

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

België-Belgique
P.B.
2000 Antwerpen
8 / 1667



Het Huurdersblad › verschijnt driemaandelijks › NUMMER 225 › december 2015 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Sociale woningbouw als erfgoed › 10

Woonnood in Vlaanderen › 12

Mythes in de woninghuur ontrafeld › 16

Gerechtelijke achterstand › 18

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, 9040 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be

Huurdersblad kort

HUURDERSblad online

Huurdersblad archief

huurdersblad@huurdersbond.be



Boeiende huurverhalen door van Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Joy Verstichele, en rijkelijk beïllustreerd door Tom.

Ook deze keer meer dan 17.500 Huurdersbladen die de wijde huurwereld werden ingestuurd.

Wil je voortaan het Huurdersblad digitaal ontvangen, laat dit dan weten. Stuur hiervoor een mailtje naar je lokale huurdersbond.



Duidt in je nieuwe agenda midden maart 2016 aan, want dan verschijnt het nieuwe Huurdersblad (nummer 226 al!). Iets om met veel ongeduld maar met de grootste verwachtingen naar uit te kijken.

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



Voorpagina

► *Fierensblokken in Antwerpen van de sloophamer gered*

NAAR EEN VLAAMSE WONINGHUURWET: DOORBRAAK OF AFBRAAK?

In opdracht van Vlaams minister voor wonen heeft het wetenschappelijke Steunpunt Wonen een studie gepubliceerd met knelpunten en mogelijke verbetervoorstellen voor de woninghuurwet, die sinds 1 juli 2014 Vlaamse bevoegdheid is geworden. De studie is in nauw overleg opgezet met de betrokken belangenorganisaties, waaronder ook het Vlaams Huurdersplatform (als spreekbuis van de huurdersbonden).

De minister bestudeert nu de aanbevelingen en belooft tegen 2016 met een conceptnota over de hervorming van de woninghuurwet naar buiten te zullen komen. Die woninghuurwet regelt de rechten en plichten van verhuurders en huurders voor private huurwoningen bestemd tot hoofdblijfplaats van die laatsten.

De Vlaamse regering heeft in haar regeerakkoord te kennen gegeven dat ze geen tabula rasa wil plegen op de woninghuurwet en tot een evenwichtige hervorming wil komen met eerbiediging van evenwichtig verdeelde rechten en plichten tussen verhuurder en huurder. Af en toe zijn er echter politici uit de meerderheid die beweren dat de huurder te goed beschermd is. Dat is echter geenszins het geval. De woonzekerheid is nog altijd te weinig gegarandeerd. Verhuurders kiezen nog steeds in meerderheid voor kortlopende huurcontracten. De betaalbaarheid is ook een probleem. Liefst meer dan de helft (52 %) besteedt meer dan 30 % van z'n inkomen aan de naakte huur. En ook qua woonkwaliteit en energiezuinigheid presteert de private huurmarkt ondermaats. Voor opnieuw een klein helft (47 %) is de woonkwaliteit ontoereikend. Ten slotte is ook de toegang tot de woninghuurmarkt nog steeds problematischer, nu selectie en discriminatie van huurders nog teveel voorkomt.

Hoezo, de huurder is te goed beschermd? Bovendien zegt een kwart van de huurders dat het voorschieten van de waarborg een zware financiële belasting voor hun budget vormt. Met deze vaststellingen in het achterhoofd, zou het bijzonder misplaatst zijn om de rechten van huurders af te bouwen.

Uiteraard hebben ook private verhuurders rechtmatige eisen, zoals de zekerheid van huurbetaling, een redelijke huur met afdoende rendement en een goed onderhoud van de woning. Maar dan mag ook worden geëist dat verhuurders hun woning in goede staat leveren en dat de wanverhouding tussen huurprijs en woonkwaliteit in het lagere marktsegment een halt wordt toegeroepen.

Het komt er dus op aan een nieuw evenwicht tot stand te brengen. Hierbij mag de overheid, zoals ten tijde van de federale bevoegdheid, niet langer aan de zijlijn blijven staan. Daarom is het minstens even belangrijk dat een flankerend huurbeleid door de overheid wordt uitgewerkt. In het buitenland (Frankrijk, Duitsland) is daarom een stelsel van geconventioneerde huurovereenkomsten en bijhorende huurprijzen uitgewerkt, waarbij de verhuurders, in ruil voor overheidssteun, woningen van gewaarborgde kwaliteit met woonzekerheid verhuren tegen redelijke huurprijzen. Ook de Waalse regering maakt hier nu werk van. De belangenvertegenwoordigers van de private verhuurders (de Verenigde Eigenaars) willen in een dergelijk verhaal meestappen. Aan de politici nu om aan dit maatschappelijk draagvlak een verlengstuk te breien. Als ze de politieke wil heeft, kan de minister van wonen, Liesbeth Homans (N-VA) geschiedenis schrijven.

OPZEGGINGSVERGOEDING BIJ REGISTRATIE BIJ EEN VERKEERD REGISTRATIEKANTOOR

Een huurster sluit op 20 augustus 2014 een negenjarig contract met 15 oktober 2014 als aanvangsdatum, tegen een maandelijkse huurprijs van 850 euro. Op 27 november 2014 zegt ze het contract op tegen 14 december 2014. Ze ging ervan uit dat het contract niet was geregistreerd. Ze had zich namelijk bij het bevoegd registratiekantoor te Turnhout geïnformeerd of haar huurcontract er op de datum van de opzegging geregistreerd was, waarop haar bevestigd wordt dat het contract niet geregistreerd is.



Dus schrijft ze in haar opzeggingsbrief dat ze ervan uitgaat dat het contract niet is geregistreerd en dat ze het dus zonder opzegvergoeding en zonder opzegtermijn van drie maanden kan opzeggen. Ook voegt ze eraan toe dat mocht het

Registratie in verkeerd
kantoor telt wel, maar
niet voor huurder

contract toch zijn geregistreerd, de verhuurder haar hiervan het schriftelijk bewijs moet voorleggen. Is dat zo, dan zal ze toch drie maanden opzegtermijn uitdoen. En op 1 december mailt de verhuurder haar dat het contract toch is geregistreerd. Hij bezorgt haar het contract met daarop een niet aangevulde, niet gedateerde en niet ondertekende stempel van het registratiekantoor van Antwerpen. Op 4 december mailt de huurster naar het registratiekantoor van Antwerpen om te horen of haar contract daar al dan niet is geregistreerd. Waarop de Cel huurcontracten van het registratiekantoor op 8 december haar antwoordt dat haar huurcontract in het tweede registratiekantoor van Turnhout moest worden geregistreerd en dat Antwerpen niet bevoegd is voor Arendonk, gemeente waar de betrokken huurwoning is gelegen.

Op 17 december 2014 wordt de uittredende plaatsbeschrijving opgemaakt en worden de sleutels overhandigd. Eerder, op 11 december, had de verhuurder haar al geschreven dat het

contract een einde zal nemen na drie maanden opzegtermijn, met name op 14 maart 2015, en dat ze een opzegvergoeding van drie maanden huishuur verschuldigd is, nu ze allebei weten dat het contract is geregistreerd. En als de huurder een

negennjarig geregistreerd contract in het eerste jaar opzegt, de verhuurder dan recht heeft op een vergoeding van drie maanden huur. Op 13 december reageert ze dat het om een niet geldige registratie gaat, zodat ze niet gebonden is aan de opzegtermijn noch aan de vergoeding.

Kortom, partijen geraken het niet eens en de zaak wordt voorgelegd aan de vrederechter van Arendonk die meteen het contract onder de neus ziet geschoven met vermelding van 27 oktober 2014 als datum van de registratie, ondertekend door de ontvanger van het registratiekantoor.

In zijn vonnis verwijst de rechter naar de woninghuurwet die stelt dat zolang het contract niet geregistreerd is na de termijn van twee maanden na de ondertekening, de opzegtermijn en opzegvergoeding niet verschuldigd zijn. Deze bepaling, aldus de rechter moet, samen worden gelezen met het registratiewetboek dat stelt dat huurcontracten moeten worden geregistreerd op het kantoor waar het onroerend goed is gele-

gen. Zijn die goederen gelegen in het gebied van verscheidene kantoren, dan mogen de akten en verklaringen onverschillig in een van deze kantoren worden geregistreerd. Dit betekent in dit geval dat het huurcontract in het registratiekantoor van Turnhout had moeten worden geregistreerd, en niet in dat van Antwerpen.

De vrederechter oordeelt dat de registratie bij een niet bevoegd registratiekantoor rechtsgeldig is wat de fiscale gevolgen betreft, maar wat de burgerrechtelijke gevolgen betreft niet tegenstelbaar is aan de huurster. De huurster mocht er op het moment van de opzegging redelijkerwijze van uit gaan dat het huurcontract inderdaad niet was geregistreerd, nu men van de huurster niet kan verwachten dat ze het ganse land afdwelt om na te gaan of het huurcontract ergens is geregistreerd. Mocht de registratie op het bevoegde kantoor te Turnhout zijn gebeurd of mocht de huurster tijdig voor haar opzegging in het bezit geweest zijn van een exemplaar van de geregistreerde huurovereenkomst, had ze zich in een andere rechtssituatie bevonden. Bij gebreke aan registratie in het bevoegde registratiekantoor kon de huurster het gehuurde goed verlaten zonder opzegtermijn en zonder vergoeding.

Vanuit het oogpunt van de rechtszekerheid kan dit vonnis gunstig worden onthaald.

Vred. Arendonk 17 juli 2015, nr 15A15, blz. 10, niet gepubliceerd

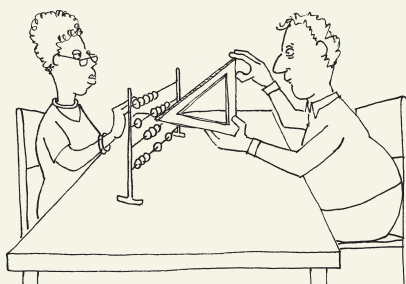
HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Weet je, licht de buurvrouw toe tijdens de wekelijkse koffieklets, ik heb een precies doel voor ogen. Op termijn wil ik een mooie en moderne woning huren in wat vroeger het industriële hart van de stad was, maar waar de fabrieken zijn leeggelopen in een nu desolate en verloederde buurt maar waar het stadsbestuur fors wil investeren zodat de wijk binnen enkele jaren een aantrekkelijke woonbuurt zal zijn met veel groen. Nu wil ik me opwerken. Eerst nog een jaar een studio huren, dan drie jaar een appartement aan de rand van de stad om uiteindelijk mijn resultaat, dat droomhuis, te bereiken. Als je het zo bekijkt, komt dit eigenlijk neer op een reeks van eindige instructies die kunnen omgaan met eventualiteiten die tijdens de uitvoering kunnen optreden. Heel erg algoritmisch als het ware. Een van die eventualiteiten dringt zich nu op, want de verhuurder wil mijn studio nu al verkopen. Ga dus eerst naar de huurdersbond, daar kunnen ze je wel helpen.

