



Huurdersblad 257

**Supersnel
fiberinternet in
de huurwoning – 6**

**Wijzigingen in de
sociale huur – 8**

**Indexeren met de
correctiefactor – 12**

**Pascal De Decker
over ons mank
woonbeleid – 15**



Het Huurdersblad verschijnt driemaandelijks • **Editie
dec 2023 - jan - febr 2024** • Erkenningsnr. P802005
Afgiftekantoor Antwerpen X • v.u. Filip Tollenaere,
Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Het volk werd geraadpleegd

STANDPUNT

Anderhalf jaar geleden raadpleegden wij jou, beste lezer. Wat vind je van het Huurdersblad? Wat kan er beter en wat moet zeker behouden blijven? De lezer liet het ons massaal weten en wij luisterden. Vandaar dat het Huurdersblad vanaf nu in een nieuw jasje zit. We hopen dat je het nog fijner lezen vindt.

Maar er was recenter een andere raadpleging die veel meer stof deed opwaaien. In het vorige Huurdersblad kon je al lezen hoe actievoerders voldoende handtekeningen hadden opgehaald om de stad Gent een volksraadpleging te laten organiseren over betaalbaar wonen. Die vond plaats op 8 oktober 2023. Minstens 10% van de stemgerechtigden moest zich naar de stembus begeven. Dat lukte met overschot, waardoor de stemmen mochten worden geteld. De nogal technische vragen 'Gemeentelijk publiek vastgoed mag niet worden geprivatiseerd. Ga je akkoord?' en 'Moet de stad Gent een bank van publieke gronden oprichten om 40% sociaal wonen te realiseren?' werden allebei met een overduidelijke 'JA' beantwoord.

Dat geeft de strijd voor betaalbaar wonen wind in de zeilen. Dat is nodig. Niet enkel in Gent, maar ook op Vlaams niveau. Want waar de stad Gent tenminste het gesprek aangaat met de actievoerders en middenveldorganisaties, botsen ze in Vlaanderen meteen op een koude steen. Minister voor wonen Matthias Diependaele vindt de voorgestelde ideeën zelfs 'onzinnig'. Blijkbaar weet hij beter dan de vele geëngageerde Gentse stemmers hoe hij de structurele wooncrisis kan oplossen.

Alleen houdt hij dat goed geheim, want de afgelopen vijf jaar heeft hij niet meteen voor oplossingen gezorgd. Integendeel. Hij stortte de sociale verhuurders in een ongeziene fuseringsgolf, zorgde voor meer centen voor sociale woningen maar liet drempels om dat geld te gebruiken, gewoon bestaan, liet lokale besturen die hun verplichtingen in sociaal wonen niet nako-

men, lekker hun ding doen en zorgde er uiteindelijk voor dat er amper sociale woningen bij zijn gekomen terwijl de wachtlijsten tot een historisch hoog aantal zijn opgelopen. Zelfs de OESO (Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling) stelt in een recent rapport dat meer sociale woningen een prioriteit zijn. Dat komt niet alleen lage inkomens rechtstreeks ten goede, maar het breidt ook het algemene aanbod uit waardoor er effecten zijn voor de gehele woningmarkt. Niet alleen huurders in een benarde woonsituatie, maar onze gehele samenleving heeft dus baat bij meer sociale woningen.

We kunnen en moeten steden en gemeenten op hun verantwoordelijkheden aanspreken. De wooncrisis is een probleem in alle Vlaamse steden en gemeenten en dus ligt de hoofdverantwoordelijkheid op Vlaams niveau. Daarenboven heeft het Vlaams gewest de juridische verantwoordelijkheid om het recht op wonen te realiseren en hebben ze daar ook bijna alle instrumenten voor in handen. Waar de Gentse inwoners het genoeg hadden om zich specifiek over het woonbeleid uit te spreken in een volksraadpleging, is het binnen een half jaar aan de Vlaamse kiezer om naar de stembus te trekken voor de algemene verkiezingen. Ook daar wordt wonen ongetwijfeld een belangrijk thema. De huurdersbonden en hun partners zullen de komende periode dan ook volop ijveren voor een rechtvaardiger woonbeleid.



Huurdersblad is een uitgave van de huurdersbonden. Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 10 euro voor een jaarabonnement (Solvynsstraat 39, 2018 Antwerpen), rknr. IBAN: be26 0013 4010 6429, BIC: GEBABEBB. Met vermelding: abonnement Huurdersblad.

REDACTIE • Grondwetlaan 56 b,
9040 Sint-Amandsberg
info@vlaamshuurdersplatform.be

Het nieuws uit de huurwereld door Viki Leysen, Nik Somers, Filip Tollenaere, Joy Verstichele en Sara Waelbers, in beeld gebracht door Tom.

Er zijn opnieuw iets meer dan 17.000 exemplaren van dit nummer de deur uit. Wil je het Huurdersblad voortaan digitaal of opnieuw op papier ontvangen, stuur dan een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond.

In de tweede helft van maart 2024 komt het nieuwe Huurdersblad (nummer 258 all!) eraan.

Vormgeving & druk • EPO-drukkerij,
www.drukkerij-epo.be

Foto voorpagina en hierboven • Wonen in de stad: nog altijd in een negatief daglicht? Op gesprek bij Pascal De Decker

 www.huurdersbond.be

Grondwettelijk recht op wonen verhindert uithuiszetting huurders

RECHTSPRAAK

De vrederechter van het tweede kanton te Antwerpen heeft op 19 januari 2023 een merkwaardig vonnis geveld. In dit vonnis wordt het recht op een behoorlijke huisvesting, dat in artikel 23 van onze Grondwet vervat staat, daadwerkelijk benut. In deze zaak gaat het over een woning die sinds 2009 door het OCMW werd verhuurd aan een gezin. Het OCMW wilde tegen 31 mei 2021 een einde maken aan die verhuring, om de woning, net als de andere appartementen in het gebouw, daarna te verhuren aan inwoners die financieel zwak staan. Het had aan de huurders op 27 oktober 2020 een opzeggingsbrief verstuurd, maar de huurders waren het hier niet mee eens en bleven in het appartement wonen. Het OCMW leidde de zaak in bij de vrederechter om de huurders uit huis te zetten.

De vrederechter benadrukt dat het grondrecht op een behoorlijke huisvesting in de huidige concrete omstandigheden geen uithuiszetting verantwoordt. Hij erkent dat het garanderen door de overheid van het grondrecht op een behoorlijke huisvesting een middelenverbintenis (= inspanningsverbintenis) is. Dat betekent dat het OCMW de huurders niet uit huis mag zetten aangezien uit alle voorliggende elementen blijkt dat zowel hun inkomsten- als hun familiale situatie hen niet toelaat een menswaardige woning op de privé-markt te huren en er ellenlange wachtlijsten bestaan voor een sociale woning.

Het recht op behoorlijke huisvesting bevat ook een negatief aspect. Dit impliceert dat het OCMW moet zorgen voor behoorlijke huisvesting. Ten aanzien van de overheid, zoals het OCMW, heeft de huurder op grond van artikel 23 het recht om zijn woning niet te verliezen of het recht om geen dakloze te worden, wat ertoe leidt dat de overheid bij beëindiging van een huurovereenkomst minstens voor herhuisvesting moet zorgen.

Ook al is er een huurovereenkomst gesloten waarin de clause is opgenomen: *'de opzeggingsvoorwaarden zijn voorzien in de wet'*, dan betekent dat nog niet dat de huurders afstand hebben gedaan van hun recht op een behoorlijke huisvesting. Volgens de vrederechter kan het OCMW wel degelijk reglementen opstellen die mogen afwijken van het gewone huurrecht: *'de verhuring van de goederen van de Staat, van de gemeenten en van de openbare instellingen is aan bijzondere reglementen on-*



derworpen', luidt het. Maar hier heeft het huurcontract het enkel over *'de opzeggingsvoorwaarden voorzien in de wet'*. Het OCMW stelt nu dat dit verwijst naar de woninghuurwet, met als gevolg dat de verhuurder het contract na negen jaar (en nadien elke drie jaar) zonder motief en zonder vergoeding kan opzeggen. De vrederechter volgt deze argumentatie niet, want in het contract wordt niet uitdrukkelijk verwezen naar de woninghuurwet. Hij vindt dat de verwijzing naar *'de wet'* evengoed een verwijzing kan zijn naar de toenmalige Wooncode en de sociale huurreglementering. De sociale huurovereenkomsten waren toen van onbepaalde duur, wat inhield dat zij niet zomaar konden worden opgezegd tegen het verstrijken van een bepaalde duur. Bovendien haalt hij aan dat ook in het private woninghuurrecht contracten kunnen worden gesloten voor het leven van de huurder, die niet door de verhuurder kunnen worden opgezegd.

De clause is dus voor meerdere interpretaties vatbaar, zodat de huurders niet konden weten welk type huurovereenkomst hiermee precies werd bedoeld, wat bepalend is voor de opzeggingsmogelijkheden, met als gevolg dat de huurders niet geldig afstand hebben gedaan van hun recht op een behoorlijke huisvesting. Bovendien is dat recht zo fundamenteel dat een afstand ervan niet met zich kan meebrengen dat men geen bescherming meer zou kunnen krijgen van de contracterende overheid waardoor men daadwerkelijk dakloos wordt. De vrederechter besluit dat de opzegging gegeven door het OCMW, niet geldig is. De huurders mogen blijven wonen.

Het vonnis is in het bezit van de redactie.

Wie heeft gelijk / wie krijgt gelijk?

Wat te doen wanneer in de badkamer bijvoorbeeld je neusgaten worden geprikkeld door een braakneigend parfum van rottende eieren, huiszwam en farmaceutische ontsmettingsmiddelen, en met de aromatische verbindingen van organische chloorzuren en waterstofsulfide putjesgeur? Is er een probleem met het rioleringsstelsel en moet je de verhuurder aanspreken? Of staat de sifon leeg en moet je gewoon wat water laten lopen. De huurdersbond helpt je graag op weg.



