplaats voor kinderen en ouders of van voldoende groen is bijkomstig.

Dat zijn vijf stellingen die het publiek voorgelegd kreeg op het jaarlijkse bewonerscongres van VIVAS, dat op zaterdag 29 november jl. in Mol plaatsvond. Bij VIVAS zijn een achttiental sociale bewonersgroepen aangesloten, die elk jaar ook een bewonerscongres organiseren waarin telkens een welbepaald thema wordt uitgediept. Dit jaar werd er gedebatteerd over hoe sociaal sociaal huren is. Want wanneer is een sociale huisvestingsmaatschappij sociaal? Is dat wanneer ze de huurder centraal stelt? Of gaat het eerder om betaalbaar wonen – vergeet zeker de bijkomende kosten en lasten niet – met gegarandeerde woonzekerheid? Of is dat wanneer gefocust wordt op duurzaam en kwaliteitsvol wonen in een leefbare buurt? We vroegen het aan Etienne Luyten van VIVAS, die het publiek op het bewonerscongres ook te woord stond.

KLANTVRIENDELIJKHEID IN DE SOCIALE HUUR

HUURDERSblad: *Het bewonerscongres draaide dit jaar rond het sociale beleid van de huisvestingsmaatschappij. Nodig? Want uit de rapporten van de visitatiecommissies (controle op de maatschappijen georganiseerd door de Vlaamse overheid) blijkt klantvriendelijkheid nog vaak het zwakke broertje.*

Etienne Luyten: Dat verschilt van maatschappij tot maatschappij. Er zijn er die op dat vlak goed scoren maar evengoed minder of zelfs ronduit slecht. Alles hangt af van de mate hoeveel de huisvestingsmaatschappij hier bereid is in te investeren. Er zijn nog steeds maatschappijen die hun eigen ding blijven doen, boven alles uit, zonder dat het lokale beleid, of de huurder, veel in de melk heeft te brokkelen. Een goed huisvestingsbeleid kan alleen maar als iedereen erbij wordt betrokken, niet alleen het gemeentebestuur maar ook bewonersgroepen en opbouwwerk.

HUURDERSblad: *Een van de stellingen op het congres is of conciërges overbodig zijn. Of zorgen ze daarentegen eerder voor minder conflicten?*

Etienne Luyten: In de stad Antwerpen loopt er momenteel een proefproject rond leefbaarheidsmedewerkers en conciërges. Ze fungeren als eerste aanspreekpunt voor het appartementsgebouw. Ze houden toezicht op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, melden vernietigingen of nodige herstellingen. De huurders kennen die mensen, die hebben zichzelf voorgesteld. Dus ik denk wel dat conciërges hun nut hebben.

HUURDERSblad: *Kan een bewonerscongres het verschil maken, denk je?*

Etienne Luyten: Ik geef toe, we gaan hier wellicht geen groot steentje verschil maken. Maar je moet het zo zien. Sociale huurders werken vrijwillig mee in de vele bewonersgroepen in Vlaanderen, de ondersteuning hangt vaak af van opbouwwerk. En dat blijft een teer punt. Als die wegvalt – niet zo denkbeeldig in tijden van crisis en besparingen – heeft dat een directe invloed op ons. VIVAS is vrijwel de enige organisatie die geen gesubsidieerde professionele beroepskracht heeft. Met het jaarlijkse bewonerscongres willen we vooral naar buiten komen en onze stem laten horen. Dat we in de beleidsnota van Vlaams minister



Sociale huur moet sociaal blijven.

voor wonen, Liesbeth Homans, überhaupt vermeld staan, betekent al veel voor ons. Wij zitten bijvoorbeeld ook in de werkgroep van de visitatiecommissie die de goede praktijken van de maatschappijen belooft. Dat is toch niet niets. Dat is ook een doelstelling van het jaarlijkse bewonerscongres: de erkenning van ons bestaan in het beleid, dat er met ons rekening wordt gehouden. Elk jaar vindt het congres in een andere stad plaats en wordt een plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappij uitgenodigd. Die voelen dan toch een zekere druk. Maar om terug te keren naar het onderwerp van dit jaar. Sommige huurders hebben rechten waarvan ze niet op de hoogte zijn. Het zou al een hele verwezenlijking zijn mocht de huisvestingsmaatschappij hen hier automatisch van op de hoogte brengen of hen die rechten spontaan toekennen. Mochten we daarin slagen, dan zou het congres al een groot succes zijn, denk ik... Dat is ook sociaal.

HUURDERSblad: *Ik heb vernomen dat jullie ook al gesproken hebben met het kabinet van minister Homans.*

Etienne Luyten: Het was positief dat dit gesprek plaatsvond, dat is eigenlijk ook al een erkenning van VIVAS. Ook werd er ons beloofd dat we betrokken gaan worden bij de veranderingen in het sociale huurbesluit. Wat de 3-6-9 huurcontracten voor de sociale huur betreft, daar zijn we minder tevreden over. De minister heeft in het verleden altijd verklaard hier geen voorstander van te zijn. Het lijkt er nu op dat Mercedes Van Volcem, die hier al lang voor pleit (zie ook Huurdersblad 204 op www.huurdersbond.be), haar slag dan toch heeft thuisgehaald.