Huurder wist niet dat hij onderhuurder was, wat nare gevolgen heeft

Tom huurt ongeveer een jaar een appartement op de eerste verdieping van een huis. Op de benedenverdieping, onder hem dus, is er een kruidenier. Net zo handig, dan hoeft ik niet ver te lopen voor verse eieren. Maar onlangs belde de postbode aan, met een aangetekende brief van de verhuurder. Uit die brief leert Tom dat die laatste eigenlijk niet de eigenaar is maar huurder van het hele pand en die zijn schoonbroer de winkel laat uitbaten. Op die manier komt Tom te weten dat hij zijn onderhuurder is. Verder blijkt uit de aangetekende brief dat het pand verkocht zou zijn. En er heeft zich van alles achter de rug van Tom voorgedaan, want de koper zou het handelshuurcontract hebben opgezegd. Die opzegging zou zelfs door de vrederechter 'bevestigd' zijn. Ook Tom zijn contract wordt nu met drie maanden opgezegd. Want dat is een van de hoofdregels bij onderhuur: als het hoofdhuurcontract (tussen eigenaar en hoofdhuurder) een einde neemt, dan is dat automatisch ook het geval met het onderhuurcontract (tussen hoofd- en onderhuurder). Zegt de verhuurder het hoofdhuurcontract op, dan moet ook het onderhuurcontract worden beëindigd. De hoofdhuurder moet binnen een termijn van vijftien dagen de onderhuurder op de hoogte brengen dat het onderhuurcontract op dezelfde dag zal eindigen als het hoofdhuur-



contract, en hem een afschrift van de opzegging van de verhuurder bezorgen. Zegt de hoofdhuurder het hoofdhuurcontract met de verhuurder op, dan moet hij het onderhuurcontract ook met drie maanden opzeggen, samen met een afschrift van de opzegging aan de verhuurder. De onderhuurder heeft dan recht op een schadevergoeding van drie maanden huur van de hoofdhuurder, ongeacht het moment waarop het onderhuurcontract een einde neemt.

Handelshuurders kunnen inderdaad een deel van het door hen gehuurde pand onderverhuren om tot hoofdverblijfplaats van de onderhuurder te dienen. Dat was een duidelijke keuze van de toenmalige regering die in 1997 de woninghuurwet wijzigde: het tegengaan van de stadsverloederding en het hiermee gepaard gaande onveiligheidsgevoel, door het aanmoedigen van leegstaande of ongebruikte bovenste verdiepingen van handelspannen te laten bewonen. In vele winkelstraten ziet men dat de bovenverdiepingen van winkels ongebruikt blijven, zodat men zich er 's avonds en 's nachts onveilig voelt.

Daarom moest het voortaan ook mogelijk zijn dat handelshuurders een gedeelte van het handelspan konden onderverhuren aan personen die dit gedeelte dan wel als hun hoofdverblijfplaats bestemmen. En dat is zo sinds de wijzigingen van de woninghuurwet in 1997.

Terug naar Tom nu, die er zich helemaal niet van bewust was dat hij onderhuurder was. Had hij dat wel geweten, dan had hij dat appartement wellicht niet gehuurd. Hoe zit dat hier nu precies allemaal in elkaar? Het gaat duidelijk om een precontractuele fout van de hoofdhuurder. Die moet de onderhuurder altijd op de hoogte brengen van zijn positie als onderhuurder zodat hij weet dat hij onderhuurder is. Op die manier weet hij dat de tegenpartij niet de verhuurder is maar hoofdhuurder. Dit is ook belangrijk omdat het onderhuurcontract nooit langer kan duren dan het hoofdhuurcontract en dat het ook automatisch een einde zal nemen als het hoofdhuurcontract stopt. De onderhuurder kan dan geen verlenging wegens buitengewone omstandigheden aanvragen. Lijdt de onderhuurder schade door een fout van de hoofdhuurder, dan kan die voorbehoud maken op een schadevergoeding. Hier zou die dus drie maanden huur kunnen bedragen. En uiteraard moet een fotokopie van dat bewuste vonnis worden opgevraagd. Best houdt Tom ook alle documenten bij van de kosten van zijn nakende verhuis.

Opzeggen via e-mail: geldig?

Lies huurt al een poos een leuk huis op de Kempische vlakte. Maar daar komt eensklaps een einde aan, want de dochter van de verhuurder heeft ook haar oog laten vallen op de huurwoning. Gevolg? Een aangetekende brief waarin haar huurcontract wordt opgezegd voor eigen gebruik tegen het einde van het jaar. Opzeggingstermijn bedraagt zes maanden, zoals het hoort. Maar vlugger dan verwacht vindt ze een volwaardig alternatief. Op 25 juli laat ze de verhuurder via e-mail weten dat ze een tegenopzegging van een maand doet. Enkele dagen later mailt de verhuurder haar terug dat ze die tegenopzegging verplicht via een aangetekende brief moet doen, wat ze op 2 augustus doet, ook al ziet ze het nut ervan niet in want ze heeft

haar tegenopzegging al gedaan. In die aange-tekende brief stelt ze wel uitdrukkelijk dat haar eerste opzegging van 25 juli van toepassing blijft en dat ze de woning dan ook op 31 augustus zal verlaten. En dat is niet naar de zin van de verhuurder, want die ziet de huurinkomsten wel heel drastisch slinken. Had hij aanvankelijk gehoopt nog huur te ontvangen tot het einde van het jaar, dan zag hij dat nu eind augustus eindigen. Dan wil hij er toch nog een maandje extra uit puren...

Wie heeft er hier nu gelijk? We halen er de huurwet bij. De opzegging is een eenzijdige wilsuitdrukking waarbij één partij een einde maakt aan het huurcontract zonder hierbij rekening te moeten houden met de mening van de andere partij. Een rechtsgeldige opzegging moet dus niet door de andere partij worden bevestigd. Evenmin kan een gedane opzegging eenzijdig worden ingetrokken. De opzegging zelf is aan geen enkele vormvereiste onderworpen, en kan in principe ook mondeling worden gedaan. Wil men achteraf evenwel betwisting vermijden, dan is het aangewezen de opzegging per aangetekend schrijven te laten gebeuren. Soms zetten partijen in het huurcontract zelf hoe de opzegging eruit moet zien (bijvoorbeeld per aangetekende brief). Het contract van Lies zwijgt in alle talen over hoe de opzegging eruit moet zien. En hier kan ze wel bewijzen dat de verhuurder de opzegging heeft ontvangen want hij heeft er op geantwoord.

Er volgt een geanimeerde briefwisseling, maar partijen blijven bij hun standpunt. In een laatste poging haalt de verhuurder er zelfs het gerechtelijk wetboek bij. Op citaat: Het berekenen van de termijnen waarin bezwaar of beroep moet worden aangetekend of een ontheffing van ambtswege moet worden aangevraagd, is geen eenvoudige zaak. Er rijzen soms al problemen om de aanvangsdatum van een termijn te bepalen. In fiscale zaken begonnen vroeger veel termijnen te lopen vanaf de verzending van een bepaald stuk door de fiscus, bijvoorbeeld vanaf de verzending van het aanslagbiljet. Eerder al had het hof van cassatie geoordeeld dat een aangetekende brief geacht kan worden door de post te zijn aangeboden aan de geadresseerde op de werkdag volgend op de verzending. Als die kennisgeving een termijn doet lopen, moet die termijn worden berekend vanaf de dag volgend op die kennisgeving. De dag van de kennisgeving zelf telt dus niet mee. Om die discussies te beëindigen, heeft de wetgever artikel

53bis in het gerechtelijk wetboek ingevoerd. Dat artikel vertrekt van de papieren drager en stelt dat bij een kennisgeving via een aangetekende brief de termijn begint te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op de dag waarop de brief aan de post werd overhandigd. Ook bij een gewone brief begint de termijn te lopen vanaf de derde werkdag die volgt op die waarop de brief aan de postdienst werd overhandigd. De verhuurder haalt hier totaal irrelevante wetgeving boven om toch maar zijn gelijk te proberen krijgen. Tevergeefs, we trappen er niet in.

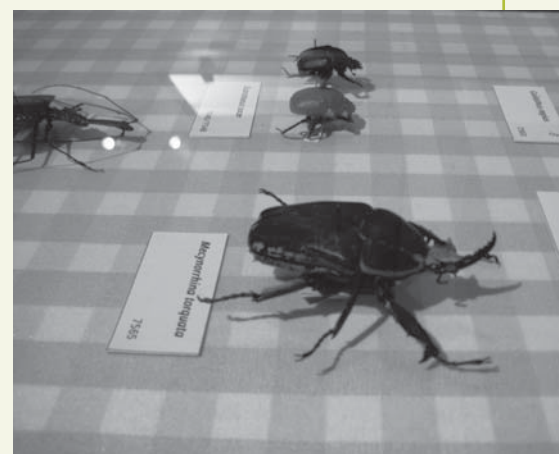
Kosten voor huurder: altijd contractuele vrijheid?

Ruben staat op het punt een huurcontract te ondertekenen maar heeft nog zijn twijfels over de kosten en lasten die hij bovenop de huurprijs zal moeten betalen. Hij moet – weliswaar voor zijn deel – instaan voor het loon van de syndicus en van de conciërge en de milieubelasting op het waterverbruik. Kan dat allemaal wel, vraagt hij zich ongerust af. We moeten onze huurder teleurstellen. Wat de verdeling van de kosten en lasten betreft, bestaat er vandaag, in tegenstelling tot het onderhoud en de herstellingwerken nog een contractuele vrijheid. Als Ruben het contract ondertekent, gaat hij met deze verdeling akkoord en zal hij ook voor de syndicus moeten instaan, alhoewel die eigenlijk voor de algemene vergadering van de mede-eigenaars werkt.

Hier bestaan evenwel drie uitzonderingen op als je de huurwoning tot je hoofdverblijfplaats bestemt.

- ① Contracten die na 30 december 1989 werden gesloten, kunnen niet langer de onroerende voorheffing ten laste van de huurder leggen.
- ② De mogelijke kosten van laattijdige registratie kunnen vanaf 1 juli 2007 niet meer aan de huurder worden doorerekend.
- ③ Voor huurcontracten die vanaf 17 augustus 2009 worden aangegaan, kunnen de bemiddelingskosten van de vastgoedmakelaar niet langer ten laste van de huurder worden gelegd als die laatste niet de opdrachtgever is.

Probleem is wel dat zolang de huurprijs aan geen enkele objectieve criteria is gebonden, de verhuurder deze kosten op een slinkse wijze in die huurprijs kan slepen...



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).

Wordt je woning ook regelmatig geteisterd door allerlei ongedierte, ofschoon je er alles aan doet om het thuis binnen zo proper en hygiënisch mogelijk te houden? Wie staat in voor het verwijderen ervan: 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 euro verzendingskosten (samen € 32,70)

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

DE STIJGENDE ELEKTRICITEITSFACTUUR: ER IS GEEN ONTKOMEN AAN

Een goed jaar geleden berichtten alle kranten dat het onzeker was of er wel voldoende elektriciteit zou worden geproduceerd om elk huishouden van stroom te voorzien. Er werd opgeroepen om tijdens de piekuren het elektriciteitsgebruik zo veel mogelijk te beperken. De overheid stelde zelfs een afschakelingsplan voor, zodat bepaalde straten of wijken van het elektriciteitsnet zouden kunnen worden afgesloten. Ook wij besteedden de nodige aandacht aan die mogelijke *brown-outs* (HUURDERSblad 220 online



op www.huurdersbond.be → Huurdersblad). Gelukkig was de nood nooit zo hoog dat dit plan daadwerkelijk in werking moest treden. Dit jaar lijkt de stroom gegarandeerd, maar door de enorme stijging van de energieprijzen zullen veel gezinnen misschien zichzelf wel moeten 'afschakelen' van het net, omdat elektriciteit voor hen gewoon niet meer betaalbaar zal zijn.

Elektriciteit niet langer een basisproduct?

Een combinatie van federale en Vlaamse maatregelen zorgen ervoor dat de elektriciteitsfactuur de hoogte in schiet. De belastingen op elektriciteit gaan omhoog, de schuldenberg van de groenestroomcertificaten moet worden afbetaald, de distributeurs moeten meer belastingen betalen en zullen deze doorrekenen aan de consument, en de gratis kwh wordt afgeschaft. Voor veel huishoudens die nu al het water aan de lippen hebben, kan dit wel eens de druppel teveel worden. Het gaat niet over een peulenschil, maar over honderden euro's per jaar. Nog niet eens twee jaar geleden werd de belasting op elektriciteit voor particulieren teruggebracht van 21 % naar 6 %. Dit strookte met de idee dat basisproducten aan het basistarief van 6 % moeten worden belast. Aangezien we ons een leven zonder elektriciteit niet kunnen indenken, leek dit een logische beslissing. Maar sinds september 2015 heeft de huidige federale regering beslist om elektriciteit opnieuw aan 21 % te belasten, als onderdeel van de taks-shift. Op elk onderdeel van je energiefactuur dat kan worden belast, zal je merken dat de btw opnieuw wordt verhoogd. Ook klanten met een budgetmeter of personen en gezinnen die onder het sociaal tarief vallen, ontsnappen niet aan deze maatregel. Compenserende maatregelen blijven vooralsnog uit.

