

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

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



HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt voortaan driemaandelijks › NUMMER 214 › maart 2013 › lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Crisis voor huurder en verhuurder › 6

Zin en onzin van de woonbonus › 9

Grote renovatiewerken in de private huur › 14

Grote renovatiewerken in de sociale huur (deel 2) › 16

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

Leden ontvangen dit blad gratis. Niet-leden kunnen het blad verkrijgen aan € 15 voor een jaarabonnement (Diksmuidelaan 50, 2600 Berchem, rknr. IBAN: BE26 0013 4010 6429, BIC: GEBA BE BB).

Redactie: Grondwetlaan 56b, 9060 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be

huurdersblad@huurdersbond.be

Opnieuw ophefmakend huurnieuws door

Geert Inslegers,

Viki Leysen,

Filip Tollenaere,

Ria Van Assche en

Myriam Vanvinckenroye en

to the point gepotlood door Tom.

17.900 exemplaren van dit Huurdersblad zijn er van de personen gerold om uiteindelijk in je huurbriefbus te vallen.



Voorpagina

► *Proefwonen in de sociale huur* (© foto Nieuw Dak).

Sociale huurders mogen de woning tijdens de renovatie uitvoerig bezoeken en er hun commentaar bij geven. De sociale huisvestingsmaatschappij houdt er in de mate van het mogelijk rekening mee.

Indexcijfers niet langer in het Huurdersblad

► Omdat het meestal gemiddeld twee maanden in beslag neemt om een Huurdersblad te maken, konden we nooit de recentste indexcijfers publiceren. Daarom vind je die achteraan niet meer terug in het Huurdersblad. Je kan die wel nog steeds terugvinden op www.huurdersbond.be, bij de indexering van de huurprijs.

WOONBONUS MOET GRONDIG HERVORMD WORDEN

Wie er ooit aan dacht of misschien maar van droomde om een eigen huis te bouwen of te kopen, hoorde wellicht wel al eens van de woonbonus. Dat is de fiscale aftrek (van de belastingen die je moet betalen) voor wie met tussenkomst van een hypothecaire lening een eigen woning of nieuwbouw aankoopt of renoveert. Velen beschouwen dat als een niet onbelangrijke overheidssteun en zouden niet meer zonder kunnen.

Als alles goed verloopt, zal die woonbonus in 2014 door de nieuwe en fel besproken staatshervorming worden overgedragen van het federale niveau naar de gewesten. En dus voor Vlaanderen naar het Vlaamse gewest. Het gaat over een pak overheidsgeld. De Vlaamse woonraad (deskundigen die de Vlaamse overheid weliswaar niet bindend maar desondanks uitermate grondig gemotiveerd advies geven over alles wat met wonen te maken) heeft berekend dat de woonbonus in 2010 alleen voor Vlaanderen een budget van 694 miljoen euro vertegenwoordigde. Een budget dat bovendien pijlsnel de hoogte zal ingaan. Bij een ongewijzigd beleid zal dit in 2014 een budgettaire inspanning van ongeveer 1,7 miljard euro vergen om verder op te klimmen naar 2,9 miljard in 2025. Dat is enorm veel geld als je bedenkt dat de huidige begroting voor het Vlaams woonbeleid goed is voor circa 650 miljoen euro.

Maar wat blijkt? Als het de bedoeling is om met overheidsmiddelen mensen te stimuleren menswaardig te wonen, is de woonbonus een inefficiënte en zelfs ronduit onrechtvaardige vorm van overheidstussenkomst. De woonbonus zorgt namelijk voor een fors prijsopdrijvend effect. Het is meer een financiële steun voor de verkoper dan voor wie een woning wil kopen. Bovendien gaan deze fiscale stimulansen voor de overgrote meerderheid naar de hogere inkomensgroepen. 67 % van het budget gaat naar de 40 % hoogste inkomens onder de ontleners, die dit eigenlijk niet nodig hebben om menswaardig te kunnen wonen. Ze hebben nauwelijks impact op de kwaliteit en de betaalbaarheid van de woning voor wie een hypothecaire lening aangaat. En de woonbonus benadeelt de huurders drie keer. Vooreerst komt de huurder niet in aanmerking voor deze fiscale tegemoetkoming, in tegenstelling tot eigenaars die gemiddeld beter en betaalbaarder wonen. Ten tweede heeft het prijsopdrijvend effect op de kooprijzen van woningen ook een weerslag op stijgende huurprijzen. En ten slotte stimuleert het de afkalving van de private huursector ten gunste van de koopmarkt.

In een unaniem advies stelt de Vlaamse woonraad voor om over een periode van tien of vijftien jaar de woonbonus gradueel af te bouwen, behalve voor de lagere inkomens die enkel dank zij die overheidstussenkomst een woning kunnen verwerven. Met het vrijgekomen geld, uitgaande van een overdracht van het budget van 1,5 miljard euro, kan dan stapsgewijs worden gewerkt aan de financiering van een zowel rechtvaardiger als efficiënter woonbeleid. Zoals sterk uitgebreide huursubsidies gekoppeld aan een huurprijsbeheersing, een aanbods subsidie voor verhuurders die goede woningen aan redelijke prijzen verhuren en een bijkomend aanbod van sociale woningen (2.000 extra per jaar). Die maatregelen samen kosten circa 500 miljoen euro per jaar, waarmee 180.000 huishoudens op de private huurmarkt kunnen worden geholpen zodat er voor deze groep eindelijk een realistisch uitzicht komt op menswaardig wonen. Daarnaast is er nog ruimte open voor een (energie)renovatieprogramma op de private huurmarkt (ongeveer 39 miljoen euro per jaar), een extra budget voor de (energie)renovatie van sociale huurwoningen (145 miljoen per jaar) en waar het territoriaal wenselijk is, een uitbreiding van de gesubsidieerde woonleningen voor wie die echt kan gebruiken (276 miljoen euro per jaar).

De keuze voor de Vlaamse regering is dus duidelijk. Of de middelen inzetten waar ze nodig zijn en zo het verschil maken. Of de platgetreden paden blijven bewandelen en de huurders van slechte woningen en huurders die financieel de touwtjes niet meer aan elkaar kunnen knopen, verder in de kou laten.