Etienne Luyten

HUURDERS MET PSYCHISCHE PROBLEMEN

Derde stelling op het bewonerscongres was of huurders die op een of andere manier voor overlast zorgen, beter moeten worden begeleid. Wim Phlix van Woonhaven uit Antwerpen, de grootste sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen, vertelde op het congres over sseGA (Samenwerkingsverband sociale huisvesting en geestelijke gezondheidszorg Antwerpen), een proefproject dat sociale huurders met psychiatrische problemen helpt.

Wim Phlix: Enkele jaren geleden zat ik in een panel met iemand van De Vliering, een project van beschut wonen, dat ging over de instroom van risicohuurders met psychische problemen in de sociale huur. Zij begeleiden psychische patiënten bij hen thuis. En wij hebben huurders die door hun psychische toestand voor overlast zorgen. Zo hebben we elkaar gevonden. Als huisvestingsmaatschappij hadden wij hier geen enkele expertise in. Sommige van die huurders zorgen voor overlast, maar er zijn ook mensen die met overlast kampen. Mensen met depressie of angst vermijden soms hulp en blijven zo onder de radar verstopt. Die hebben een specifieke aanpak nodig om hen voor begeleiding te motiveren. We noemen dat assertieve gemeenschapszorg of bemoeizorg. Het sseGA-team helpt dus ook mensen die geen hulpvraag hebben. Als onze sociale dienst merkt dat er een probleem is met een huurder dat wel eens psychisch zou kunnen zijn, geven we dat door waarop hun team, dat uit een psychiater, psycholoog en gespecialiseerde verpleegkundigen bestaat, bij de huurder langsgaat. Nagenoeg altijd geraken ze binnen. Dan wordt een gesprek opgestart en



Wim Phlix

wordt de huurder warm gemaakt om zich te laten begeleiden. Dat is heel kort de methodiek van de bemoeizorg. Om uithuiszetting te vermijden, willen we dergelijke huurders liever gepaste begeleiding aanbieden. Dat kan via het ssega-project. Zij trainen ons ook in het herkennen van psychiatrische problemen, zodat we gericht kunnen doorverwijzen.

HUURDERSblad: *Enkele jaren geleden werden elf proefprojecten goedgekeurd in de samenwerking tussen wonen en welzijn. Jullie project is daar een van. Zie je dat als een evolutie, dat wonen en welzijn steeds nauwer gaan samenwerken?*

Wim Phlix: Het is niet alleen wenselijk maar ook nodig. Het kadert in de vermaatschappelijking van de zorg. Mensen wordt meer bij hen thuis verzorgd in plaats van in een ziekenhuisbed.

Zittende huurders vs. instroom

HUURDERSblad: *Gaat het om een vorm van beschut wonen, of heb ik dat verkeerd voor?*

Wim Phlix: Het ssega-project is enkel bedoeld voor zittende huurders.

Voor de begeleiding van andere doelgroepen, zoals daklozen, jongeren, gehandicapten en ook psychiatrische patiënten die nog geen sociale huurder zijn, hebben we goede afspraken over hun begeleiding. Via het sociale huurbesluit kan er een begeleidingsovereenkomst worden gesloten met bijvoorbeeld psychiatrische instellingen en werken we ook samen buiten het sociale stelsel. Zij huren van ons enkele woningen en beslissen autonoom of iemand klaar is om zelfstandig maar dan begeleid te gaan wonen. Blijkt dat dan achteraf niet te werken, dan kan hij een stapje terugzetten op de woonladder maar is hij zijn sociale woning niet definitief kwijt. En dat is beter dan dat iemand die nog niet klaar is om zelfstandig te gaan wonen, via het gewone stelsel een woning krijgt toegewezen. Als die dan zijn woning verliest omdat hij nog niet klaar was om alleen te wonen, is dat definitief. Zo creëer je ook een gecontroleerde instroom. Het is ook geen *Housing first*, dat uit Amerika kwam overgewaaid, waar je bijvoorbeeld een dakloze eerst een bed, tafel en stoel geeft en hem dan later warm maakt voor begeleiding. Je focust dus eerst op de woning. Hoewel dat in Amerika maar ook in Nederland succesvol is gebleken, blijft dat toch heel intensief werken. De zware doelgroep vergt als het ware een een-op-een begeleiding.

DAG VAN DE SOCIALE HUURDER

Wie staat in voor de nodige herstellingswerken?

Het toilet dat blijft doorlopen, de lavabo die opnieuw verstopt zit, een lekkende keukenkraan... kleine mankementen die toch voor de nodige wrevelf zorgen als ze niet tijdig worden hersteld. Maar wie moet instaan voor onderhoud en herstellingen in de sociale huur: huurder of sociale huisvestingsmaatschappij? En waarom moet je er zo lang naar vragen en sturen ze niet meteen een klusjesman? Of moet of mag je zelf een loodgieter of schrijnwerker contacteren en de factuur dan doorsturen naar de maatschappij? En wat als het licht in de gang in het weekend uitvalt? Moet je dan wachten tot maandag vooraleer je de maatschappij kunt bereiken?