Hoe het bestaan van een nog niet begonnen en niet ondertekende huur bewijzen

Latif is al langer op zoek naar een andere woning in het oude centrum van de stad. Hij wil zijn huidig appartement zo snel mogelijk verlaten, omdat hij het gepalaver en de excuses van de huisbaas meer dan beu is. Die laat al jaren na om de kapotte voordeur en de problemen met de chauffageketel op te lossen. Op een dag neemt hij het stoutmoedige besluit om zijn contract op te zeggen zonder dat hij al zicht heeft op een nieuw onderkomen.

Pas in de laatste maand van zijn opzeggingstermijn vindt onze huurder een geschikte studio. De huurprijs en de maandelijkse kosten en lasten die geafficheerd staan, kan hij best wel aan. Hij neemt meteen contact op met de verhuurder. Na wat onderhandelen, hierbij vergezeld van zijn neef, komen ze tot een akkoord qua huurprijs, waarborg en aanvang en duur van de huur. De verhuurder vindt het evenwel nog niet nodig om de afspraken al op papier te zetten. *Dat komt nog wel*, stelt hij Latif gerust, *wanneer ik je de sleutels zal overhandigen*. Latif heeft na twee weken wachten nog steeds niets gehoord van

zijn nieuwe huisbaas, en besluit hem zelf te bellen. Hij is onthutst wanneer hij de verhuurder laconiek hoort vertellen dat de huur toch niet doorgaat omdat hij iemand anders heeft gevonden die de studio aan een hogere huurprijs wil huren. Er is zelfs al een huurcontract met die andere huurder ondertekend.

Latif heeft hier twee vragen bij. Ten eerste of hij niet al een geldig huurcontract met de verhuurder had omdat alles al was beklonken. *Mijn neef kan dit bewijzen, want hij was erbij!* En ten tweede of het zomaar kan dat de huurprijs op het contract hoger is dan de geafficheerde huurprijs. We moeten hem twee keer teleurstellen. Er is een uitdrukkelijke bepaling in de huurwet die zegt dat als een mondelinge huur is aangegaan maar die nog niet is begonnen, en een van de partijen het bestaan ervan ontkent, dat het bewijs van het bestaan van deze mondelinge huur door getuigen niet is toegelaten. Alleen de eed kan worden opgelegd aan hem die het bestaan van de nog niet aangevangen mondelinge huur ontkent. Mocht het ooit zo ver komen, zal de verhuurder koelbloedig meeneed voor de vrederechter moeten plegen. En tot slot is de geafficheerde huurprijs inderdaad niet bindend. Het is mogelijk dat verschillende kandidaat-huurders tegen elkaar beginnen opbieden zodat de contractuele huurprijs uiteindelijk hoger zal liggen. Het omgekeerde is ook mogelijk. Wanneer iets al maanden te huur staat en uiteindelijk duikt er een enkele geïnteresseerde kandidaat op, bestaat de kans dat de verhuurder zich bij een lagere huurprijs zal moeten neerleggen als die een lager bod dan de geafficheerde prijs uitbrengt.

Huurprijsindex verschilt naargelang die in het verleden wel/niet werd geïndexeerd

De verhuurder mag de huishuur elk jaar indexeren, ten vroegste op de verjaardag van het huurcontract. Als hij dat

eens een jaartje overslaat maar het jaar daarop toch opnieuw indexeert, zal de uitslag dezelfde zijn alsof hij vorig jaar wel had geïndexeerd. Dat is een gevolg van de indexeringsformule. Maar door de indexatiestop van oktober 2022 tot en met september 2023 was dit voor woningen met een EPC-score D ineens anders.

Zo blijkt het geval te zijn bij Godefridus, die sinds 1 november 2019 een rijhuisje huurt in Anzegem in het zuiden van de provincie West-Vlaanderen. De woning beschikt over een EPC met een D-score. Toen de verhuurder in november 2022 de huurprijs wilde indexeren, ging het om een halve indexering, gezien de D-score. Hoe moest dit dan gebeuren? Een eerste stap was de laatst gevraagde huurprijs noteren die werd betaald vóór 1 oktober 2022. Dat was dan bedrag A. Tweede stap was de normale indexatie op 1 november 2022 berekenen. Zo kwam je aan bedrag B. Tot slot maakte je de som van de bedragen A en B, en deelde je dat door 2, dat dan meteen het eindresultaat als nieuw geïndexeerde huurprijs gaf.

In het begin betaalde Godefridus een maandelijkse huur van 700 euro. Stel dat de verhuurder die in november 2021 correct had geïndexeerd, dan betaalde onze huurder vanaf dan 731,86 euro als huur. Vanaf 1 november 2022 bedroeg de index 821,66 euro. Maar door het D-EPC mocht de verhuurder maar voor de helft indexeren: beide bedragen gedeeld door 2 gaf ons een huurprijs van 776,76 euro. Maar stel dat de verhuurder 2021 had overgeslagen en pas voor de eerste keer op 1 november 2022 indexeerde, dan moesten we de basishuurprijs (700 euro) optellen bij de nieuwe index en delen door 2, en in dit geval bedroeg de huurprijs dan 760,83 euro. Dat was ons inziens de eerste keer in de geschiedenis van de indexatie dat de uitkomst van de nieuwe huurprijs verschilde als de huurprijs in het verleden al dan niet regelmatig was geïndexeerd. In de toekomst, als met de correctiefactor wordt geïndexeerd, valt dit verschil weer weg. Meer nieuws over de indexering met correctiefactor vanaf

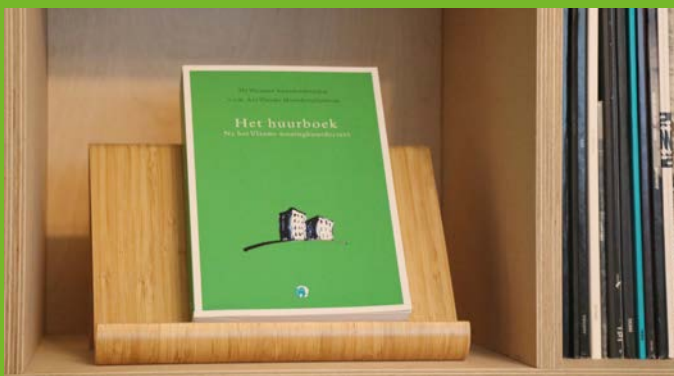
1 oktober 2023 vind je trouwens op de pagina's 12 en 13.

Opzegging renovatiewerken tuin en buitengevel

Rik en Ella huren sinds oktober 2019 een ruime woning die in de jaren zestig van de vorige eeuw werd gebouwd en aan een oprisbeurt toe is. De keuken en badkamer hebben hun beste tijd gehad. Ook de voorgevel moet dringend worden aangepakt, en de verhuurder denkt er ook aan om meteen de nogal verwilderde tuin door een tuinarchitect onder handen te laten nemen. Hij zegt het huurcontract op voor grote renovatiewerken. Kostprijs van alle werken

samen bedragen meer dan driemaal de jaarlijkse huurprijs, zoals het woninghuurdecreet het oplegt.

Er kan voor grote werken worden opgezegd als de werken van dien aard zijn dat ze de verdere bewoning van de huurder onmogelijk maken. De badkamer en keuken maken slechts voor de helft van de kostprijs van de geplande werken uit. De andere helft gaat naar de tuin en de voorgevel. En die leiden er niet toe dat verdere bewoning onmogelijk is en komen dus niet in aanmerking voor de kosten om de opzegging voor renovatiewerken te verantwoorden. Kunnen onze huurders op basis hiervan de opzegging betwisten?



Het Huurboek na het Vlaams woninghuurdecreet

Sinds 1 januari 2019 bestaan de woninghuurwet en het Vlaams woninghuurdecreet naast elkaar. Dat woninghuurdecreet is van toepassing op elk schriftelijk contract dat gesloten (= ondertekend) werd vanaf 1 januari 2019 en de op dat moment lopende en nieuwe mondelinge huurovereenkomsten. Schriftelijke huurcontracten die van vóór deze datum dateren, blijven voor hun volledige duur en mogelijke verlenging vallen onder de woninghuurwet van 1991. Beide regimes worden, naast het gemeen huurrecht, de woningkwaliteitsbewaking en de procesvoering, uitvoerig behandeld in het nieuwe Huurboek van de huurdersbonden. Je leert er alles over wat de huurder kan of moet doen wanneer hij met een huurprobleem wordt geconfronteerd.

Het is een boek zowel voor particuliere huurders als voor wie professioneel te maken krijgt met huren. Het boek is gegroeid uit de dagelijkse praktijk van de huurdersbonden en wordt gekruid met handige tips, in het oog springende voorbeelden en handige modelbrieven. Je kan het nieuwe Huurboek in de boekhandel kopen aan 34,90 euro. Maar leden van de huurdersbond kunnen het ook bij het Vlaams Huurdersplatform bestellen aan 21 euro. Stuur hiervoor een mailtje naar je plaatselijke huurdersbond en vergeet je lidnummer niet te vermelden. Om de verzendingskosten te ontlopen, kan je dan telefonisch dag en uur afspreken om je bestelling tijdens de kantooruren te komen ophalen.

Snel internet in de huurwoning: altijd toegestaan of kan verhuurder dit weigeren?

Onderwijs, kantoorwerk, vergaderen, ontspanning, bankverrichtingen, communicatie met de overheid, onze aankopen... het gebeurt tegenwoordig allemaal online, en het liefst door alle leden van het gezin tegelijkertijd. Het internet is vandaag niet meer weg te denken uit het dagelijkse leven.

Maar aangezien internet niet tot de verplichte minimale kwaliteitsvereisten behoort waaraan de huurwoning moet beantwoorden, is de verhuurder niet verplicht om bij de aanvang van het huurcontract voor een aansluiting te zorgen (maar welke woning beschikt anno vandaag hier nog niet over?). Hij kan het echter ook niet tegenhouden dat de huurder dan zelf, op eigen kosten, voor de aansluiting zorgt, ook al betekent dit dat er soms moet worden geboord in de voorgevel. Dat konden we eind 2020 op de website van de Vlaam-

se overheid lezen. Die informatie is nu verdwenen. Betekent dit dan dat de verhuurder de huurder toch het basisrecht op internet moet garanderen? Zonder internet geraak je vandaag de dag niet ver meer, tenzij je je online toepassingen in de openbare bibliotheek verricht. Maar in de zomer zijn de meeste bibliotheken voor enkele weken gesloten. En wat dan met fiber, de supersnelle internetverbinding waarover momenteel zoveel te doen is? In ons land zijn er verschillende internetproviders. Proximus is een van de eerste operatoren die *end-to-end* fiber aanbiedt. Het is een

van de nieuwste technologieën op het gebied van internet. Glasvezel maakt gebruik van lichtimpulsen waarmee het signaal wordt verzonden, in plaats van dat dit elektrisch gebeurt zoals bij traditionele netwerken en koperen kabels. Dat maakt fiberinternet veel sneller en stabiel.