Noteer alvast in je huuragenda dat het volgende **HUURDERSblad** (nummer 215 all!) midden juni 2013 zijn weg naar je brievenbus zal vinden.

NIETIGHEID CONTRACT EN BEZETTINGSVERGOEDING BIJ OVERTREDING VLAAMSE KWALITEITSNORMEN

Elke huurwoning moet voldaan aan de minimale kwaliteitsvereisten. Die elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid zijn zowel terug te vinden in de woninghuurwet als in de Vlaamse wooncode. Hoewel de vereisten van beide regelgevingen niet zo heel er van elkaar verschillen, is dat wel het geval met de juridische gevolgen voor het contract wanneer de woning niet aan deze vereisten beantwoordt. Het Hof van Cassatie, een van de hoogste rechtbanken in het land, heeft zich in een zeer summier arrest uitgesproken over wat de gevolgen voor het huurcontract zijn wanneer de woning niet beantwoordt aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode.

Het is algemeen geweten dat de woonkwaliteitsnormering van de Vlaamse wooncode van openbare orde is. Dat betekent dat wie een woning die niet beantwoordt aan de elementaire vereisten, verhuurt of zelfs maar te huur of ter beschikking stelt, een misdrijf begaat. In de Vlaamse wooncode wordt gewerkt met strafpunten. Hoe erger het gebrek, hoe meer strafpunten de woning toegekend krijgt. Vanaf 15 strafpunten kan de woning ongeschikt of onbewoonbaar worden verklaard, waarbij in het laatste geval de huurder de woning moet ontruimen wegens gevaar voor zijn gezondheid of veiligheid.

Wanneer men nu een woning verhuurt die van bij de aanvang niet beantwoordt aan de Vlaamse kwaliteitsvereisten, dan sluit men eigenlijk een contract voor een ongeoorloofd voorwerp (de woning die eigenlijk niet mocht worden verhuurd), zoals dat heet. En een contract dat is aangegaan zonder oorzaak of uit een valse een ongeoorloofde oorzaak, kan geen gevolgen voor de partijen hebben. De oorzaak van een contract gaat over het onderliggend motief van het contract, waarom men een contract aangaat als het ware. Een contract is nietig als de oorzaak ongeoorloofd is, als zij door de wet verboden is of strijdig met de openbare orde. De sanctie kan er dan in bestaan dat dit contract nietig wordt verklaard. En dat is geen lichte sanctie. Bij een nietigverklaring moet de rechter beide partijen, in de mate van het mogelijke, in dezelfde toestand plaatsen als waarin zij zich zouden bevinden indien ze helemaal geen contract met elkaar hadden gesloten. Dat houdt in dat alles wat werd betaald in uitvoering van het ongeldige contract, aan de huurder moet worden terugbetaald wegens niet



verschuldigd. Dus niet enkel de betaalde huur maar ook de waarborg. Want als het contract nietig wordt verklaard, gaat men ervan uit dat er nooit een contract heeft bestaan.

Geen huur of bezettingsvergoeding?

De rechtbank in beroep had nu geoordeeld dat de waarborg niet moest worden terugbetaald omdat de huurder dan een hogere vergoeding zou worden toegekend dan de voorziene terugbetaling van de huur. Maar het Hof van Cassatie heeft dit vonnis vernietigd. Het sprak zich ook uit over een tweede argumentatie. In sommige gevallen is er discussie mogelijk of de verhuurder dan geen aanspraak kan maken op een (mogelijks lagere) bezettingsvergoeding. De redenering is dat de huurder per slot van rekening wel een zeker huurgenot heeft gehad (hij heeft er wel gewoond met een dak boven het hoofd), ook al was dit niet volwaardig gezien de vele gebreken. Anders zou er sprake zijn van een verrijking zonder oorzaak.

Er is sprake van een verrijking zonder oorzaak als de ene partij zich verrijkt ten koste van de andere partij, die zich dus verarmt zonder dat er hier een rechtsgrond voorhanden is. Sommige rechtbanken die een huurcontract nietig hebben

verklaard, oordelen dat aan deze voorwaarde is voldaan. De huurder heeft zich verrijkt: hij heeft een zeker gebruiksgenot van de woning zonder dat hij huur verschuldigd is. De verhuurder heeft zich verarmd: hij heeft geen huurinkomsten. En hiervoor is geen rechtsgrond: het huurcontract is nietig en moet dus als onbestaand worden beschouwd. Maar wanneer de huurwoning met zoveel gebreken en dus strafpunten behept is, oordelen andere rechtbanken dat er van een huurgenot eigenlijk geen sprake kan zijn en dus ook niet van een verrijking. En kennen daarom een zeer lage of zelfs helemaal geen bezettingsvergoeding toe. In deze zaak echter had de rechtbank geoordeeld dat de huurder wel degelijk een bezettingsvergoeding verschuldigd was. De huurder ging hier niet mee akkoord en tekende cassatieberoep aan. Hij stelt dat er eigenlijk nooit een bezettingsvergoeding verschuldigd kan zijn bij een huurcontract voor een woning die niet aan de kwaliteitsnormen, die van openbare orde zijn, beantwoordt. Het Hof van Cassatie gaat hier niet op in. Dat het contract als gevolg van een overtreding van de kwaliteitsnormen nietig is, sluit niet uit dat de rechter toch kan oordelen dat de bezetting van de woning een ongegronde verrijking oplevert. En dat sluit op zijn beurt niet uit dat er toch een bezettingsvergoeding verschuldigd is.

Uiteraard moet men steeds opletten met de draagwijdte van arresten van het Hof van Cassatie. De vraag blijft of Cassatie er net zo zou over oordelen indien was aangevoerd dat in geval de verhuring een misdrijf is, geen bezettingsvergoeding verschuldigd kan zijn. En hoe zou het Grondwettelijk Hof hierover denken, als haar hierover een prejudiciële vraag werd voorgelegd. Zou ze deze interpretatie in overeenstemming met het recht op een behoorlijke huisvesting achten? Wellicht is het laatste woord hierover dus nog niet gezegd. Een prejudiciële vraag is een vraag van een rechter aan een hogere rechtbank als die vermoedt dat een bepaalde regel of uitspraak strijdig is met de grondwet. Hier zou het dan gaan om een strijdigheid met het grondwettelijk recht op wonen.