Het thema leeft, ook onder de Gentse sociale huurders. Daarom besloot Gensh er zijn jaarlijkse *Dag van de sociale huurder*, die plaatsvond op zaterdag 18 oktober, aan te wijden. Gensh, dat sinds januari 2005 staat voor Gents netwerk van sociale huurders, groepeerde ongeveer 250 sociale huur-

ders van zes sociale huisvestingsmaatschappijen, afkomstig uit verschillende wijken. Samen kan je meer bereiken dan alleen. Daarom bouwde Gensh een netwerk uit van sociale huurders (groepen). Zo leer je elkaar beter kennen, wissel je ervaringen uit en baken je gemeenschappelijke standpunten af die bedoeld zijn voor het lokale beleid of de huisvestingsmaatschappij zelf. Op de dag zelf konden sociale huurders tijdens verschillende babbelsalons vragen stellen wie nu voor wat moet instaan en wat je moet doen als je te lang moet wachten? En ook hoe het komt dat sommige maatschappijen met een eigen hersteldienst werken en waarom je er precies zo veel voor moet betalen. Ook duurzaam herstellen kwam uitvoerig aan bod. Moet je de koffiezetmachine wegwerpen als het rode lichtje niet meer brandt? Als hij nog in garantie is, geeft de firma je gewoon een nieuw exemplaar omdat herstellen vaak duurder is. Tijdens het Repair café worden dergelijke zaken gratis voor je hersteld of kan je het zelfs zelf leren. Maar ook fietsen repareren, juwelen herstellen, computers in gang krijgen, kledij oplappen... het gebeurt allemaal in het Repair café.

Dag van de sociale huurder



Babbelsalons op dag van de sociale huurder

PROBLEMEN REGISTRATIEKANTOOR – DEEL II (*)

Dan zocht je wegens persoonlijke omstandigheden dringend een huurwoning en vond je er een, die weliswaar niet helemaal aan je wensen beantwoordde wegens eigenlijk te ver van alles en te klein en klam, maar je kon je het niet veroorloven kieskeurig te zijn wegens gebrek aan alternatieven. En met een wrang gevoel teken je toch maar het negenjarige huurcontract. En ondertussen woon je er al een half jaar, zij het nog steeds niet van harte. En dan biedt er zich plots een buitenkansje aan. Je stuit op een andere, deze keer wel centraal gelegen ruime en zonnige huurwoning die meteen vrij is. Zoiets kan je niet laten liggen. Maar dan moet je wel van je huidige contract zien af te geraken. Opzeggingstermijn is drie maanden, opzegvergoeding bedraagt ook drie maanden, want je wil weg in het eerste jaar. Drie maanden dubbele huishuur, dat ligt financieel gevoelig. Maar je hebt gehoord dat als het contract niet is geregistreerd, je het dan kunt opzeggen zonder opzeggingstermijn van drie maanden en zonder schadevergoeding. Dus ga je naar het registratiekantoor waar ze goed nieuws voor jou in petto hebben. Je contract blijkt niet geregistreerd. En dus zeg je het op met een termijn van twee weken.

Ter herhaling. Vanaf twee maanden na de ondertekening kan de huurder zijn negenjarig contract zonder termijn en zonder schadevergoeding opzeggen als het niet is geregistreerd op het moment van het versturen van de opzeggingsbrief. Hoe kom je dan te weten of het contract is geregistreerd, want de verhuurder is niet verplicht je hiervan op de hoogte te brengen. Het hem vragen is geen optie, want dat staat gelijk met het wekken van slapende honden. De enige mogelijkheid is het gaan vragen bij het registratiekantoor zelf. Als je contract is geregistreerd, moet dat daar in de computer zitten en moet er een exemplaar van je contract terug te vinden zijn. De documentatie in de registratiekantoren is in beginsel niet openbaar en heeft een strikt vertrouwelijk karakter. Niet iedereen kan er dus zomaar terecht voor informatie. Het registratiekantoor mag alleen inlichtingen verstrekken aan de ondertekenaars van een document of hun rechthebbenden. Registratie is het opnemen van de belangrijkste gegevens in de administratie van een registratiekantoor. Men schrijft de belangrijkste gegevens van het contract over in een register, wat nadien wordt bevestigd met een stempel op het contract. Als je een document laat registreren bij het registratiekantoor, krijgt het een vaste datum

en kan het bestaan ervan niet meer worden betwist. Wanneer het gaat over een contract voor de huisvesting van een gezin of een persoon, is het enkel de verhuurder die dat verplicht moet registreren. De huurder mag dit doen maar is hiertoe niet verplicht. Hij kan dit doen als hij hoort dat de woning te koop staat: een contract met vaste datum beschermt hem beter tegenover een mogelijke koper.

Terug naar onze huurder. Tot diens grote verbazing staat een week later de verhuurder te zwaaien met zijn exemplaar van het contract in de hand, waarop wel een stempel van het registratiekantoor prijkt. *Hoe kan dat nou?* Blijkt dat de verhuurder het contract wel degelijk heeft laten registreren, maar bij een ander registratiekantoor in een andere stad. *Telt dat dan wel?*

Huurwet vs. registratiewetboek

Helaas wel. De huurwet zegt enkel dat je geen opzeggingstermijn en –vergoeding verschuldigd bent als het contract niet is geregistreerd op het moment dat je de opzeggingsbrief hebt verstuurd. De huurwet heeft het niet over in welk kantoor de verhuurder het contract moet laten registreren. Het registratiewetboek mag dan wel bepalen dat huurcontracten moeten worden geregistreerd in het kantoor van het gebied waar de huurwoning is gelegen, dat wetboek bevat wel enkel richtlijnen die de verhouding regelen tussen overheid en burgers die bepaalde overeenkomsten moeten laten registreren. Maar het heeft geen invloed op de huurwet of op de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder. Zo bepaalde het registratiewetboek vroeger – voor 1 januari 2007 – dat zowel huurder als verhuurder ‘voor gedeelde kosten’ het contract moest

laten registreren. Maar dat belette niet dat in het contract geldig kon worden *overeengekomen* dat het registreren en de hierbij horende kosten enkel ten laste van de huurder viel. Het contract van negen jaar van onze huurder is geregistreerd op het moment van het versturen van de opzegging. De opzeggingstermijn wordt dus verlengd tot drie maanden, en de verhuurder heeft wel degelijk recht op de schadevergoeding van drie maanden huishuur.

