

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftkantoor
Antwerpen X

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

HUURDERSblad

Het Huurdersblad nummer 204 • Mei - Juni 2011 verschijnt tweemaandelijks • V.U. Filip Tollenaere - Grondwetlaan 56b - 9040 Sint-Amandsberg



INHOUD

PAGINA 8

De onschendbaarheid van het briefgeheim: elke huurwoning een eigen brievenbus?

PAGINA 10

Inroepbaar recht op wonen: een woning via de rechtbank afdwingbaar?

PAGINA 12

Sociale huurcontracten voortaan van tijdelijke duur?

Huurdersblad

is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan 15 euro voor een jaarabonnement (Diksmuidelaan 50, 2600 Berchem, rknr. 001-3401064-29).

Redactie:
Grondwetlaan 56 b,
9040 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be
huurdersblad@huurdersbond.be

Tikten er deze maand volop op los: Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Ria Van Assche. Tom goochelde met de kleurpotloden.

Meer dan 16.000 exemplaren zijn er van dit boeiende Huurdersblad van de persen gerold.

Voorpagina:

Thermografische foto centrum Cherbourg (foto Eurosense)



Affichering huurprijzen nu

Onlangs kopte de krant De Standaard: 'Gentse huurder is beter af (dan Antwerpse)'. Hoe komt dat nu? Het Gentse stadsbestuur heeft in uitvoering van de huurwet die hiervoor speciaal in 2007 werd aangepast, een politiereglement aangenomen. Dat bepaalt dat als een verhuurder een woning publiek te huur stelt, hij de huurprijs en gemeenschappelijke lasten moet afficheren. Dat geldt dus zowel bij bordjes te huur als op websites. Wie dat niet doet, riskeert een administratieve geldboete. In Gent bedraagt die 60 euro. Jaarlijks worden zo'n dertig boetes uitgeschreven. De journalist van De Standaard wou nu eens weten of dat daadwerkelijk tot gevolg heeft dat verhuurders deze wetsbepaling naleven en de huurprijs inderdaad afficheren. Hij vergeleek daarom Gent met Antwerpen. En wat bleek? Hoewel niet iedere verhuurder in Gent zich hieraan houdt, bleek toch een meerderheid de huurprijs en lasten te vermelden, in tegenstelling tot de Antwerpse verhuurder waar een minderheid dit spontaan doet.

De huurwet die de affichering van de huurprijs en lasten oplegt bij elke publieke tehuurstelling van een woning, dateert nochtans al van mei 2007. Die wet kan echter pas worden afgedwongen als gemeenten hieraan hun medewerking verlenen door een gemeentereglement op te stellen. Tot nu toe zijn het er niet zo heel veel die dat al hebben gedaan, namelijk Gent, Ieper, Anderlecht en Luik. In Geraarsbergen en Oudenaarde overweegt men het. Dat betekent dat het overgrote deel van de gemeenten de huurwet aan hun laars lappen. En dat is jammer. Directeur van het Centrum voor Gelijkheid van Kansen en Racismebestrijding, Jozef De Witte, vindt dit zelfs choquerend. De wet past namelijk ook in de bestrijding van discriminatie op de huisvestingsmarkt.

De wet is nochtans belangrijk. Nu moeten huurders telkens aanbellen of telefoneren om te vernemen hoeveel de huurprijs en de lasten bedragen, toch geen onbelangrijke informatie als je een huurcontract wilt aangaan. Dit is soms veel vergeefse moeite als je dan merkt dat de huurprijs toch niet betaalbaar blijkt te zijn. Door die huurprijs en de lasten te afficheren kunnen huurders veel gerichter zoeken naar huurwoningen die binnen hun financiële mogelijkheden liggen. Als de huurprijzen bekend zijn, kunnen ze die bovendien veel beter vergelijken. Een vrije markt, wat de private huurmarkt nog altijd is en moet zijn volgens de verhuurdersverenigingen, werkt maar naar behoren als er prijstransparantie is. Daarom is al veel vroeger de verplichte prijsaanduiding voor handelswaren ingevoerd. En dat vindt iedereen toch maar de doodnormaalste zaak.

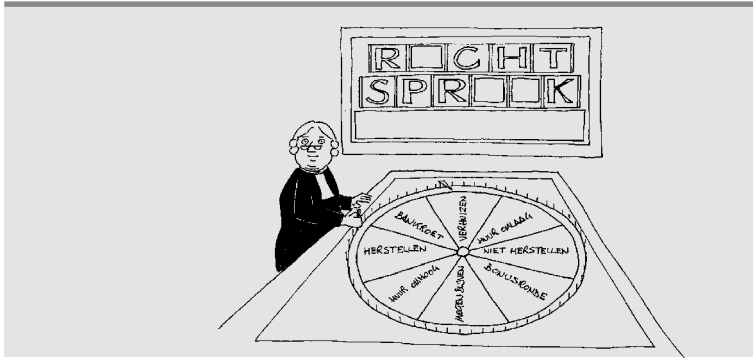
Door de huurprijs te afficheren kan de verhuurder bovendien de huurprijs niet meer doen variëren *à la tête du client*, of erger nog, om bepaalde groepen te discrimineren, zoals eenoudergezinnen, vreemdelingen of vervanginginkomens. Dus lokale politici, waarop wachten jullie? Of toch nog dit. Het Algemeen Eigenaarssyndicaat, nochtans ook voorstander van de vrije huurmarkt, heeft allerlei argumenten van stal gehaald om deze wet te laten vernietigen door het Grondwettelijk Hof. Maar het Hof heeft de argumenten ongenadig van tafel geveegd. Wil je hierover meer weten, klik dan op www.huurdersbond.be (dat is de website van de huurdersbonden) de rubriek 'nieuws' aan.

Op de voorpagina zie je een thermografische foto van het centrum van Cherbourg in Normandië (Frankrijk). Deze foto geeft een indicatie van het warmteverlies van de daken op het ogenblik dat de opnames gebeurden. Als je op google 'zoom in op uw dak' intikt, kom je na een paar klikken op <http://zoominopuwdak.antwerpen.be>, waar je een thermografische kaart van de stad Antwerpen en omliggende gemeenten terugvindt. Eind februari van dit jaar werden ook de Gentse daken op die manier gefotografeerd. De beelden hiervan zullen in september online worden gezet. Ofschoon je ervan zou kunnen uitgaan dat hoe donkerder het dak, hoe beter het is geïsoleerd, is de foto op de voorpagina geen wetenschappelijk instrument omdat het warmteverlies ook afhangt van de vorm, materiaalgebruik, dakelementen en temperatuur onder het dak. Het is dus niet omdat je dak op de foto donker is, dat je ervan kunt uitgaan dat het beter geïsoleerd is. Voor de Gentse daken zal er daarom een digitaal geoloket komen waarin je voor een bepaald adres eerst een aantal vragen moet doorlopen om een geïndividualiseerde uitleg van de resultaten voor jouw woning te krijgen. In elk geval, hoe beter je dak geïsoleerd is, hoe beter je score zal zijn.

Maak je brievenbus rond 15 juli 2011 proper, want dan valt het nieuwe Huurdersblad (nummer 205 al!) erin.

Sociale huur

Overdreven sanctie voor wie papieren niet tijdig binnen brengt



De nieuwe typehuurovereenkomst die elke sociale huurder sinds 1 januari 2008 ter ondertekening krijgt voorgelegd, bevat een bepaling die hem de verplicht de documenten die nodig zijn voor de berekening van de huurprijs, onmiddellijk mee te delen aan de sociale huisvestingsmaatschappij als die daarom verzoekt. En de sociale huurder die dat niet tijdig doet, riskeert een sanctie die kan tellen. Doet hij dat niet tijdig, dan kan hem de basishuurprijs (ook wel marktwaarde genoemd) worden aangerekend vanaf de tweede maand die volgt op het verzoek. In sommige gevallen kan dat de huurder heel wat kosten. De huurprijs wordt immers pas weer aangepast aan het inkomen en de gezinssamenstelling vanaf de maand die volgt op de maand waarin de documenten zijn bezorgd.

Zo hebben we een huurster gekend die normaal een sociale huurprijs van 225,25 euro moest betalen. Omdat ze echter haar belastingfiche niet tijdig had binnen gebracht, werd ze geconfronteerd met een maandelijkse basishuurprijs van 684 euro, of bijna drie keer zoveel. De huurster in kwestie had pas op 25 februari haar belastingdocumenten binnengebracht terwijl het verzoek om die te bezorgen, dateerde van 1 december van het jaar dat er aan voorafging. Sterker nog, de sociale huisvestingsmaatschappij eiste reeds vanaf januari een basishuurprijs van 684 euro, terwijl ze volgens de sociale huurreglementering dit ten vroegste mocht doen vanaf februari.

Nochtans was er hier geen enkele sprake van fraude of bedrieglijk opzet van de huurster in het geding. De reden voor het laattijdig binnenbrengen was dat mevrouw na de nodige omzwervingen bij geneesheren en specialisten te horen had gekregen dat haar zoon een ernstige hartkwaal had en daarbovenop vernam dat het mogelijk een genetische afwijking in de familie betrof. Dat je hoofd op zo'n moment dan niet meteen staat op het binnenbrengen van officieel papierwerk zou toch iedereen die een beetje over 'een hart' beschikt, moeten begrijpen. Aanvankelijk bleef, ook na de nodige uitleg, de sociale huisvestingsmaatschappij hardleers eisen dat de huurster de basishuurprijs betaalde (voor januari en februari), en dreigde ze zelfs met de dagvaarding voor uithuiszetting als ze dat bedrag niet in schijven afbetaalde. En de huisvestingsmaatschappij stak meteen ook nog haar paraplu open, want de reglementering 'verplichtte' haar zo te handelen.

Het is pas nadat de administratie (het departement rwo, wat staat voor Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed en dat de Vlaamse minister helpt het woonbeleid in Vlaanderen uit te stippelen) had gesteld dat de sociale huisvestingsmaatschappij niet verplicht was tot die sanctie en nadat Huurderssyndicaat Limburg in een brief aan de voltallige raad van bestuur had laten weten dat die sanctie buiten verhouding stond en dat bovendien de sociale huurreglementering voorziet dat de huisvestingsmaatschappij eerst zelf bij de belastingdienst moet trachten de benodigde gegevens langs elektronische gegevensuitwisseling te verkrijgen, dat de huisvestingsmaatschappij uiteindelijk op haar stappen terugkwam.

Zowel in het Vlaamse Gewest als het Brussels en Waals Gewest bevat de sociale huurreglementering een gelijkaardige bepaling waarbij de huurder kan worden gesanctioneerd met de betaling van de volle basishuurprijs (Vlaanderen) of maximale huurprijs (Brussel en Wallonië) als hij de gevraagde documenten niet tijdig voorlegt. Daardoor bestaat er zowel in de rechtsleer als rechtspraak een meerderheid die van oordeel is dat dit een schadebeding betreft die door de rechter kan worden gematigd of zelfs buiten werking kan worden gezet als de sanctie buiten verhouding staat. De enige uitzondering hierop vormt een vonnis van de vrederechter van Waver (Waals Gewest) die van oordeel was dat als de huurder binnen de maand de documenten niet bezorgt, de sociale huisvestingsmaatschappij zelfs een heel jaar de maximale huurprijs kan vragen. Dit laatste vonnis kan geenszins worden bijgetreden, nu de vrederechter nergens in zijn vonnis de evenredigheids- of proportionaliteitstoets heeft gehanteerd, alhoewel dit een algemeen beginsel is van openbaar bestuur waaraan de sociale huisvestingsmaatschappijen onderhevig zijn. Kortom, laat de sociale huur vooral sociaal blijven...

A D R E S W I J Z I G I N G

We voelen ons meer op het gemak in een vertrouwde omgeving die onze eigen identiteit draagt dan tussen vreemde muren waar we nog geen binding mee hebben. En dus sleuren wij onze eigen inboedel mee van het ene naar het



andere huis dat wij bewonen. Maar na verloop van tijd word je het toch gewoon op je nieuwe plek en ga je er thuis beginnen voelen en hoop je daar je leven lang te kunnen blijven wonen. Zorg er dan toch maar voor dat het Huurdersblad meteen naar je nieuw adres wordt opgestuurd. Geef je adreswijziging door aan je plaatselijke huurdersbond. Vermeld je lidnummer, je naam, je oude en je nieuwe adres. Bedankt hiervoor! De huurdersbonden.

Huurder/verhuurder: wie heeft gelijk, wie krijgt gelijk?