Cass., 10 mei 2012, nr. c.10.0707.N
(http://www.cassonline.be/easycms/rechtspraak_juridat)

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Het wordt de buurvrouw grauw en grijs voor de ogen. Tot haar grote verbazing aarzelt de huisbaas om de eeuwenoude centrale verwarmingsketel in haar woning te vervangen. Dat het zo lang duurt, komt omdat de mens steeds moet nadenken over elke volgende stap die hij zet, zegt hij. Maar ze gelooft hem niet. Het is niet omdat veel van ons handelen onbewust tot stand komt, dat we ook niet bewust zouden kunnen handelen. Stel dat ik in een impuls de huishuur niet zou betalen, zou hij dan plots wel snel reageren...? Maar mag je zomaar de huishuur inhouden? Vraag het aan de huurdersbond, daar kan je terecht voor huuradvies, zoals blijkt uit de volgende huurdersverhalen.

Opzeg en tegenopzeg

Het zal je maar overkomen. Tom ontvangt van zijn verhuurder een brief waarin die het negenjarig huurcontract opzegt. Zijn dochter wil in de huurwoning haar gezin vestigen. Tom beseft dat hij niet veel tegen die opzegging kan doen en besluit dan maar zelf een ander onderkomen te zoeken. Want hij weet dat als de verhuurder het contract opzegt, hij als huurder een tegenopzeg kan doen als hij intussen zelf al eerder een andere woning heeft gevonden. Hij hoeft dan ook geen vergoeding te betalen als dat in de eerste driejarige periode gebeurt. Om dat te laten weten aan je verhuurder, stuur je hem een aangetekende brief. En dat kan je in principe al doen vanaf het moment dat je het bericht van de verhuurder hebt ontvangen. Je hoeft dus niet te wachten tot wanneer zijn opzeggingstermijn begint te lopen. Jouw tegenopzeg gaat in op de eerste dag van de maand volgend op de maand waarin je de brief – aangetekend! – verstuurt. De opzeggingstermijn duurt één maand.

Tom heeft de opzeggingsbrief van de eigenaar, die er tijdig bij wou zijn, op 15 maart ontvangen, terwijl de opzeggingstermijn van zes maanden pas op 1 juli begint te lopen, tot 31 december. Maar Tom heeft geluk, begin april vindt hij een nieuwe stulp waarin hij al op 1 juni kan. Op 3 april kan hij al een aangetekende brief naar de verhuurder sturen om hem dit te

melden. Zijn tegenopzeg start dan op de eerste dag van de daaropvolgende maand. En dat is op 1 mei. Op 31 mei kan hij zijn woning al verlaten en stoppen met huishuur te betalen.

Een tegenopzeg is mogelijk als de verhuurder het negenjarig contract heeft opgezegd voor eigen gebruik of voor naaste familieleden, voor grote verbouwingswerken of ongemotiveerd tegen het derde of zesde jaar mits betaling van een schadevergoeding. Je kan het contract daarentegen niet 'tegenopzeggen' als de verhuurder het contract opzegt tegen het einde van het kortlopende of negenjarige contract.

Woonzekerheid bij huur van een buitenverblijf?

Lies is een echt stadsmeisje, maar af en toe heeft ze behoefte aan schone lucht en het vrolijke gekwetter van de vogeltjes *op den buiten*. Daarom heeft ze enige tijd geleden een huisje gehuurd op het platteland om er tijdens de weekends en vakanties te vertoeven. Het gaat hier dus om een echt buitenverblijf waar ze nu ongeveer een jaar haar mooiste dagen doorbrengt met lezen en mijmeren. Van in het begin had ze wel gezien dat het huis niet in goede staat was. Dat heeft

haar lang niet gedeerd aangezien ze ook veel tijd in de tuin doorbrengt. Want naast lezen en filosoferen is tuinieren echt haar ding. Maar tij-

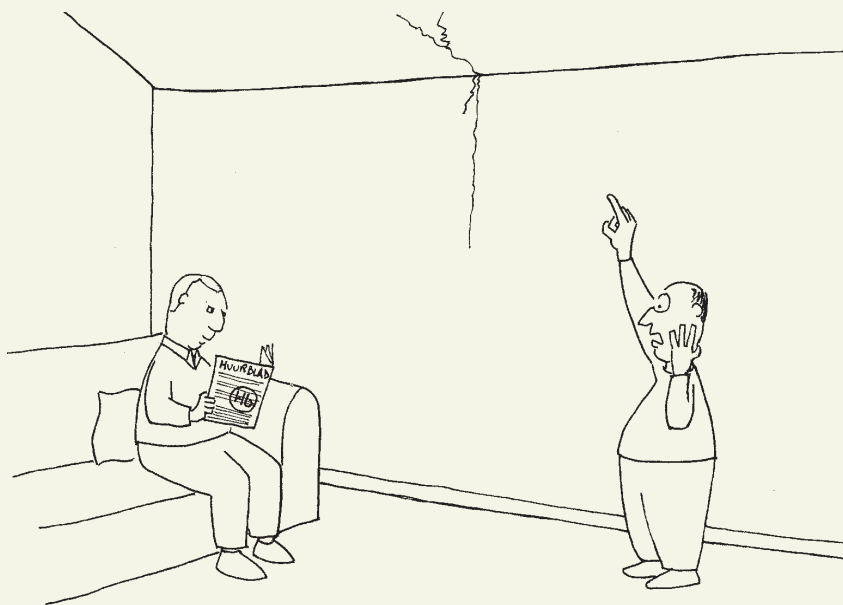
dens de winter begonnen de negatieve kanten van het huis echter serieus de kop op te steken. Het dak lijkt eerder op een zeef, er is opstijgend grondvocht en de paddestoelen tieren welig op de muren. Lies begint toch een ernstig minge-not te ervaren door deze gebreken en besluit de verhuurder aan te spreken. Die belooft plechtig de zaken meteen aan te zullen pakken zodra het weer dat toelaat en hij de tijd heeft om een aannemer te vinden die de nodige herstellingen in zijn drukke agenda kan inplannen en waarvoor zijn werkmensen de nodige tijd kunnen vrijmaken wat niet zo gemakkelijk zal zijn want het zijn voor iedereen drukke dagen.