De woninghuurwet heeft het enkel over het feit of het negenjarig contract wel of niet is geregistreerd op het moment dat de huurder zijn opzeggingsbrief verstuurt, en niet waar de registratie had moeten gebeuren.

Fout van registratiekantoor of verhuurder?

Gevolg is natuurlijk wel dat de huurder met de gebakken peren zit. Moest hij daarvoor speciaal naar het registratiekantoor gaan om te horen dat ze zijn contract of gegevens daar niet vonden. Als de verhuurder het contract in om het

(*) Deel I vind je terug in Huurdersblad 217 → zie Huurdersblad archief op onze website.

even welk kantoor kan laten registreren, moet de huurder dan voortaan alle registratiekantoren van het land beginnen afbellen om helemaal 100 % zeker te zijn of zijn contract nu wel of niet is geregistreerd? De huurder heeft hier te goeder trouw gehandeld. Het registratiewetboek zegt dat huurcontracten moeten worden geregistreerd in het kantoor van het gebied waar de huurwoning is gelegen. Hij mocht er dus van uit gaan dat hij op dat kantoor de juiste informatie zou krijgen. Dat is nu niet het geval. Ofwel heeft de ambtenaar van het registratiekantoor een fout gemaakt door een contract van een woning ver buiten zijn ambtsgebied te registreren, ofwel heeft de verhuurder foutief gehandeld door – al dan niet bewust – het contract in het verkeerde kantoor te registreren. Ofwel is het een ongelukkige combinatie van beide.

Feit is wel dat de huurder nu schade ondervindt door die fout: tegen zijn verwachtingen in is hij een opzegtermijn van drie maanden en een schadevergoeding van drie maanden verschuldigd. Hij kan nu een compenserende vergoeding eisen van degene die de fout heeft gemaakt. Is dat de verhuurder of het registra-

tiekantoor? De verhuurder zou die fout ook onbewust kunnen hebben gemaakt. Stel dat hij twee woningen verhuurt in twee verschillende provincies, dan kan het zijn dat hij voor het gemak met beide contracten naar hetzelfde registratiekantoor is langsgeslepen. Hij weet misschien niet dat een huurcontract niet in om het even waar kan worden geregistreerd. Maar de ambtenaar van het registratiekantoor registreert dagelijks huurcontracten. Hij is er professioneel mee bezig en moet toch enige notie hebben van het registratiewetboek. Hij had dus moeten weten dat je niet om het even waar een huurcontract kan registreren.

Procederen tegen de overheid

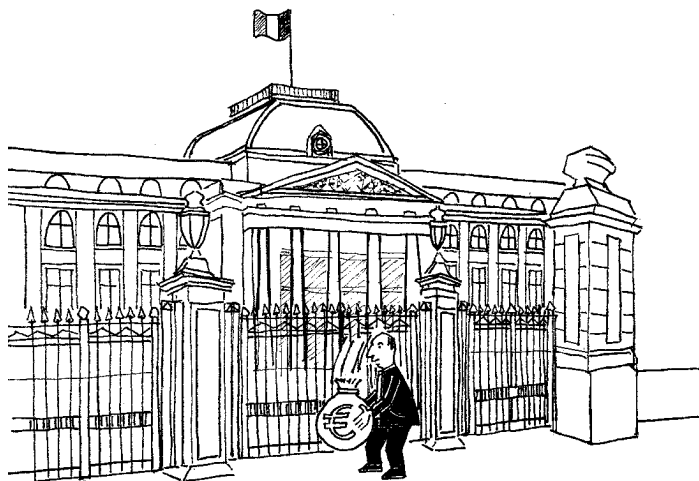
Maar als je het registratiekantoor voor de rechter wil dagen voor een compenserende schadevergoeding, dan moet je procederen tegen de Belgische staat. En net voor de verkiezingen besliste de vorige federale regering Di Rupo dat wie een procedure wint tegen de overheid, geen aanspraak meer kan maken op een rechtsplegingsvergoeding. Deze wet is tot op heden nog niet in werking omdat er ondertussen toch al heel wat protest tegen is gerezen. Er

zijn zelfs al consumentenorganisaties naar het grondwettelijk hof getrokken om deze wet aan te vechten.