De federale regering heeft daarenboven beslist dat intercommunales nu ook onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat

netbeheerders zoals Eandis en Infrax, deze extra belasting zullen moeten ophoesten. Zij lieten al weten dat ze deze extra kosten voor zowel gas als elektriciteit zullen doorrekenen aan de consument, waardoor opnieuw vooral de particuliere gebruiker de dupe zal zijn. Sinds 2003 heeft elk gezin recht op 100 kwh gratis elektriciteit met daarbovenop nog eens datzelfde aantal voor elk gezinslid. De elektriciteitsleverancier moet dit zelf verrekenen in zijn factuur. In 2016 zou dit worden afgeschaft. De Vlaamse regering heeft aangekondigd dat de maatregel zowel ecologisch als sociaal onvoldoende effect kent, en schafte daarom deze algemene maatregel zomaar af, zonder zelfs maar enige rekening te houden met tegemoetkomingen voor de laagste inkomens.

Betalen voor andermans zonnepanelen

Maar er komt nog meer op ons af. Zoals gezegd, plant de regering namelijk ook een regeling voor de groenestroomcertificaten. Een hoge schuldenberg werd opgebouwd doordat de overheid ruime voordelen toekende aan mensen en bedrijven die zonnepanelen hebben geïnstalleerd. Omdat de tarieven niet mochten worden verhoogd tot 31 december 2014, is zo een grote schuld bij de netbeheerders ontstaan. Ondertussen werd reeds bekend dat elke afnemer van elektriciteit nog eens 100 euro extra zal moeten betalen en de meest kwetsbare huishoudens 25 euro: de 'turteltaks' genoemd, naar Vlaams minister van energie, Annemie Turtelboom. Vele eigenaars en bedrijven hebben profijt kunnen halen uit het installeren van zonnepanelen, maar nu wordt het stilaan duidelijk dat iedereen hier mee voor zal moeten opdraaien, ook huurders en eigenaars die zelf nooit een voordeel hebben gehaald uit deze certificaten. Daarenboven worden appartementsbewoners dubbel getroffen. Zij zullen deze taks niet alleen moeten betalen voor hun privégedeelte, maar zullen eveneens nog eens mee moeten betalen in de taks voor de aansluiting van de gemeenschappelijke delen. Vooral in kleinere appartementsblokken is dit problematisch. De absurde situatie zal ontstaan dat je als bewoner in

Voor vooral de lagere inkomens wordt elektriciteit stilaan onbetaalbaar en een waar luxeproduct.



Electriciteit wordt luxeproduct (foto Eandis)



Nieuwe taks voor zonnepanelen op je dak

de gemeenschappelijke delen maar 30 euro verbruikskosten zult hebben, terwijl je daar, afhankelijk van het aantal appartementen, tot 50 euro taksen op moet betalen.

Door de combinatie van al deze maatregelen zal de elektriciteitsfactuur heel wat duurder worden. De regio waar je woont, je energieleverancier, je eigen verbruik en of je al dan niet elektrisch moet verwarmen, zullen bepalen hoe hoog je precieze prijsstijging zal zijn. Tegelijkertijd krijgen grootverbruikers vaak stevige kortingen. Binnen het Vlaams actieplan armoedebestrijding werd zeer terecht bepaald dat er nood is aan een allesomvattend energiearmoedeplan. De eerste gesprekken werden daarover reeds gestart. De vraag is natuurlijk of dat nog wel zin heeft. Zal de energiearmoede niet automatisch fors toenemen? Komen er alsnog doordachte en voldoende sociale correcties? En komen deze dan niet te laat? Eén iets staat vast: de manier waarop al deze maatregelen samen de belasting op elektriciteit omhoog helpen, kan werkelijk onrechtvaardig worden genoemd. Het zou de logica zelf moeten zijn dat belastingen op elektriciteit berekend worden op basis van het verbruik. Deze stelregel wordt echter telkens opnieuw met de voeten getreden.

Prosumententarief voor huurders met zonnepanelen

Een kleine minderheid van de huurders heeft zonnepanelen op zijn dak liggen. Zij zullen nog een extra belasting moeten betalen, namelijk het prosumententarief. Dit is een belasting om van het distributienet gebruik te maken zodat je energie van het elektriciteitsnet af kunt halen of het er opnieuw op kunt zetten. Woningen waar zonnepanelen aanwezig zijn, die aangesloten zijn op het net, zullen onder deze regeling vallen. Omdat dit geen belasting is op de productie, maar wel op de distributie, is dit een taks die aan de huurder kan worden doorgerekend. Ook hier zijn er grote verschillen. Het tarief schommelt tussen zowat 250 en 450 euro, bovenop het gewone distributientarief.

In theorie zou je met de verhuurder kunnen gaan onderhandelen om in het huurcontract te zetten dat hij dat nieuwe tarief zal betalen, omdat hij de zonnepanelen daar indertijd heeft geïnstalleerd, toen alles nog gratis was, rijkelijk werd gesubsidieerd en hij zelfs groenestroomcertificaten kreeg (of misschien nog steeds krijgt). Maar je energieleverancier en de netbeheerder kunnen geen rekening houden met het huurcontract, die heffen dat nieuwe tarief op de netgebruiker, en dat is de huurder. Wegens talloze klachten over het tarief, wordt momenteel gewerkt aan een capaciteitstarief, afhankelijk van de capaciteit van de aansluiting op het net. Gezinnen met zonnepanelen hebben een zwaardere aansluiting en zouden bijgevolg meer moeten betalen dan gewone consumenten.

IEDEREEN PROSUMENT?

Een prosument is een consument die invloed heeft op de totstandkoming van het product dat hij consumeert, en als het ware tegelijk producent en consument is. Tijden veranderen. Onder invloed van diverse maatschappelijke, economische en technologische evoluties, is ook onze positie als consument aan veranderingen onderhevig. Niet alleen beweren sommigen dat de positie van consument verstevigd is tegenover producenten en leveranciers, maar ook lijken de handelingen van consumenten en producenten in toenemende mate op elkaar in te werken. Ofschoon het begrip 'prosument' pas voor de eerste keer in het jaar 2000 opdook, prosumeren we al veel langer. Voor de industriële revolutie werd dit nagenoeg overal gedaan: de mens produceerde zelf wat hij consumeerde. Mensen hadden thuis kippen en een eigen moestuin. De industriële revolutie heeft dit veranderd. Sindsdien gaat iedereen naar de supermarkt. Maar daarin blijkt nu opnieuw een kentering in te komen en beginnen mensen steeds meer opnieuw zelf dingen te doen. Wie heeft er al niet eens staan sukkelen met een bouwdoos van een bekende Zweedse meubelzaak, daar waar vroeger de vakman zelf de kast maakte. Zwangerschapstesten doen we meer en meer zelf. We gaan hiervoor niet meer naar de dokter.

DE WEG NAAR ENERGIENEUTRALE WONINGEN IS NOG LANG

Een energiezuinige woning heeft alleen maar voordelen. Het is niet alleen beter voor het milieu, maar het scheelt ook heel wat in je portemonnee. Op lange termijn (tegen het jaar 2050) is het de bedoeling om elke woning *Bijna Energie Neutraal* (BEN) te maken. De eerste stappen worden hierin gezet en verschillende sectoren komen samen om te onderhandelen over een groot renovatiepact. Ook de huurdersbeweging is hierin betrokken. Dat is logisch, want we zien dat de energiezuinigheid op de private huurmarkt nog vaak te wensen overlaat. Er werd al eerder beslist dat tegen 2020 alle huurwoningen een minimale dakisolatie moeten hebben. Je eigenaar is hiervoor verantwoordelijk.

Het *Steunpunt Wonen* heeft de voorbije jaren de energiekwaliteit van de Vlaamse woningen onder de loep genomen. Eind september werden de resultaten voorgesteld. Er blijkt heel wat data te bestaan, maar vaak zijn deze onvolledig, te weinig gedetailleerd of zijn de verschillende bronnen niet aan elkaar gekoppeld. Het Vlaams Energieagentschap (VEA) heeft heel wat kennis over de duurzaamheid van onze woningen. Ze stellen een energiebalans op, reiken EPB- (energieprestatie en binnenklimaat) en EPC-attesten (energieprestatiecertificaat) uit, krijgen informatie over de aangevraagde energieprijzen en voeren tweejaarlijks ook een bevraging uit. Volgens hen daalt ons energieverbruik wel degelijk. Onderzoekers van het Groot Woononderzoek 2013 sluiten zich hierbij aan. Tussen 2005 en 2013 is er een duidelijke stijging waarneembaar in het gebruik van isole-rend glas, dak-, muur- en vloerisolatie.

Het lijkt wel een wetmatigheid: hoe meer financiële middelen je ter beschikking hebt, hoe duurzamer de woning is waarin je woont. Dit zien we overal terugkeren. Enkel zij die een investering kunnen doen om hun wo-

ning energiezuiniger te maken, kunnen een beroep doen op premies en zullen na de werken ook een lagere energiefactuur in de bus krijgen. We zien de gevolgen hiervan ook duidelijk op de private huurmarkt, waar eigenaars minder geneigd zijn om fors te investeren in isolatie omdat ze er toch geen rechtstreeks terugverdienneffect mee verkrijgen en niet van alle premies kunnen genieten. Voor alle soorten isolatie scoren private huurwoningen slechter dan eigendoms-woningen. Ook in verwarmingsmethodes zien we minder energiezuinige constructies op die private huurmarkt terugkeren. Laat staan het opwekken van de eigen energie via bijvoorbeeld zonnepanelen.

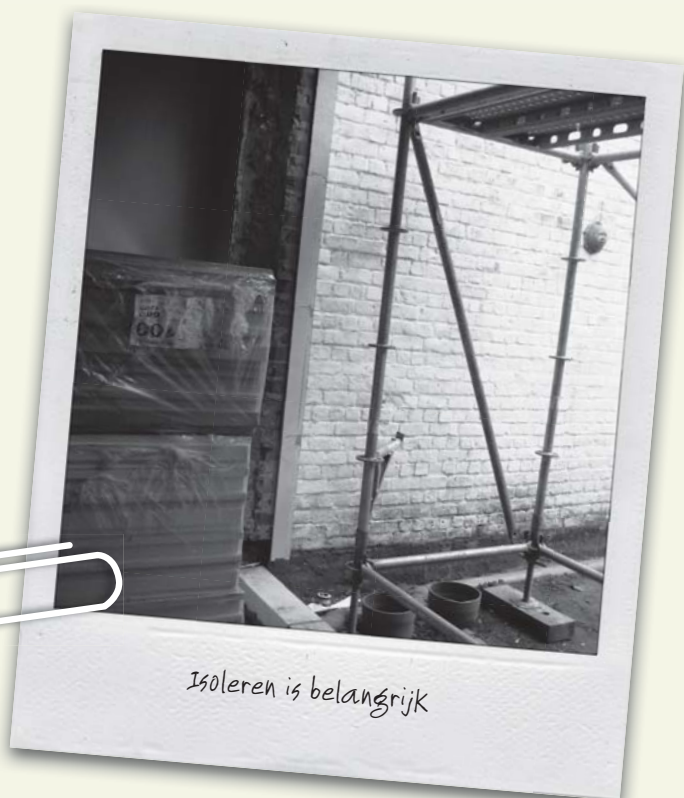
Hoe beter je financiën,
hoe duurzamer je
woning en hoe minder
je aan verwarming
moet uitgeven.