Weet je, filosofeert de buurvrouw er zoals steeds duchtig op los, dat stof op de meest ongelooflijke manieren ons huis binnenkomt? Weinig mensen staan erbij stil dat ze zelf ook een belangrijke stofbron zijn. Elke dag verliezen wij een slordige vijftig miljoen huidschilfers. Elke een tot twee dagen vervelt onze gehele huid. 80 % van wat wij aan stofjes zien rondzweven in een zomers binnendringende zonnestraal, bestaat uit stukjes van onszelf. En van onze huisgenoten natuurlijk, die wij in feite de hele dag letterlijk lopen in te ademen. Ook bezoek laat een wolk schilfers na die nog lange tijd onze luchtwegen trachten binnen te dringen. Dat ga ik mijn verhuurder de volgende keer vertellen als hij voor de zoveelste keer deze maand weer maar eens aan mijn voordeur staat om te zien of ik wel voldoende stofzuig, zucht ze terwijl ze zich tijdens het wekelijkse aperitief op dinsdagochtend voorzichtig haar vijfde porto uitschenkt. Waarom je licht niet opsteken bij de huurdersbond, daar kunnen ze je ook helpen. Dat blijkt uit onderstaande, uit het kleurrijke huurleven gegrepen getuigenissen.

Dure verlenging wegens buitengewone omstandigheden

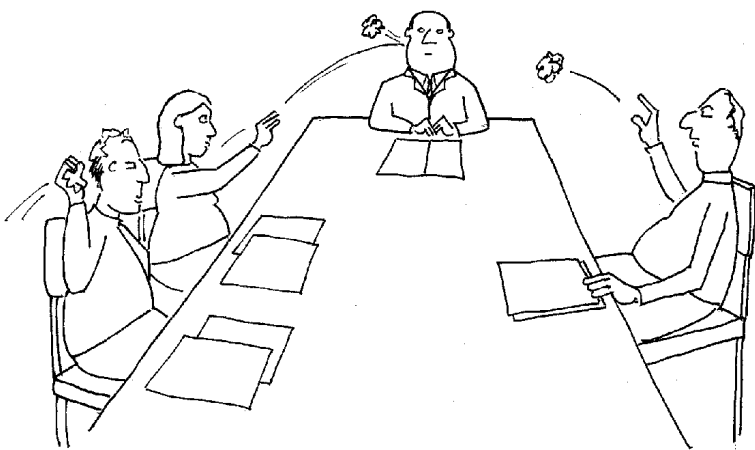
Tom huurt al bijna drie jaar, samen met zijn achtjarig dochtertje, een charmante bungalow in de westelijke groene rand van Zelzate. Ze zijn er zeer gelukkig samen, maar daar dreigt abrupt een einde aan te komen als de verhuurder hem een aangetekende brief stuurt en het huurcontract opzegt tegen het einde van de overeengekomen drie jaar. Tom heeft wat kaas gegeten van de huurwet en het besef dat de opzegging geldig is, sijpelt langzaam maar zeker door. Een kortlopend contract kan inderdaad worden opgezegd tegen het einde van de overeengekomen duur. De verhuurder hoeft zijn opzegging ook niet verder te verantwoorden. Wel moet hij een opzeggingstermijn van minstens drie maanden in acht nemen. Maar Tom zijn dochtertje kampt met leerstoornissen. Het zou echt onverstandig zijn om in het midden van het lopende schooljaar te

verhuizen of van school te veranderen. Dat zou het leerproces van de kleine ernstig verstoren. Tom laat er geen gras over groeien en vraagt meteen een verlenging van de huidige huurafspraken tot aan de zomer, eerst mondeling en dan per e-mail. In principe moet dit wel aangetekend. Een mondelinge vraag of per e-mail is eigenlijk ongeldig, tenzij de verhuurder er toch op ingaat. Maar gelukkig voor Tom mailt de verhuurder terug dat hij in beginsel bereid is de huurtijd te verlengen. Groot is zijn verbazing als hij twee maanden later een voorstel tot overeenkomst van de verhuurder krijgt waarin die zijn voorwaarden voorlegt: de verlenging kan worden toegestaan tot juli mits de huishuur met 20 % de hoogte ingaat en Tom ook de kosten betaalt van de juridische bijstand die de verhuurder heeft moeten maken.

Dat zint onze huurder helemaal niet. Uit het e-mailverkeer leiden wij af dat er een akkoord was over de duur en het motief voor de verlenging. Tom doet nu best een tegenvoorstel. Als de verhuurder daar niet mee akkoord gaat, wordt er best een minnelijke schikking bij de vrederechter aangevraagd om daar tot een akkoord te komen. Lukt het daar ook niet, dan zal hij moeten procederen. In eerste instantie vraagt Tom de naleving van het akkoord voor de verlenging tot de zomer aan dezelfde voorwaarden. En als er dan toch een gerechtelijke procedure nodig is, zal de zaak tot de zomer kunnen worden gerekt waardoor zijn dochtertje toch het einde van het schooljaar op haar huidige school zal kunnen meemaken.

Herverhuuringskosten bij een negenjarig huurcontract

Niet ver daar vandaan, gewoon het kanaal over of onder, huurt Lies al twee jaar een piepklein appartementje in het bruisende uitgaanscentrum van Wachtebeke. Hoewel ze een contract van negen jaar heeft, is dat voor haar doen lang, want ze is nogal van het onrustige type dat het nog nooit langer dan twee jaar op dezelfde plek heeft kunnen uithouden. Hoog tijd dus om naar iets anders uit te kijken! Zo gedacht, zo gedaan. Amper een week later ontdekt ze nog geen kilometer verderop een zonniger appartement aan dezelfde huurprijs van 450 euro. Daar kan ze niet voor sukkelen en nog diezelfde dag is het nieuwe contract in kannen en kruiken. Nu nog van het huidige contract zien af te geraken, bedenkt ze zich... Ze herinnert iets te hebben gehoord van een gunstige opzeggingsregeling voor negenjarige, niet geregistreerde schriftelijke huurcontracten. Sedert de zomer van 2007 is het de verhuurder die het contract moet laten registeren. Is het er een van negen jaar en dat zou niet gebeurd zijn, dan kan de huurder dat opzeggen zonder drie maanden opzeggingstermijn en zonder opzeggingsvergoeding als dat in de eerste drie jaar gebeurt. Op haar exemplaar staat er geen stempel van het registratiekantoor, dus stuurt ze meteen een aangetekende brief om te melden dat ze anderhalve maand later verhuist. Aangezien de verhuurder niet reageert en zelfs zijn telefoons niet opneemt, stuurt ze hem op het einde van de opzeggingstermijn haar sleutels op. Uiteindelijk, Lies is al een maand verhuisd, krijgt ze dan toch een brief van hem. Na een maand



te hebben leeggestaan, is het appartement opnieuw verhuurd. Hiervoor heeft hij wel onkosten ten bedrage van ongeveer 300 euro moeten doen, waarbij vooral – de man woont aan de andere kant van het land – de verplaatsingskosten opvallen. Lies vraagt zich nu af of hij haar die kosten al dan niet kan aanrekenen.

Alles zal ervan afhangen of haar contract op het moment van haar opzegging nu wel of niet geregistreerd was. Was dit wel het geval, dan had de verhuurder recht op een opzeggingstermijn van drie maanden en een schadevergoeding van één maand huur omdat Lies haar contract in de loop van het derde jaar heeft beëindigd. Zegt de huurder een negenjarig contract op waardoor het eindigt in de eerste drie jaar, dan heeft de verhuurder recht op een schadevergoeding van drie, twee of een maand huur als hij weggaat in het eerste, tweede of derde jaar. De verhuurder heeft recht op die vergoeding omdat hij door het vertrek van de huurder vroeger dan verwacht kosten moet maken om zijn pand opnieuw verhuurd te krijgen. Want bij een contract van negen jaar gaat ook de verhuurder ervan uit dat hij toch voor een lange periode zijn huurgelden zal krijgen. Door het vertrek van de huurder in de eerste drie jaar moet hij nu opnieuw kosten maken om het pand aansluitend verhuurd te krijgen om geen huurinkomsten te derven. Vanaf het vierde jaar heeft hij geen recht meer op een vergoeding. Maar dat alles vervalt als de verhuurder het contract niet heeft laten registreren. Dan hoeft de huurder tijdens de eerste drie jaar die vergoeding niet te betalen en is de verhuurder er zelf verantwoordelijk voor dat hij ze misloopt. Concreet nu. Als blijkt dat het contract inderdaad is geregistreerd, gaat Lies best akkoord met de herverhuuringskosten omdat ze lager zijn dan de ene maand huur waarop de verhuurder wettelijk recht heeft. Blijkt het contract niet te zijn geregistreerd, dan heeft hij geen recht op die kosten en kan Lies die met een gerust gemoed weigeren. Opgelet, deze regeling geldt niet voor kortlopende (van maximum drie jaar) en mondelinge huurcontracten. Voor schriftelijke negenjarige contracten geldt de regeling wel na een periode van twee maanden te rekenen vanaf de datum van ondertekening.

Niet uitgevoerde verbouwingswerken brengen geld op voor gedupeerde huurders

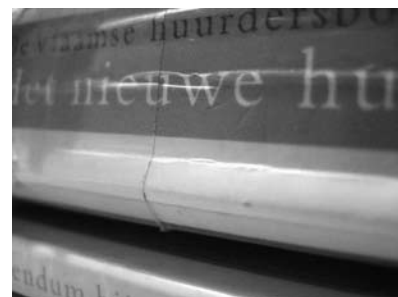
De grootste bioscoopuitbater van het land verhuurt in de Gentse Leeuwstraat een pand dat aan de parking van de bioscoop paalt. De huurders zijn jonge starters die daar allemaal een studio huren. Op een gegeven moment wil de bioscoop dat gebouw slopen om er een prestigieuze nieuwbouw neer te poten. Het stadsbestuur levert hiervoor de nodige sloop- en bouwvergunning. De huurders worden allemaal opgezegd voor verbouwingswerken. Aangezien het gaat om verschillende woningen in eenzelfde gebouw, hoeft de eigenaar geen periode van drie jaar van elk afzonderlijk contract af te wachten om geldig te kunnen opzeggen. Dat heet dan de opzegging voor verbouwingswerken 'met het oog op het goede verloop van de werken'. Op 1 april 2010, einde van de opzegging, is de laatste huurder verhuisd. Het wordt zomer en sommige huurders passeren in een nostalgische bui nog eens langs hun oude straat. Ze zijn een en al verbazing als ze de studio's opnieuw te huur zien staan, deze keer als studentenkamer. *En masse* trekken ze opnieuw naar de huurdersbond. Want de huurwet zegt dat als de verhuurder binnen de zes maanden niet begonnen is met de werken en hij geen buitengewone omstandigheden kan invoeren, de huurder dan recht heeft op een scha-

devergoeding van maar liefst 18 maanden huur. Telefonisch contact met de stad leert ons dat de aanvrager van een sloop- en bouwvergunning niet verplicht is om de vergunde werken daadwerkelijk uit te voeren. Wel verjaart de vergunning na verloop van twee jaar.

Aangezien de verhuurder wettelijk binnen de zes maanden de werken moet aanvatten, sturen de huurders begin oktober 2010 allemaal een aangetekende brief om de vergoeding van 18 maanden huur, die varieert van 7.500 tot 8.000 euro per huurder, op te eisen. Prompt krijgen ze een brief terug: 'wij hebben ondertussen het pand verkocht, gelieve je dus te wenden tot de nieuwe eigenaar'. Omdat de koper in dezelfde rechten en plichten treedt als de verkoper, staan wij op het punt hem hiervoor een brief te schrijven. Maar blijkbaar heeft de bioscoop al een kopie van hun brief naar die nieuwe eigenaar gestuurd. Die nodigt alle huurders uit op zijn kantoor om over de zaak te praten. Ze krijgen er een voorstel onder de neus geschoven om akkoord te gaan met de helft van de schadevergoeding. Omdat procederen lang kan duren en de verhuurder sowieso buitengewone omstandigheden zal proberen invoeren om alsnog af te zien van die vergoeding waardoor de uitkomst van een gerechtelijke procedure nooit 100% zeker is, gaan ze in op dat voorstel: 4.000 euro is per slot van rekening een niet onaardig bedrag voor een jonge starter... Na twee weken is het geld al op hun rekening gestort.