Hoe zit dat hier nu in elkaar? Wie een rechtszaak wint, heeft recht op een rechtsplegingsvergoeding. Dat is een tegemoetkoming in de kosten en erelonen van de advocaat die worden verhaald op de verliezende partij. Het gaat om een forfaitaire vergoeding, die afhangt van het gevorderd bedrag, met een minimum- en maximumbegrenzing. Maar als de rechter meent dat de financiële draagkracht van de verliezende partij te klein is, kan hij dat bedrag verlagen. Omgekeerd kan ook, als de zaak te complex is, kan het worden verhoogd. Maar al sinds 2010 kon in bepaalde gevallen de Belgische staat niet worden veroordeeld tot de rechtsplegingsvergoeding. Dat was onder meer het geval wanneer het openbaar ministerie tussenkomt in een burgerlijk geding. Redenering is dat het openbaar ministerie in burgerlijke zaken, zoals in strafzaken, het algemeen belang verdedigt. Vandaar dat het zijn rechtsvordering in volle onafhankelijkheid en zonder rekening te moeten houden met het financiële risico van een proces, moet kunnen uitoefenen.



Het openbaar ministerie (ook wel gekend als het parket) staat actief in voor de handhaving van de rechtsorde. Op strafgebied betekent dit het opsporen en vervolgen van misdrijven. Het onderzoekt ook klachten en processen-verbaal en zorgt voor de uitvoering van de straffen. In burgerlijke zaken, waaronder de huurwet behoort, kan het ofwel op eigen initiatief of op vraag van een rechter, advies geven over bepaalde fundamentele rechten. Het openbaar ministerie wordt ook wel eens de staande magistratuur genoemd, in tegenstelling tot de zittende magistratuur (de rechters).



De fiscus heeft ook lang volgehouden dat het in fiscale procedures niet verplicht was om die rechtsplegingsvergoeding te betalen omdat het meende een gelijkaardige rol te spelen als het openbaar ministerie. Belastingplichtigen die naar de rechter stapten tegen een fiscale aanslag, moesten hun advocaatskosten zelf maar dragen, zelfs als de rechtbank hen in het gelijk stelde. Maar de fiscus werd op dat gebied door het hof van beroep van Bergen teruggefloten. Blijkbaar heeft de fiscus doorgezet. De wet die de regering Di Rupo op het nippertje heeft gemaakt, breidde dit toch uit tot de fiscus. Die zou jou dus niet langer een rechtsplegingsvergoeding verschuldigd zijn, ook al win je de rechtszaak. Omgekeerd wel: jij moet wel een stuk van de advocaatskosten van de overheid betalen als die de zaak wint. Zal dit dan ook betekenen dat als je een procedure opstart tegen het registratiekantoor (de federale overheidsdienst financiën), je dan geen recht hebt op een rechtsplegingsvergoeding, ook al kan je aantonen dat de ambtenaar van het registratiekantoor een fout heeft gemaakt door een huurcontract te registreren van een woning die niet in het werkingsgebied van dat kantoor ligt. Afwachten...

Reorganisatie registratiekantoren

De federale overheidsdienst (FOD) Financiën is al enkele jaren onderwerp van een modernisering. In het kader van een efficiëntere overheid riep de eerste regering Verhofstadt in 2000 de copernicushervorming in het leven. De toenmalige ministeries werden vervangen door federale overheidsdiensten (FOD's). Ambtenaren zouden voortaan worden aangeworven op basis van competentie in plaats van politieke achtergrond. Bij de FOD Financiën kreeg die hervorming de naam Coperfin. De registratiekantoren vormen een onderdeel van de FOD Financiën

en ontsnappen niet aan die hervormingen. De overheid moet efficiënter werken. Daarom worden een aanzienlijk aantal van de in totaal zeshonderd vestigingen van deze overheidsdienst gehergroepeerd. Eerst waren de grote steden aan de beurt, waar verschillende diensten, zoals de registratie- en hypotheekkantoren en het kadaster, die vroeger versplinterd zaten, onder één dak werden gebracht. En recent zijn de registratiekantoren in de kleine steden en gemeenten gecentraliseerd naar de grote steden. Wanneer sluit een kantoor de deuren? Toenmalig minister van Financiën, Didier Reynders, verzekerde tijdens de parlementaire zitting van 15 december 2010 dat deze hergroepering volgens een logisch plan zou verlopen en bovendien grondig zou worden besproken met het personeel. Maar in de praktijk bleek dit anders. Zo dreigde even het registratiekantoor van Genk, het grootste in de provincie Limburg, te sluiten en te verhuizen naar Tongeren. Bovendien was de logica ver te zoeken. Vele kantoren sloten gewoon wanneer hun huurcontract afliep.

Maar blijkbaar werpt die reorganisatie niet overal de verhoopte vruchten af. Zo werd aan een huurder uit Gent verteld dat het registratiekantoor in Gent door een tekort aan medewerkers met een achterstand van tien maanden zit. Je contract aan het loket

Registratiekantoren
nog steeds hopeloos
achter...



Elk geregistreerd huurcontract
even vlot te raadplegen?

laten registreren, lukt nog wel, maar dat achteraf verwerken en ingeven in de database van de aangeboden contracten, heeft een achterstand van zelfs een jaar. Papieren huurcontracten die

er worden geregistreerd, worden vier keer per jaar opgehaald door het scanningscentrum elders in de stad. Het registratiekantoor kan ze niet raadplegen tot wanneer ze terugkeren. Je zal maar de pech hebben als je dringend moet weten of je contract al

dan niet is geregistreerd omdat je snel naar een betere woning kunt...