Hoe energiezuinig is de Vlaamse woning?

Elke nieuw verhuurde woning moet ook verplicht een EPC-atteest hebben. Al deze attesten worden samengebracht in de EPC-databank, wat een schat aan informatie over de energiezuinigheid van onze woningen meegeeft. We merken wel een duidelijke ondervetegenwoordiging van relatief nieuwe woningen en erg oude woningen tegenover de totale woning-voorraad. Ook worden er meer appartementen gescoord dan gemiddeld. We vinden heel duidelijk terug dat oudere woningen een slechtere energiescore hebben. Veel sociale huurwoningen hebben geen EPC-atteest, maar toch zijn hun energiecijfers beter dan de private woningen.

Hoe scoren sociale woningen?

Toch blijken op basis van de cijfers (patrimoniumenquête 2014) van de vmsw, de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen, de overkoepeling van alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen, dat heel wat sociale woningen vandaag nog niet energiezuinig genoeg zijn. Afhankelijk van de streek en van de sociale huisvestingsmaatschappij, zien we heel sterke onderlinge verschillen. Nochtans is het de bedoeling om tegen 2020 elke sociale woning te voorzien van dubbel glas, dakisolatie en energiezuinige verwarming. We zien dat huisvestingsmaatschappijen wel degelijk inzetten op deze energierenovaties. Alleen in onvoldoende snel tempo. Het is onwaarschijnlijk dat we de vooropgestelde doelstellingen op deze manier zullen halen. 33% van alle sociale huurwoningen had in 2014 nog één of



Isoleren is belangrijk

meerdere knelpunten, terwijl dit in 2010 nog 48 % was. Deze evolutie ligt ongeveer in lijn met de doelstellingen. Maar het zijn vooral eenvoudige renovaties die al werden uitgevoerd. Het wordt dus moeilijk om tijdig het beoogde resultaat te behalen. De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben geen overschot aan middelen, dus is het voor hen niet steeds eenvoudig om de juiste afweging te maken. Soms dringen totaalrenovaties zich op en moeten volledige blokken worden gerenoveerd om op langere termijn de woning- en energiekwaliteit te verzekeren, maar andere keren moeten er verhoudingsgewijs duurder investeringen worden gedaan om ook oudere woningen te voorzien in dubbel glas, dakisolatie en een goede ketel terwijl de woning eigenlijk veel meer nodig heeft.

Verdoken energiearmoede

Tot slot is het ontegensprekelijk zo dat er een stevig probleem van energiearmoede bestaat in Vlaanderen. Dit betekent dat personen of gezinnen het bijzonder moeilijk hebben om in hun benodigde energie te voorzien. Het betreft dan zowel personen die uit financiële overwegingen veel te weinig energie gebruiken als mensen die door slechte energiekwaliteit van de woning genooddaakt zijn zeer veel energie te verbruiken. Exacte cijfers bepalen is erg moeilijk, maar via bijvoorbeeld het aantal rechthebbenden op het sociaal tarief, kunnen we wel een indicatie verkrijgen. Zo heeft 7,3 % van alle huishoudens voor elektriciteit en 6,8 % voor aardgas recht op het



Binnen enkele jaren absoluut verplicht

sociaal tarief. Volgens de energiearmoedebareometer wordt een zichtbare energiearmoede geschat van 10,5 % van de huishoudens samen met een verborgen energiearmoede van 3,3 %. Bij private huurders hebben ze het over 28,8 % van de huishoudens in energiearmoede en bij sociale huurders zelf 35,4 %. Deze cijfers zijn zorgwekkend, zeker in het licht van de recente maatregelen waardoor water en elektriciteit nog duurder zullen worden. De eerste stappen om de woningen energiezuiniger te maken, worden gezet, maar de inhaalbeweging zal nog een stuk sneller moeten verlopen om de vooropgestelde doelstellingen te halen.

Immer voortdurende perikelen registratiekantoor:

'GELOOF ONS NIET'

Wie droomt daar niet van: eindelijk de lang verwachte sociale woning of een ander buitenkansje op de private huurmarkt dat je in de schoot wordt geworpen dat je onmogelijk kunt weigeren... Alleen moet je snel verhuizen, voor een sociale woning is dat doorgaans binnen de maand. Dan komt het er op aan zo snel en zo goedkoop mogelijk van je huidige huurcontract af te zien geraken. Beschik je over een negenjarig huurcontract, dan kan je dit opzeggen met minder dan drie maanden, op voorwaarde dat het niet is geregistreerd. Registratie is een verplichting voor de verhuurder. Maar hoe kom je nu te weten of hij het contract daadwerkelijk heeft laten registreren, want hij is niet verplicht om dat met jou te communiceren. Dan maar naar het registratiekantoor? In ons vorig nummer (pagina 11) kon je al lezen dat de informatie die je daar krijgt, niet altijd even betrouwbaar is en dat het registratiekantoor van Gent zich probeert in te dekken door dit zo letterlijk toe te geven. Maar moet je het rechtstreeks aan de verhuurder vragen, met het risico slapende honden wakker te maken: *'waarom moet mijn huurder nu weten of ik ons huurcontract indertijd heb laten registreren...?'* zodat hij het dan alsnog snel laat registreren vooraleer je je opzeggingsbrief kunt versturen.

Als een huurder te weten wil komen of zijn contract geregistreerd is, moet hij tussen acht en twaalf uur 's voormiddags naar het registratiekantoor, waar hij 3,5 euro betaalt en dan volgende informatie onder de neus krijgt geschoven:

'Op huidige inlichtingenblad wordt uitdrukkelijk voorbehoud geformuleerd over de volledige correctheid van de geboden informatie. Het be-

stuur is niet verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de geboden informatie die louter een informatieve en geen sluitende of bindende waarde kan hebben door bijvoorbeeld onderbezetting der kantoren of niet tijdige verwerking der gegevens. De huurder moet dan maar nader onderzoek doen en andere bronnen raadplegen, eigen interpretaties doen of door bijkomende informatie opvragen (bijvoorbeeld aan de verhuurder). Bij twijfel of een contract al dan niet geregistreerd is, mag de huurder zich niet uitsluitend of volledig steunen op de voorliggende gegevens van de administratie [...]. De administratie zal door de huurder niet aansprakelijk worden gesteld voor mogelijke vergoedingen die door de verhuurder aan de huurder worden gevorderd mocht deze zich enkel steunen op de inlichtingen over het al dan niet geregistreerd zijn van het huurcontract die de administratie onder voorbehoud heeft gegeven.'

Lees: hebben ze je op het registratiekantoor verteld dat je negenjarig huurcontract niet is geregistreerd en je hebt het in die veronderstelling opgezegd in de loop van het tweede jaar, maar blijkt de verhuurder het wel hebben laten registreren, dan heeft die laatste recht op een schadevergoeding van twee maanden huur. In ons vorig nummer kon je lezen dat – bij wijze van minnelijke schikking en na tussenkomst van de Antwerpse huurdersbond – het registratiekantoor van Antwerpen die vergoeding wel aan de huurder had betaald. Ga dus zeker eens langs bij je huurdersbond mocht je hiermee geconfronteerd worden.

ANTWERPSE FIERENSBLOKKEN GERED VAN SLOOPHAMER

Sociale hoogbouw wordt vaak gecontesteerd. Vaak gebouwd in de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw met minderwaardige materialen, met samenlevingsproblemen omdat (te) veel mensen op een (te) kleine oppervlakte wonen. Bovendien ontsieren ze het historische karakter van de buurt. Schoolvoorbeeld hiervan zijn de Gentse Rabottorens, waarvan de eerste trouwens momenteel wordt gesloopt.

Ofschoon over smaak kan worden gediscussieerd omdat smaken nu eenmaal verschillen wegens hun subjectieve karakter, werd toch algemeen aangenomen dat de zogenaamde Fierensblokken aan de Nationalestraat in Antwerpen, architecturale art deco pareltjes zijn uit het interbellum (de periode tussen de twee wereldoorlogen). Het modernistisch monument uit 1937-1939 is genoemd naar hun architect Gustaaf Fierens, een belangrijke architect in het begin van de twintigste eeuw. Na een jarenlange strijd besloot het Antwerpse stadsbestuur, samen met Woonhaven, de grootste sociale huisvestingsmaatschappij van Antwerpen en van Vlaanderen, de gebouwen te slopen om te vervangen door nieuwbouw. Klassieke verklaring: dat is goedkoper dan grondig en energiezuinig renoveren. Maar dat leidde tot massaal protest, niet alleen bij de buurtbewoners, die het zonde vonden dat een icoon uit hun wijk zou verdwijnen, maar ook van allerlei mensen die begaan zijn met ons architecturale verleden. Wij zochten Jos Thijs op, al veertig jaar actief in de buurtwerking, die als buurtbewoner van het Sint-Andrieskwartier ook voor het behoud van de blokken heeft gestreden.

HUURDERSblad: *Een goede morgen. Vanwaar deze verbeterde strijd voor het behoud van deze sociale woonblokken?*

Jos Thijs : In de jaren 1970 was verkrotting en leegstand troef in onze stadswijk. Maar in 1984 werd het een herwaarderingsgebied en kregen we veel inspraak en subsidies van Vlaanderen. Vanuit onze groep slaagden we erin om in twintig jaar tijd het aandeel sociale woningen op te drijven van 25 naar 37 %. Sociale huur is een sterkhouders in onze wijk. In 2001 besliste Onze Woning, de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappij, voor een zachte renovatie voor de Fierensblokken. Het dak werd volledig vernieuwd, het gebouw werd geïsoleerd en de gasketels werden vernieuwd. De drie bovenste verdiepingen kregen zelfs ramen met dubbel glas, tot tevredenheid van de bewoners. Rond de jaren 2005 en 2006 is de wetgeving veranderd en moest er een globaal renovatiedossier worden opgesteld om subsidies te krijgen. In 2008 verkondigde de architect van Woonhaven, de fusiemaatschappij, op een maandelijkse bewonersvergadering dat met het oog op subsidies, het financieel beter was om de gebouwen af te breken. Want ook de grond moest worden gesaneerd, en dat zou bekostigd worden door OVAM, zodat dit niet meer uit de kassa van Woonhaven moest komen. In 2007 maakte een nieuw subsidiesysteem het mogelijk dat de maatschappij met een voordelige lening op 33 jaar het gebouw kon afbreken en vervangen door nieuwbouw. Dat bleek goedkoper dan renoveren.

Baksteentje per baksteentje

Jos Thijs : In 2007 kregen alle bewoners een brief dat ze moesten verhuizen. De jaren tussen 2007 en 2014, toen de laatste mensen vertrokken waren, waren heel slopend voor de huurders. Eigenlijk kwam het neer op een platvloerse uitdrijving naar andere sociale wo-

ningen ver buiten de wijk, terwijl de meesten toch verkocht waren aan hun buurt. Ofwel moesten ze uitwijken naar de duurdere private huurmarkt. De maatschappij liet na nog langer nodige herstellingen uit te voeren. Ook werd met beschuldigende hand gewezen naar Erfgoed, dat te veel regeltjes zou opleggen bij de renovatie van waardevolle gebouwen. Zo deed het verhaal de ronde dat isoleren maar aan de buitenkant moest en dat de aannemer een peperdure offerte had opgemaakt omdat hij baksteen per baksteen moest verwijderen om te isoleren en dat opnieuw steen per steen moest opbouwen omdat er niets aan het uitzicht mocht veranderen. Het dossier is alle richtingen uitgegaan. Eén bouwblok zou op een gegeven moment verkocht worden aan het ocmw dat er serviceflats van zou maken en beneden een dienstencentrum. Maar er zijn hier al vier bejaardentehuizen in de buurt. Er is meer nood aan sociale huisvesting. Bovendien kwalificeerde de dienst onroerend goed & monumentenzorg de gebouwen als CHE (gebouwen met cultureel, historisch en/of esthetische waarde). De Antwerpse bouwcode laat ook niet toe dat je zomaar gevels sloopt. De Fierensblokken hebben een zekere architecturale waarde.