Huurder vs. verhuurder

Maar heeft de huurder recht op zo'n snelle internetaansluiting? Die technologie is nieuw en dus nog niet standaard aanwezig in de huurwoning. Wat is er allemaal nodig voor een dergelijke aansluiting, en kan de verhuurder zich hier tegen verzetten? Een sociale huurder in het Oost-Vlaamse Waasland vroeg zich af of zo'n aansluiting in zijn sociale huurwoning kon, maar de plaatselijke woonmaatschappij steigerde. Zonder toestemming van die maatschappij weigerde Proximus de nodige aansluitingswerken uit te voeren. Hamvraag hier is of de verhuurder, privé of sociaal, zich



inderdaad kan verzetten tegen fiber. Het Huurdersblad opent een dossier.

De installatie

Fiber wordt in verschillende fasen aangesloten. De straat wordt opengelegd voor de ondergrondse glasvezelbekabeling. Vaak is de aansluiting en installatie dan gratis, omdat de hele straat open moet. Vervolgens gaat de kabel naar de voorgevel. Heb je een voortuintje, dan wordt hiervoor een gleuf gegraven. En vervolgens wordt de fiberkabel tot in je woning doorgetrokken. Soms kan er hier worden gebruikgemaakt van bestaande openingen waar al leidingen of kabels doorlopen, soms moet er daadwerkelijk worden geboord. Op het internet met uitleg over fiber, wordt aangeraden dat de eigenaar op dit moment ook aanwezig is als het om een huurwoning gaat. En huur je een appartement in een gebouw met syndicus, dan moet deze zijn fiat geven om de kabel verticaal naar elke verdieping te trekken. Eerder lijkt het ons dat dit toekomt aan de vereniging van mede-eigenaars. Hoe dan ook, vaak kan bestaande infrastructuur worden gebruikt, zoals al aanwezige schachten of kabelgoten om de flinterdunne glasvezelkabel naar elk appartement in het gebouw te trekken. In een laatste fase wordt de glasvezelkabel aangesloten op de fiberaansluitdoos die naast de modem wordt geplaatst.

Teruggaveplicht huurder

Mag de huurder nu fiber in zijn huurwoning installeren? Sommige verhuurders staan hier weigerachtig tegen en beroepen zich op de teruggaveplicht van de huurder. Op het einde van de huur moet die de woning in dezelfde staat teruggeven als bij de aanvang. Dit houdt onder meer in dat de huurder zonder toestemming van de verhuurder de gedaante van de woning niet mag wijzigen. Maar de huurder zou dan op einde van het contract de fiberaansluiting kunnen meenemen, alle gaatjes dichtstoppen en de oude modem (die hij best liet hangen) opnieuw aansluiten. Met het installeren van een nieuwe internetaansluiting verander je als huurder trouwens ook niet meteen de

basisstructuur van de woning. Als huurder heb je trouwens ook het recht om je woning aan te passen aan je eigen noden. Bovendien kan een supersnelle internetaansluiting nieuwe huurders juist aantrekken en betekent dit een extra troef voor de huurwoning en dus voor de verhuurder. Het zal ons in elk geval niet verbazen mocht de verhuurder dit in de huuradvertentie vermelden om de huurwoning aan te prijzen.

Open blik op de hele wereld met supersnel internet

Europees recht op vrije informatievergaring

Deze discussie werpt ons trouwens terug in de tijd. In Huurdersblad 208 (januari 2012 – www.huurdersbond.be) werd het debat gevoerd of de huurder het recht had om een schotelantenne aan of op zijn woning te installeren. Een schotelantenne is vooral bedoeld om naar buitenlandse televisiezenders te kijken. Ook dat gaat gepaard met kabels en boren en gaat zelfs verder dan een snelle internetaansluiting, omdat ook het visuele uitzicht wordt gewijzigd. Vooral in appartementsgebouwen wordt dit in de statuten vaak verboden. Maar het Huurdersblad haalde er het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) bij. Dat garandeert elke burger niet alleen het recht op vrije meningsuiting maar ook het recht op de vrijheid van het ontvangen van informatie.

Het verhaal gaat zo. Het Europese Hof voor de Rechten van de Mens had zich moeten uitspreken over het verbod tot het plaatsen van een schotelantenne. Een Iraakse familie uit Zweden had er een geplaatst om nieuws en andere televisieprogramma's uit het thuisland te kunnen bekijken. De verhuurder eiste dat deze onmiddellijk werd verwijderd. De zaak liep uit op een gerechtelijke procedure waarin de verhuurder in het gelijk werd gesteld. De rechter vond dat er voldoende alternatieven waren. Maar de familie legde de zaak uiteindelijk voor

aan het Europese Hof. Dat oordeelde dat van het recht op vrije nieuwsgaring alleen kan worden afgeweken bij dringende redenen van algemeen belang. Dat een verhuurder een schotelantenne niet mooi vindt of dat hij bang is voor wildgroei, is niet voldoende opdat het algemeen belang in het gedrang komt. De verhuurder stelde dat de woning over internet beschikte. Maar volgens het Hof mag niet al te snel worden aangenomen dat er sprake is van een redelijk alternatief. Hiervan is pas sprake als dit alternatief minstens hetzelfde biedt als de schotelantenne. Daarbij stelde het dat het niet belangrijk is om welke soort informatie het gaat. Ook puur entertainment valt onder de reikwijdte van het EVRM. De schotelantenne mocht blijven. Deze uitspraak had ook zijn weg gevonden naar Nederland. Zo wees een Amsterdamse rechtbank een eis tot verwijdering van een schotelantenne af, hierbij verwijzend naar dat arrest van het Europese Hof. Ook hier had de verhuurder alternatieven (internetaansluiting) voorgesteld, maar zelfs met een (toenmalige) snelle internetverbinding waren er minder zenders te zien dan met een schotelantenne. België heeft het EVRM ook geratificeerd (= goedgekeurd en beloofd dit na te volgen), zodat deze uitspraak ook bij ons moet worden nageleefd.

Huurder vs. eigenaar-bewoner

De argumenten die indertijd bij het installeren van een schotelantenne naar boven werden gehaald, kunnen ook worden toegepast bij de aansluiting van fiberinternet: meer en snellere informatievergaring dan bij de traditionele internetaansluiting (en het speelt geen rol of dit enkel voor entertainment is of ook voor het werk of school van je kinderen), een scherper beeld en helderder geluid en amper vertraging in de dataoverdracht. Is het dezer dagen nog te verantwoorden dat een eigenaar-bewoner wel zelfstandig kan beslissen om bij hem thuis supersnel internet te installeren en dat een huurder afhankelijk is van woonmaatschappij, verhuurder, vereniging van mede-eigenaars of syndicus...? Je kan je afvragen of deze zelfde discussie ook werd gevoerd toen de vaste telefonie ingeburgerd geraakte...

Wijzigingen in de sociale huur

Sinds 1 juli 2023 zijn er nog slechts 41 woonmaatschappijen in Vlaanderen actief. Concreet betekent dit dat er per gemeente slechts één woonmaatschappij sociale woningen zal bouwen, renoveren, inhuren en verhuren.

Naast die gedwongen fusies besliste de Vlaamse regering om ook heel wat andere regels te wijzigen of in te voeren. Zo sleutelde ze ook aan het toewijzingssysteem, de inschrijvingsvoorwaarden, de huurdersverplichtingen en aan de huurprijsberekening. De regelgeving wordt er zo in elk geval niet eenvoudiger, duidelijker of transparanter door. Bovendien zijn veel van de wijzigingen ingegeven door een groot wantrouwen tegenover de (kandidaat-)huurders. Een overzicht van de belangrijkste wijzigingen.

Het is gebeurd. We spreken niet langer over sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren maar over woonmaatschappijen. Er vond een grote fusieoperatie plaats. Op de volgende pagina's vind je trouwens een kaartje van alle woonmaatschappijen en hun werkingsgebied. In theorie is die fusie nu achter de rug, maar het zal nog een hele tijd duren vooraleer die woonmaatschappijen echt optimaal werken. Daardoor komen ze er nog niet toe om

sneller projecten te ontwikkelen of nieuwe woningen in te huren. De afgelopen twee jaar werden er zelfs minder sociale woningen bijgebouwd dan ooit tevoren. Ook van een betere dienstverlening is op het terrein zelf nog niet veel te merken. Integendeel. Veel huurders geven aan dat de woonmaatschappijen nog moeilijker bereikbaar zijn en dat onderhoud en herstellingen nog langer op zich laten wachten.

Toewijzingsmodel en toewijzingsraad

Vlaanderen besliste ook over nieuwe regels om sociale huurwoningen toe te wijzen. Het legt een verplicht kader op, maar laat ruimte voor lokale vrijheid. Tussen verschillende steden en gemeentes zal het toewijzingssysteem er dus soms verschillend uitzien. Om die lokale beslissingen te nemen, zal er overal een toewijzingsraad worden opgericht die is samengesteld uit vertegenwoordigers van de sociale verhuurders, de gemeenten en welzijnsactoren.

In grote lijnen zullen 50% van de toewijzingen volgens chronologie naar huishoudens gaan die voldoen aan lokale bindingsvoorwaarden. Lokale besturen kunnen dit deel uitbreiden tot 80% van de toewijzingen, of maximaal 30% voorbehouden voor specifieke doelgroepen die het lokaal moeilijker hebben op de woonmarkt en aan lokale binding voldoen. Tot slot zullen 20% van de toewijzingen worden voorbehouden voor de meest kwetsbare huurders. De nieuwe toewijzingsregels gaan in op 1 januari 2024.