Het Nieuwe Huurboek (versie 2005) + het Addendum (versie 2007)

In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht is dat blijft veranderen, 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 nieuwe addendum opnieuw over een heus totaalpakket van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren).

Je kunt het nieuwe addendum ofwel apart kopen als je al een exemplaar van het Nieuwe Huurboek hebt, of je kan beide boeken samen aanschaffen. Kan het leven mooier zijn dan in je luie ligstoel in het zonnetje dat Huurboek te verslinden... Om op verzendingskosten te besparen kan je de gewenste publicatie bij je huurdersbond telefonisch bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen. Leden vermelden hun lidnummer.

- leden: Huurboek + addendum: € 27 + 5,70 verzendingskosten (samen € 32,70)
- leden: enkel het addendum: € 8 + 3 verzendingskosten (samen € 11)
- niet-leden: Huurboek + addendum: € 33 + 5,70 verzendingskosten (samen € 38,70)
- niet-leden: enkel het addendum: € 9,25 + 3 verzendingskosten (samen € 12,25)

Bijen en wespen in de tuin

Je komt 's avonds moe van je werk thuis en de zon schijnt nog. Ideaal om nog snel even de krant door te nemen in je luie stoel op je terras, een glaasje gekoelde limonade binnen handbereik. Maar na verloop van tijd komen plots een hele boel agressief uitziende wespen aangezwerm, aangelokt door de zoete geur van je glaasje limonade, klaar voor de aanval. Je kan maar net op tijd naar binnen vluchten. Dan zie je onder de nok van het dak, net boven de slaapkamer, een nest hangen waar ze druk aan het rondzwermen zijn. Of waren het nu bijen? In elk geval, wat nu gedaan? Wie gaat dat moeten verwijderen en wie moet hiervoor opdraaien? Of loopt het allemaal zo'n vaart niet en hoef je je geen zorgen te maken?

Wespen en bijen worden aangetrokken tot afgefallen fruit, de vuilnisbak, etenswaren en zoete drankjes. Bijen en wespen zijn ook best wel nuttige en zelfs noodzakelijke diertjes. De honingbij is de belangrijkste schakel in het bestuivingsproces en is hierdoor verantwoordelijk voor een derde van al het menselijke voedsel. Daarnaast zorgt de bij ook voor honing en bijenwas. Maar ook de wesp is nuttig voor het opkuisen van de natuur in haar functie als natuurlijke insectenbestrijder. De wespen van één enkel nest kunnen op enkele uren tijd duizenden muggen verwijderen. Bijen zijn het best te onderscheiden van wespen door hun donkerdere, bruinachtige kleur. Wespen zijn geler, slanker (vandaar de wespentaille)

Antwerpse brandweer bestrijdt wespennesten - © brandweer Antwerpen



en agressiever. In tegenstelling tot wespen zal een bij alleen maar steken als ze zich bedreigd voelt. Bijen kunnen trouwens maar één keer steken terwijl wespen dat meerdere malen kunnen. Een wesp bouwt haar nest van wespennestpapier. Deze zijn bolvormig en hangen doorgaans op een donkere, verborgen plek. Als bouw materiaal gebruikt ze vezels van sterk verrot, broos hout waaruit ze met speeksel een soort papier maakt. Het nest krijgt hierdoor een lichtdonker streeppatroon afhankelijk van de houtsoort waarmee het papier is gemaakt. Voorkeursplaatsen zijn in de grond, in een holle boom, in een spouwmuur of andere holle ruimtes van een gebouw.

Het verwijderen van een wespennest

Maar ofschoon het dus ook nuttige diertjes zijn, is het best begrijpbaar dat je ze liever niet in de buurt hebt wegens het gevaar op steken. Iedereen weet dat wespen in de tuin of vlakbij je woning vervelend en zelfs gevaarlijk zijn, vooral met kleine kinderen in de buurt. Hun steken zijn best wel pijnlijk. Als je door een wesp gestoken bent, wordt een stof in je huid gespoten en verschijnt er meteen een rode, jeukende en pijnlijke zwelling op de plaats van de steek. Best is die zo snel mogelijk met een ijskompres af te koelen in plaats van als een gek te beginnen wrijven of krabben. Eventueel kan je een pijnstillende zalf aanbrengen. Bij een bijensteek moet je onmiddellijk de angel verwijderen en ervoor zorgen dat je het gifzakje niet plat knijpt. Bij allergische reacties zoals jeuk, niesbuien, neusloop, braken, diarree of duizeligheid moet je de zwelling afkoelen, een antiallergisch geneesmiddel innemen en je arts verwittigen als de zwelling aanhoudt. Een klein deel van de bevolking reageert uitzonderlijk heftig op bijen- en wespennesten: rode vlekken over het hele lichaam en hevige jeuk, opgezwollen ogen en lippen, moeilijk kunnen zwelgen en spreken bij een steek in de hals, een vernauwing van de luchtwegen waardoor de ademhaling in moeilijkheden komt of een drukkend gevoel op de borst... In heel erge gevallen kan de bloeddruk sterk dalen en kunnen hartritme stoornissen ontstaan, soms gevolgd door bewustzijnsverlies. Meestal treden deze reacties binnen een kwartier na de steek op. Zo'n reactie wordt een anafylactische shock genoemd.

Maar wie staat er eigenlijk in voor het verwijderen van wespennesten: huurder of verhuurder? De huurwet zegt dat zaken te wijten aan ouderdom of overmacht ten laste van de verhuurder vallen. Aangezien in de regel noch huurder noch verhuurder verantwoordelijk kunnen worden geacht voor een wespennest aan de gevel (die diertjes trekken zich niet veel aan van de contractuele relatie tussen jullie), kan men ervan uitgaan

De ene sociale huurder is de andere niet!

Het Vlaams Woningfonds is een door de Vlaamse overheid erkende sociale woonorganisatie. Hoofdtak is het verstrekken van voordelige sociale leningen aan gezinnen met minstens één kind en beperkt inkomen. Daarnaast verhuurt het ook aan dezelfde gezinnen woningen aan een lage huurprijs. Huurdersyndicaat Limburg ontdekte onlangs dat grote gezinnen met een laag inkomen bij het Woningfonds een hogere huurprijs betalen dan bij een gewone sociale huisvestingsmaatschappij. De verschillen bij een identiek inkomen en gezinssituatie kunnen oplopen tot 150 euro per maand. Vooral de laagste inkomens zijn slachtoffer. Voor huurders met een contract na 1999 is er beterschap in zicht want het sociale huurbesluit (de huurwet voor sociale huurders) voorziet in het gelijktrekken van de berekening van de huishuur. Maar dat geldt niet voor de trouwste huurders van het Woningfonds die er al van voor 1999 een woning huren. Voor hen blijft de huurprijs geen rekening houden met inkomen en gezinssituatie. Huurdersyndicaat Limburg en Rimo (opbouwwerk) Limburg kaartten deze ongelijkheid aan tijdens een persconferentie en riepen het Woningfonds op deze huurders een nieuw contract aan te bieden als ze hierom vragen. Op die manier valt het nieuwe contract wel onder het sociale huurbesluit, waar het vertrekpunt om de huishuur te berekenen, het inkomen is. Het Vlaams Woningfonds zit evenwel in zware geldproblemen en dreigt te verdwijnen. Er zal een nieuwe vennootschap worden opgericht die de leningen zal overnemen. Wat er met de huurwoningen zal gebeuren, is nu nog niet duidelijk. De kans is wel groot dat de huurcontracten dan wel onder het sociale huurbesluit zullen vallen.



Huurdersyndicaat Limburg in actie - © Limburg Actueel

500 huurdaken gratis geïsoleerd bij kansarme huurders

Wij kunnen vrij kiezen bij welke commerciële leverancier wij elektriciteit en aardgas kopen. Maar die energie komt over een netwerk van kabels en leidingen onze woningen binnen. Dat netwerk wordt beheerd door de netbeheerder die je niet kan kiezen maar afhangt van de plaats waar je woont. Daarnaast legt de overheid de netbeheerder nog enkele openbaredienstverplichtingen op. Zo moeten ze optreden als sociale leverancier voor klanten die hun factuur niet meer kunnen betalen en door hun leverancier gedropt werden. Vaak zijn de prijzen bij de sociale leverancier wel duurder dan bij een commerciële leverancier. De uitleg hiervoor is dat mensen zich niet mogen nestelen bij de sociale leverancier en dat ze moeten worden aangespoord om opnieuw op zoek te gaan naar een gewone leverancier. Ondertussen zitten ze wel met betalingsproblemen en moeten ze hun elektriciteit en gas duurder betalen...

Hoewel er vandaag al heel wat premies, subsidies en fiscale voordelen (mogelijkheid tot het inbrengen van de investeringen in je belastingbrief) bestaan om je dak te isoleren, waardoor de investering voor een woning met een dakoppervlakte van 65 m² in nauwelijks twee jaar tijd terugverdiend is, slaagt men er doorgaans niet in de private huurder te bereiken. De verhuurder is niet altijd bereid energiebesparende investeringen te doen omdat dit voor hem niet meteen iets opbrengt, terwijl de huurder de middelen niet of geen zin heeft om kosten te doen aan een woning waaruit hij het jaar erop al misschien gedwongen zal moeten verhuizen. Maar een deftig geïsoleerd dak betekent ook voor de huurder een serieuze besparing op de energiefactuur. Daarom is netbeheerder Eandis, in zijn functie van openbaredienstverplichting, begin dit jaar begonnen met het gratis isoleren van de daken van de huurwoningen van ruim 500 Gentse kansarme gezinnen. Deze actie ka-

dert ook in het engagement van de Vlaamse regering om tegen 2020 de daken van elke Vlaamse woning geïsoleerd te hebben. Want vanaf 2021 belooft de minister voor wonen en energie, Freya Van den Bossche, strengere maatregelen en zal een woning zonder dakisolatie niet meer mogen worden verhuurd. Tegen dan zijn de premies ook uitgedoofd.



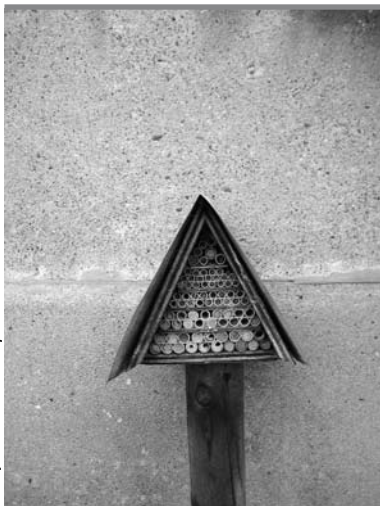
Gratis dakisolatie - © Eandis

De woningen werden met de hulp van het Gentse ocmw geselecteerd omdat het gaat om mensen waar een budgetmeter is geplaatst en dus bij het ocmw gekend zijn. De eerste dakisolatie werd geplaatst in een woning in Wondelgem nabij Gent. Het moet gaan om eengezinswoningen met een hellend dak waar nog geen isolatie aanwezig was. De verhuurder moet instemmen met de werken. Eandis vraagt hem een verklaring te tekenen alvorens met de werken te beginnen. Op onze vraag geeft Eandis wel toe dat er daarnaast geen verdere engagementen van de verhuurder worden gevraagd. Zal hij dan later geen hogere huurprijzen kunnen vragen omdat zijn woning – met overheidsgeld – verbeterd is? Wel wordt erop gelet dat het dak geen lekken vertoont en zich in goede staat bevindt alvorens wordt geïsoleerd. Elders liet Eandis weten dat deze investering in dakisolatie minder zwaar doorweegt in de uiteindelijke gas- en elektriciteitsprijs die de consument wordt aangerekend dan de schulden van mensen die hun energiefactuur niet meer kunnen betalen en die Eandis niet meer kan recupereren. Ook die kosten worden doorgerekend in de eindprijs die de consument dan op het einde moet betalen.

dat het hier dan gaat om een geval van overmacht, wat dus ten laste van de verhuurder valt. Vroeger kon het contract wel van deze regel afwijken, maar voor contracten die gesloten zijn vanaf 18 mei 2007 is dat niet langer mogelijk.