Een nieuw stadsbestuur, een nieuwe wind

Jos Thijs : Eind 2012, net voor de recentste gemeenteraadsverkiezingen, werd aangekondigd dat de gebouwen toch zouden worden gerenoveerd. AG Vespa, de vastgoedmaatschappij van de stad, zou in 2015 beginnen met de werken. Het was de bedoeling dat een derde van de appartementen als private woning zou worden verhuurd, de rest als sociale woning. Daarmee hadden we ons verzoend. Na de wissel van de wacht in 2013 bleef het aanvankelijk windstil. Liesbeth Homans (N-VA), na die verkiezingen anderhalf jaar voorzitter van Woonhaven, liet niets van zich horen. We waren dus vol goede hoop. Maar haar opvolger, Fons Duchateau (N-VA), lanceerde opnieuw het idee van afbraak, wat meteen voor heel wat heisa zorgde. Redenen waren de grondvervuiling, het feit dat isoleren van binnenuit niet mogelijk was en dat renoveren duurder was dan slopen



Jos Thijs voor het Fierensgebouw

en heropbouwen. Maar in oktober 2015 is er dan blijkbaar toch een akkoord bereikt tussen Woonhaven en Vespa. Die laatste heeft de gebouwen opgekocht voor ongeveer 10,2 miljoen

euro. Dat laat de maatschappij toe te investeren in sociale huisvesting. Vespa gaat er bescheiden private huurappartementen van maken. En dat is uiteindelijk toch goed nieuws: er zullen 134

huurwoningen worden gebouwd. Want een betaalbare huurwoning in deze buurt vinden, is nagenoeg onmogelijk.

ERFGOED IN DE SOCIALE HUUR

Filip Canfyn is burgerlijk ingenieur-architect. Sinds 2008 is hij directeur stadsplanning en -ontwikkeling in Kortrijk. Hij is ook auteur van diverse publicaties rond wonen en was tot voor kort onafhankelijk expert voor de Vlaamse regering in de Vlaamse woonraad. In een column van een architectenmagazine had hij het onlangs over de sloop van de Fierensblokken. Een ideale reden om hierover nog eens het gesprek met hem aan te gaan.

HUURDERSblad: *Vanwaar de drang om je pen boven te halen?*

Filip Canfyns: In mijn column heb ik geen positie ingenomen noch me uitgesproken wie nu gelijk heeft, de pro- of anti-slopers. Ik heb enkel proberen aankaarten dat de discussie over een mogelijke afbraak gevoerd wordt met de verkeerde argumenten. Het zou maar over sociale huur gaan en renovatie zou te duur zijn. Er is nood aan nieuwe, hedendaagse en energetische sociale woningen. Het oude gebouw kan nooit voldoende geïsoleerd en energetisch verantwoord worden gemaakt als nieuwbouw. Ik vraag me af of we als maatschappij nog wel respect hebben voor gebouwen uit het verleden als het niet over een kathedraal of stadhuis gaat. Want ook de Fierensblokken hebben een esthetische waarde, met veel modernistische en art deco elementen uit het interbellum. Nieuw is niet altijd beter voor de huurder. Neem nu het Alphonse de Hollainhof in Gent. Dat had ook de naam baanbrekend te zijn met zijn vooruitstrevende en vooral dure architectuur. Van in het begin had ik gewaarschuwd dat het gebouw bouwtechnisch niet volledig af was... Het gebouw ziet er nu niet meer uit door het ontbreken van simpele maar noodzakelijke dingen zoals dakranden. Als het regent, stroomt het water in sommige appartementen gewoon naar binnen door de ontbrekende afwerking (nvdr: zie ook **HUURDERSblad** 222 – maart 2015). Het beleid gaat ervan uit dat die gebouwen mochten worden afgebroken, want het gaat toch maar om sociale huisvesting. Er heerst een soort van algemene anti-sfeer tegen sociale huisvesting die alsmaar rabiater wordt.

HUURDERSblad: *De Gentse Sint-Baafskathedraal staat inderdaad voor de zoveelste keer in de steigers terwijl enkele kilometers verder de Rabottorens worden afgebroken... Of heeft dat eerder met de minderwaardige kwaliteiten van die laatste torens te maken?*

Filip Canfyns: Ik ken die Rabottorens niet zo goed, maar ik kan je wel vertellen dat de Silvertop onlangs wel werd gerenoveerd. Deze drie torens langs de Antwerpse Ring, uit de jaren 1970, voldeden niet langer aan de comfort-, veiligheids- en energievereisten. In de sociale huisvesting moet je altijd rekening houden met het beperkte



Filip Canfyn (foto VMSW)

budget, maar de architecten zijn er hier wel in geslaagd de torens energetisch in orde te maken. Jammer dat dit ten koste ging van de fijnzinnige gevelstructuur. Maar als je me zegt dat die Rabottorens uit minderwaardige materialen bestaan, dan is het niet meer dan logisch dat ze worden afgebroken en worden vervangen. Je moet ook niet behouden om te behouden.

HUURDERSblad: *Is er nog plaats voor nieuwe sociale hoogbouw in Vlaanderen?*

Filip Canfyns: Ik ben om verschillende redenen nooit voorstander geweest van hoogbouw. De eerste is wel subjectief, want ik heb hoogtevrees. Maar is residentiële hoogbouw tout court niet achterhaald? Kijk naar die nieuwe Brusselse woontoren aan *Tours & Taxis*. Die is er alleen maar voor de rijkere inkomens en een kwart staat zelfs nog leeg. De bewoners, zelfs die van de benedenverdieping, hebben absoluut niets met de buurt te maken. Of die andere woontorens midden in het groen. Groene stroken met af en toe een middelvinger uit de grond omhoog. In tegenstelling tot wat wordt beweerd, is ruimte in Vlaanderen niet schaars als we de steden maar blijven verdichten met bouwblokken. Hoogbouw is dus niet nodig. Maar je kan die Fierensblokken wel geen hoogbouw noemen. Eigenlijk vormen zij het goede stedelijke wonen. Blokken van zes of zeven verdiepingen met een grote binnentuin. Dat zie je bij ons niet veel maar wel in wereldsteden als Parijs en Barcelona. In deze laatste stad geldt de wijk Eixample nog altijd als voorbeeld voor de wetenschappelijk onderbouwde stedenbouw. Maar om terug te keren naar die Fierensblokken. Het beleid heeft wel geld voor de woonbonus en voor de bedrijfswagens maar blijkbaar niet voor sociale nieuwbouw. De politiek heeft zich nooit iets aangetrokken van het feit of er wel voldoende woningen zijn. Maar nu kan die schaarste niet meer worden ontkend.

SOCIALE HUURDERS LUIDEN DE BEL

Dat de prijs-kwaliteitsverhouding op de private huurmarkt vaak te wensen over laat, is geen geheim. Maar ook binnen de sociale huisvesting valt daarover heel wat te zeggen. Vivas, het netwerk van sociale huurders, zou op 21 november te Vilvoorde opnieuw een groot bewonerscongres houden, waar ze samen zouden nadenken over één van de grotere uitdagingen van de sociale huurmarkt: hoe houden we sociaal huren betaalbaar? Wegens de verhoogde terreurdreiging moest het congres op politiebevel helaas worden afgelast. Vivas is uiteraard teleurgesteld dat het congres niet kon doorgaan, maar is vastbesloten om het probleem van de betaalbaarheid op de sociale huurmarkt toch op de kaart te zetten.

Blijft sociale huur betaalbaar?



Uit cijfers van het Groot Woononderzoek 2013 blijkt dat 34,5 % van de sociale huurders na het betalen van de huishuur, te weinig overhoudt om menswaardig te kunnen leven. Sinds 2005 is de sociale huurprijs zelfs gestegen met 17 % bovenop de inflatie, terwijl dit op de private huurmarkt 'maar' 8 % betrof. Ook cijfers van de vmsw (Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen) geven aan dat ook sociaal huren steeds duurder wordt. Daarenboven moet je er nog eens alle kosten en lasten, die onvermijdelijk gepaard gaan met wonen, bij tellen. Vivas heeft zich in 2015 verdiept in de manier waarop de sociale huurprijs wordt bepaald en meer dan 200 sociale huurders vonden het de moeite waard om af te zakken naar Vilvoorde om het hierover te hebben. Maar zoals gezegd, dat ging op het laatste nippertje niet door.

De sociale huurprijs berekend

De berekening van de sociale huurprijs gebeurt niet met de natte vinger. Integendeel, een hele regeling werd hiervoor uitgewerkt. Zo schat een notaris eerst de huurwaarde van een aantal woningen en kent hij zo de 'marktwaarde' toe. Dit is de maximale huurprijs van de woning. Daarna wordt de kwaliteit in rekening gebracht via de zogenaamde 'patrimoniumkorting'. Deze korting wordt afgetrokken van de marktwaarde. Het resultaat van deze berekening wordt ten slotte afgezet tegenover het netto belastbaar inkomen, zodat de daadwerkelijk te betalen huurprijs wordt verkregen.

Je merkt dat de complexiteit van deze berekening groot is, wat toch een aantal vragen oproept. Het doet bij sommige huurders zelfs de indruk van 'willekeur' ontstaan. Hoe wordt die marktwaarde precies bepaald? Met welke woningen wordt mijn woning vergeleken? Welke kosten en lasten moeten er bovenop de huurprijs worden betaald? Een duidelijk, transpa-

rant en objectief systeem zou al veel van deze vragen wegnemen. Sociale huurders vinden het logisch dat je minder moet betalen voor een woning van slechte kwaliteit dan een van goede kwaliteit. Alleen bestaat nu het perverse effect dat hoe hoger de marktwaarde is, hoe kleiner de korting is. Het komt dus voor dat de kwaliteitskorting bijvoorbeeld lager is voor een woning met oude gaskachel in Vilvoorde dan voor een woning met een energiezuinig, gloednieuw centraal verwarmingssysteem in Ronse. Vivas roept op om bij het berekenen van de korting, niet langer rekening te houden met de ligging, maar enkel met de kwaliteit, de energiezuinigheid en het comfort van de woning. Daarenboven zou deze korting altijd moeten worden toegepast, ook al is de marktwaarde te hoog of te laag.

Inspraak

Niet alleen is de huur van de woning de laatste jaren serieus gestegen, ook de bijkomende kosten, lasten en energiefacturen baren huurders grote zorgen. Is het echt nodig dat een externe firma sneeuw komt ruimen of is een huurder bereid om dit zelf te doen? Ondanks de sterke verbetering de laatste jaren, kunnen de organisatiekosten voor onderhoud en schoonmaak nog steeds aan de huurder worden doorgerekend, terwijl dit nochtans duidelijk een verhuurderskost is. Vivas wil deze mogelijkheid schrappen en de huisvestingsmaatschappijen verplichten om inspraak van de bewoners te vragen in specifieke bewonersmateries. Het moedigt de huisvestingsmaatschappij ook aan om de uurlonen van bijvoorbeeld klusjesmannen op haar website te vermelden, zodat huurders op voorhand kunnen schatten hoeveel klusjes zullen kosten.