Weken verstrijken en Lies heeft niets meer gehoord van de verhuurder. Volgende stap is dan maar een aangetekende brief om hem officieel in gebreke te stellen en om dringende herstellingswerken te eisen. Blijkt dat de verhuurder loze beloftes heeft gedaan, want hij antwoordt doodleuk dat hij al die kosten niet ziet zitten en de woning liever te koop zet. Onze huurster had zo'n extreme reactie niet verwacht en vraagt zich af of ze in haar huisje zal kunnen blijven nadat het is verkocht. Ondanks alle mankementen verblijft ze er immers nog steeds dolgraag.

Aangezien het niet om haar hoofdverblijfplaats gaat, valt het huurcontract niet onder toepassing van de woninghuurwet. Het contract vermeldt ook waar ze dan wel haar hoofdverblijfplaats heeft tijdens de duur van het contract. Over het algemeen is de huurder dan minder beschermd. Maar Lies beschikt over een contract van negen jaar en nergens zien we tussentijdse opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder. Bovendien is het geregistreerd zodat het vaste datum heeft en tegenstelbaar is aan derden. Ook de koper zal het volledige contract dus moeten respecteren. Want als de verhuurder het verhuurde goed verkoopt, kan de huurder die een huur met vaste dagtekening heeft, niet uit de woning worden gezet door de koper, tenzij de verhuurder zich dit recht in het contract heeft voorbehouden. Maar dat is bij Lies niet het geval: haar contract bevat geen uitzettingsbeding.

Lies zit dus veilig. Zoals contractueel voorzien zal de koper haar enkel kunnen opzeggen met

Een tegenopzegging kan al vanaf het ontvangen van de opzeggingsbrief van de verhuurder



zes maanden tegen het einde van de negen jaar. Rest er natuurlijk nog het probleem van de gebreken in huis. Ofwel moet ze verdere stappen ondernemen tegen de huidige eigenaar. Het is immers niet zo dat een verhuurder plots verlost is van zijn herstelverplichting als hij zijn huis gaat verkopen. Ofwel wacht ze tot de woning verkocht is en spreekt ze de nieuwe eigenaar aan.

Huurder en duivenliefhebberij: een onoverbrugbare combinatie?

Ruben is een fanatieke duivenmelker. Maar tot zijn grote spijt heeft hij nu al enkele maanden zijn sport niet kunnen uitoefenen. Door een samenloop van omstandigheden is hij bij vrienden moeten intrekken en moest hij zijn geliefkoosde diertjes achterlaten. Maar Ruben is een man die niet bij de pakken blijft zitten. Hij heeft al gauw een nieuwe huurwoning met een grote tuin gevonden. Net die tuin is voor hem belangrijk, want hij wil er achteraan een mooi duivenhok neerpoten. Hij praat er dan ook meteen over met de verhuurder. Die staat aanvankelijk niet supernegatief tegenover het idee maar verandert jammer genoeg het geweer van schouder nadat de buurman bij hem is komen klagen over dat toekomstig duivenhok wegens vrees voor overlast van de duiven.

Moet onze huurder zijn dromen nu opgeven? In zijn huurcontract zien we dat enkel het houden van honden niet toegelaten is. Verder zegt het niets over andere huisdieren. Men kan discussiëren over het feit of duiven al dan niet huisdieren zijn. Wel is het zo dat al vanaf het begin der tijden de mens altijd al duiven heeft gehouden. Bijna iedere opgraving door archeologen levert bewijzen op van de interesse van de mens in

duiven. Ook hebben duiven steeds bekend gestaan als snelle en betrouwbare overbrengers van belangrijke berichten. Lang geleden, voor de komst van de e-mail, speelden ze dan ook een belangrijke rol als boodschapper. In Egypte werden bij de kroning van farao Ramses II in 1204 voor Christus vier duiven losgelaten die het nieuws van zijn troonsbestijging naar de vier windstreken meenamen. Veel later verschenen er zelfs persbureaus die opgeleide vliegduiven in dienst hadden.

Los van deze discussie lijkt de uiteindelijke bedoeling van de verhuurder enkel het verbieden van honden te zijn geweest. Ruben zal dus duiven kunnen houden, desnoods zonder diens toestemming. Want welke schade zouden die netjes afgerichte duifjes nu aan de woning kunnen aanbrengen? Het is niet dat het hier gaat om verwilderde duiven die de toeristische centra van vele historische steden teisteren. Bovendien gaat het duivenhok slechts zestien vierkante meter groot zijn waarvoor geen bouwvergunning nodig is. Het is ook een losse constructie, op betonblokken. Wanneer hij dus zou verhuizen, kan hij het duivenhok perfect afbreken en alles opnieuw in oorspronkelijke staat achterlaten. We moeten onze huurder wel waarschuwen dat zijn buurman, of diens vrouw, wel eens moeilijk zou kunnen doen wanneer de duiven stelselmatig per ongeluk iets op de aan de waslijn drogende was zouden achterlaten. En het is ook algemeen geweten dat de uitwerpselen van duiven in zinken dakgoten kunnen inbranden. Gelukkig zal het duivenhok helemaal achteraan de tuin worden geplaatst. We zullen moeten afwachten hoe de zaak zich verder ontwikkelt. Feit is wel dat de vrederechter hierover uiteindelijk het laatste woord heeft...

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 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. Volg je gevoel en bestel vandaag nog! 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)

CRISIS VOOR IEDEREEN: LOONMATIGING VOOR HUURDER EN... VERHUURDER?