Een vermogenstoets

Vanaf 1 januari 2024 zullen kandidaat-sociale huurders ook hun bankrekeningen moeten tonen aan de woonmaatschappij. Deze vermogens- of middelentoets kijkt naar de beschikbare middelen van de (mogelijke) kandidaat-huurder. Beschikbare middelen zijn de positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen. De saldi op die rekeningen mogen de inkomensgrenzen niet overschrijden. Bij inschrijving zal de kandidaat een verklaring oer moeten ondertekenen. Bij toewijzing zal hij daadwerkelijk de afschriften van zijn rekeningen moeten voorleggen.

Onderbezetting

Momenteel moeten huurders van een onderbezette woning met een huurovereenkomst van onbepaalde duur een onderbezettingsvergoeding betalen nadat ze tweemaal een aanbod voor een verhuizing naar een passende woning hebben geweigerd. Huurders die onderbezette wonen met een overeenkomst van bepaalde duur, krijgen bij het aflopen van de negen jaar of van de verlengde periode een opzegging in de bus. Vanaf 1 januari 2024 zal een koppel huurders als één persoon tellen om de onderbezetting van een woning te berekenen. Concreet betekent dit dat een koppel zonder kinderen onderbezette woont vanaf drie in plaats van vier slaapkamers. Verder zal de onderbezettingsvergoeding worden afgestemd op het inkomen van de huurder. Deze zal 15% bedragen van de reële huurprijs per overtallige slaapkamer, met een maan-



delijks minimum van 32 euro (bedrag voor 2022). Dit moet al worden betaald zodra de huurder een eerste passend aanbod weigert. De voorwaarde over de ligging van de passende woning wordt verruimd naar een straal van 15 km. En het financiële criterium, namelijk dat de passende woning niet duurder mag zijn, wordt geschrapt.

Aangepaste huurprijsberekening

Sinds 1 juli 2023 verhuurt de woonmaatschappij zowel eigen als ingehuurde sociale woningen. Huurders betalen gemiddeld meer als ze een ingehuurde woning huren dan wanneer ze een woning van de woonmaatschappij zelf huren. De Vlaamse regering verkleint dit prijsverschil door enerzijds de huursubsidie bij ingehuurde woningen te

verhogen en anderzijds de sociale korting bij de eigen woningen te verlagen. Concreet trekt men de huurprijs van de eigen woningen op door het inkomensaandeel te wijzigen van 1/55ste naar 1/54ste en verhoogd tot maximaal 1/52ste voor huishoudens met hogere inkomens. De minimale huurprijs wordt eveneens verhoogd met 2%. Dit wordt toegepast op alle nieuwe en lopende verhuringen vanaf 1 januari 2024.

Centraal inschrijvingsregister

De potentiële kandidaat-huurder zal zich vanaf 2 januari 2024 via het centraal inschrijvingsregister (CIR) digitaal kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning in het hele Vlaamse gewest. Alles gebeurt online. De inschrijving is pas definitief na goedkeuring door de

verhuurder, wat ook digitaal verloopt. Kandidaat-huurders die dit moeilijk zelf kunnen, kunnen zich hierbij laten helpen door welzijnsorganisaties en/of woonloketten. Zich inschrijven via het kantoor van de woonmaatschappij zelf, blijft ook mogelijk.

Besluit

De minister van wonen, Matthias Diependaele, spant de kroon wat het invoeren van extra voorwaarden betreft, zowel voor sociale huurders als voor kandidaat-huurders. Deze wijzigingen zijn vaak ingegeven uit een groot wantrouwen. Het is blijkbaar makkelijker om in vraag te stellen of een (kandidaat-)huurder aan tal van voorwaarden voldoet voor een sociale woning dan te investeren in een groei van het aanbod.

Voucher Goed voor een leuke € extra!

Leuke
€ extra



Ontdek je voordeel via de QR-code!

Steeds gerust met Ethias
dankzij het Partnership met
de Vlaamse Huurdersbonden



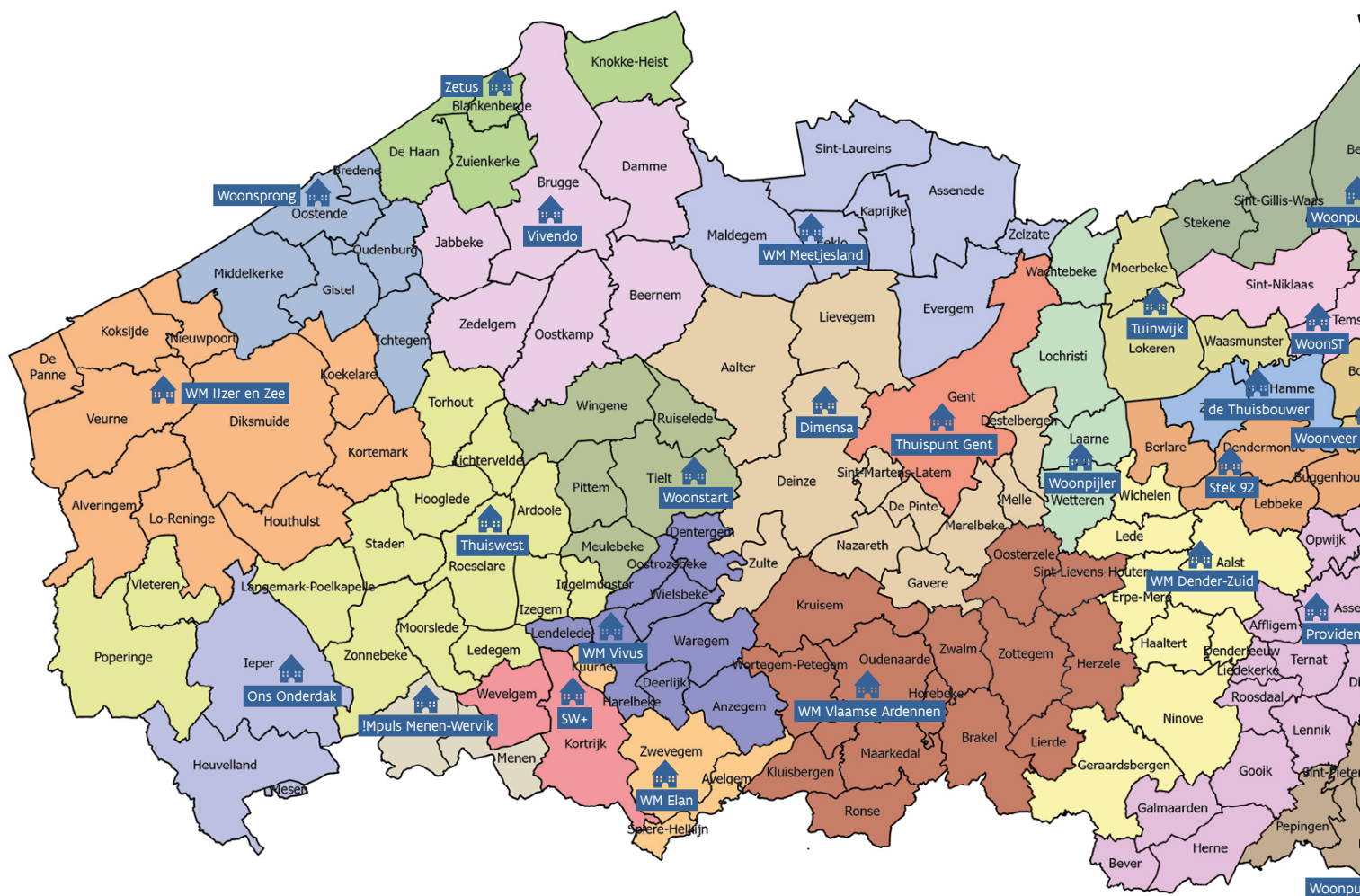
Vraag
vrijblijvend
een offerte

Scan de QR-code,
maak een afspraak in een
kantoor of bel ons
op 011 28 28 00

We zijn er voor je. **ethias**

41 WOONMAATSCHAPPIJEN

Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zijn gefuseerd tot 41 woonmaatschappijen. In elke gemeente is er maar één woonmaatschappij actief. Je kan bij deze organisatie terecht om je in te schrijven voor een sociale woning. Je kan de contactgegevens van de maatschappij van jouw regio ook online terugvinden: <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen/zoek-een-woonmaatschappij>.