Een taak voor de brandweer

Maar het verdelgen van wespen behoort tot de opdrachten van de brandweer. Dat gebeurt meestal gratis als het wespennest een bedreiging voor de mens vormt. Let er wel op dat sommige vrijwilligerskorpsen hier wel een kleine vergoeding voor vragen. Niet zo bij de brandweer van Zelzate, die in 95 % van de gevallen gratis tussenkomt. Enkel wanneer blijkt dat het nest in kwestie daar al jaren hangt en er al die tijd niet naar omgekeken is, wordt er wel geld voor gevraagd. Maar



Dak bijen hebben recht op een dak boven het hoofd.

dergelijke gevallen kom je daar meestal enkel bij landbouwers tegen. De brandweer van Antwerpen doet dat gratis in de stad en buurgemeenten. In Gent is dat ook zo. De verdelging gebeurt met een niet voor mens en dier giftig en biologisch afbreekbaar product. Vlak na de tussenkomst van de brandweer blijf je wel beter uit de buurt omdat er dan tijdelijk meer wespen zijn die bovendien agressiever zijn. Maar de wesp is een beschermde diersoort en wordt dus enkel uitgeroeid bij gevaar. Zo zal een nest ter hoogte van het slaapkamerraam worden verwijderd. Wij belden de brandweer van stad Antwerpen en daar wisten ze ons te vertellen dat wespennesten altijd worden verwijderd als die zich te dicht bij huizen bevinden. Maar als een nest ver genoeg hangt en geen bedreiging vormt, zal het niet worden verwijderd. Bijen worden niet vernietigd. Als je last van bijen hebt, zal de brandweer je het telefoonnummer van een imker geven. Die zal een bijennest niet vernietigen maar verplaatsen naar een veilige plek. Dit gebeurt evenwel niet volledig gratis. De brandweer doet trouwens nog meer dan alleen maar brandjes blussen. Ze komen ook gratis je kelder leegpompen als die door overstromingen onder is gelopen. Staat je kelder onder water door een lek in de binnenleiding, dan zullen ze hiervoor geld vragen. Ook als de brandweer moet tussenkomen omdat enkele gevelstenen naar beneden dreigen te vallen omdat de eigenaar van de woning de nodige renovatiewerken weigert uit te voeren, moet worden betaald. Dreigt een schouw om te vallen omdat het uitzonderlijk hard heeft gestormd, gebeurt dat wel gratis. Ook het redden van je kat die te roekeloos is geweest en niet meer uit die hoge boom durft, is gratis.

Je eigen brievenbus

Hoewel wij steeds vaker informatie uitwisselen via e-mail (vroeger ook met de fax), is de klassieke brief nog altijd een veelgebruikt en populair communicatiemiddel. Iedereen ontvangt graag eens een brief waarin hij wordt uitgenodigd op de nieuwjaarsborrel (met warme hapjes!) van het wijkcomité, een geboortekaartje van een vage kennis of een bevestigingsbrief dat je bestelling goed is toegekomen. Betalingsherinneringen en de belastingsbrief zijn dan minder leuk maar nodig in het maatschappelijke verkeer. Kortom, een brievenbus bij je woning blijft onontbeerlijk. Maar niet elke huurder beschikt blijkbaar over een eigen brievenbus, bijvoorbeeld als je een studio huurt in een gebouw met in totaal twaalf studio's zoals wij onlangs van een huurder uit het Gentse vernamen. In de gemeenschappelijke inkomhal is er slechts één enkele grote brievenbus voorzien waarin de postbode alle post van alle huurders samen dropt. Enkel de verhuurder heeft een sleutel van de brievenbus in zijn bezit. En je hebt ook al gemerkt, in elk geval vermoed je dit toch, dat er af en toe post van je verdwijnt, want de ziekenkas verzekert je belangrijke en zelfs levensnoodzakelijke brieven te hebben opgestuurd die je echter nooit bereikt hebben. Je vraagt je af of zoiets wel kan. Is de verhuurder verplicht het gehuurde goed te voorzien van een eigen brievenbus?

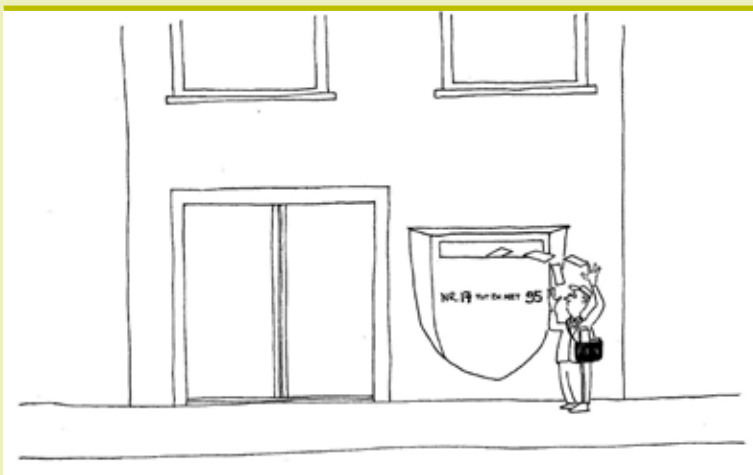
Het briefgeheim, een onschendbaar recht

De Belgische Grondwet somt een reeks fundamentele rechten op. En ook al spreekt de Grondwet over de rechten van de Belgen, ze gelden voor iedereen die op het Belgisch grondgebied verblijft. Zo zijn alle Belgen gelijk voor de wet, is discriminatie verboden en moeten man en vrouw gelijk worden behandeld. Daarnaast is de woning onschendbaar. Huiszoekingen kunnen enkel in die gevallen die de wet voorschrijft. Ook de vrijheid van meningsuiting is gewaarborgd en iedereen heeft recht op de eerbiediging van zijn privé- en gezinsleven. Ook het recht een menswaardig leven te leiden, waaronder het recht op behoorlijk wonen, en het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu, behoren tot deze fundamentele rechten. Een ander recht is de onschendbaarheid van het briefgeheim. Dat briefgeheim omhelst een wettelijk vastgestelde bescherming van poststukken tijdens het transport naar de geadresseerde. Het is verboden dat iemand anders jouw post opent en brieven leest die niet voor hem of haar bedoeld zijn. Dat briefgeheim vervalt zodra de brief bij jou is toegekomen. Dan mag je zelf beslissen de brief ook door iemand anders te laten lezen, tenzij je met de schrijver van de brief andere afspraken zou hebben gemaakt. Het briefgeheim is onschendbaar behalve voor opsporingsdoeleinden. Op bevel van de rechter kan de opsporingspolitie de bevoegdheid krijgen bepaalde poststukken van je toch te openen. Ook in geval van een dubieus faillissement kan de curator het recht hebben om als eerste bepaalde brieven in te zien om bijvoorbeeld na te gaan of er niet nog meer schulden worden gemaakt.

Elke woning een eigen brievenbus?

Als het briefgeheim dan zo onschendbaar is, behoort een individuele en persoonlijk afsluitbare brievenbus dan ook niet tot de essentiële elementen van de huurwoning die iemand tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt? Je hoofdverblijfplaats is de woning waar je het grootste gedeelte van je tijd doorbrengt en van waaruit je je leven en dat van je gezin regelt en je je culturele en ontspanningsactiviteiten ontplooit, de plaats waar je naartoe gaat als je gedaan hebt met werken en waar je kinderen in de buurt naar school gaan, kortom, waar je hond, je pantoffels en je pijp staan, aldus enkele gevleugelde woorden. Op je hoofdverblijfplaats komen normaal gezien ook de officiële documenten toe zoals je belastingsbrief, je oproepingsbrief om te gaan kiezen of te gaan bijzitten, de energiefacturen en andere betalingsopdrachten en briefwisseling van de ziekenkas... En uiteraard ook je privépost en die van je gezinsleden. Een eigen brievenbus is dus noodzakelijk voor je maatschappelijke verkeer. Het is belangrijk dat jij er alleen toegang toe hebt en niemand anders, behalve je gezinsleden maar zeker niet je burens of de verhuurder. Ook moet je te allen tijde je brievenbus kunnen openen en mag je hier niet afhankelijk zijn van de willekeur van een derde, die je verhuurder is bij je briefwisseling. Maar navraag bij de Post zelf (tegenwoordig *Bpost* genaamd) leert ons dat er voor bestaande brievenbussen wel enkele normeringen gelden die het vooral hebben over de plaatsing aan de straat, de hoogte van de bus en de grootte van de gleuf, maar dat er geen wettelijke of reglementaire verplichtingen bestaan dat een woning moet uitgerust zijn met een eigen brievenbus. Evenmin is het wettelijk verplicht dat elke verhuurde kamer, studio of appartement in een gebouw over een individuele brievenbus beschikt. Het enige wat wel is geregeld, is dat bij de bestelling van de postzendingen, alle woningen in het land moeten worden bediend voor zover die voorzien zijn van een brievenbus binnen handbereik, geplaatst aan de grens van de openbare weg. Is er geen brievenbus, dan is de Post ontheven van deze verplichting en kan de briefwisseling ter beschikking worden gelegd in een postkantoor.

Kan je hier dan iets tegen doen, als je geen aparte brievenbus hebt en je vermoedt, of je weet dat zeker, dat de verhuurder post van je wegneemt? Dan is een aangetekend ingebrekestelling zeker op zijn plaats. Want de ziekenkas heeft je op het hart gedrukt dat er officiële brieven naar jou zijn verstuurd die je nooit hebt ontvangen. Er moet dus post



worden achtergehouden. Dat kan in de toekomst alleen maar verholpen worden als iedereen zijn eigen, afzonderlijk afsluitbare brievenbus heeft. Ons strafwetboek zegt trouwens dat hij die schuldig bevonden wordt aan het wegmaken van een aan de post toevertrouwde brief of aan het openen van een zodanige brief om het geheim ervan te schenden, gestraft wordt met een gevangenisstraf van acht dagen tot een maand en met een geldboete van 26 frank tot 200 frank (thans geactualiseerd door de wet van 26 juni 2000: 'frank' wordt vervangen door 'euro' en dan vermenigvuldigd met 5,5: dus een boete van 143 tot 1.100 euro) of met een van die straffen alleen, onverminderd zwaardere straffen als de schuldige een ambtenaar of een agent van de regering of van de posterijen is. Dat geldt niet als je per vergissing een brief opent die verkeerdelijk bij jou was toegekomen die eigenlijk aan iemand anders was geadresseerd. Maar als er een vermoeden is van schending van het briefgeheim (diefstal of inkijken), kan je klacht neerleggen bij de politie die na onderzoek het dossier kan overmaken aan het gerecht. Hopelijk brengt dat je verhuurder op andere gedachten en zal hij dan toch voor voldoende brievenbussen zorgen.

De bescherming van je privacy in de Vlaamse Wooncode: voortaan ook een eigen brievenbus als elementaire vereiste?

Maar in de toekomst zou de huurder nog een extra argument in handen kunnen krijgen. Volgens de Vlaamse Wooncode moet elke woning voldoen aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Die slaan op het sanitair, de verwarmingsmogelijkheden, de veiligheid van de elektrische leidingen en apparaten en de gasinstallatie en de stabiliteit van het gebouw. Maar de Wooncode gaat niet na of een woning voldoende geïsoleerd of energiezuinig is. Wel is de verhuurder sinds kort verplicht om bij elk nieuw contract een energieprestatiecertificaat (EPC) te leveren waaruit blijkt in welke mate je toekomstige huurwoning energiezuinig is. Maar dat EPC legt de verhuurder geen bijkomende verplichtingen op om de woning daadwerkelijk energiezuinig te maken door het beter te isoleren of dubbel glas te plaatsen. Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, heeft nu aangekondigd dat de Vlaamse Wooncode voortaan zal worden aangevuld met enkele energie- en isolatienormen. Die maatregel past in het plan om alle woningen in Vlaanderen tegen 2020 energiezuinig te maken.