We hebben het allemaal op school geleerd: de vrije economische markt zorgt voor welvaart voor ieder van ons. Maar wat zien we? Sluitende auto- en staalfabrieken, massale ontslagen, piekende werkloosheidscijfers... Inleveren, hogere belastingen, mogelijke indexsprongen, lonen die worden bevroren... De crisis slaat wild om zich heen. Sommigen wijzen met een beschuldigende vinger naar onze hoge loonkosten. Anderen zoeken het eerder bij de blinde besparingswoede die heel Europa teistert. Nochtans hoopte men hiermee juist de crisis op te lossen... Feit is dat vooral de loontrekkenden en vervangingsinkomens moeten inleveren en we ons kapot moeten besparen. Maar massale besparingen tasten het consumentenvertrouwen aan. Mensen stellen de aankoop van een nieuwe wagen liever nog wat uit. Door die dalende vraag raken bedrijven in moeilijkheden, verliezen mensen hun werk en kopen zo nog minder. Crisis: een onherroepelijk neerwaartse spiraal waar je niet zo makkelijk uitraakt.

HUURPRIJS TIJDELIJK GEBLOKKEERD

› Een tijdelijke blokkering van de huurprijzen is trouwens niet zo nieuw in ons land. We keren terug naar eind jaren tachtig van de vorige eeuw. De huurwet van 29 december 1983 staat al jaren voor een nagenoeg volledige contractuele vrijheid, waarvan vooral de huurder als zwakste contractuele partij de dupe is. Dringt die bijvoorbeeld aan op de herstelling van een gebrek, dan beantwoordt de verhuurder hem steevast met een opzegging. De huurder mag dan kiezen: ofwel verhuizen ofwel blijven maar aan een hogere huurprijs. Resultaat? De huurprijzen blijven maar de pan uitswingen. Politici beseffen dat dit niet langer kan. Er moet een wet komen die de gezinswoning van de huurder beschermt. Maar zoiets vraagt veel werk en tijd. Om te vermijden dat de verhuurder in afwachting van die nieuwe wet de huishuur vlug nog verhoogt, wordt op 22 december 1989 een tijdelijke huurwet gestemd. Die blokkeerde een mogelijke opzegging van het huurcontract en de huurprijs tot de nieuwe huurwet er was. Die nieuwe huurwet is dan uiteindelijk de woninghuurwet van 20 februari 1991 geworden. Die moest, naast de bescherming van de woonzekerheid van de huurder, ook de huurprijsstijgingen aan banden leggen.

Als alle inkomens moeten inleveren of als ze, zoals voorzien in de laatste begroting, niet mogen stijgen bovenop de index, boet ook de huurder in qua koopkracht. Mag je dan ook niet verwachten dat zijn woonuitgaven en omgekeerd de huurinkomsten van de verhuurder worden bevroren? Dat er in de huur ook een indexsprong werd gemaakt had de regering bij de opmaak van haar begroting hiervoor gekozen? Ze heeft die piste laten vallen en ervoor gekozen dat ons loon de komende jaren niet meer boven de index mag stijgen. Is het dan niet logisch dat ook de huurprijs – als tijdelijke maatregel – geblokkeerd wordt? Of dat bijvoorbeeld in afwachting van een nieuwe huurwet in 2014 ook de huishuur niet boven de index mag stijgen, ook niet voor nieuwe huurcontracten? 2014 is het moment waarop Vlaanderen bevoegd wordt voor zowel de private huurwet als alles wat met de fiscaliteit voor wonen te maken heeft (zie hiervoor ook pagina 9).

Je werk kwijt? Tijdelijke opschorting van de afbetaling van de hypothecaire lening

Ons land wordt hard getroffen door de economische crisis. De werkgelegenheid verslechtert zienderogen. Nooit eerder was het aantal faillissementen en sluitingen van fabrieken het afgelopen najaar zo hoog. Om nog overeind te blijven, zien veel ondernemingen zich genoodzaakt personeel te ontslaan waardoor hun inkomen plots fel daalt. Dan wordt het kiezen welke rekeningen deze maand worden betaald want allemaal gaat niet meer gaan. Hierdoor komen alsmaar meer mensen in de moeilijkheden om ook hun hypothecaire lening af te betalen. En dat leidt tot ware drama's. Veel mensen die hun hele leven lang voor een eigen woning hebben gespaard, zien met lede ogen dat door wanbetaling de bank hun woning in beslag zal nemen. *'Maar in vele gevallen volstaat de inbeslagname van de woning niet om de schuld bij de bank volledig terug te betalen, met nog meer rampspoed tot gevolg,'* vertelt federaal parlementslid Meyrem Almaci van Groen ons, *'niet alleen ben je je woning kwijt, er volgt vaak ook nog loonbeslag. En dan is het einde van de lijdensweg helemaal zoek.'* Zij heeft hiervoor in het federale parlement een wetsvoorstel ingediend dat iemand die zijn job verloren heeft en hierdoor in betalingsmoeilijkheden komt, aan zijn bank een tijdelijke bevroering van de afbetaling van zijn lening kan vragen, tot negen maanden.

HERVORMING VAN DE INDEXKORF

› Een van de vele manieren waarop de regering Di Rupo hoopt te besparen, is dat de lonen niet mogen stijgen maar enkel nog mogen worden geïndexeerd (als de index wordt overschreden). Een indexsprong (het overslaan van een indexatie) is het niet geworden, maar als deel van de begroting voor 2013 heeft de regering wel beslist om de indexkorf (dat is de lijst van producten die meetellen om het indexcijfer te bepalen) meer af te stemmen op het werkelijke consumptiegedrag van de mensen. Voortaan tellen ook witte producten, de huismerken van de supermarkten en de soldenaankopen mee. Ook zullen de vaste contracten voor elektriciteit, huisbrandolie en gas bekeken worden op basis van de facturen die de consument daadwerkelijk betaalt. Bedoeling is de stijging van het indexcijfer in te perken waardoor de lonen minder vlug kunnen worden geïndexeerd. Dat zal wellicht ook gevolgen hebben op de indexatie van de huurprijs. Zal die hierdoor dan ook minder sterk stijgen?