Elke woning heeft ook vroeg of laat nood aan een grondige renovatie om aan de kwaliteitseisen te voldoen. Dit betekent dat huurders dan vaak (tijdelijk) moeten verhuizen. Door de renovatie en de bijhorende kwaliteitsverhoging wordt de huurprijs echter ook herbekeken. Daarom kunnen sommige huurders niet meer terug aangezien de huur onbetaalbaar is geworden. Vivas roept op om ervoor te zorgen dat de terugkeer na renovatie geen uitsluitingsmechanisme van de sociale huurmarkt vormt. De huurders hopen daarom dat participatie geen modewoord blijft. Een actieve huurdersstempel op zowel lokaal als Vlaams niveau is nodig om de uitdagingen van vandaag en morgen samen aan te pakken. Vivas vraagt een verdergaande verankering van het participatiemodel om in een bloeiende samenwerking tot de beste resultaten te komen. Voldoende middelen voor investeringen in sociale huur en een maximale woonfactuur, die ervoor zorgt dat gezinnen en alleenstaanden maximaal 30 % van hun inkomen aan wonen spenderen, moeten worden gegarandeerd.

WOONNOOD IN VLAANDEREN

Tien jaar geleden verscheen het boek 'Wonen aan de onderkant'. Ofschoon wonen een basisbehoefte is, was er toen ook al sprake van stijgende prijzen van bouwgronden en van huren, lange wachtlijsten vooraleer je een sociale woning kreeg toegewezen, huisjesmelkerij... Het boek toonde voor de eerste keer gestructureerd de minder fraaie kant van de woningmarkt in ons land. Ook toen al werd aangekaart dat het overgrote overheidsgeld voor wonen, naar de betere inkomens gaat, via een fiscale tussenkomst voor de aankoop van een eigen woning. Huurders en lagere inkomens bleven in de kou staan.

We spreken nu tien jaar later. Is de situatie tijdens die periode erop vooruitgegaan? Dat leren we in de nieuwe publicatie 'Woonnood in Vlaanderen – feiten/mythen/voorstellen' die in het najaar van 2015 werd voorgesteld. De titel is in elk geval weinig veelbelovend. Nog steeds lezen we in de Vlaamse wooncode dat het Vlaamse woonbeleid bijzondere aandacht moet schenken aan de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden. Maar gebeurt dit ook daadwerkelijk? Het recht op wonen is jammer genoeg lang niet voor iedereen in Vlaanderen bereikt. Integendeel. De voorbije tien jaar is er niet veel verbeterd. Dit is het beeld dat het boek laat zien. Het gaat vooral over het feit dat wonen aan de onderkant nog bestaat en allesbehalve rooskleurig is als het op kwaliteit, betaalbaarheid en woonzekerheid aankomt. Maar het boek laat ook zien dat er zich heel wat innovatieve initiatieven ontwikkelen die gericht zijn op het aanpakken van de woonproblemen.

Een ideale aangelegenheid om twee van de auteurs van de publicatie aan het woord te laten. Pascal De Decker is socioloog en ruimtelijk planner en hoofddocent. Hij publiceerde al tal van boeken en artikelen over onze woningmarkt. Hij kwam al aan bod in het Huurdersblad. Hij toont zich een fervent tegenstander van de woonbonus. Ook Isabelle Pannecoucke is sociologe en deed onder meer onderzoek naar de sociale huisvesting en de particuliere huursector in Vlaanderen, met een bijzondere aandacht voor de kwetsbare bewonersgroepen en publiceerde eveneens tal van boeken en artikelen.

Beginnen op de woningmarkt

HUURDERSblad: *Sta me toe te beginnen met een persoonlijke vraag. Stel, ik ben afgestudeerd en heb pas werk gevonden. Mijn partner ook. Tijd om op eigen benen te staan. Wat is voor ons haalbaar: sociaal huren, huren op de private markt of een eigen woning kopen?*

Pascal De Decker: Dat is een lastige, maar misschien niet echt relevant. Impliciet ga je met die vraag ervan uit dat je eigenaar van een huis wilt worden. Of dit als jonge starter opportuun is, is iets anders. Als je over voldoende spaargeld beschikt of financiële hulp krijgt van ouders of grootouders, is hier persoonlijk niets verkeerd mee. Maar er zijn toch consequenties aan verbonden. Zo ga je een contractuele ver-

houding aan met de bank, en die bank is nog altijd een bedrijf of instelling die zo veel mogelijk winst wil maken, zonder scrupules. Als je de lening niet kunt afbetalen, vlieg je eruit. En als socioloog stel ik me hier ook wel vragen bij. Hoe stabiel is je relatie en je werk als je vijftwintig bent. Hoeveel relaties gaan niet stuk tijdens het renoveren van een eigen woning? Dat op zich zou al eens onderwerp moeten kunnen zijn van een onderzoek. En je zet jezelf de facto ook vast in je werk. Als je twintig jaar gebonden bent aan je afbetaling, zal je minder vlug geneigd zijn ander en misschien beter werk te aanvaarden aan de andere kant van het land. Terwijl je op je vijftwintigste net in de fleur van je leven zou moeten zitten en van ongebondenheid zou moeten genieten. Plus dat je enkel investeert in bakstenen, terwijl je je geld evengoed in bijvoorbeeld innoverende bedrijven zou kunnen steken.

Isabelle Pannecoucke: Een tweede element is het overheidsbeleid, dat je tot eigendomsverwerving forceert. Als je het inderdaad bekijkt vanuit het perspectief van iemand die een woning zoekt, waar moet hij of zij dan terecht? De sociale huur is veel te klein en is de afgelopen tien jaar niet gegroeid terwijl de vraag alleen maar is toegenomen. De private huurmarkt biedt weinig alternatieven: amper kwaliteit en veel

te duur, en dat vooral voor mensen met een bescheiden inkomen. Maar omdat deze mensen nergens anders terecht kunnen, komen ze toch op die private huurmarkt die voor hen als het ware aan sociale huisvesting doet. Daarbij komt dat wij amper institutionele verhuurders hebben maar vooral oudere eigenaars die een of twee woningen verhuren. Als hun huurder de huur niet betaalt of de woning 'sloopt', dan betekent dat voor hen meteen ook een financiële ramp. Als je 45 bent, kan je dat nog aan, maar



Op de private huurmarkt blijft het moeilijk



niet meer op je vijftigste. Die kunnen de last van het verhuren niet meer aan en beslissen dan om de woning te verkopen. Zo zie je, de markt kan het niet meer aan, en toch weigert de overheid tussen te komen.

Pascal De Decker : Inderdaad, ofschoon het recht op wonen in ons land grondwettelijk verankerd is, lijkt de overheid wel te zeggen: trek je plan. Als die overheid het grondwettelijk recht op wonen serieus neemt, dan lijkt me de sociale huisvesting hiervoor de meest voor de hand liggende weg. Je ziet hier en daar wel alternatieve woonvormen opduiken, zoals de sociale verhuurkantoren (svk's) of community land trust (clt). Bij dat laatste koop je enkel de woning maar niet de grond die bij de gemeenschap blijft. Het svk is een goed model, waarbij de private huurmarkt bij de sociale huisvesting wordt betrokken, maar het blijft te kleinschalig om een verschil te maken.

Eigen woning voor iedereen haalbaar? Of nodig?

HUURDERSblad: *Wordt een eigen woning dan inderdaad onbetaalbaar?*

Pascal De Decker : Economen zeggen: als het gekocht wordt, is het betaalbaar. Vandaar dat je vraag een foute vraag is. Wie erin stapt, kan het betalen. Voor gezinnen en alleenstaanden met een laag inkomen zal dat altijd een pro-

bleem zijn. De vraag moet eigenlijk zijn: zijn de instrumenten en de subsidies van de overheid correct? Is bijvoorbeeld de woonbonus een verstandige subsidie? Ondertussen is nagenoeg iedereen het erover eens en is het onderzoekmatig al tal van keren aangetoond dat de woonbonus compleet fout is. Het is vanuit het perspectief van betaalbaar wonen voor mensen die het nodig hebben, weggegooid geld. Als je dat historisch bekijkt, gaat het stilaan om een gigantisch bedrag. Inherent aan fiscale overheidstussenkomsten is dat doorgaans enkel de betere inkomens ervan profiteren. Bovendien zorgen ze voor prijsstijgingen. Dan zie je nu dat kandidaat-kopers met elkaar in concurrentie gaan. Enkel mensen met een hoger inkomen of met familiale steun kunnen zich nog een eigen woning veroorloven.

HUURDERSblad: *Wat ook bleek uit de voorstelling van het boek 'Woonmood in Vlaanderen', is dat voor het eerst in de geschiedenis de eigendomsmarkt kleiner is geworden.*

Pascal De Decker : Dat moet je toch nuanceren. Niet het aantal eigenaars is kleiner geworden, wel hun aandeel op de totale woonmarkt. Het is vooral bij de lagere inkomens dat de groei is gestopt. De private huurmarkt is bijgevolg hun enige alternatief, aangezien er op de sociale huurmarkt geen plaats is. Dus zie je dat die private huurmarkt gegroeid is. Omdat er

veel geld op de markt is, zie je veel projectontwikkeling. Geld lenen is nu spotgoedkoop. Veel mensen hebben veel geld, en als dat er is, vindt een deel daarvan altijd zijn weg naar vastgoed, omdat de andere markten te weinig opbrengen en vastgoed, zo gaat de redenering, zijn waarde behoudt. Institutionele investeerders storten zich op vastgoedbouw. En wie koopt al deze nieuwbouwappartementen? We weten dat niet. Maar voor een groot stuk zijn dat mensen wiens huis is afbetaald waardoor ze plots veel geld 'over' hebben. Ze zitten ook al ver in hun carrière en verdienen dus hopen meer dan bij de start. Waarin gaan ze dan gaan investeren? In nieuwbouwappartementen. En ze worden hierin zelfs geholpen door de overheid, want je kunt een tweede verblijf ook fiscaal inbrengen. Vaak is de redenering: we steken er een keuken van Ikea in en verhuren het, en later – als we oud zijn – knappen we het op en gaan we er zelf in wonen.

Isabelle Pannecoucke : Maar vaak gaat het dan om nieuwbouw van goede kwaliteit waar de onderkant nooit in geraakt. En ook andere huurders verdienen ook niet het grote geld, dus die nieuwbouwappartementen zullen nooit allemaal aan hoge huurprijzen verhuurd geraken, niettegenstaande de grote vraag. En wat doet de politiek hier dan mee? Ze zeggen dat er momenteel veel te huur staat, dus dat er geen problemen zijn. Het aantal huurders is inderdaad toegenomen, maar verhoudingsgewijs vooral bij de lagere inkomens die steeds meer van dat lage inkomen aan de huur moeten uitgeven.

HUURDERSblad: *Is de situatie er na tien jaar op verslechterd...?*

Pascal De Decker : Er leven vandaag inderdaad meer mensen in woonmood dan tien jaar geleden. En dat is verontrustend, want de periode om eigenaar te worden, is in principe zeer gunstig, want het geld is spotgoedkoop en met de woonbonus heeft de overheid nooit geziene hoeveelheden geld in de markt gepompt. Maar er is geen enkele partij die tot op heden op de resultaten van het Groot Woononderzoek 2013 of op dit boek heeft gereageerd. Hoewel ze ideologisch ver uit elkaar staan, is de beleidsnota van Vlaams minister voor wonen, Liesbeth Homans (N-VA) veeleer een samenvatting van die van haar voorganger, Freya Van den Bossche (SP.A). En ik had het er al over, ofschoon het voor nieuwe leningen iets minder is, wordt het prin-

cipe van de woonbonus politiek gezien niet in vraag gesteld. We zien zelfs een vermeerdering van de uitgaven. Maar voor de onderkant van de woonmarkt is er geen interesse, ofwel hebben ze geen inzicht in die onderkant.

Heeft de overheid interesse in wonen?