HUURCONTRACTEN DIE VEEL VAN DE HUURDER VRAGEN



Het hoeft niet enkel 's avonds te zijn wanneer je je huurcontract nog eens van onder het stof haalt om te lezen wat je indertijd allemaal hebt ondertekend en tot wat je je hebt verbonden. Want het is bekend: het huurcontract strekt de partijen tot wet. En vooral de kleine lettertjes zijn het venijnigst. Maar tellen ze allemaal mee? Moet je alles naleven wat er in het huurcontract staat? Er zijn twee soorten regels in de huurwet: regels van aanvullend recht en regels van dwingend recht. Van een regel van aanvullend recht kan het contract geldig afwijken. Van een regel van dwingend recht niet. Is dat toch het geval, dan wordt die ene bepaling die indruist tegen het dwingend karakter van de regel, voor niet geschreven gehouden. De rest van je huurcontract blijft wel geldig.

Een voorbeeld van een regel van aanvullend recht is het leegmaken van de septische put. Volgens de huurwet is dat ten laste van de verhuurder, maar het contract kan dit wel geldig op de schouders van de huurder leggen. Indien er kosten worden gemaakt voor de opmaak van de intredende plaatsbeschrijving, dan moeten ze gelijk worden verdeeld tussen huurder en verhuurder. Deze bepaling is van dwingend recht. Mocht het contract bepalen dat enkel de huurder moet instaan voor de volledige kost, dan betekent dit dat de huurwet op dit gebied boven het contract gaat en dat die ene clause in het contract voor niet geschreven wordt gehouden. Je hoeft er met andere woorden geen rekening mee houden. Met de rest van je contract wel uiteraard...

Te onthouden, het huurcontract kan niet afwijken van een regel van dwingend recht. Maar sommige huurcontracten maken het nog bonter...

Huurcontract: 'werk vinden of verhuizen'

Dan ben je net afgestudeerd en wil je dringend op eigen benen gaan staan. Meteen een riant appartement of huis huren, is misschien van het goede te veel, het wordt dan maar een kamer als eerste stap in je woonloopbaan. Je stuit op een verhuurster die een woning bezit waarin ze, naast de gemeenschappelijke ruimtes, elke kamer apart aan verschillende personen verhuurt. Ook jij tekent bij haar een huurcontract. 'In het pand,' zo lees je achteraf, 'kan de huurder gebruik maken van de gemeenschappelijke delen, zoals fietsgarage, eetkamer, keuken, inkomhal en tuin.' Onze huurder huurt specifiek voor zichzelf de kamer op de eerste verdieping aan de tuinzijde en de gedeelde douchekamer in de kelderverdieping. De huur van de kamer bedraagt 350 euro per maand.

Maar jij hebt nog geen werk. Het huurcontract voorziet dan ook, speciaal voor jou, in een proefperiode: 'Alle samenhuurders hebben voor de volledige huurperiode een voltijdse job onder contract of als zelfstandige. Maar jij kan per uitzondering voor een termijn van een maand huren, weliswaar met de dringende vereiste een job te hebben die ten laatste een maand na de aanvang van het contract ingaat en die bij voorkeur vooruitzicht geeft op werk tot ein-



ADRESWIJZIGING

Elk huishouden heeft zijn eigen persoonlijke bacteriesamenstelling. Het microbiom, zoals dat heet, de volledige verzameling bacteriën die op en in ons lichaam wonen, vertelt evenveel over ons als vingerafdrukken of DNA. Goeuwen of de koelkast openen, telkens komt er een lawine bacteriën vrij. Een staaltje van de keukenvloer, meer is niet nodig om na te gaan wie er allemaal bij je thuis woont. En als je verhuist, dan neem je die viezigheid gewoon mee. Nog geen vierentwintig uur is er nodig om je nieuwe huis er qua bacteriesamenstelling hetzelfde te laten uitzien als je oude. Maar ook het Huurdersblad moet je naar je nieuwe adres kunnen volgen. Wil je het Huurdersblad blijven lezen, breng dan je lokale huurdersbond op de hoogte. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.

de huurperiode. Indien geen werkcontract kan worden voorgelegd, kan de huur niet verdergaan dan na verloop van die eerste maand.'

Kan zo iets wel, vraagt je je af. *We fronsen de wenkbrauwen.* In de woninghuur is negen jaar de standaardduur. Maar sommige verhuurders willen liever eerst de kat uit de boom kijken en huiveren om met een voor hen onbekende huurder meteen een verbintenis van negen jaar aan te gaan. Vandaar dat de woninghuurwet, zoals sommigen dat noemen, een 'proefperiode' toestaat, aan de hand van een kortlopend contract van maximum drie jaar. Wil de verhuurder het dan opzeggen, dan kan dit enkel met drie maanden voor het einde van deze kortlopende duur. En zolang je de huishuur blijft betalen, kan de verhuurster je geen extra voorwaarden opleggen, zoals het hebben of vinden van werk. De verhuurster heeft ook geen zaken met de afkomst van het geld waarmee je de huur betaalt. Een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde is evenmin mogelijk. Dat is van dwingend recht ter bescherming van de huurder. Zo kan het contract niet geldig bepalen dat het automatisch een einde neemt als de huurder twee opeenvolgende maanden geen huur betaalt. Het is enkel de vrederechter die kan overgaan tot de ontbinding van het contract. Die zal nagaan of een mogelijke contractuele tekortkoming of fout ernstig genoeg is om de voor de huurder meest nadelige sanctie, die de ontbinding toch is, uit te spreken.