HUURDERSblad: *Een goede namiddag. Bestond zoiets al niet in Vlaanderen?*

Meyrem Almaci : Vlaanderen, net zoals Wallonië trouwens, kent sinds 2008 inderdaad de verzekering gewaarborgd wonen waarop je een beroep kan doen als je je lening niet meer kunt afbetalen. Maar die verzekering dekt de terugbetaling enkel tijdens de eerste tien jaar van je lening, terwijl de meeste leningen toch voor 20 of zelfs 25 jaar worden aangegaan. Het probleem is dat veel mensen die verzekering niet kennen of het bestaan ervan pas te weten komen als het te laat is, als ze bijvoorbeeld hun werk al kwijt zijn. En dan kunnen ze er geen gebruik meer van maken. Met mijn wetsvoorstel wil ik dat opvangen.

HUURDERSblad: *Gingen de banken hiermee gemakkelijk akkoord?*

Meyrem Almaci : Zijn het net niet de banken die aan de basis liggen van deze crisis? Die banken hebben kunnen rekenen op aanzienlijke steun en waarborgen van de overheid, van ons belastinggeld dus. Dan is het toch niet zo abnormaal dat we de banken vragen iets terug te doen voor mensen die getroffen worden door diezelfde crisis. Maar vergeet niet dat deze verzekering ook in het voordeel van de banken werkt. Als mensen hun afbetaling tijdelijk mogen stopzetten, dan daalt het aantal wanbetalers en moet de bank helemaal geen beslag leggen op je woning. In landen waar dit wel massaal is gebeurd, daalde de waarde van het vastgoed aanzienlijk. Kijk maar naar Ierland, Spanje en Amerika. Juist die vicieuze cirkel willen wij doorbreken. De gewone man kan in zijn woning blijven en de banken zitten niet opgezadeld met een huizenarsenaal dat veel minder waard is geworden. Wie het na zijn ontslag moeilijk krijgt met de afbetaling van de hypothecaire lening, kan aan zijn bank vragen om die afbetaling voor negen maanden op te schorten, zonder dat daar extra kosten of boetes tegenover staan. Zo krijg je negen maanden ademruimte om naar nieuw werk te zoeken, zonder dat de inbeslagname van je woning boven je hoofd hangt.

Door de economische crisis dreig je niet alleen je job te verliezen, maar ook je woning...

HUURDERSblad: *Hebben de banken niet jarenlang toegestaan dat mensen te veel leen-*



den en net hierdoor nu in de betalingsproblemen terechtkomen? Het beruchte fenomeen van je over-lenen...

Meyrem Almaci : Vraag is wie hier schuld treft. De economie heeft jaren gefloreed, mensen waren optimistisch... Men was niet altijd even goed geïnformeerd over de mogelijke gevaren. Zoiets kan je trouwens ook doortrekken naar iedereen die aandelen van Fortis in portefeuille had. Daarvan werd ook gedacht dat deze veilig en zeker

waren. Is het dan allemaal de schuld van de kleine aandeelhouders dat ze hun geld zijn kwijtgespeeld? Waren dat ook allemaal roekeloze waaghalzen? In mijn wetsvoorstel gaat het om conjuncturele betalingsmoeilijkheden, niet om structurele moeilijkheden. Dat betekent dat je even in de problemen komt door de economische crisis, niet doordat je stevast veel meer uitgeeft dan wat je inkomen aankan.

HUURDERSblad: *Ik veronderstel dat er ook huurders zijn die hun werk verliezen en zo*

de huishuur niet kunnen betalen. Verdienen zij geen bescherming?

Meyrem Almaci : Volledig mee akkoord, maar hier liggen de zaken iets complexer. Een bank heeft grotere reserves dan een kleine verhuurder en kan het financieel wel aan als een klant een tijdelijke opschorting van de betaling van zijn lening vraagt. Een kleine verhuurder die enkele maanden huurinkomsten moet derven, riskeert misschien zelf in de problemen te komen omdat hij (deels) afhangt van zijn huurinkomsten. Bovendien riskeer je dat hij de woning dan verkoopt waardoor de huurmarkt nog verder inkrimpt. Maar je vraag is wel terecht, ook de huurder kan tijdelijk in de problemen komen als hij door de economische crisis zijn werk kwijtraakt. Daar zie ik bijvoorbeeld een grotere rol voor de sociale verhuurkantoren. Die huren een

woning op de private huurmarkt en verhuren die dan door aan mensen met een lager inkomen. Het sociaal verhuurkantoor staat dan zelf garant voor de betaling van de huurprijs. En ik zie ook nog andere initiatieven, zoals dat proefproject

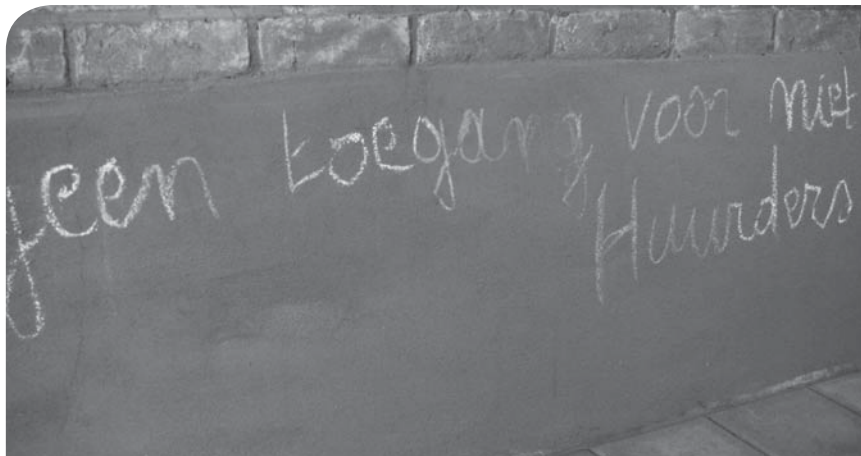
in Gent, met het recht van opstal. De gemeenschap behoudt de bouwgrond en mensen kopen enkel de woning, niet de grond. Dat maakt het toch ook een stuk goedkoper. Maar ik besef wel dat dit geen oplossingen voor morgen zijn.