LEGENDE

West-Vlaanderen

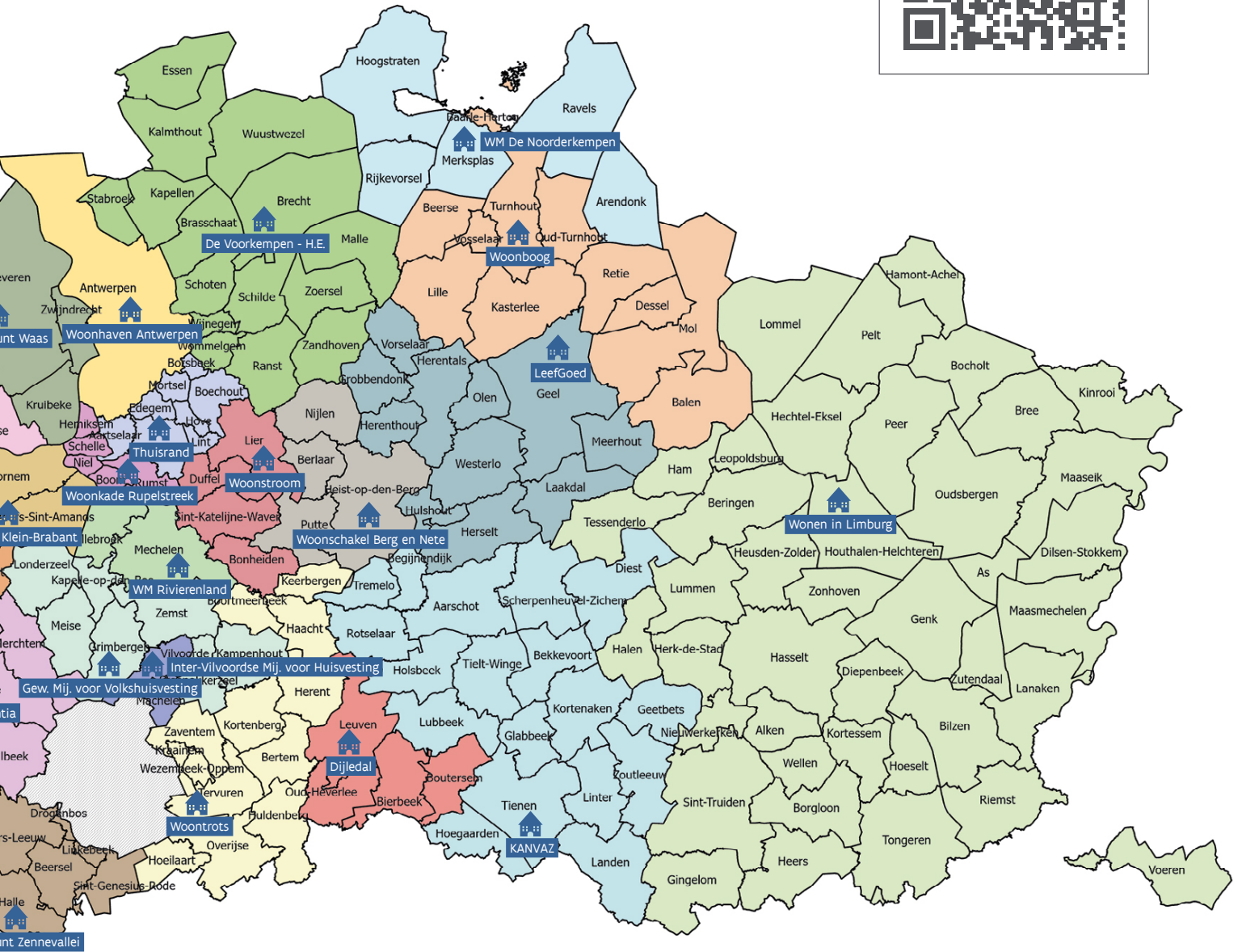
- Vivendo
- SW+
- Zetus
- Woonstart
- Thuiswest
- Woonsprong
- WM IJzer en Zee
- Ons Onderdak
- WM Vivus
- !mpuls Menen-Wervik
- WM Elan

Oost-Vlaanderen

- Stek 92
- de Thuisbouwer
- WM Dender-Zuid
- WM Meetjesland
- Woonpijler
- Thuispunt Gent
- Dimensa
- WM Vlaamse Ardennen
- WoonST
- Woonpunt Waas
- Tuinwijk

Antwerpen

- De Voorkempen - H.E.
- Woonkade Rupelstreek
- Woonhaven Antwerpen
- Thuisrand
- Woonboog
- WM De Noorderkempen
- LeefGoed
- Woonschakel Berg en Nete
- Woonveer Klein-Brabant
- WM Rivierenland



Vlaams-Brabant

- Providentia
- Gewestelijke Mij. voor Volkshuisvesting
- Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting
- Woonpunt Zeinevallei
- Dijledal
- KANVAZ
- Woonrots

Limburg

- Wonen in Limburg (WiL)

Huurprijsexacties na 1 oktober 2023 voor slecht geïsoleerde woningen



Vijf vragen over indexeren met de correctiefactor

Van 1 oktober 2022 tot en met 30 september 2023 mocht de huurprijs van de meest energieverslindende huurwoningen (met een energieprestatiecertificaat E of F, of geen of een verlopen EPC) niet worden geïndexeerd. Van de minder energiezuinige woningen (met EPC D) mocht de huurprijs voor de helft worden geïndexeerd. Bedoeling was

om de huurders in tijden van torenhoge energierekeningen te behoeden voor een gelijktijdige grote huurprijsverhoging. En in eenzelfde beweging werd de verhuurder door deze maatregel aangespoord om energierenovaties uit te voeren. Sinds 1 oktober 2023 is deze maatregel jammer genoeg ten einde gekomen. De verboden indexering mag niet worden ingehaald, maar er mag er

opnieuw worden geïndexeerd, zij het met een correctiefactor. We vatten in vijf vragen de belangrijkste punten samen.

1 Bij welke woningen moet de huurprijs geïndexeerd worden met een correctiefactor?

De verhuurder moet bij de indexering van de huurprijs een aangepaste formule met correctiefactor toepassen als de woning aan de volgende drie kenmerken beantwoordt.

1. Het gaat om een woning verhuurd als hoofdverblijfplaats op de private markt. Dit geldt dus niet voor sociale woningen of studentenhuurovereenkomsten.
2. Het huurcontract is in werking getreden vóór 1 oktober 2022 onder het toepassingsgebied van de woninghuurwet of van het Vlaams woninghuurdecreet.
3. Het EPC-label van de woning is D, E of F, of de woning heeft geen of een verlopen EPC-label.

2 Wanneer mag de verhuurder opnieuw indexeren (met correctiefactor)?

Op 1 oktober 2023 vielen de beperkende maatregelen weg en is indexatie weer toegelaten vanaf de verjaardag van het huurcontract, mits het gebruik van de juiste correctiefactor. Een eerdere indexatie dan op de verjaardag van het huurcontract heeft praktisch geen nut, omdat door de toepassing van de correctiefactor de huurprijs gelijk blijft, tenzij de verhuurder vóór de beperkende maatregelen ook niet had geïndexeerd. De verhuurder zal vanaf 1 oktober 2023 de correctiefactor bij elke huurindexatie moeten toepassen. Hij moet dit dus niet alleen bij een indexatie in 2023 toepassen, maar ook in de jaren nadien. Pas als er een beter EPC

Verjaardag van het huurcontract	EPC = D	EPC = E - F - geen
oktober 2022	0,949447646	0,898895293
november 2022	0,945356473	0,890712946
december 2022	0,951977401	0,903954802
januari 2023	0,951950895	0,903901791
februari 2023	0,961757813	0,923515625
maart 2023	0,967996216	0,935992433
april 2023	0,965766823	0,931533646
mei 2023	0,971941594	0,943883189
juni 2023	0,972124068	0,944248135
juli 2023	0,976119286	0,952238571
augustus 2023	0,977109655	0,954219311
september 2023	0,980049682	0,960099363

voortligt of er een nieuw huurcontract van start gaat, moet de verhuurder de correctiefactor niet meer toepassen en kan hij volgens de gewone formule indexeren.

3 Welke formule moet de verhuurder gebruiken voor de indexberekening met correctiefactor?

De verhuurder moet de nieuwe huurprijs voor bovenstaande woningen in twee stappen berekenen.

1. De eerste stap is de gewone indexberekening, namelijk (basishuurprijs × nieuwe indexcijfer)/aanvangsindexcijfer. Deze indexberekening kan je ook maken met de **huurcalculator** op het internet.
2. De tweede stap is het bedrag dat je daarmee als resultaat verkrijgt, vermenigvuldigen met een correctiefactor. Zo komen we uit op de formule [(basishuurprijs × nieuw indexcijfer)/aanvangsindexcijfer] × correctiefactor.

4 Welke correctiefactor moet de verhuurder toepassen?

Dat hangt af van het EPC-label en van de verjaardag van het huurcontract. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen huurcontracten die enerzijds tussen 1 oktober en 31 december 2022 en contracten die tussen 1 januari en 30 september 2023 verjaard zijn en anderzijds tussen huurwoningen met een E- of F-score (of zonder EPC) en woningen met een D-score. De juiste correctiefactoren vind je in bovenstaande tabel terug.

Op het internet (adres zie achteraan dit artikel) vind je ook een excel-berekeningsblad terug, waarbij de indexering met correctiefactor meteen op het scherm tevoorschijn komt als je de basishuurprijs, EPC-label en datum van aanvang en ondertekening van het contract invult.

Enkele voorbeelden

Een huurcontract dat begonnen is op 1 maart 2019 met een basishuurprijs van

750 euro. Op 1 maart 2022 bedroeg de index 818,67 euro. Was er een goed EPC geweest, dan mocht de index 874,66 euro bedragen op 1 maart 2023. Maar zonder EPC kon er toen niet worden geïndexeerd. Vanaf 1 oktober 2023 mag de verhuurder wel indexeren, omdat de vorige indexatie al meer een huurjaar geleden is. Maar als we de correctiefactor op 874,66 euro gebruiken, komen we uit op 818,67 euro, hetzelfde bedrag als op 1 maart 2022.

Gecorrigeerde index maakt het gat in je portemonnee ietsjes kleiner

Een ander voorbeeld: een huurcontract begonnen op 1 september 2022, tegen een basishuurprijs van 700 euro en opnieuw zonder EPC. Als we indexeren op 1 oktober 2023, met de correctiefactor, landen we opnieuw op 700 euro.

5 Wat als de huurwoning na 1 oktober 2023 energiezuiniger wordt gemaakt?

Dan hangt het af van het nieuwe EPC-label of de verhuurder een andere correctiefactor of zelfs helemaal geen correctiefactor moet toepassen bij de indexering. Een volledige indexatie op de huurprijs zonder correctiefactor mag vanaf de datum dat de woning een EPC-label A+, A, B of C heeft. Een indexatie met een hogere correctiefactor mag vanaf de datum dat de woning een D-label heeft. Heb je vragen bij de berekening die je van je verhuurder hebt gekregen of wil je graag dat iemand dit voor je narekent, heb geen schrik om je plaatselijke huurdersbond te contacteren. We helpen je graag verder. En weet dat als de verhuurder je te veel aanrekent, je dat niet hoeft te betalen.

Uitgebreidere info op <https://www.vlaanderen.be/huurprijs-en-huurwaarborg/huurprijsindexatie-sinds-1-oktober-2023-met-correctiefactoren> of in de rubriek *Actualiteit* op de website van de huurdersbond.





Gediscrimineerd op de huurmarkt? Waar klacht neerleggen?

Het Vlaams Mensenrechteninstituut is een onafhankelijke instelling die zich inzet voor de bescherming en bevordering van de mensenrechten in Vlaanderen. Wie een melding over discriminatie op de huurmarkt wil doen, moet dit nu bij deze instelling doen en niet langer bij Unia.