Huurcontract: 'geen onregelmatige werkuren of verhuizen'

Iemand anders werkt al enkele jaren als stewardess bij een luchtmaatschappij. Werk dat de huurster doodgraag doet en haar naar alle uithoeken van de wereld brengt. Zelfs thuis komen midden in de nacht of voor het ochtendgloren vertrekken, is haar niet te veel. Maar die onregelmatige uren zorgen toch voor problemen in haar huurappartementje. Dat bevindt zich op de eerste verdieping. Op de gelijkvloerse verdieping woont de onderbuurvrouw, wiens slaapkamer zich net onder de houten trap die voor haar het plafond vormt, bevindt die je nodig hebt om bij je binnen te komen. En die houten trap durft nogal eens te kraken als je die gebruikt, wat met je onregelmatige uren ervoor zorgt dat je de onderbuurvrouw 's nachts of heel vroeg wakker maakt en houdt. En dat kan de onderbuurvrouw niet langer aan. Ze zegt haar huurcontract op 'wegens aanhoudende overlast tussen 22 en 7 uur op dagelijkse basis, afkomstig van de

JE HUURDERSBOND, OOK EEN 'ZAFFELAARSE BELEVENIS'

In het kader van het dorpsfeest 'Zaffelaarse belevenissen' nam de huurdersbond op 18 augustus 2014 deel aan de verenigingenmarkt in Zaffelare, deelgemeente van Lochristi bij Gent. Gelukkig hadden de organisatoren een grote feesttent voorzien en bleef iedereen droog. Ondanks de massale regen hebben toch nog veel kinderen deelgenomen aan de tekenwedstrijd die door de huurdersbond was georganiseerd. Veerle Hermans (lid van de raad van bestuur van Huurdersbond Oost-Vlaanderen en advocaat te Zaffelare) mocht de winnaar in de bloemetjes zetten. De tienjarige Seppe De Witte uit Lochristi nam zijn prijs fier in ontvangst.



bovenbuur, overlast die een gebrek aan slaap in de hand werkt, wat op termijn heeft geleid tot gezondheidsproblemen (uitputting en lage bloeddruk) en slechte prestaties, zowel op het werk als bij het uitoefenen van sport'.

Waarop de verhuurster jouw huurcontract opzegt. Ze baseert zich hiervoor op het contract. Daarin staat dat de huurder geen hinder door geluid of van andere aard mag veroorzaken aan de bureu. Dit artikel is een 'objectieve voorwaarde'. En verder lezen we dat de partijen overeenkomen wat zij begrijpen onder 'objectieve voorwaarde'. Het gaat om een ontbindende voorwaarde van bijzondere aard, in de zin dat ingeval deze voorwaarden zich voordoen, de rechter op verzoek van de verhuurder deze overeenkomst zal ontbinden, onder voorwaarde dat de verhuurder louter en alleen het bestaan daarvan bewijst, en dit zonder dat de rechter de reden van dit bestaan moet of mag appreciëren, en zelfs zonder dat hij de gevolgen van deze ontbinding moet of mag appreciëren.

En het huurcontract staat bol van deze 'objectieve voorwaarden'. De verhuurster zal dus naar de vrederechter moeten stappen, schrijft ze, maar om dat vermijden stelt ze je voor na een maand het appartement te verlaten.

Een huurcontract kan niet op voorhand bepalen hoe de rechter moet oordelen. Ook dat druist in tegen de dwingende bescherming van de huurder.

Ga je nu inderdaad moeten verhuizen? *We maken ons kwaad.* Het is niet omdat je het 'objectieve voorwaarde' noemt, dat we hier opnieuw niet te maken zouden hebben met

een uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde. En zo iets kan niet in de woninghuurwet. Onze huurster schrijft nu best een brief terug waarin ze niet zal ingaan op het verzoek van de verhuurster. En ze herhaalt nog eens dat ze in het verleden niet doof is gebleven voor de klachten van haar onderbuurvrouw. Verschillende keren heeft ze aan de verhuurster gevraagd de houten trap met vasttapijt te bekleden, wat op zich al een groot verschil zou hebben gemaakt. Maar dat vond de verhuurster te duur. Liever verkiest ze je op te zeggen op basis van haar 'objectieve voorwaarden'.

HUURDERSORGANISATIES

De huurdersbonden geven geen telefonisch advies,
noch advies over handelshuur.



HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

Grondwetlaan 56 b · 9040 Sint-Amandsberg · tel.: 09/223.28.77 & 223.63.20 · fax: 09/234.04.73 · e-mail: huurdersbond.o-vl@pandora.be

- Spreekuren** Gent (Sint-Amandsberg) · iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u
- Aalst · iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Woonwinkel – Molenstraat 30)
 - Eeklo · iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16 A)
 - Ronse · elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 · Sociaal Huis)

Leden Vanaf 1 april 2013 bedraagt het lidgeld 17 € per jaar (ereleden 25 €), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16 u.