Pascal De Decker : Als je naar onze geschiedenis kijkt, is heel lang geleden al de keuze gemaakt voor de eigen woning, waarvan de betaalbaarheid ervan voor de middenklasse nooit een probleem is geweest. Dat is nooit een issue geweest. Weet je, ons land is gevormd door een drietal grote breuklijnen: de strijd tussen de katholieken en de vrijzinnigen, de strijd tussen arbeiders en het patronaat en die tussen de Vlamingen en de Walen. Dat heeft ons land gestructureerd. Wonen daarentegen is nooit een element geweest van politieke discussies en heeft nooit op die breuklijnen gezeten. Het wordt dus niet als een maatschappelijk probleem ervaren. Er is geen maatschappelijke urgentie. Dat 15 % woningen van slechte kwaliteit zijn, wordt niet als bedreigend ervaren. En het ontbreekt aan een krachtige tegenstem.

Over tien jaar meer huurders

HUURDERSblad: Wat mogen we over tien jaar verwachten?

Pascal De Decker : Je vraagt ons om in een glazen bol te kijken. Maar meer van hetzelfde, vrees ik. Ik vermoed een iets kleiner aandeel eigenaars. Maar vermoedelijk zal de kwaliteit van het woningbestand er wel op vooruit gaan, al is

het alleen al maar onder Europese (milieu-)druk. Maar de problemen aan de onderkant van de woonmarkt zullen er nog altijd zijn, en wellicht nog een stuk groter. Ook de andere spelers zullen er nog steeds zijn, zoals de huurdersbonden en de svk's, die nog steeds een belangrijke rol zullen spelen. Die waren er tien jaar geleden ook al, maar het verschil met toen is dat men toen wel nog geloofde in de rol van de overheid. Nu heeft de staat zich teruggetrokken: 'de samenleving zal het wel oplossen' is nu het idee. Wat natuurlijk niet zo is. Om terug te keren naar je startend koppeltje. Je moet een plek weten te vinden op de woonmarkt. Maar daarvoor heb je een woonbeleid nodig. En dat is er momenteel niet.

HUURDERSblad: In het boek worden ook enkele mythes doorprikt, zoals de betaalbaarheid van wonen die voor de middenklassen in het gedrang komt. Mijn kinderen gaan geen eigen huis meer kunnen kopen.

Isabelle Pannecoucke : Dat is niet waar. Voor hoogopgeleide tweeverdieners zal een eigen woning nooit een probleem zijn. Ook voor wie laaggeschoold is maar bij de overheid werkt, blijft een eigen woning geen verre droom. Maar wie geen of een lage opleiding heeft genoten, tegenslag heeft of de verkeerde keuzes heeft gemaakt, zal altijd aan het kortste eind trekken. De focus van de overheid op de middenklasse is een foute focus.



Kwaliteit op de private huurmarkt loopt achter



ADRESWIJZIGING

De nieuwe burens vertellen over wat je nieuwe huurwoning had moeten worden. Blijkbaar zou er daar in het verleden nogal wat gebeurd zijn door wat een grote spinnenplag genoemd werd. De bewoners zouden hals over kop zijn weggevlucht en sindsdien staat het al jaren leeg. En jij die dacht dat je een opportuniteit had geroken: zo'n groot huis tegen een belachelijk (of is het nu verdacht) lage huurprijs. Mocht je toch verhuizen, breng dan je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en oud en nieuw adres.

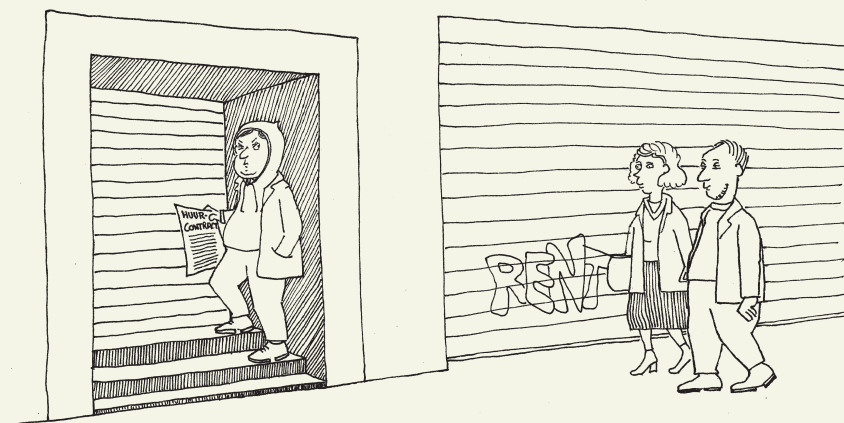
MYTHES IN HET WONINGHUURDEBAT (DEEL 1)

De Vlaamse minister van wonen wil een debat over de evaluatie van de woninghuurwet, nu Vlaanderen hiervoor bevoegd is geworden. Basis voor het debat vormt een wetenschappelijke studie ter evaluatie van enkele knelpunten uit het woninghuurrecht. In dit debat zullen de verschillende belangengroepen van zich laten horen, waaronder de huurdersbonden samen met hun overkoepeling, het Vlaams Huurdersplatform (VHP), maar ook onze tegenspelers, zoals de Verenigde Eigenaars (belangenorganisatie van private verhuurders) en het CIB (Confederatie van Immobiliëngroepen) dat onder meer de belangen van de vastgoedmakelaars verdedigt.

Onze tegenspelers ontwikkelen een arsenaal aan argumenten om hun belangen (meer rechten voor verhuurders en meer plichten voor huurders) te verdedigen. Niet alle argumenten die ze hierbij aandragen, zijn ook onderbouwd en terecht. Sommige argumenten behoren tot het arsenaal 'truken uit de foor'. We starten hieronder een overzicht. In dit eerste deel behandelen we de kortlopende huurcontracten en de impact van de ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring op het huurcontract.

Kortlopende huurcontracten komen tegemoet aan de wens tot flexibiliteit

De eigenaarsvereniging is voorstander van het behoud van kortlopende huurcontracten voor een maximale duur van drie jaar. Huren moet immers voldoende flexibel zijn, is de redenering.



Ook huurders hebben hier belang bij, aldus de Verenigde Eigenaars. Want niet alle huurders willen een contract voor negen jaar, omdat ze zich zolang niet willen binden.

Maar klopt dit wel?

Kortlopende contracten dienen in de eerste plaats het belang van de verhuurder. Een voorbeeld maakt dit meteen duidelijk. Als een verhuurder een kortlopend contract voor de duur van drie jaar ongemotiveerd wil opzeggen, kan dit met een opzeggingstermijn van drie maanden en zonder vergoeding. Als de verhuurder een negenjarig contract ongemotiveerd wil opzeggen tegen het derde jaar, moet hij een opzeggingstermijn van zes maanden respecteren en de huurder een vergoeding betalen van negen maanden huur. Bovendien kan in zo'n geval de huurder dan een tegenopzegging doen van een maand. Bij een kort contract kan dit niet.

Zeg nu zelf, welke regeling is het gunstigst voor de verhuurder? Het kortlopende huurcontract natuurlijk.

Verhuurders kiezen korte contracten om grofweg twee redenen. Tegen het verstrijken van de korte duur kan de verhuurder de huurder zonder veel plichtplegingen opzeggen, zonder vergoeding en zonder motivering. Zo kan hij makkelijk af van de huurder. Soms omdat hij geen goede betaler is, maar ook soms omdat de huurder 'moeilijk doet' of juist, zijn rechten wil afdwingen rond herstellingen of correcte afrekening van de huurlasten. Bij een kortlopend huurcontract daarentegen is de woonzekerheid voor de huurder beperkter in duur en kan hij eenvoudig worden opgezegd tegen het verstrijken van de korte termijn.

Kleinere woonzekerheid + mindere woonmobiliteit

Kortlopende contracten zijn dus vooral flexibel in het voordeel van de verhuurder. Maar niet van de huurder. Een huurder die voor het verstrijken van de korte duur weg wil, kan dat niet of moet gaan onderhandelen met de verhuurder om voortijdig weg te kunnen. In sommige gevallen moet hij dan blijven betalen tot een andere huurder wordt aanvaard. In andere gevallen bevat het huurcontract de mogelijkheid voor de huurder om tussentijds op te zeggen, mits hij hiervoor een vergoeding betaalt, die soms hoger is dan wanneer hij gedurende de drie eerste jaren een



*Kortlopende huurcontracten
niet in het voordeel van de huurder*

negenjarig contract zou opzeggen. Bij negenjarige contracten kan de huurder het te allen tijde opzeggen met drie maanden en mits betaling van een vergoeding die drie, twee of een maand huur bedraagt, als het contract een einde neemt in het eerste, tweede of derde jaar. Slotsom: voor de huurder is een negenjarig contract flexibeler, omdat hij dit te allen tijde kan opzeggen met opzegvergoeding de eerste driejarige periode, ook als er niet aansluitend een nieuwe huurder is gevonden. Bij kortlopende contracten kan de huurder niet zomaar opzeggen, en geraakt hij van het contract pas af als de verhuurder een andere huurder aanvaardt of tegen betaling van een soms hogere vergoeding.

Huurders maken zelf hun woning ongeschikt of onbewoonbaar en de verhuurder kan opdraaien voor de gevolgen, inclusief administratieve boetes

Het klopt dat wanneer een gewestelijk ambtenaar adviseert om de huurwoning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren en de burgemeester dit advies volgt, enkel gekeken wordt naar de objectieve staat van de woning op het moment van het onderzoek, en er niet wordt nagegaan wie hiervoor verantwoordelijk is. Betekent dit nu dat de verhuurder lijdzaam de sancties hiervan moet ondergaan, als de huurder (mee) aan de basis van de ongeschiktheid of onbewoonbaarheid zou liggen?

Geenszins. In feite is dit zelfs oud nieuws. De Verenigde Eigenaars (toen nog Algemeen Eigenaarssyndicaat) hebben tot tweemaal toe dit argument ingeroepen voor het Grondwettelijk Hof (toen nog Arbitragehof) en hielden voor dat het kamerdecreet en de Vlaamse wooncode administratieve sancties oplegden aan een verhuurder en zelfs de verhuring van een ongeschikte of onbewoonbaar verklaarde woning strafbaar stelde, ook als zou blijken dat de huurder aan de basis lag van de vastgestelde gebreken. Het Arbitragehof heeft dit verzoek tot vernietiging van deze bepalingen afgewezen, vooreerst omdat noch de wooncode noch



Woning ongeschikt verklaard = niet d'office schuld huurder

het kamerdecreet burgerrechtelijke sancties bevat. Het is het huurrecht dat de burgerrechtelijke sancties regelt. Bovendien beschikt in zo'n geval de verhuurder over burgerrechtelijke rechtsmiddelen om de nadelen en schade die te wijten zou zijn aan de contractuele of wettelijke tekortkomingen in z'n onderhouds- en bewoningsplicht, op de huurder te verhalen.

Ondertussen voeren verhuurders bij huurgeschillen voor de vrederechter over de gevol-

gen van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring voor het huurcontract, quasi altijd aan dat de woning bij de aanvang zich wel in een goede staat bevond en de huurder dus verantwoordelijk is voor de kwaliteitsgebreken. In het overgrote deel van de gepubliceerde rechtspraak wordt dit door de rechtbank van tafel geveegd, door te verwijzen naar de aard van de gebreken en/of het feit dat de huurder de verhuurder hier toe in gebreke had gesteld, zonder dat de verhuurder hier een gevolg aan gaf. In een zeer beperkt aantal gevallen oordeelt de rechtbank dat zowel verhuurder als huurder mee aan de basis liggen van een ongeschiktverklaring.

Het CIB en ook de Verenigde Eigenaars klagen ook aan dat een huurcontract nietig kan worden verklaard ten gevolge van een ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring, zelfs als de huur-

Verhuurder kan zich indekken met conformiteitsattest

der verantwoordelijk is voor de gebreken. Dat is juridische nonsens. De rechtbank kan juridisch gesproken het huurcontract enkel van bij de aanvang nietig verklaren (met terugbetaling van niet verschuldigde huursommen en de waarborg) als uitdrukkelijk kan worden aangetoond dat de woning op het moment van het sluiten van het contract niet beantwoordde aan de veiligheids-, gezondheids- en kwaliteitsnormen. Omdat dan gecontracteerd is over een woning waarvoor geen geldig huurcontract kon worden gesloten, nu de verhuring hiervan strijdig is met de openbare orde.