Iemand die zijn woning wil verhuren, mag dat in principe doen aan wie hij wil. De verhuurder kan vrij kiezen tussen verschillende kandidaat-huurders en onderhandelen over de inhoud van het huurcontract. Toch is zijn keuzevrijheid niet onbegrensd. Alle keuzes die hij maakt, mogen alleen gebaseerd zijn op relevante criteria. Zo mag hij een groot gezin weigeren als dat solliciteert voor het huren van een kleine studio, omdat anders de bezettingsnorm van de Vlaamse Codex Wonen dreigt te worden overschreden. Een ander voorbeeld hiervan is dat de verhuurder zich kan baseren op de hoogte van je inkomen (zal je de huurprijs wel kunnen blijven betalen?), maar niet op de bron van je inkomen. Of de huur zal worden betaald met je beroepsinkomsten, je vervangingsinkomen of met de maandelijkse gift van je suikertante, is in de contractuele relatie niet relevant. Laat de verhuurder hier toch zijn keuze

van afhangen, dan beweegt hij zich richting discriminatie. Hetzelfde geldt als hij zijn keuze onder meer laat afhangen van je afstamming, geslacht, seksuele voorkeur, huidskleur of handicap. In de ogen van de wet zijn dit irrelevantie overwegingen om al dan niet met jou een huurcontract aan te gaan en is er sprake van discriminatie.

Wat als je meent toch te worden gediscrimineerd?

Wie een melding wil maken over discriminatie op de huurmarkt in Vlaanderen, kan, zoals gesteld, niet langer terecht bij Unia maar moet vooraan bij het Vlaams Mensenrechteninstituut (VMRI) zijn. Je kan dit doen als je zelf slachtoffer bent van discriminatie maar evengoed als je meent dat iemand uit je omgeving wordt gediscrimineerd, als getuige dus. Het VMRI heeft als taak om de mensenrechten te bevorderen, te beschermen en

te bewaken. Het is een onafhankelijke instelling die zich inzet voor de naleving van de mensenrechten in Vlaanderen, hierover adviezen aan de overheid geeft en een belangrijke rol speelt in het informeren en sensibiliseren van het publiek over mensenrechtenkwesties, ook rond huisvesting.

Bij een melding van mogelijke discriminatie zal het die klacht eerst onderzoeken en mogelijk bemiddelen. Als er geen oplossing komt, zal het de kwestie voorleggen aan de geschillenkamer. Die bestaat uit experts uit de gerechtelijke en academische wereld die een diepgaande kennis van de mensenrechten en het discriminatierecht hebben. Die heeft haar activiteiten aangevat in het najaar van 2023. Samen oordelen ze onafhankelijk en onpartijdig over de klacht. De experts spreken een uitvoerig gemotiveerd maar niet-bindend oordeel uit. Oordeelt de geschillenkamer dat er sprake is van discriminatie, dan kan ze de persoon of organisatie die gediscrimineerde, aanbevelen om bepaalde acties uit te voeren.

Opgeliet echter, er is geen wettelijke verplichting voor de dader om het oordeel of aanbeveling van de geschillenkamer daadwerkelijk op te volgen. Wel kan de uitspraak van de geschillenkamer later worden gebruikt mocht het tot een rechtszaak komen. Een melding indienen bij het Vlaams Mensenrechteninstituut is volledig gratis en kan online (op vlaamsmensenrechteninstituut.be/doe-een-melding/).



Adreswijziging

Bijna de helft van de Vlamingen die verhuizen, doet dat binnen de eigen gemeentegrenzen. Tien procent blijft zelfs in dezelfde buurt. Anderen zoeken dan weer verdere oorden op, zowel in de eigen provincie of naar een gemeente of stad verder weg. Hoe dan ook, als je verhuist, laat het Huurdersblad dan je nieuwe adres kennen. Stuur een mail naar je plaatselijke huurdersbond en vermeld je lidnummer, je oud en je nieuw adres.



In gesprek met socioloog en ruimtelijke planner Pascal De Decker

Ons woonbeleid is nog steeds naast de kwestie

Hoe men aan kijkt tegen de sociale huur, hoe de private huur wordt genegeerd en hoe een eigen verkavelingswoning het ideaalbeeld is, Pascal de Decker heeft het in zijn rijke loopbaan allemaal bestudeerd.

Dit najaar ging Pascal De Decker op emeritaat (= pensioen voor een hoogleraar). Hij was verbonden aan verschillende universiteiten en hogescholen. De afgelopen decennia heeft hij doorslaggevend onderzoekswerk verricht naar allerlei facetten van wonen in ons land en hierover heel wat publicaties uitgebracht. In het *Huurdersblad* van september 2013 (nummer 216 – www.huurdersbond.be) spraken we met hem over zijn boek *Eigen woning: geldmachine of pensioensparen?*, dat onder meer ging over de financiering van de aan- en verkoop van de eigen woning. Zijn emeritaat werd op 23 november gevierd in de Gentse techno-

logiecampus van KU Leuven. In dit nummer blikken we terug op zijn carrière en polsen we naar zijn indrukken over het woonbeleid van de afgelopen jaren.

Huurdersblad — Is woononderzoek altijd een jongensdroom geweest?

Pascal De Decker — Toch niet. Voor mijn masterproef moest ik op zoek naar een onderwerp en kwam ik uiteindelijk uit op stadsvernieuwing. Weet je, ik heb schoolgelopen in Brugge en had daar ook familie wonen, in volksbuurten met kleine, tot op de draad versleten huisjes, vaak met het toilet nog buiten. In het midden van de jaren 1970 was de stad al begaan met stadsvernieuwing, toen nog

hoofdzakelijk monumentenzorg. Tegelijkertijd stroomden de eerste drommen toeristen toe. Ik stelde de vraag: *'gaan ze van Brugge een toeristisch centrum maken of mogen er ook nog mensen in wonen?'* Na die thesis besepte ik dat ik te weinig af wist van stedenbouw en ruimtelijke ordening om dat echt goed te vatten. Ik heb me toen daarop geconcentreerd. Die studies heb ik dan afgerond met een thesis over woonsegregatie. Mijn thesissen gingen over wonen in een ruimtelijke context, wat uiteindelijk ook mijn doctoraat zou worden: een evaluatie van het beleid voor de stad in Vlaanderen. En dat vormde de rode draad in zowat alles wat ik beroepshalve heb gedaan.

Geen aandacht voor de private huur

Huurdersblad — Hoe heb je het beleid rond wonen over de afgelopen jaren zien evolueren?

Pascal De Decker — In het midden van de jaren 1980 verscheen een artikel van Luc Goossens: *'Een woonbeleid naast de kwestie'*, een titel die we vandaag nog steeds kunnen gebruiken. Het woonbe-

leid heeft in ons land nooit oplossingen kunnen bieden voor wie onder woonnood gebukt gaat. Op luttele momenten na is er voor een grote groep mensen nooit uitzicht op beterschap geweest. Het woonbeleid in ons land is tot aan de Tweede Wereldoorlog een strijd geweest tussen enerzijds katholieken, en in mindere mate liberalen, en anderzijds socialisten. De katholieken stonden voor een woning in eigen bezit tegenover de socialisten die, eigen aan hun ideologie, voor collectieve oplossingen waren, dus voor sociale huisvesting en ruimtelijke planning. Met de wetten De Taeye (1948) en Brunfaut (1949) wordt deze ideologische strijdbijl begraven. Het komt erop neer dat de woonproblemen werden opgelost met eigendom, waarbij sociale huisvesting aanvullend is, een rest dus. Over de private huur werd nauwelijks gesproken. En dat is vandaag nog altijd zo.

Huurdersblad — De private huurmarkt wordt dus nog altijd stiefmoederlijk behandeld?

Pascal De Decker — Het is zelfs erger. Die wordt eigenlijk gewoon niet behandeld. Welke beelden komen telkens terug in de media? Je hebt enerzijds mensen die vrezen dat hun kinderen zich geen eigen woning meer zullen kunnen veroorloven, wat trouwens niet waar is, en anderzijds dat de sociale huisvesting gigantisch problematisch is. Maar over de private huur, waar zich de grootste problemen voordoen qua discriminatie, slechte kwaliteit, betaalbaarheid en huisjesmelkerij, wordt met geen woord gerept. Dat is de situatie vandaag, en dat was toen ook al zo. Men heeft de private huurwet weliswaar een klein beetje aangepast, maar voor de rest wordt daarover gezwegen. Er is geen druk om de enige sector die woonnood zou kunnen verhelpen, te ondersteunen. Meer zelfs, het lijkt wel alsof we woonnood normaal vinden. Behalve de mensen die er (beroepsmatig) mee bezig zijn, zoals de huurdersbonden, welzijnswerkers en onderzoekers, ligt niemand daar wakker van.

Huurdersblad — Vorig jaar kwam de private huurder nochtans wel even in beeld, met de blokkering van de

indexering van de huurprijzen voor slecht geïsoleerde woningen.

Pascal De Decker: Men kon toen bijna niet anders. Eigendomsondersteuning en sociale huisvesting liggen permanent op de politieke tafels. In de private huursector moet er al bijna een accidentje passeren vooraleer er daar iets gebeurt. En iedereen kreeg steun voor de hoge energiekosten. Dus kon het niet anders dat dit ook voor de private huurder gold. En zo spectaculair was die indexeringsblokkering nu ook weer niet. En wat zie je? De energiecrisis is gepasseerd en dus mogen krotverhuurders de huurprijzen opnieuw indexeren.

Geen concurrentie voor de private huur

Huurdersblad — Moet de huurprijs op de private huurmarkt worden gekoppeld aan de kwaliteit van de woning? Of moet je werken met maximum-huurprijzen?