STEUNPUNT WAASLAND

NIEUW! Welzijnshuis, Abingdonstraat 99 · 9100 Sint-Niklaas · tel.: 03/778.36.90 · fax: 03/778.36.99 · e-mail: huurdersbond@sint-niklaas.be

- Spreekuren** Sint-Niklaas · elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 18 en 19.30 u
- Dendermonde · elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentsesteenweg 1)

Leden Men kan lid worden door storting van 17 € vanaf 1 april 2013 op rekeningnummer 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

HUURDERSBOND ANTWERPEN

Langstraat 102 · 2140 Borgerhout · tel.: 03/272.27.42 · fax: 03/270.39.52 · e-mail: antwerpen.huurdersbond@antwerpen.be

- Spreekuren** Antwerpen · tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 19.30 en 21 u en elke donderdag van 13 tot 15 u
- Lier · eerste, derde en vijfde maandag van de maand van 17 tot 19 u, tussenliggende weken op donderdag van 10 tot 12 u
- (**NIEUW!** adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier)
- Mechelen · eerste, derde en vijfde woensdag van de maand tussen 13 en 15 u, tussenliggende weken op maandag van 18 tot 19.30 u (**NIEUW!** adres: Kroonstraat 66, Mechelen)
- Willebroek · elke woensdag tussen 10.00 u en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 € per jaar (rekeningnummer BE46 8802 6108 4136).

STEUNPUNT TURNHOUT

Otterstraat 116 · 2300 Turnhout · tel.: 014/44.26.76 · fax: 014/44.26.77 · e-mail: hhh@skynet.be

- Spreekuren** Turnhout · elke voormiddag van 9 tot 12 u zonder afspraak en elke namiddag op afspraak (woensdag hele dag toe), elke maandag van 17 tot 19 u zonder afspraak
- Mol · elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Gemeentelijk Centrum 't Getouw, Molenhoek)
- Malle · elke tweede en vierde woensdag van 9 tot 11 u (Sociaal Huis, Blijkenrijstraat 51, Oost-Malle)
- Geel · **NIEUW!** vanaf januari 2015 elke tweede en vierde dinsdag van 13.30 tot 15 u (Sociaal huis, J.B. Stessensstraat 69)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE24 0012 5783 1938). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

HUURDERSBOND WEST-VLAANDEREN

Vlamingdam 55 · 8000 Brugge · tel.: 050/33.77.15 · fax: 050/34.14.83 · e-mail: huurdersbond.westvlaanderen@ycom.be

- Spreekuren** Brugge · zonder afspraak maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u
- na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u
- Kortrijk · zonder afspraak dinsdag van 9 tot 12 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 27) **NIEUW!**
- Roesselare · zonder afspraak: maandag van 15 tot 17 u en woensdags van 10 tot 12 u (Woondienst, Zuidstraat 15)
- Ieper · zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A)
- Diksmuide · zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

Leden Je kan lid worden door storting van 12 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

STEUNPUNT OOSTENDE

Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende · tel.: 059/59.20.34 · fax: 059/40.25.13 · e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

- Spreekuren** Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u
- Op afspraak maandag van 14 tot 16 u vrijdag van 13 tot 16 u

Leden Je kan lid worden door storting van 12 € (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

Tiensevest 106b48, 3000 Leuven · tel.: 016/25.05.14 · fax: 016/47.45.38 · info-vlbr@huurdersbond.be

- Spreekuren** Leuven · vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)
- na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u
- Vilvoorde · na afspraak elke tweede en vierde dinsdag van de maand tussen 13.30 en 18.30 u (Lange Molenstraat 44 – Centrum Mattenkot)
- na afspraak elke eerste, derde en vijfde dinsdag van 13 tot 18 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43),
- Halle · na afspraak elke dinsdag van 13.30 tot 19 u en donderdag van 10 tot 15 u, (Vanden Eeckhoudstraat 11 · tel.: 0497/64.54.46)
- Tienen · na afspraak elke dinsdag van 9 tot 13 u (Kabbeekvest 110 – tel.: 016/25.05.14)
- Zellik · na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)
- Diest · na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)
- Aarschot · na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekaflaan 31 · tel.: 016/25.05.14)

Leden Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'. Voor inwoners van bepaalde gemeenten is de adviesverlening gratis.

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4, 3500 Hasselt · tel.: 011/33.35.76 · huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be

- Spreekuren** Hasselt · elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u
- (inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak. Gesloten op maandagvrm en vrijdagnm.
- Leopoldsborg · donderdag van 9.30 tot 11.30 u (Tramstraat 43)
- Beringen · maandag van 16 tot 19 u (AC, Mijnschoolstraat 88)
- Dilsen-Stokkem · maandag van 14 tot 16 u (Sociaal huis, A. Sauwenslaan 80)
- Genk · donderdag van 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- Houthalen-Helchteren · woensdag van 9.30 tot 12 u (Pastorijstraat 30)
- Maaseik · dinsdag van 13.30 tot 16 u (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)
- Neerpelt · donderdag van 13.30 tot 16 u (Gemeentehuis, Kerkplein 1)
- Sint-Truiden · dinsdag van 9.30 tot 12 u (C. Carthuyvelstraat 12)
- Tongeren · woensdag van 13.30 tot 16 u (Nieuwe Volksbond, Stationslaan 34)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 euro en voor bijkomende dienstverlening 54 euro per jaar of 12% van de basishuur voor huurders die een pand huren met een maandelijks huishuur van 750 euro of meer. Voor huurders met een WIGW-omniestaatuut: 50% op bovenstaande bedragen. Juridisch advies, bemiddeling, organisatie, actie, informatie, administratieve ondersteuning

HUURADVIES BRUSSEL

Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, 02/512.71.57 (donderdag en vrijdagvoormiddag ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)