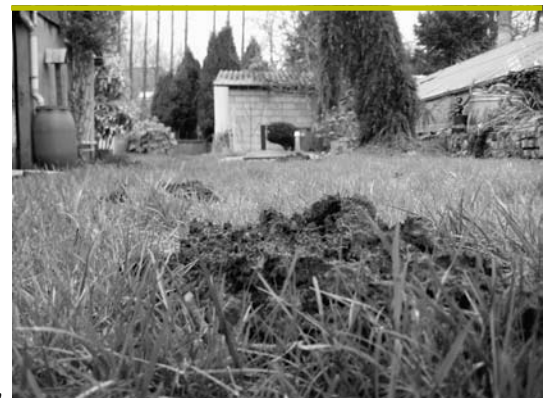
Recent pleitte de huurdersbond in het Vlaamse parlement om in de Wooncode, naast energiezuinigheid, ook de bescherming van de privacy van de bewoners als elementaire vereiste toe te voegen, waaronder een individueel afsluitbare brievenbus als het om een gebouw met verschillende woningen gaat. Dat vloeit trouwens ook voort uit het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens waarin het recht op privacy gegarandeerd staat. Dat recht op privacy wordt ook wel eens omschreven als het recht om met rust te worden gelaten, als de persoonlijke vrijheid om ongehinderd, alleen, in eigen kring of met een partner ergens te kunnen vertoeven, een toestand waarin een mens er zeker van is dat zonder zijn toestemming zo weinig mogelijk andere mensen zich op zijn terrein begeven. Of nog, een afweerrecht dat de persoonlijke levenssfeer beschermt. Hierin zit ook het recht

om vertrouwelijk te communiceren via brief, telefoon en e-mail. België heeft dat Europees Verdrag ook geratificeerd (goedgekeurd om na te zullen leven) zodat het ook hier kan worden afgedwongen. Vandaar dat het nu ook inderdaad beter in de Vlaamse Wooncode zou komen dat ieders briefgeheim wordt beschermd, ook dat van de huurder in een appartementsgebouw, en dat elke verhuurde kamer, studio, appartement en huis verplicht over een afzonderlijk, individueel afsluitbare brievenbus beschikt. Op die manier zou men zijn Grondwettelijk recht op de onschendbaarheid van het briefgeheim daadwerkelijk kunnen afdwingen omdat men dan over een wettelijk kader beschikt dat zegt dat de verhuurder verplicht is elke huurder een aparte brievenbus te bezorgen.

M O L L E N I N D E T U I N

Het is zaterdag, je staat op en de zon schijnt. Dat betekent eerst het aperitief en dan de wekelijkse maaibeurt van het gazon. Maar dat vooruitzicht wordt grondig verstoord door hopen aarde die overal verspreid je piekfijn groen gras verpesten: molshopen! Het zal dus noodgedwongen bij het aperitief moeten blijven... De mol, een lief uitzienend zoogdierje van 15 cm lang, heeft een spitse en gespierde snuit en twee krachtige voorpoten om te graven. Omdat ze blind zijn, weten ze niet dat hun opgegraven aarde ook op je gazon terecht komt. Niet iedereen is het er trouwens over eens dat mollen schadelijk zijn. Met hun opgravingen werpen ze weliswaar molshopen op en kunnen er zo verzakkingen ontstaan, ze doen ook veel goeds voor de bodem. Men hun gewroet maken ze de grond losser en bevorderen ze zo de afwatering. Mollen zijn trouwens echte vleeseters: aan hen zijn geen plantenwortels of knollen besteed. Hoogstens komen die planten los door hun gewroet of worden ze bedekt door de aarde van de molshoop. Mollen overleven op een dagelijks dieet (ongeveer 50 tot 100 gram) van hoofdzakelijk regenwormen en voor de rest insecten, larven en slakken.

Iedereen kent wel van die lapmiddeltjes tegen mollen zoals de omgekeerde fles op stok, speelgoedwindmolletjes, ultrasone trillingen, rookbommen of de zogenaamde mollenplanten zoals keizerskroon, kruisbladwolfsmelk of nieskruid, maar zelden werken die naar behoren. Als je er snel genoeg bij bent, kan je de molshoop meteen naar beneden drukken zodat de grond de gang weer vult. De overgebleven aarde hark je dan uit over het gazon en op die manier heeft je gras er verder geen last van. Wat ook helpt is dagenlang na elkaar 10 liter water in de gangen laten lopen. Het water trekt weg zodat de mollen niet verdrinken maar alles wordt doornat wat ze allesbehalve leuk vinden en daarom zullen verhuizen. Doe dat wel niet in de lente of de zomer want anders riskeer je de babymolletjes in de kraamkamers te verdrinken. Er bestaan nog andere manieren om mollen te weren: de grond steviger maken door er met een wals over te gaan of de randen van de tuin uit te graven en in de diepte te omheinen zodat ze bij je burens blijven, maar of je als huurder al deze moeite moet of mag doen, is een andere zaak...



Mollen in de tuin

De afdwingbaarheid van het recht op wonen: een verre droom of een haalbaar kaart?

België is een van de rijkste landen van de wereld. De productiviteit op de arbeidsmarkt is hoog en verbetert voortdurend. Het aanbod van diensten en goederen wordt alsmat groter en ruimer. Over de kwaliteit van de openbare dienstverlening valt amper iets aan te merken, op hier en daar een trein na die weer maar eens te laat is of op het allerlaatste nippertje werd afgelast. De democratische instellingen werken naar behoren. Wij gaan zelfs al maanden verder/ wij hebben het maanden lang gedaan zonder volwaardige regering en alles staat nog recht. Onze sociale zekerheid en opvangnet van sociale bijstand zijn voorbeelden voor een groot deel van de wereld. En toch vallen steeds meer mensen uit de boot en komen in de armoede terecht. Ook wonen wordt alsmat duurder en vooral de huurder op de private huurmarkt krijgt het steeds moeilijker. Zelfs een geschikte woning vinden is niet meer zo gemakkelijk.

Nochtans werden in 1993 enkele economische en sociale grondrechten in de Belgische Grondwet ingeschreven, zoals het recht op arbeid, de vrije keuze van je beroep en het recht op een behoorlijke huisvesting. Later werd dit in de Vlaamse Wooncode bevestigd: iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Maar in tegenstelling tot de originele grondrechten van 1831 die wel juridisch afdwingbaar zijn, wou men in 1993 vermijden dat de burger deze economische en sociale grondrechten rechtstreeks

via de rechtbank kon afdwingen. Wel staan twee dingen vast. Het gaat in de eerste plaats om een opdracht van de wetgever om verder vorm te geven aan dat recht op wonen. Ten tweede zal er bij nieuwe wetgeving telkens moeten worden nagegaan of die nieuwe wet niet strijdig is met het recht op wonen. Klassieke grondrechten worden soms wel verticale grondrechten genoemd, wat betekent dat ze onder meer rechtstreeks afdwingbaar zijn. Als je briefgeheim is geschonden, kan je hiertegen klacht neerleggen bij de politie en kan de dader tot een gevangenisstraf en/of geldboete worden veroordeeld. Sociale grondrechten zijn dan horizontale grondrechten die je niet rechtstreek via de rechtbank kunt afdwingen. Je kan dus in beginsel niet naar de rechter stappen om een woning toegewezen te krijgen.

Toch is dat recht op menswaardig wonen geen dode letter. Bij onduidelijkheden in de huurwet moet de rechter de voorkeur geven aan een uitleg die het best strookt met de erkenning van het recht op wonen. Ook wordt het ingeroepen om te vermijden dat de toepassing van de huurwet tot onbillijke of moeilijke situaties zou leiden. Zo zal iemand wiens contract is opgezegd en zeer oud is of veel kinderen heeft en in de winter moet verhuizen, enkele maanden respijt krijgen. Een ander gevolg is het zogenaamde 'stand still' principe dat ervoor zorgt dat nieuwe wetten de bestaande wettelijke bescherming van huurders niet kunnen afbouwen, tenzij er hiervoor afdoende redenen zijn van algemeen belang.

De verplichte affichering van de huurprijs in Gent en in Antwerpen

Vier jaar geleden werd de huurwet op een paar punten gevoelig aangepast. Sindsdien is de verhuurder verplicht de huurprijs te vermelden op de huurbrief, affiche of advertentie. Doet hij dat niet, dan kan de gemeente hem beboeten met een bedrag tussen de 50 en 200 euro. Wil de gemeente werk maken van de vaststelling, vervolging en bestrafing, dan moest ze hiervoor wel eerst haar politiereglement aanpassen. Zolang een gemeente dat niet doet, blijft deze nieuwe regeling dode letter. Probleem is dat de gemeente hiertoe niet verplicht werd. Nochtans was deze nieuwe regel bedoeld om discriminatie tegen te gaan. Want als vroeger een kandidaat-huurder met een vreemde tongval belde, durfden sommige verhuurders al eens de huurprijs spontaan te verhogen in de hoop hem op die manier vlugger af te schrikken. Dat ging nu niet meer mogelijk zijn, tenminste als de gemeente inderdaad sancties oplegde aan onwillige verhuurders. Een tweede bedoeling was de huurmarkt doorzichtiger te maken. Huurders kunnen nu gerichter een woning zoeken die binnen hun budget past. Dat spaart heel wat onnodige telefoontjes uit. Op die manier wordt de huurder ook als consument beter beschermd.

Maar tot op heden laten de meeste steden en gemeenten na om dit daadwerkelijk te controleren. Gent deed dit als eerste. In de gemeenteraad van februari 2008 werd het Gentse politiereglement hiervoor aangepast. Deze stad controleert de huurwet op dit vlak zo vijftig keer per jaar en deelt elk jaar circa 30 boetes uit van 60 euro. Het kabinet

van de Gentse schepen voor wonen, Tom Balthazar, vertelt ons dat de controleurs die zich toespitsen op de kwaliteit van de woningen, goed samenwerken met die van bouwtoezicht en samen op stap gaan. Op die manier wordt nagegaan of de huurprijs wordt geafficheerd en verschuift het toezicht op de kwaliteit van de woning niet naar het tweede plan, de reden die stad Antwerpen naar voren schuift om de affichering van de huurprijs niet te controleren. In Gent worden elk jaar 50 procedures opgestart waarvan dan uiteindelijk 30 boetes worden uitgeschreven. De stad verklaart ons dat verschil. Nadat de controleur een proces-verbaal heeft opgesteld, moet hij binnen de maand een dossier opmaken. En daar wringt soms het schoentje. Om de identiteit van de eigenaar te weten te komen, moet hij bij het registratiekantoor ten rade die hem de nodige informatie niet altijd op tijd kan bezorgen waardoor de termijn om de boete nog te kunnen innen, vervalt. Maar het registratiekantoor heeft voor de toekomst beterschap beloofd. Alle 30 boetes waarvan het dossier wel tijdig werd opgemaakt, werden vrijwillig betaald. Men is dus nog niet naar de politierechtbank moeten stappen om zo'n boete te innen. En dat dit alles zijn vruchten afwerpt, blijkt uit het feit dat in Gent de huurprijs op meer affiches vermeld wordt dan in pakweg Antwerpen.

Gentse huurprijs geafficheerd



Zoiets moet wel soms met een korreltje zout worden genomen. Zo werd enkele jaren geleden de verplichte verzoening bij sommige huurgeschillen voor de rechtbank afgeschaft waardoor de huurder een stuk van zijn bescherming kwijt is.

Het inroepbaar recht op wonen in Frankrijk

Maar je kan dus niet naar de rechter stappen om een woning te krijgen. In Frankrijk is dit wel mogelijk. Door de wet DALO (*droit au logement opposable*, dat is afdwingbaar recht op wonen) van maart 2007 werd het recht op wonen inroepbaar of juridisch afdwingbaar. Deze wet is er onder meer gekomen op vraag van het Franse Hoog Comité voor de huisvesting van achtergestelde personen, dat sinds 2002 stevast in zijn jaarlijks rapport aan de Franse president het inroepbaar recht op wonen naar voren schoof. Het was in 2006 één van de verkiezingsbeloftes van Nicholas Sarkozy die niet anders kon dan zijn belofte nakomen toen hij president van Frankrijk werd. Net zoals in België stond ook in Frankrijk het recht op wonen al lang in de Grondwet. Maar met de wet DALO is dat recht op wonen voortaan daadwerkelijk inroepbaar. De wet duidt een verantwoordelijke aan tot wie de burger zich kan richten (de staat) en bepaalt dat wanneer deze in gebreke blijft, die burger dan een beroep kan doen op de rechter. Eind maart van dit jaar gaf Bernard Lacharme, secretaris van het Hoog Comité, in Brussel tekst en uitleg over deze wet. In Frankrijk kan je bijvoorbeeld het recht op onderwijs wel gerechtelijk afdwingen. Als een school een leerling weigert in te schrijven, kunnen de ouders dat toch via de rechter afdwingen. Dus werd het hoog tijd dat ook het recht op wonen afdwingbaar werd, want zo alleen kan je de woonproblematiek van mensen in problemen daadwerkelijk aanpakken, zegt hij. Want het is onaanvaardbaar dat een belangrijk recht als het recht op wonen niet wordt gerespecteerd. Dat kan dus alleen als het daadwerkelijk afdwingbaar is.