Pascal De Decker — Ik denk dat zoiets moeilijk is. Het kan wel, Nederland bewijst dat, tot op een zeker prijsniveau. Ook Duitsland kent een soortgelijk systeem, maar daar heb je wel heel andere institutionele systemen. Maar onze private huursector is heel moeilijk te reguleren omdat er niet zoiets is als één enkele huurmarkt maar wel verschillende, goede en slechte, deelmarkten. Je hebt mensen die noodgedwongen huren. Ze zouden sociale moeten huren, maar kunnen dat niet omdat er te weinig sociale woningen zijn. En je hebt mensen die huren als opstart of voor hun werk, maar later een eigen woning zullen bezitten. Doorgaans huren zij kwalitatief beter. Maar de beste manier om de private huurprijzen te milderen, is voor concurrentie zorgen. En daar kan enkel een voldoende grote sociale huurmarkt voor zorgen. Op die manier zouden mensen met een laag inkomen niet noodgedwongen in de private huur moeten terechtkomen.

Huurdersblad — Het is niet zo dat de huurprijzen bij ons te hoog zijn?

Pascal De Decker — De markt speelt natuurlijk wel. Als men vindt dat de private huursector een rol moet spelen, dan moet je ervoor zorgen dat de

eigenaar een zeker rendement van zijn woning krijgt. Maar de prijs die hieruit vloeit, de huurprijs dus, zal altijd te hoog zijn voor mensen met een laag inkomen. Dat is een structureel probleem, tenzij je goed gemonitorde huursubsidies voorziet. Wat wel een gemiste kans is geweest, zijn de sociale verhuurkantoren. Op zich is dat nog altijd een interessante formule: een gesubsidieerde organisatie huurt een woning, brengt die in orde en verhuurt die aan sociale prijzen aan mensen met een laag inkomen. Doordat een instelling of een organisatie die door de overheid wordt gesubsidieerd, dat doet, heb je contact met de slechte woning die je kan opknappen, en door die op te knappen in combinatie met huursubsidies, kan je die betaalbaar doorverhuren. Via een SVK heb je dus zowel de huurder als de verhuurder en zijn woning 'vast' om daar beleid op te voeren. Maar men heeft het SVK-systeem nooit echt laten doorgroeien.

Een eigen huis: van disciplineren naar het steunen van de bouwsector tot consumptie

Pascal De Decker — De geschiedenis van het eigen woningbezit is in verschillende fasen gelopen. Aanvankelijk, in het midden van de negentiende eeuw, ging het vooral om maatschappelijke disciplineren. De beste manier om de arbeider in het gareel te laten lopen, is hem aan je te binden door hem eigenaar van zijn woning te laten worden. Iemand die zijn eigen huis twintig jaar lang moet afbetalen, houdt zich doorgaans koest. Dat is vandaag trouwens nog altijd zo. Een tweede fase is er in de jaren vijftig en zestig van de afgelopen eeuw bijgekomen: het ondersteunen van de bouwsector. Hierdoor zijn er ook meer sociale woningen gebouwd. Dat is een puur economisch gegeven. En vandaag is huisvesting consumptie geworden.

Huurdersblad — Hoe bedoel je?

Pascal De Decker — Daarmee bedoel ik de al dan niet luxueuze inrichting van onze woningen, de catalogus van Ikea, zeg maar, maar ook de aankoop van een tweede verblijf of vakantiewoning. Maar iemand die niet kan consumeren, iemand die noodgedwongen privaat moet

huren, doet hier eenvoudigweg niet aan mee. Iemand die nood had aan een sociale woning, werd, en wordt nog steeds beschouwd als mislukt in de samenleving. Als je hoort wat minister Diependaele over de sociale huurder zegt, dat is bijna negentiende-eeuwse praat. En hij is hierin niet alleen, er zijn hem veel voor gegaan die soortgelijke uitspraken over de sociale huur hebben gedaan.

Huurdersblad — Eenmaal ze is afbetaald, heb je geen woonkosten meer. Is een eigen woning ook een vorm van pensioen?

Pascal De Decker — Dat zou het niet mogen zijn, maar dat is het feitelijk wel. Eigenlijk is de eigen woning meer een appeltje voor de dorst dan pensioensparen. De meeste huizen gaan immers over in erfenis of schenking. Maar het werd wel zo verkocht. Maar wie nu een laag pensioen heeft en moet huren, zit pas echt in de miserie. De woonnood situeert zich vooral bij oudere huur-

ders wegens gebrek aan een alternatief. Jonge mensen kunnen altijd nog uit die spiraal geraken, wat trouwens ook niet voor iedereen evident is, maar de mogelijkheid is er nog. Oud en huren staat bijna altijd gelijk aan arm.

Suske en Wiske

Huurdersblad — Slotvraagje. In een publicatie in Ruimte & Maatschappij 'Jong geleerd, oud gebouwd' heb je het over wonen in de leerboeken van het lager onderwijs. Wat was daar de bedoeling van?

Pascal De Decker — Dat was een masterproef van een studente. Als je mensen vraagt hoe ze tegenover wonen staan, denken de meesten spontaan aan een eigen huis met tuin, ergens buiten de stad. Welke elementen daartoe hebben geleid, hebben we in 'De geest van suburbia' (zie Huurdersblad 217 – december 2013) onderzocht: het historisch beleid, de woonervaringen van

de mensen zelf en de economische realiteit die zegt dat dit woonmodel beter is. Die studente, Lien Desaegher, heeft onderzocht hoe leerboeken uit het lager onderwijs aankijken tegen welke woonbeelden. Kinderen kijken positiever naar een eigen woning met tuin buiten de stad en negatiever naar een rijkhuis in de stad. Dat woonbeeld wordt er dus al heel vroeg ingelepeld en zit echt in onze cultuur ingebakken. Dat zie je ook op televisie en zelfs in stripverhalen. Suske en Wiske, Jommeke en zijn vriendjes, bijna allemaal wonen ze in een klassieke verkavelingswoning, terwijl de slechteriken in die strips in een kasteel wonen, zoals Anatool, ofwel in een hypermoderne woning, zoals Krimson. Dat zie je in heel veel stripverhalen. Brave mensen wonen in een klassieke verkavelingswoning. Dat komt ook in kindertekeningen sterk tot uiting. Er is ooit eens een artikel verschenen van iemand die dat in romans had onderzocht en tot hetzelfde besluit was gekomen.

WOONZAAK ~~SPRAAK~~

De enige podcast die je alles vertelt over de wooncrisis.

Met experten zoals: Wouter Torfs (CAW), Musti Önlén (Homie VZW), Filip Canfyn (ingenieur - architect), Freek Spinnewijn (Feantsa), Leen Smets (SAAMO), Mohamed (huurder),...

Meer info:





Berijpte of besneeuwde velden, ijspegels aan de rand van een dak... In de winter staat bij ons de aardas van de zon afgewend, wat ervoor zorgt dat de dagen kouder en korter zijn.

Sommige vogels gaan op vogel-trek, andere dieren houden een winterslaap waarbij de stofwisseling vermindert. De winter kan ook een invloed hebben op de goedstoestand van de mens. Wellicht door de donkere dagen, de weinige zonuren en een snijdende noorderwind gaan sommigen onder ons neerslachtiger door het leven dan tijdens de rest van het jaar. Als het erg is, spreekt men van een winterdepressie. Maar ook de huurwoning heeft extra zorgen nodig in dit koude seizoen. Klansieker is dat je er als huurder voor moet zorgen dat het buitenkraantje niet bevriest. Dat kan ofwel door het te laten leeglopen, en als dat niet mogelijk is, het

De huurwoning in de winter

te isoleren. Ook waterleidingen die door onverwarmde ruimtes lopen (kelder, garage of zolder), isoleer je best. Dat kan bijvoorbeeld met schuimrubber dat netjes rond de buizen past. Water dat bevriest, zet uit, zodat de leiding, als de druk te groot wordt, kan barsten. Als het weer dooit, stroomt het water uit de gebarsten leiding, en zit je met een levensgroot probleem.

Vocht en schimmel

In de aanloop van vorige winter (najaar 2022) werd voor een heuse schimmelfog in de huizen gevreesd. Door allerlei factoren stonden de energieprijzen historisch hoog, tot het onbetaalbare af. Om te besparen, zetten vele mensen de verwarming enkele graadjes lager, of zelfs helemaal af, en droegen ze ook binnenshuis liever een dikke trui dan de eindafrekening van de energieleverancier bang af te wachten. Om te vermijden dat warmte onnodig zou ontsnap-

pen, zou ook alles worden dichtgegooid. Mensen zouden ventilatieroosters en alle kieren en spleetjes dichtplakken en de ramen niet meer zou openen omdat anders de kou vrije ingang in huis kreeg. Het gevaar was dat de binnenlucht voor lange tijd niet meer werd ververs, waardoor de luchtvochtigheid uit balans zou geraken en, door de lage temperatuur, zich condensatievocht op de muren zou vastzetten.

Condensatievocht is vocht dat ontstaat door de afkoeling van warme lucht, bijvoorbeeld damp die ontsnapt bij het koken en neerslaat op de koudere muurtgeltjes en de ramen. Als die vochtige lucht niet voldoende wordt afgevoerd, gaat die ook op de muren condenseren. Wanneer dat proces lang genoeg aanhoudt, worden de muren vochtig. En op een vochtige muur kan schimmel beginnen groeien. Schimmels tasten niet alleen de gezondheid van je woning aan, maar kunnen ook een negatieve invloed

hebben op de gezondheid van de bewoners. Vooral mensen met luchtwegenproblemen of allergieën kunnen er last van krijgen, in de vorm van hoestbuien, benauwdheden of reumatische aandoeningen. Ook de huisstofmijt en ander ongedierte gedijen goed in vochtige omstandigheden.

Niet alleen tijdens het koken ontstaat er condensatievocht, dat is ook zo bij het douchen, baden, je net gewassen kleding binnen aan een droogrek te drogen hangen of zelfs door gewoon te ademen. Naast verwarmen en isoleren blijft verluchten dus belangrijk. Om het binnen gezond te houden, is het cruciaal dat de binnenlucht regelmatig wordt ververst. Dat kan door de ramen enkele keren per dag tien minuutjes wagenwijd open te zetten. Dat is zelfs beter dan ze langere tijd op kipstand te laten staan. Bij dat laatste gaat er meer warmte verloren. Als je aan een drukke straat woont, doe je dat best buiten de spitsuren want dan is de buitenlucht het meest vervuild.