Ook huurders slachtoffers van de sluiting van de Ford fabriek



APARTE BRIEVENBUS VANAF 1 JANUARI 2013 VERPLICHT

› Volgens de Vlaamse wooncode moet voortaan elke verhuurde kamer in een huis een eigen brievenbus hebben. Het kan inderdaad gebeuren dat in kamerwoningen er slechts een gemeenschappelijke brievenbus is voor alle huurders. Het zal je maar overkomen dat je daardoor belangrijke post misloopt. In de technische fiche die wordt gebruikt in de procedure om de woning (of kamer) ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, wordt het ontbreken van een individuele brievenbus gesanctioneerd met een strafpunt. Mensen op het terrein lieten ons al weten dat in de meeste gevallen dergelijke woningen toch over voldoende brievenbussen beschikken. En als dat niet het geval is, als er dus slechts een gemeenschappelijke brievenbus is voor alle huurders, dan wordt de postverdeling meestal wel intern door de bewoners zelf geregeld.

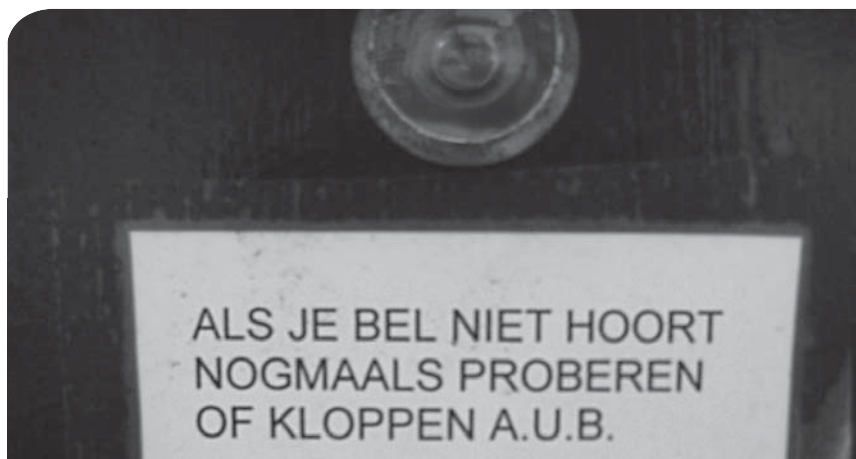


Ook huurders beschermd tegen ontslag

HUURGARANTIEFONDS

› Toch hoeven huurders niet volledig in de kou te blijven staan. Op voorstel van Vlaamse minister voor wonen, Freya Van den Bossche, keurde de Vlaamse regering eind vorig jaar het plan goed om een *fonds ter bestrijding van uithuiszettingen* op te richten. Bedoeling is gerechtelijke uithuiszettingen te voorkomen en de woonzekerheid van huurders in financiële problemen te verhogen. Zodra de regeling definitief in werking treedt, zal elke

verhuurder zich vrijwillig bij dat fonds kunnen aansluiten voor 75 euro per huurcontract. Als de huurder dan de huur even niet kan betalen, kan dat fonds worden aangesproken. En zo vermijd je dat de vrederechter het huurcontract moet ontbinden en de huurder op straat komt te staan. Maar wat dan met een huurder wiens verhuurder zich niet bij dat fonds aansluit...? De concrete invulling is in de loop van dit jaar gepland.



ADRESWIJZIGING

› Waarom zou je willen weggaan? Omdat we altijd ergens elders willen zijn, waar het, hopelijk, beter is? Maar ligt daar dan wel het geluk? Of zoeken wij ons meer een uitweg in de alsmaar ingewikkelder wordende maatschappij, waar het op een ander inderdaad beter moet zijn. Minstens een keer in zijn leven staat iedereen wel eens stil of het op dit

adres goed vertoeven is of dat je leven elders toch niet beter zou zijn. Als je dan toch beslist om te verhuizen, moet ook het Huurdersblad je nieuwe adres weten te vinden. Breng daarom je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en je oud en nieuw adres.

WAAROM DE WOONBONUS SLECHT IS VOOR DE HUURDER

De beruchte baksteen in de maag. Belgen zijn koplopers wat het wonen in hun eigen huis betreft. In vroegere tijden kreeg je een lap bouwgrond van je ouders cadeau en mocht je daar een mooie fermette of vrijstaande woning op bouwen. Vandaag is dat al wat moeilijker wegens te schaars en te duur. Vaak moet je tevreden zijn met de aankoop van een bestaande woning. Ook de overheid heeft mensen altijd al financieel ondersteund om een eigen woning aan te kopen of te bouwen, eerder dan om een huis of appartement te huren. Brede lagen van de bevolking werden hiertoe met een ruim pallet van fiscale voordelen aangemoedigd. Want dat zwengelt de economie aan. Als het goed gaat in de bouw, is er meer tewerkstelling, stijgt de koopkracht en groeit de algemene welvaart. Onrechtstreeks moest dat ook voor meer sociale stabiliteit en rust in de maatschappij zorgen. De laatste decennia nam het aandeel eigenaars in Vlaanderen gestaag toe: van minder dan de helft in 1947 tot drie kwart in 2005.

Een woning kopen = geld lenen bij de bank

Woningen zijn dure investeringen. De meeste mensen die een eigen stulp willen, moeten hiervoor een hypothecaire lening bij de bank aangaan. Een van de fiscale steunmaatregelen in België is dat je een deel van die lening van je belastingen kan aftrekken zodat je uiteindelijk minder belastingen moet betalen. Dat heet sinds 2005 de woonbonus. Met de zesde staatshervorming (het Vlinderakkoord van de regering Di Rupo) wordt vanaf 2014 niet alleen de woninghuurwet maar ook alles wat met de fiscaliteit van wonen te maken heeft, van de Belgische federale overheid overgeheveld naar de gewesten. Vlaanderen wordt dus ook bevoegd voor de woonbonus. Maar alles wat met je belastingen (en de aftrekposten) te maken heeft, blijft Belgische bevoegdheid. De Vlaamse regering moet met andere woorden op zoek naar een alternatief.