Bernard Lacharme verdedigt de wet Dallo



Huurinfobrochures

- Vocht- en schimmelproblemen
- Kosten en lasten
- Het verzoekschrift
- De minnelijke schikking
- De indexering van de huurprijs (*aangepast aan de wet van 13 april 1997*)
- Negenjarig modelhuurcontract (*aangepast aan de wet van 2007*)*
- Kortlopend modelhuurcontract (*aangepast aan de wet van 2007*)*
- Overzicht huurwetgeving (*aangepast aan de wet van 2007*)*

Leden (vermeld steeds je lidnummer!) kunnen de brochures voor 4 euro per boekje kopen. De modelhuurcontracten kosten elk 4,50 euro. Voor niet-leden is het 6 euro per brochure en 6,50 euro voor een modelhuurcontract. Vermeld welke brochure(s) je graag in je brievenbus hoort ploffen! Wij sturen die dan naar je op. De brochures met een sterretje (aangepast aan de wet van 2007) kan je ook gratis van onze website (www.huurdersbond.be) halen. Voor de modelhuurcontracten klik je op 'modelhuurcontracten' en voor het overzicht huurwetgeving klik je op 'recente huurwetgeving/private huur'. Werd alles je maar zoals hier op een schoteltje aangeboden.

En dat is in Frankrijk nu het geval. Vanaf 1 januari 2008 kunnen onder meer personen die al abnormaal lang op een sociale woning wachten, bij de bemiddelingscommissie een aanvraag doen om een woning toegewezen te krijgen. In die commissie zitten vertegenwoordigers van de staat, de lokale besturen, verhuurders en huurdersverenigingen. Of iemand abnormaal lang op een woning wacht, verschilt van regio tot regio. Op het platteland is dat bijvoorbeeld al na zes maanden, in Parijs wordt tien jaar als abnormaal lang beschouwd. Ook personen die nog niet zo lang wachten maar die momenteel geen woning of enkel een tijdelijk onderdak hebben, uit hun woning dreigen te worden uitgezet of in een ongezonde, onbewoonbare of onaangepaste woning leven, hebben dat recht. De commissie zal de aanvraag te goeder trouw beoordelen. Het is immers niet de bedoeling het recht op wonen te garanderen voor mensen die hun huishuur opzettelijk niet betalen of vooraf geen normale stappen hebben gezet om een woning te vinden. Maar als je te goeder trouw bent, zal de commissie binnen de drie maanden de prefect (vergelijkbaar met de provinciegouverneur bij ons) opdragen jou een woning te bezorgen. Een prefect staat aan het hoofd van een departement. Frankrijk telt 100 departementen. Die heeft dan nog drie maanden tijd om daadwerkelijk een woning te vinden. Hiervoor heeft hij wel een reservatierecht op een kwart van de beschikbare sociale woningen. Frankrijk telt dan ook veel meer sociale woningen dan België. In de dichtstbevolkte gebieden worden deze termijnen verdubbeld. Als de aanvrager binnen deze termijn dan nog geen woning toegewezen kreeg, kan dat via de rechtbank worden afgedwongen.

Ook in België?

Hoewel de wet nog jong is en er nog veel werk aan de winkel is, onderstreept Bernard Lacharme dat nu echt recht geschiedt. In plaats van jarenlang geen antwoord te krijgen op je aanvraag voor een woning, kan iemand die slecht gehuisvest is of zonder woning zit, nu daadwerkelijk een beslissing afdwingen en desnoods via de rechtbank laten uitvoeren. In een van onze volgende nummers zullen wij nagaan of de Belgische situatie vergelijkbaar is met die van Frankrijk om te zien of ook hier bij ons het recht op wonen wettelijk afdwingbaar (of inroepbaar, zoals het in de Franse wet heet) kan worden gemaakt. Wordt dus vervolgd...

Huurcontracten voor een sociale woning: voortaan met een tijdelijke 3-6-9 duur?

Je bent het beu dat de verhuurder het lek in het dak maar niet komt herstellen waardoor de schimmelvorming in de slaapkamer van je jongste stevig aan het uitbreiden is. Je bent inmiddels de tel kwijt hoeveel telefoontjes en aangetekende brieven je hier al aan hebt besteed. Je betaalt trouwens veel te veel voor een woning waar het door de vocht- en schimmelproblematiek ongezond wonen is. Maar er is misschien beterschap in zicht. Je hebt al je hoop gesteld op een sociale woning. Daar hangt de huurprijs onder meer af van je inkomen en is de kwaliteit doorgaans beter. En wat nog belangrijker is, het huurcontract voor een sociale woning is van onbepaalde duur zodat je woonzekerheid stukken groter is dan op de private huurmarkt. Dat staat trouwens ook zo in de Vlaamse Wooncode, waarin ook de sociale huurwet verweven zit: 'Ieder heeft het recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd'. Dat betekent onder meer dat men in zijn woning ongestoord moeten kunnen blijven wonen zolang men dat zelf wenst.

Maar bij je inschrijving liet de sociale huisvestingsmaatschappij je weten dat je enkele jaren geduld moet hebben. Het is niet omdat je voldoet aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden dat je meteen een sociale woning toegewezen krijgt. Door het tekort aan sociale woningen stonden in 2007 meer dan 60.000 gezinnen op de wachtlijst. Als er aan het huidige tempo sociale woningen worden bijgebouwd, kan het nog tientallen jaren duren vooraleer er genoeg zijn voor iedereen. Zijn er dan geen ander oplossingen?

Hoe het tekort aan sociale woningen opvangen? Verplicht sociale huurders te verhuizen

Vlaams parlementslid en Brugs schepen voor huisvesting, Mercedes Van Volcem (Open v.l.d.), beweert zich hier al lang het hoofd over te breken. 'Als je eens wist hoeveel mensen ik over de vloer krijg die al jaren op een sociale woning wachten. Op een totaal van 140.000 worden er in



Mercedes Van Volcem pleit voor tijdelijke contracten in de sociale huur

Vlaanderen jaarlijks 9.500 sociale woningen toegewezen. Een kwart daarvan huurt al een sociale woning en komt dus niet van de private huurmarkt. Tweeduizend gezinnen gaan naar een nieuwbouw. Als je die daar allemaal van aftrekt, gaat het om 5.500 toewijzingen naar bestaande woningen op een totaal van 140.000. Dat is een rolatie van amper 4 %. Aan dit tempo komen we er dus niet. Bovendien is het niet de taak van de overheid om woningen te bouwen. De wachtlijsten zullen altijd even lang blijven omdat de vraag altijd groter dan het aanbod zal zijn. Er is dus een grotere doorstroming nodig. Komt daar nog eens bij dat eigenlijk alleen diegenen die daar het meeste nood aan hebben, in een sociale woning terecht moeten kunnen en niet mensen die werken en over een behoorlijk inkomen beschikken. Eigenlijk moeten wij die ofwel ondersteunen om een eigen woning aan te kopen ofwel moeten ze terug naar de private huurmarkt. Want het is niet eerlijk dat iemand met een hoger inkomen ook een sociale woning huurt.'

Huurdersblad: En hoe zie je dat dan precies?

Mercedes Van Volcem: In Wallonië heeft de minister voor huisvesting (Ecolo) een regeling van tijdelijke contracten van negen jaar voor de sociale huur uitgewerkt. Na die negen jaar volgt een evaluatie. Tot zoiets zouden wij hier ook moeten komen. Als blijkt dat de sociale huurder ondertussen een te hoog inkomen heeft, zou die plaats moeten maken voor wie dringender een sociale woning nodig heeft. Vlaanderen heeft maar 6 % sociale woningen op het gehele woningbestand. Dan is het toch niet meer dan normaal dat die enkel naar de armsten gaan die daar het meest bij gebaat zijn.

Huurdersblad: Zal dit dan geen impact hebben op de boekhouding van de maatschappijen, want die halen een stuk van hun inkomsten ook uit de huishuur? Hoe hoger het inkomen van de huurder, hoe hoger de huurprijs en dus hoe meer inkomsten de maatschappijen hebben.

Mercedes Van Volcem: Je moet platgetreden paden durven verlaten. Trouwens, waarom zou enkel de overheid sociale woningen mogen aanbieden? Ook private verhuurders zouden hun woning moeten kunnen verhuren via het sociaal huurbesluit. Voor contracten die nu al bezig zijn en dus van onbepaalde duur zijn, zou men de huurder moeten stimuleren om via een sociale lening aan bodemtarief een eigen woning te kopen. Als hij te veel verdient, zou je de huurprijs voor de sociale woning kunnen verhogen tot bijvoorbeeld 10 % meer dan wat hij voor een gelijkaardige private huurwoning zou betalen. Als hij dan een voorstel krijgt om via een goedkope lening een woning te kopen, zal hij het reksommetje wel snel zelf maken. Hierbij zouden de maatschappijen al hun huurders moeten aanschrijven met een simulatie hoeveel het zou schelen als je een woning zou kopen. En voor wie het niet mogelijk is om een eigen woning te kopen, moet ook de private verhuurder worden ingeschakeld. Nieuwe sociale huurcontracten worden dan meteen tijdelijk waar na een bepaalde periode de financiële situatie van de huurder wordt geëvalueerd.

Huurdersblad: Vanaf welk inkomen ga je de huurder dan aansporen om te verhuizen?

Mercedes Van Volcem: De hele discussie is inderdaad waar je de

grenzen legt. Maar als je bijvoorbeeld alleen maar de 10 % hoogste inkomens weghaalt, komen plots 14.000 sociale woningen vrij. Dat is in één klap een inhaaloperatie van zeven jaar. Mensen die een sociale woning dringend nodig hebben, moeten nu zeven jaar wachten. Met mijn voorstel kunnen die meteen in een sociale woning, zonder al te veel extra kosten! Weet je, ik heb gewoon naar een oplossing gezocht voor wie dringend een sociale woning nodig heeft. En ik laat de zittende sociale huurder ook niet in de kou: die stimuleren wij om een eigen woning te kopen.

Huurdersblad: Zal hem dat niet tegenhouden werk te zoeken? Als door werk het inkomen stijgt, dreigt hij zijn sociale woning te verliezen.

Mercedes Van Volcem: Iedereen moet zich engageren in de maatschappij. Maar voor wie niet mee kan wegens ziekte, moet wel een woonzekerheid worden gegarandeerd. Maar wie het enkel tijdelijk moeilijk heeft, moet worden geholpen in zijn zoektocht naar werk door hem in te schakelen in het activeringstraject. En waarom zou wie met te werken een beter inkomen heeft, dan niet liever zijn eigen woning bewonen?

Huurdersblad: Een huurder die weet dat hij zijn woning zeer lang kan huren, zal er meer zorg voor dragen. En zal een grotere doorstroming van huurders het buurtgevoel en de sociale netwerken die langzaam ontstaan, niet doen verdwijnen? Moeten ook oude huurders hun woning dan verlaten?

Mercedes Van Volcem: Dat eerste klopt maar dat geldt evenzeer voor private huurders. Als je een woning van de overheid huurt, is dat in mijn ogen een gunst en is het geen evidentie dat je dit je hele leven lang kunt doen. Trouwens, je moet altijd zorg dragen voor een woning die je huurt, ongeacht de duur van het contract. En het is inderdaad niet leuk te moeten verhuizen, maar tegenstanders maken er graag een karikatuur van: een oud mevrouwje dat al dertig jaar haar sociale woning huurt en nu ineens moet verhuizen... Maar ook een alleenstaand oudje dat al levenslang haar eigen woning bewoont, moet ooit verhuizen als ze niet meer alleen uit de voeten kan.

Huurdersblad: Druist dat niet in tegen het recht op menswaardig wonen van de Vlaamse Wooncode?

Mercedes Van Volcem: Vind je dat eigenlijk niet raar, contracten van onbepaalde duur? Dat zie je nergens behalve in de sociale huur. Zelfs als je in je eigen huis woont, kan het dat je door omstandigheden moet verhuizen. Private huurders beschikken ook niet over een absolute woonzekerheid. Trouwens, de wooncode wil voor iedereen woonzekerheid garanderen en niet enkel voor de sociale huurder. Bedoeling is mensen een eigen woning laten verwerven. Ik bekommer mij om de woonzekerheid van mensen die een sociale woning het hardst nodig hebben. De bestaande regeling beschermt wie al in een sociale woning zit.

Huurdersblad: Zal dit tot slot niet worden vernietigd door het Grondwettelijk Hof, dat enkele jaren geleden ook de bepalingen rond de proefperiode in de sociale huur heeft weggeveegd omdat dat de huisvestingsmaatschappij toeliet zonder tussenkomst van de rechter het contract ten nadele van de huurder te ontbinden waardoor zijn woonzekerheid in het gedrang kwam?