Schimmels kennen natuurlijk ook nog andere oorzaken die te wijten zijn aan de slechte structuur van de woning, zoals doorslaand vocht. Wanneer door problemen met de vochtuithouding (infiltrerend regenwater) de gevel niet kan uitdrogen, zal het vocht dat zich in de gevel bevindt, uiteindelijk doorslaan naar de binnenmuren, die dan ook klam worden. Een andere klassiek probleem is opstijgend grondvocht. Door de aanwezigheid van allerlei bacteriën en zouten in het grondwater kan er naast schimmelvorming ook salpeteruitslag op de muren voorkomen. Dat is een droge witte uitslag die goed te zien is op bakstenen. Salpeter is een soort van zoutuitbloei, terwijl schimmels een fijne, wolachtige structuur hebben. In deze gevallen moet je er de verhuurder over aanspreken omdat het dan om zijn aansprakelijkheid gaat.

Verplicht vast verwarmings-toestel in de leefkamer

Het is dus belangrijk om het in dit barre seizoen binnen warm te houden. Om de kost enigszins in bedwang te houden, ontvlucht je best op voorhand de radi-

atoren met het oog op een maximaal rendement. Het hoeft, zelfs in de winter, trouwens niet altijd 21 °C te zijn. Dat is niet alleen nefast voor de energiefactuur maar ook voor je gezondheid, want bacteriën en mijten houden van die extra warmte. Beter is de temperatuur niet hoger dan 18 tot 19 °C te laten gaan en

Verluchten = schimmels voorkomen

toch die extra trui aan te trekken. Het is daarom ook belangrijk, zeker in de winter, om de woning ook 's nachts te verwarmen: 15 °C is echt wel het minimum. De goedkoopste energie is energie die je niet verbruikt. Probeer daarom toch zo veel mogelijk warmtelekken dicht te maken. Deuren naar de kelder, zolder of garage doe je best toe met tochtvondelen, rubberen dichtingen of tochtgordijnen. Niets is zo onaangenaam als een koude tochtstroom die door de woning waait wegens een gebrekkige isolatie aan raam- en deurkozijnen.

Sinds januari 2021 is het trouwens verplicht dat de leefkamer over een vast verwarmingsapparaat beschikt. Daarvoor was het voor de verhuurder voldoende dat de huurder zelf een eigen toestel op een veilige manier kon aansluiten. Nu moet de verhuurder daarvoor zorgen. Het apparaat is door zijn plaatsing vast verbonden met de woning en moet een vermogen hebben dat in overeenstemming is met de ruimte die het verwarmt. Is dat er niet, dan komt de woning in aanmerking om meteen onbewoonbaar te worden verklaard, want het gaat om een gebrek van categorie 3 op het technisch verslag dat wordt gebruikt in de procedure om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren. Over verwarming in andere ruimtes, zoals keukens of badkamer, wordt niet gesproken.

Winterleven in de tuin

Heb je een tuin, dan gaat die ook in wintermodus. Planten leven in ruststand, bloemen zijn er voorlopig niet en het

gazon heeft nagenoeg geen onderhoud nodig. Maar net zoals je woning moet je ook de tuin blijven onderhouden en struikgewas en jonge bomen tegen de koude beschermen. Vogels, eekhoorns en andere kleine zoogdieren zijn nu juist heel actief op zoek naar eten en beschutting. Met snoeihout kan je takkenrillen maken, bijvoorbeeld als omheining van de composthoop, waarin muizen, konijnen en vogels kunnen schuilen. Het zorgt er ook voor dat de bodem extra voeding krijgt, omdat de takken langzaam vergaan. In een composthoop is het altijd ietsjes warmer dan errond, en dat trekt allerlei bewoners aan, zoals wormen, pissebedden en duizendpoten. En dat is extra voedsel voor vogels. Sommige planten en siergrassen blijven ook mooi als je ze niet hebt gesnoeid en de vorst erop staat. Ook de vogels zullen je dankbaar zijn omdat ze er soms nog zaadjes in vinden om te eten, wat voor hen een welgekomen voedselbron is in hun kale winterdieet.



www.huurdersbond.be

Zijn de spreekuren van je plaatselijke huurdersbond om een of andere reden verplaatst of veranderd? Zit je met een vraag waarvan je denkt dat ook veel andere huurders die hebben, dan vind je het antwoord misschien terug in de rubriek met veel gestelde vragen. Ben je op zoek naar een modelhuurcontract dat de rechten en plichten van huurder en verhuurder evenredig verdeelt? Dat alles en nog veel meer vind je op de website van de huurdersbonden. Bovendien kan je je er ook inschrijven op onze digitale nieuwsbrief.

Huurdersorganisaties

De spreekuren hieronder kunnen soms veranderen van moment of adres. Check altijd de website van de huurdersbonden voor de meest recente informatie: www.huurdersbond.be.

Huurdersbond Oost-Vlaanderen vzw

📍 Grondwetlaan 56 b, 9040 Sint-Amandsberg 📞 09 223 28 77 en 09 223 63 20
📧 huurdersbond.o-vl@telenet.be 📱 www.facebook.com/Hbovl

Spreekuren

- 📍 **Gent** (Sint-Amandsberg) – iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag & elke donderdagavond tussen 17 en 19.30 u telkens na afspraak
- 📍 **Aalst** – iedere dinsdagavond tussen 15 en 18 u, telkens na afspraak (Werf 9)
- 📍 **Eeklo** – Momenteel is er geen advies in Eeklo. Check onze spreekuren op de website.
- 📍 **Ronse** – elke maandag tussen 13.30 en 16 u, telkens na afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis)

Leden – Het lidgeld bedraagt € 25 per jaar (steunende leden € 35), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rekeningnummer BE55 8802 5474 1144. Telefoneren kan tussen 9.30 u en 12.30 u.

Steunpunt Waasland

📍 Welzijnshuis, Abingdonstraat 99, 9100 Sint-Niklaas 📞 03 778 36 90 (fax 03 778 36 99)
📧 huurdersbond@sint-niklaas.be

Spreekuren

- 📍 **Sint-Niklaas** – elke dag tijdens de kantooruren en elke dinsdagavond tussen 17.30 en 19 u na afspraak
- 📍 **Dendermonde** – elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) zonder afspraak en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u na afspraak (Sociaal Huis, Gentssteenweg 1)
- 📍 **Beveren** – elke eerste en derde donderdag na afspraak (Gemeentehuis, Gravenplein 8)

Leden – Men kan lid worden door storting van € 25 op rekeningnummer 737-02393 80-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

Huurdersbond Antwerpen

📍 Langstraat 102 – 2140 Borgerhout 📞 03 272 27 42 (fax 03 270 39 52)
📧 antwerpen.huurdersbond@gmail.com

Spreekuren

- 📍 **Antwerpen** – tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 18 en 20 u (nieuw!) na afspraak
- 📍 **Lier** – elke tweede en vierde donderdag van 10 tot 12 u (nieuw adres: Sociaal Huis Lier, Dungenhoefsite, Paradeplein 2, Lier). Vanaf 2018 niet meer op maandag
- 📍 **Mechelen** – vrije spreekuren elke eerste, derde en vijfde maandag van 10 tot 12 u en en andere weken op donderdag van 10 tot 12u: (Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27, Mechelen)

Leden – Het lidgeld bedraagt € 25 per jaar (rekeningnummer BE28 6528 4172 1020).

Steunpunt Turnhout

📍 Campus Blairon 714 / Gebouw Europeion (tweede verd.), 2300 Turnhout
📞 014 44 26 76 📧 hvh@skynet.be

Spreekuren

- 📍 **Turnhout** – op afspraak tussen 9 en 12 u (behalve woensdag) en open spreekuur op maandagavond van 17 tot 19 u (andere locatie: 't Antwoord, Otterstraat 114, Turnhout)
- 📍 **Mol** – elke maandag van 13.30 tot 15.30 u (Sociaal Huis, Welzijnsste Ter Hove, Jacob Smitslaan 24)
- 📍 **Geel** – elke tweede en vierde dinsdag van 9.30 tot 12 u (Sociaal huis, J.B. Stessensstraat 69)

Leden – Het lidgeld bedraagt 25 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE85 6528 3830 5206). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

Huurdersbond West-Vlaanderen

📍 Blankenbergse Steenweg 155, 8000 Brugge 📞 050 33 77 15
📧 info@huurdersbondwestvlaanderen.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, ingang via Budastraat 35)
 - 📍 **Roeselare** – zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)
 - 📍 **Leper** – zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (AC Auris, Ter Waarde 1)
 - 📍 **Diksmuide** – zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)
- Leden** – Je kan lid worden door storting van € 15 (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

Steunpunt Oostende

📍 Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende 📞 059 59 20 34
📧 huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Spreekuren

- 📍 **Oostende** – 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 € 15 (inclusief het Huurdersblad) op rekeningnummer BE48 0011 3925 8027.

Huurdersbond Vlaams-Brabant

📍 Tiensevest 106b48, 3000 Leuven 📞 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 5 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, Bekafaan 31, tel.: 016 25 05 14)

Leden – Het lidgeld bedraagt € 2 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 20 bus 4, 3500 Hasselt 📞 011 33 35 76
📧 info@huurderssyndicaat.be

Spreekuren

- 📍 **Hasselt** – elke voormiddag van 9 tot 12 u zonder afspraak, elke maandag- en woensdagavond van 18 tot 21 u zonder afspraak
- 📍 **Beringen** – elke maandag van 16 tot 19 u op afspraak (Stadhuis, Collegestraat 1)
- 📍 **Genk** – elke dinsdag en donderdag van 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)
- 📍 **Maaseik** – elke maandag van 14 tot 16 u op afspraak (ocmw, Mgr. Koningstraat 8)
- 📍 **Lanaken** – elke woensdag van 13.30 tot 16 u op afspraak (Gemeentehuis, Jan Rosierlaan 1)

Leden – Het basislidgeld bedraagt € 20: betaling ter plaatse of via overschrijving op BE30 3632 1517 2211. Telefonisch bereikbaar maandag tot en met vrijdag van 9 tot 12 u en maandag tot donderdag van 13 tot 16 u.

Huuradvies Brussel

- 📍 **Solidarités Nouvelles** – Rodepoort 4, 1000 Brussel 📞 02 512 71 57 donderdag en vrijdagvoormiddag, ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders.



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