GERECHTELIJKE ACHTERSTAND

Onlangs had ik een dispuut met de verhuurder over een geldsom. Na veel heen en weer gediscussieer zegt mijn verhuurder: 'Als ik dat deel krijg, ben ik tevreden. Moet ik nu akkoord gaan of niet? Puur juridisch klopt die verdeling niet, want dan moet de verdeling anders zijn, maar wat zijn de alternatieven? Jarenlang tegen elkaar procederen waarbij de uitkomst nooit 100 % op voorhand te voorspellen is en waarbij ik me blauw aan advocaten zal moeten betalen...'

Begin september van dit jaar verscheen in de krant *De Morgen* een artikelenreeks over de hoge werkdruk en de achterstand bij justitie. Het gerecht heeft de naam te traag en te duur te zijn. Procedureregeltjes primeren op de inhoud van de zaak. Al die regels maken het ook ingewikkeld om een procedure op te starten. Maar gaat dat ook op voor de vrederechten in ons land? We vroegen het aan Steven Gibens, lector en trajectverantwoordelijke sociaal-juridische dienstverlening aan de Karel de Grote Hogeschool en navorsers aan Universiteit Antwerpen. Ook is hij al twintig jaar advocaat en plaatsvervangend vrederechter. En hij heeft jarenlang als vrijwilliger juridisch huuradvies gegeven in de huurdersbond. We waren dan ook geïnteresseerd in wat hij over die gerechtelijke achterstand te zeggen had.

HUURDERSblad: *Hoe zit het nu eigenlijk met die achterstand? Zien we dat ook bij de vrederechten? Wordt er daar ook 'bandwerk' verricht?*

Steven Gibens: Dat hangt ervan af hoe je het begrip 'gerechtelijke achterstand' bekijkt. Er is een onderscheid tussen een absolute en een relatieve achterstand. De absolute achterstand verkrijgt je door het aantal hangende zaken op het einde van een bepaald jaar te delen door het aantal niet afgehandelde zaken. Hierdoor krijg je een zicht op welke zaken nog moeten worden afgehandeld. Aan de andere kant is er de relatieve achterstand. Die verkrijgt je door het aantal hangende zaken te delen door het aantal afgehandelde zaken van datzelfde jaar. Hierbij kan je nog een verdere verdeling maken in enerzijds de wachttijd tussen datum van inleiding en fixatie en anderzijds de wettelijke termijn. Deze wettelijke termijn bestaat uit de tijd tussen de in beraadneming en het vonnis. Deze termijnen geven de mogelijkheid om de achterstand te bekijken tussen de verschillende rechtbanken onderling. Wat het vrederecht betreft, daar hebben we niet echt een zicht op. Het hangt ook af van het soort zaken en de ingewikkeldheid. Als het bijvoorbeeld om 'factuurzaken' gaat, kan je er gemakkelijk 120 doen tijdens één zitting. Specifiek voor de vrederechten en de rechtbanken van koophandel zijn de vele invorderingsdossiers, zowel in handels- als consumentenzaken. Deze zaken monden vaak uit in een afbetalingsplan of – in nog meer gevallen – in een vonnis bij verstek. Het gaat in dergelijke zaken vaak om schulden die niet worden betwist. Maar een arbeidsrechter die ontslagzaken behandelt, zal er amper vier of vijf kunnen behandelen op een zittingsdag. De vrederechter situeert zich tussen maat- en bandwerk. Als er bijvoorbeeld sprake is van huurachterstal, dan zit er uiteindelijk niet veel anders op dan een afbetalingsplan voor te stellen of het huurcontract te ontbinden. Ofschoon schrijnend voor de persoon zelf, gaat het hier om relatief 'gemakkelijke' zaken. Daar is niet veel aan te doen. Wat natuurlijk misschien



Steven Gibens

meer zegt over de eerstelijns die er blijkbaar niet in slaagt geschillen te voorkomen...

Eerstelijns filter om achterstand te vermijden?

HUURDERSblad: *Hoe bedoel je?*

Steven Gibens: Wat de toegang tot het gerecht betreft, doet Vlaanderen het niet zo goed. Maar je moet ook kijken hoe de eerstelijnsbijstand wordt georganiseerd. Bij ons is dat versnipperd over verschillende organisaties zoals het ocmw, de CAW's en de commissies voor juridische bijstand. De eerste twee organisaties hebben vaak juristen in dienst die rechtshulp verlenen. De laatste voorzien zitdagen door advocaten in bijvoorbeeld het ocmw, de rechtbanken en justitiehuizen. De dienstverlening is versnipperd en ook over de kwaliteit ervan is niet veel geweten. Er zijn niet zo veel organisaties die, zoals de huurdersbond, gespecialiseerde eerstelijnsbijstand aanbieden. En die eerstelijns is nochtans een

Justitie is
toegankelijk zoals
het Hilton voor de
gewone burger.

belangrijke filter voor de toegang tot het gerecht. Bijvoorbeeld huurachterstal. Als dat tijdig wordt gedetecteerd, kan je nog preventieve hulp bieden en neemt de kans af dat een dergelijke zaak daadwerkelijk bij het vrederecht terecht komt. Op die manier wordt de vrederechter ontlast. Als de eerstelijnsbijstand sterker wordt, dan neemt de druk op de tweede lijn af waardoor die fameuze achterstand zal afnemen. Die discussie komt te weinig aan bod in de hele zaak rond de gerechtelijke achterstand. Maar wat zien we nu? Een globaal beleid voor de juridische eerstelijnsbijstand ontbreekt. Het volstaat niet dat één bepaalde beroepsgroep de juridische bijstand claimt. Het vraagt om samenwerking tussen juristen, advocaten en sociale hulpverleners.

Lobbyende vrederechters

HUURDERSblad: In de artikelenreeks in *De Morgen* verdedigde een vrederechter de laagdrempeligheid van het vrederecht met de nabijheidsfactor, die trouwens in twee richtingen werkt. Want de vrederechter ziet als eerste nieuwe trends opduiken. Hij had het over het toenemend aantal schijnrechtscheidingen in plaats van schijnhuwelijken: mensen die op papier uit elkaar gaan om allebei het statuut van alleenstaande te hebben. Pas als je dat opmerkt, kun je ertegen in gaan. Als je het vrederecht te groot maakt, dan riskeer je veel terreinkennis en fijngevoeligheid te verliezen. Als de rechtbanken van eerste aanleg de onder personeelsgebrek kreunende grootwarenhuizen van justitie zijn, dan zijn de vrederechten de comfortabel draaiende buurtwinkels. Klopt dat beeld volgens jou?

Steven Gibens: De laagdrempeligheid van de vrederechten ligt inderdaad in de nabijheidsfactor. Alhoewel laagdrempelig... Het gaat or-

ganisatorisch nog steeds om dezelfde formaliteiten en ook de vrederechter moet recht spreken. Maar het vrederecht is wel laagdrempelig in vergelijking met andere rechtbanken. Het is ook meer zichtbaar, wat toch iets anders is dan laagdrempelig. Er kan wel niet worden ontkend dat de vrederechter ook vaker bemiddelt en onderhandelt opdat partijen tot een vergelijk komen. Ook in familierightbanken is het goed dat de rechter kan bemiddelen tussen partijen, maar in feite zou dit ook in een vroeger sta-

dium kunnen of moeten. Maar of dit voldoende is om het vrederecht te beschouwen als een gezellige bollenwinkel, is nog iets anders...

HUURDERSblad: De meeste vrederechten lijken van de grootste hervormings- en besparingsplannen van federaal minister voor justitie, Koen Geens, bespaard te blijven. Is dat omdat de vrederechters bekend staan om hun lobbycapaciteit? Ook omdat de meeste lokale politici erop staan 'hun' vrederecht in de gemeente te behouden?

Steven Gibens: Het klopt inderdaad dat de vrederechters goed ge-



organiseerd zijn en een aparte vereniging hebben en dat ze zich hebben verzet tegen de hervormingsplannen van de minister. Is dat verkeerd? Ik vind van niet. De rechtelijke macht is, net zoals parlement en de ministers, ook een macht in ons land. Waarom zouden ze die macht dan niet mogen gebruiken. Maar binnen het college van hoven en rechtbanken moet de discussie gevoerd worden over wat je allemaal met de huidige middelen kan doen. Het is een kwestie van het optimaliseren van de bestaande organisaties.

HUURDERSblad: Slotvraagje. Is de term *klassejustitie* te zwaar?

Steven Gibens: Nee, het is in sommige gevallen zelfs net omgekeerd: de minvermogenden komen makkelijker aan de bak dan zij die juist iets meer hebben. Daarboven krijg je mensen die zich een goede rechtsbijstandsverzekering kunnen veroorloven, en bedrijven en verzekeringen. De gewone brave loontrekkende belastingsplichtige, die netjes zijn inkomen aangeeft, is de pineut. De facto ben je in een situatie beland waarin de lagere middenklasse het recht op justitie wordt ontnegd. Justitie is, als je onverzekerd bent, niet langer een basisrecht maar een luxeproduct. De weg naar justitie wordt in onderzoek aangeduid met een U-curve. De toegang ertoe is weggelegd voor de hoogste inkomens, die het kunnen betalen, en voor de allerlaagste inkomens, die het niet moeten betalen. Voor de middenklasse dreigt de toegang tot het recht onbetaalbaar te worden. En dat is toch raar, aangezien die middenklasse juist het electoraat van de politici vormt. En het wordt nog duurder: de rechtsplegingsvergoedingen zijn verhoogd, evenals recent de griffierechten. Bovendien betaal je sinds enkele jaren 21 % btw op je advocaat, dat is de btw-voet voor luxeproducten. Is het gerecht dan een luxeproduct geworden... De overheid vindt blijkbaar van wel. Zo zie je dat de drempel tot het gerecht alsmaar hoger wordt.

Het is een kwestie ook van je organiseren, waarbij je de vijf b's niet uit het oog mag verliezen: beschikbaarheid, bereikbaarheid, begrijpbaarheid, betaalbaarheid en bruikbaarheid.

Mensen met een gemiddeld inkomen denken beter twee keer na voor ze naar de rechtbank stappen.

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

Gewijzigde spreekuren

- Gent (Sint-Amandsberg) · iedere maandagnamiddag, en dinsdag-, donderdag- en vrijdagoverdag na afspraak & zonder afspraak elke donderdagavond tussen 17.30 en 19.30 u
- Aalst · iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Woonwinkel · Molenstraat 30)
- Eeklo · iedere dinsdagavond tussen 17 en 19 u, telkens zonder afspraak (Moeie 16 A)
- Ronse · elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 · Sociaal Huis)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 € per jaar (ereleden 25 €), 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 · 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, Gentssteenweg 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

(adres: Sociaal Huis Lier, Dunglehoefsite, Paradeplein 2, Lier)

Mechelen · eerste, derde en vijfde maandag van de maand tussen 13 en 15 u, tweede en vierde maandag van 17 tot 19 u (adres: Sociaal Huis, Lange Schipstraat 27)

Willebroek · elke woensdag tussen 10.00 u en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 € per jaar (rekeningnummer BE28 6528 4172 1020).

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, Blijkerijstraat 51, Oost-Malle)

Geel · 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 BE85 6528 3830 5206). 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@yucm.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!**

Roeselare · zonder afspraak: maandag van 16.30 tot 18.30 u en woensdags van 10 tot 12 u (Gasthuisstraat 10, Welzijnshuis)

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 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- omniostatuu: 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)