Mercedes Van Volcem: Wij gaan dat uiteraard eerst grondig onderzoeken. Maar ik zie toch dat dit systeem al in Wallonië wordt toegepast en dat er daar voorlopig geen problemen te melden zijn. Maar als je dat op voorhand aankondigt en deftig uitlegt waarom, zie ik niet in waarom het Grondwettelijk Hof dat zou vernietigen...



Te veel mensen aansporen tot een eigen woning leidt tot Amerikaanse toestanden

Stijn Oosterlynck is socioloog aan de Antwerpse universiteit en werpt zijn licht op het voorstel van Mercedes Van Volcem. Fundamentele vraag, zo begint hij zijn betoog, is wie verantwoordelijk is voor het levensonderhoud van de bevolking. In onze kapitalistische maatschappij hangt je inkomen af van je positie op de arbeidsmarkt, die een vrije markt van vraag en aanbod is. Maar in landen waar die vrije arbeidsmarkt het eerst werd ingevoerd, zoals in Engeland, zag je dat dit tot een grote verarming van de bevolking heeft geleid waardoor ook de economie in de problemen kwam. De overheid zag in dat men mensen tot een zekere hoogte moest beschermen in hun levensonderhoud. Wie te oud is om te werken, heeft recht op pensioen. Wie te ziek is, kan bij de ziekenkas terecht. Wie te jong is, krijgt via zijn ouders kinderbijslag. En wie tijdelijk zonder werk valt, heeft recht op een werkloosheidsuitkering. Zo is uiteindelijk over vele jaren heen onze sociale welvaartstaat gegroeid. En dat geldt ook op het vlak van de huisvesting. In de negentiende eeuw, tijdens de industriële revolutie, trokken veel mensen naar de stad omdat er op het platteland geen werk meer te vinden was en in de steden de industrie groeide. Hierdoor geraakten de binnensteden overbevolkt en waren de woonomstandigheden van de arbeidersbevolking erbarmelijk. Hele gezinnen woonden opeengepakt in sloppen en kinderen sliepen in gangen met amper daglicht. Daarom besloot de overheid zelf woningen te bouwen en deze aan sociale voorwaarden te verhuren aan een brede laag van de bevolking, volkshuisvesting dus. De vrije woonmarkt slaagde er niet in om voor iedereen een goede woning te zorgen. En dat is nog steeds zo.

Maar wat hebben wij de afgelopen twintig jaar gezien? Door de financiële crisis heeft men de sociale zekerheid gedeeltelijk afgebouwd en heeft men er voorwaarden aan gekoppeld. Mensen worden nu 'geactiveerd' om werk te zoeken, zo niet vervalt hun recht op uitkering. Het activeringsbeleid op de arbeidsmarkt is al lang genoeg bezig om dat te kunnen beoordelen. Vanuit het perspectief van de arbeidsmarkt werkt het inderdaad: er zijn meer mensen aan het werk. Maar de armoede is er niet door verdwenen. In Engeland is dat veel verder doorgedrongen. Omdat er daar amper minimumlonen zijn, werken er mensen noodgedwongen aan lagere lonen. Daarom zie je er nog beroepen die je bij ons niet ziet, zoals de inpakkers aan de kassa van de supermarkt. Dat is het fenomeen van de werkende armen. En dat is nu wat mevrouw Van Volcem ook probeert te doen op de huisvestingsmarkt: de sociale huurder activeren. Ze gaat er bovendien vanuit dat iemand die werkt, automatisch een woning kan kopen. Maar dat men zo veel mogelijk mensen aanspoort tot eigendomsverwerving, kan

ook perverse gevolgen hebben, zoals in Amerika is gebeurd. Daar is amper sociale huisvesting en werd iedereen aangespoord een eigen woning te kopen, maar door de financiële crisis kunnen enorm veel mensen ineens hun lening niet meer afbetalen en zaten ze plots allemaal zonder dak boven het hoofd. Eigendomsverwerving is dus niet het tovermiddel!

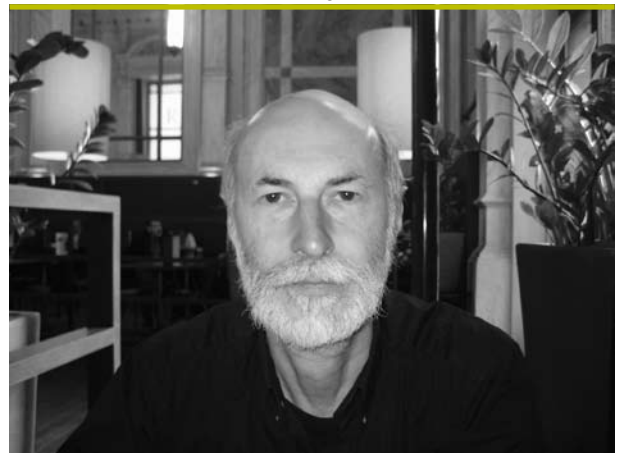
Sociale huisvesting is volgens Stijn tot slot ook een manier om niet enkel armoede maar ook de sociale ongelijkheid aan te pakken. Stel je een dorp voor, zegt hij, waar iedereen arm is. Daar is iedereen gelukkig. Dat is al wetenschappelijk aangetoond. Hetzelfde geldt voor een gemeenschap waar iedereen even rijk is. Maar in een dorp waar er zowel rijken als armen wonen, zijn de mensen ongelukkiger. Niet alleen de armen maar ook de rijkere omdat er meer jaloezie en agressie is. Als je sociale huisvesting alleen inzet om de armoede weg te werken, dan valt een grote groep mensen uit de boot: de lagere midden- en arbeidersklasse. Dat gebeurt niet als je sociale huisvesting gebruikt om sociale ongelijkheid weg te werken. Dat dus ook die mensen een deftig dak boven het hoofd hebben. Met haar voorstel beweert mevrouw Van Volcem de armoede te proberen bestrijden maar ze negeert volledig die sociale ongelijkheid.

Sociale huisvestingsmaatschappijen omarmen de sociale huurder met een inkomen

Eric Wilms huurt al dertig jaar een sociaal appartement in Antwerpen. Hij is actief in Pash (Platform van Antwerpse sociale huurders) dat in de bres springt voor de rechten en belangen van alle sociale huurders in de stad en uit meer dan twintig bewonersverenigingen bestaat. Hij is bovendien een zeer geëngageerd lid van Vivas, dat is het Vlaamse netwerk van en voor sociale huurders. Wij vroegen hem om een reactie. Eric Wilms: 'Mevrouw Van Volcem zit in de oppositie in het Vlaamse parlement. Er is voor haar ideeën geen meerderheid in haar eigen partij, laat staan in het parlement. Dus normaal gezien reageren wij niet op elk proefballonnetje dat de oppositie oplaait. Maar nu wil de Brusselse minister voor huisvesting die richting ook uit! En dat is geen goede zaak. Het is niet wijs om een sociale huurder die zijn inkomen heeft verhoogd, zijn woonzekerheid af te pakken. Sociale huisvesting moet volkshuisvesting blijven'.

Huurdersblad: Maar als de 10 % hoogste inkomens eruit gaan, gaan wel meteen 14.000 sociale woningen naar degenen die het meest nodig hebben...

Eric Wilms: In de steden heb je soms wijken waar 80 % van het woningbestand sociale woningen zijn. Als je daar dan enkel de laagste inkomens stopt, dan creëer je getto's. Bovendien geraakt het probleem er niet mee opgelost, je verschuift het alleen maar want waar moeten die 14.000 gezinnen die uit hun sociale woning moeten, dan allemaal naartoe? Heeft mevrouw Van Volcem trouwens al eens uitgerekend wat dit de huisvestingsmaatschappij allemaal zal kosten? Als je mensen via



een sociale lening wil aansporen een eigen woning te kopen, wordt het sociale aspect voor eigendomsverwerving veel groter dan voor de sociale huur. De vorige Vlaamse minister voor wonen, Marino Keulen, heeft de waarde van een sociale woning gekoppeld aan die van een soortelijke woning op de privémarkt. Sociale huurders met een laag inkomen krijgen hierop een korting, tweeverdieners niet, die betalen nu wat ze ongeveer op de privémarkt zouden betalen. In ruil hebben ze wel een grotere woonzekerheid. Maar als je, zoals mevrouw Van Volcem voorstelt, daar nog eens 10 % bij doet om hen aan te sporen hun sociale woning 'uit eigen wil' te verlaten, dan laat je hen meer betalen dan wat de woning eigenlijk waard is. Dat strookt toch absoluut niet met de filosofie van het liberalisme, dat je meer moet betalen dan wat iets waard is. Ik vind het echt onbegrijpelijk dat zoiets wordt voorgesteld. Tegen 2020 belooft de Vlaamse regering 45.000 nieuwe woningen. Ongeacht of men dat cijfer zal halen, er is geen enkel zicht op hoeveel mensen tegen dan in aanmerking zullen komen voor een sociale woning. De wachtlijst zou dan wel eens nog langer kunnen zijn. De enige oplossing is om mensen een financiële tussenkomst te verlenen op basis van het inkomen, dit ongeacht waar je woont en dus niet enkel in de sociale huur.

Huurdersblad: Het sociale huurbesluit laat de huisvestingsmaatschappij nu al toe om de huurder met een te hoog inkomen, op te zeggen.

Eric Wilms: Het systeem van mevrouw Van Volcem bestaat inderdaad al, alleen wordt het niet toegepast omdat de maatschappijen, die financieel niet altijd in de beste papieren zitten, de gegoede sociale huurder eerder omarmen dan afstoten wegens hogere inkomsten. Mochten alleen de allerarmsten een sociale woning huren, dan zou dit de huisvestingsmaatschappijen handenvol geld kosten, geld dat ook ergens vandaan moet komen. Nu zoekt men al manieren om gettovorming te voorkomen en tot een evenwichtige sociale mix te komen. Zo kan het gemeentebestuur via een lokaal toewijzingsbeleid de leefbaarheid in bepaalde wijken aanpakken door een bepaald percentage huurders met een hoger inkomen toe te laten. Dat is zo gestemd toen haar partijgenoot Marino Keulen minister voor wonen was. En hier in Antwerpen krijgen om dezelfde reden werkenden waarschijnlijk vanaf deze zomer voorrang voor bepaalde sociale huurwoningen. Let wel: ik pleit er hier niet voor dat enkel rijkere in een sociale woning kunnen, maar je mag ook geen getto's vormen met alleen maar de allerarmsten. Dat straalt negatief af op de bewoners en komt de leefbaarheid van een wijk niet ten goede.

Ook de huurdersbonden zijn radicaal gekant tegen de voorstellen van mevrouw Van Volcem tot uitholling van de woonzekerheid van de sociale huurder. Meer informatie op onze website www.huurdersbond.be onder 'standpunten'.

Huurdersbond Vlaams-Brabant verhuist

Vanaf 1 juli 2011 bevindt het nieuwe kantoor van de huurdersbond zich op de Tiensevest 106/00.01 in 3000 Leuven en dus niet meer op de Eénmeilaan 10 in 3010 Kessel-Lo. Telefoon en e-mail wijzigen niet.

Indexcijfers (referentie 1988)

Dienst indexcijfer: 02/548.62.11 (enkel in de voormiddag) (www.mineco.fgov.be) - Index december 1982: 82,54

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1983	83.54	84.01	84.31	84.58	85.02	85.57	86.40	87.22	87.83	87.84	88.28	88.44
1984	89.27	89.94	90.32	90.91	91.11	91.37	91.86	92.22	92.50	92.92	92.96	93.17
1985	93.77	94.74	95.50	95.87	95.97	95.99	96.51	96.51	96.71	96.66	96.89	96.92
1986	97.03	97.11	96.96	97.26	97.04	97.17	97.16	97.25	97.59	97.48	97.40	97.49
1987	97.89	98.08	98.19	98.64	98.68	98.79	99.14	99.45	99.27	99.17	98.87	98.90
1988	98.82	99.10	99.13	99.58	99.67	99.84	100.15	100.36	100.47	100.50	100.44	100.80
1989	101.18	101.63	101.87	102.56	102.65	102.84	103.18	103.52	104.04	104.16	104.03	104.43
1990	104.82	105.07	105.33	105.81	105.84	105.91	106.28	106.90	107.87	108.60	108.21	108.08
1991	108.89	109.25	108.80	108.86	109.25	109.74	110.34	110.68	110.60	111.01	111.29	111.09
1992	111.37	111.72	111.75	111.87	112.28	112.64	113.16	112.97	113.17	113.41	113.77	113.76
1993	114.53	114.82	115.02	115.12	115.30	115.32	116.08	116.57	116.36	116.50	116.65	116.83
1994	115.65	116.00	115.92	116.10	116.44	116.65	117.45	117.58	117.43	117.24	117.25	117.29
1995	117.83	118.22	118.11	118.23	118.15	118.23	119.03	119.38	118.97	118.78	118.97	118.94
1996	119.86	120.09	120.13	120.15	119.90	120.00	120.84	121.17	120.81	121.00	121.12	121.29
1997	122.09	121.88	121.31	121.33	121.45	121.67	122.78	122.84	122.34	122.37	122.72	122.68
1998	122.78	123.08	122.92	123.51	124.18	124.05	124.36	123.87	123.84	123.85	123.83	123.84
1999	124.27	124.56	124.57	124.87	125.08	124.86	124.89	124.58	124.83	124.97	125.19	125.42
2000	125.74	126.07	126.35	126.69	126.85	127.12	127.43	127.49	128.05	127.85	128.35	128.29
2001	128.38	128.80	129.18	130.14	130.77	131.19	131.32	131.41	131.61	131.69	131.94	131.70
2002	132.54	132.74	133.02	132.76	133.05	132.74	133.16	133.10	133.37	133.15	133.18	133.29
2003	133.76	134.51	134.82	134.71	134.52	134.86	135.11	135.28	135.61	135.22	135.47	135.42
2004	135.85	136.27	136.30	136.85	137.05	137.03	137.45	137.49	137.55	138.04	138.03	137.75
2005	138.27	138.99	139.74	139.70	139.97	140.21	140.78	140.80	140.64	140.42	140.85	140.96
2006	141.04	141.71	141.60	142.11	142.59	142.56	143.00	143.18	143.15	143.10	143.45	143.59
2007	143.92	144.66	144.34	144.82	144.49	144.41	144.90	144.95	145.00	145.66	146.68	147.38
2008	147.94	149.12	149.95	150.19	151.16	151.74	152.56	152.09	152.46	152.66	152.38	152.59
2009	152.88	153.29	152.35	152.49	152.20	151.57	151.55	151.79	151.52	151.76	151.92	152.20
2010	152.75	153.49	153.78	154.10	154.62	154.65	154.81	154.92	155.40	155.63	155.76	156.15
2011	156.90	157.81	158.28									

Indexcijfers (referentie 1996)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1994	95.92	96.21	96.14	96.29	96.58	96.75	97.41	97.52	97.40	97.24	97.25	97.28
1995	97.73	98.05	97.96	98.06	97.99	98.06	98.72	99.01	98.67	98.52	98.67	98.65
1996	99.41	99.60	99.64	99.65	99.45	99.53	100.22	100.50	100.20	100.36	100.46	100.60
1997	101.26	101.09	100.61	100.63	100.73	100.91	101.83	101.88	101.47	101.49	101.78	101.75
1998	101.83	102.08	101.95	102.44	102.99	102.89	103.14	102.74	102.71	102.72	102.70	102.71
1999	103.07	103.31	103.32	103.57	103.74	103.56	103.58	103.33	103.53	103.65	103.83	104.02
2000	104.29	104.56	104.79	105.08	105.21	105.43	105.69	105.74	106.20	106.04	106.45	106.40
2001	106.48	106.83	107.14	107.94	108.46	108.81	108.92	108.99	109.16	109.22	109.43	109.23
2002	109.93	110.09	110.33	110.11	110.35	110.09	110.44	110.39	110.62	110.43	110.46	110.55
2003	110.94	111.56	111.82	111.73	111.57	111.85	112.06	112.20	112.47	112.15	112.36	112.32
2004	112.67	113.02	113.05	113.50	113.67	113.65	114.00	114.03	114.08	114.49	114.48	114.25
2005	114.68	115.28	115.90	115.87	116.09	116.29	116.76	116.78	116.65	116.46	116.82	116.91
2006	116.98	117.54	117.44	117.87	118.26	118.24	118.61	118.75	118.73	118.68	118.98	119.09
2007	119.37	119.98	119.72	120.12	119.85	119.78	120.25	120.22	120.27	120.81	121.65	122.23
2008	122.70	123.68	124.37	124.57	125.37	125.85	126.53	126.15	126.46	126.61	126.39	126.56
2009	126.80	127.14	126.36	126.48	126.24	125.72	125.69	125.90	125.67	125.88	126.00	126.24
2010	126.69	127.31	127.55	127.81	128.24	128.26	128.40	128.49	128.89	129.08	129.19	129.52
2011	130.13	130.89	131.28									

Indexcijfers (referentie 2004)

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
1999	90.60	90.81	90.82	91.04	91.19	91.03	91.05	90.83	91.00	91.11	91.27	91.43
2000	91.67	91.91	92.11	92.37	92.48	92.67	92.90	92.95	93.35	93.21	93.57	93.53
2001	93.60	93.90	94.18	94.88	95.34	95.64	95.74	95.80	95.95	96.00	96.19	96.01
2002	96.63	96.77	96.98	96.79	97.00	96.77	97.08	97.03	97.23	97.07	97.09	97.17
2003	97.52	98.06	98.29	98.21	98.07	98.32	98.50	98.62	98.86	98.58	98.76	98.73
2004	99.04	99.34	99.37	99.77	99.92	99.90	100.21	100.23	100.28	100.64	100.63	100.43
2005	100.80	101.33	101.88	101.85	102.04	102.22	102.63	102.65	102.54	102.37	102.68	102.76
2006	102.82	103.31	103.23	103.60	103.95	103.93	104.25	104.38	104.36	104.32	104.58	104.68
2007	104.92	105.46	105.23	105.58	105.34	105.28	105.70	105.67	105.71	106.19	106.93	107.44
2008	107.85	108.71	109.32	109.49	110.20	110.62	111.22	110.88	111.15	111.29	111.09	111.24
2009	111.45	111.75	111.07	111.17	110.96	110.50	110.48	110.66	110.46	110.64	110.75	110.96
2010	111.36	111.90	112.11	112.34	112.72	112.74	112.86	112.94	113.29	113.46	113.55	113.84
2011	114.38	115.05	115.39									

Huurdersbond Oost-Vlaanderen v.z.w.

Adres	Grondwetlaan 56b – 9040 Sint-Amandsberg – tel.: 09/223.28.77 & 09/223.63.20 – fax 09/234.04.73 – huurdersbond.ov@pandora.be
Spreekuren	Sint-Amandsberg iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u Aalst iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Woonwinkel – Molenstraat 30 NIEUW VANAF 15 MAART 2011!) Eeklo iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16A). Ronse elke eerste maandag tussen 16 tot 18 u en alle andere maandagen tussen 14 tot 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 – Sociaal Huis)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar (ereleden €25), te betalen tijdens de spreekuren of door storting op rek. nr. 880-2547411-44. Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16u.

Steunpunt Waasland

Adres	Parklaan 14 bus 2 – 9100 Sint-Niklaas – tel.: 03/766.16.44 – fax 03/777.33.29 – huurdersbond.waasland@skynet.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 u tot 11 u en elke tweede en vierde dinsdag van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)
Leden	Men kan lid worden door storting van €15 op rek. nr. 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

Huurdersbond Antwerpen

Adres	Langstraat 102 – 2140 Borgerhout – tel.: 03/272.27.42 – fax: 03/270.39.52 – 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 elke eerste, derde en vijfde woensdag tussen 17 en 19 u en de tussenliggende weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (Kluizestraat 37) Mechelen elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag tussen 18 en 19.30 u (Wollemarkt 34) Willebroek elke woensdag tussen 10.30 en 12 u (Tisselsteentweg 27 – lokalen OCMW)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 per jaar.

Steunpunt Turnhout (Huurders Helpen Huurders)

Adres	Otterstraat 116 – 2300 Turnhout – tel.: 014/44.26.76 – fax: 014/44.26.77 – hhh@skynet.be
Spreekuren	Turnhout elke voormiddag van 9 tot 12 u zonder afspraak en elke namiddag op afspraak (woensdag hele dag toe), wel elke woensdag van 19 tot 20 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)
Leden	Het lidgeld bedraagt 15 €, inclusief het Huurdersblad. Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

Huurdersbond West-Vlaanderen

Adres	Vlamingdam 55 – 8000 Brugge – tel.: 050/33.77.15 – fax: 050/34.14.83 – huurdersbond.westvlaanderen@yucom.be
Spreekuren	Brugge zonder afspraak de 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 maandag van 15 tot 17 u, woensdag van 15 tot 19 u (Buurthuis, Spoorweglaan 7) Roeselare zonder afspraak maandag van 15 tot 17 u, woensdag van 10 tot 12 u (Woondienst, Zuidstraat 15 A) Ieper zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusweg 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 (incl. het Huurdersblad) op rek. nr. 001-1392580-27.

Steunpunt Oostende

Adres	Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende – tel.: 059/40.25.12 – fax: 059/40.25.13 – e-mail: huurdersbondwv@sociaalhuisoostende.be
Spreekuren	Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u. Op afspraak vrijdag van 13 tot 16 u
Leden	Je kan lid worden door storting van €12 (incl. het Huurdersblad) op rek. nr. 001-1392580-27.

Huurdersbond Vlaams-Brabant

Adres	Eénmeilaan 10 – 3010 Kessel-Lo (NIEUW ADRES VANAF 1 JULI 2011: Tiensevest 106/00.01 in 3000 Leuven) tel.: 016/25.05.14 – fax: 016/47.45.38 – info-vlbr@huurdersbond.be
Spreekuren	Kessel-Lo vrije spreekuren op dinsdag tussen 14 en 17 u, op donderdag tussen 9 en 13 u na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 12 tot 17 u, vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u Vilvoorde elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 16 u, (Leuvensestraat 117 – tel: 02/255.46.52), telkens na afspraak elke eerste, derde en vijfde woensdagnamiddag van 13 tot 16 u (Kursaalstraat 40 – tel.: 0494/99.51.43), na afspraak Halle elke woensdag van 9 tot 12 u en donderdag van 13.30 tot 17 u, na afspraak (Vanden Eeckhoudstraat 11 – tel.: 0497/64.54.46) Tienen elke dinsdag van 9.30 tot 13 u na afspraak (Vierde Lansierslaan 24 – tel.: 016/82.34.33) Zellik elke vrijdag van 9 tot 12 u, na telefonische afspraak (OCMW Asse, Brusselsesteenweg 551 – tel: 02/452.93.79)
Leden	Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'.

Huurderssyndicaat Limburg

Adres	Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4 – 3500 Hasselt – tel 011/33.35.76 – huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be
Spreekuren	Beringen elke maandag van 16 tot 18.30 u (Mijnschoolstraat 88) Dilsem-Stokkem elke maandag van 14 tot 16 u (Arnold Sauwenlaan 80) Genk elke donderdag van 9 tot 12 (Sociaal Huis – Stadsplein 1) Halen elke vierde woensdag van 13.30 tot 16 u (ocwm, Sportlaan 2b) Hasselt zonder afspraak elke maandag van 18 tot 20.30 u en dinsdag van 13 tot 16 u, op afspraak alle andere dagen van 9 tot 12 en 13 tot 16u. Herk-de-Stad elke tweede en vijfde woensdag van 14 tot 16 u (Dr. Vanweddigenlaan 21) Leopoldsburg elke donderdag van 9 tot 11.30 u (Tramstraat 43 – Sociaal Huis) Lummen elke eerste en derde woensdag van 13.30 tot 16 u (Meerlestraat 24) Neerpelt elke donderdag van 13.30 tot 16 u (gemeentehuis, Kerkstraat 7) Sint-Truiden iedere dinsdag van 9 tot 12 u (Kazernelaan 13) Tessenderlo elke donderdag van 13.30 tot 16 u en elke vrijdag van 9 tot 12 u (Solveld 32) Tongeren elke maandag van 11 tot 13 u (Maastrichterstraat 10)
Leden	Het lidgeld bedraagt €15 en voor bijkomende dienstverlening €50 per jaar of 10% van de basishuur voor huurders die een pand huren met een maandelijkse huishuur van 700 euro of meer. Voor huurders met een WIGW-omniostatuu: 50% op bovenstaande bedragen.

Huuradvies Brussel

Adres	Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, tel: 02/512.71.57 (ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)
-------	--