Even werd er geopperd dat de woonbonus mogelijks zelfs zou kunnen verdwijnen, zelfs voor mensen die nu een hypothecaire lening hebben lopen. Hierdoor zouden die misschien in de afbetalingsproblemen terechtkomen en zo hun huis verliezen. Plots doemden Amerikaanse toestanden op. En het gaat om veel mensen. In het inkomstenjaar 2010 genoten in Vlaanderen maar liefst 531.000 mensen een fiscaal voordeel dank zij de woonbonus. Dat veroorzaakte dus meteen een felle mediastorm waarop belangrijke politici van de Vlaamse regering de gemoederen niet snel genoeg konden bedaren. *'Zelfs ook wie na 2014 een hypothecaire lening voor de aankoop van een eigen woning sluit, zal nog fiscale voordelen genieten,'* klonk het meteen, *'de woonbonus zal met andere woorden – zij het misschien in gewijzigde vorm – blijven bestaan. De overheid zal kandidaat-kopers fiscaal blijven ondersteunen.'*

Maar is de woonbonus eigenlijk wel voor iedereen een goede zaak?

In 2014 moet er dus aan de woonbonus worden gesleuteld. Waarom dan niet van deze gelegenheid gebruik maken om de hele woonbonus in vraag te stellen? Laat het zelfs een mijlpaal zijn om het Vlaamse woonbeleid te verfijnen en ervoor te zorgen dat het geld gaat naar wie het echt nodig heeft. Want het moet gezegd, de woonbonus heeft niet alleen maar voordelen opgeleverd. Voor de huurder zijn er zelfs perverse gevolgen aan verbonden.

EN WAT DENKEN DE SPECIALISTEN OVER DE WOONBONUS?



(© foto biv)

Luc Machon, voorzitter van het Belgisch Instituut voor Vastgoedmakelaars (biv) erkent dat de woonbonus moet worden aangepakt, maar niet zonder hierover eerst een grondig debat te voeren. Een te bruuske wijziging riskeert de vastgoedmarkt te destabiliseren. En dat wil niemand. Belangrijk is dat wonen betaalbaar blijft, vindt hij. Vandaag is de woonbonus een verworvenheid waar veel mensen van genieten of zelfs afhankelijk van zijn. Dat kan je niet zomaar wegnemen. Maar er moet wel over worden nagedacht hoe die er in de toekomst moet uitzien.



In het Huurdersblad van mei 2012 (nummer 210) vertelde professor **Erik Buyst** van de universiteit van Leuven al dat fiscale maatregelen zoals de woonbonus ervoor zorgen dat kandidaat-kopers maandelijks meer kunnen aflossen. En dat stuwt de vastgoedprijzen nog sneller naar omhoog. De woonbonus komt dus neer op een bonus voor de verkoper. En voor de bank, omdat die hogere leningen kan uitschrijven. En voor de vastgoedmakelaar, wiens ereloon mee stijgt met de stijgende verkoopprijzen. Voor de koper, voor wie de woonbonus eigenlijk bestemd is, blijft het een neutrale maatregel. Zonder zou hij de woning minder duur moeten aankopen. >>

- ① De woonbonus zorgt ervoor dat een kandidaat-koper een ruimer budget ter beschikking heeft. Hij krijgt financiële steun van de overheid en kan dat geld gebruiken wanneer hij een hypothecaire lening wil aangaan. De verkoper weet dat ook. Hij kan zijn woning dus aan een hogere prijs verkopen. Andere kandidaat-kopers zitten in hetzelfde schuitje. Als ze minder voor een woning bieden, zal die aan hun neus voorbijgaan. Want wat is uiteindelijk de verkoopprijs van een woning? De prijs van de hoogste bieder. De woonbonus zorgt dus voor een prijsopdrijvend effect dat vooral voordelig is voor de verkoper want die kan zijn woning duurder verkopen.
- ② Niet iedereen kan zich tegenwoordig zomaar nog een eigen woning veroorloven. Zonder financiële steun van familie kunnen mensen met een iets lager inkomen hier enkel nog van dromen. Dat betekent dat de woonbonus vooral naar de modale en hogere inkomens gaat en veel minder naar de lagere inkomens. Die lagere inkomens kunnen dus niet genieten van de overheidssteun voor wonen. Die blijven in de kou staan. En laat vooral de huurders oververtegenwoordigd zijn in de lagere inkomenscategorieën. De woonbonus is dus niet gericht op wie echt financiële steun nodig heeft en bereikt voornamelijk begoede huishoudens die eigenlijk ook zonder overheidshulp een eigen woning hadden kunnen kopen.
- ③ De grootste noden qua betaalbaarheid en kwaliteit bevinden zich op de private huurmarkt. Dure aankooprijzen zorgen ook voor hogere huurprijzen. Wie een woning koopt als belegging, om ze te verhuren dus, wil daar ook een zeker rendement van. En als de investering duurder wordt, moet ook het rendement hoger en dus ook de huurprijs. En omgekeerd, wie beslist zijn tweede of derde woning niet te verkopen maar verder te verhuren, wil dat rendement ook, anders wordt het interessanter om toch te verkopen, gezien de hoge verkoopprijzen.

De huurder: meer dan een keer slachtoffer van de woonbonus

Slotsom: de woonbonus is dus meer dan een keer nadelig voor de huurder. Want hij profiteert er niet van omdat veel huurders sowieso nooit een eigen woning zullen kunnen verwerven. Het overgrote deel van overheidssteun voor wonen gaat aan zijn neus voorbij, hoewel hij dat het meest nodig heeft. En meer: de woonbonus zorgt zelfs voor duurdere huurprijzen. Hij zal in heel zijn leven niet van de vruchten van de woonbonus kunnen proeven maar moet er wel een hogere huur voor betalen.

Wat in de plaats van de woonbonus?

Waar moet het Vlaamse woonbeleid na 2014 naartoe? Op dinsdag 29 januari 2013 vond in Brussel een studiedag plaats over de regionalisering van de woonbonus en werden enkele alternatieven voor de woonbonus na 2014 op tafel gelegd. Een eerste bezorgdheid is dat er omzichtig moet worden omgesprongen bij een wijziging. Een jarenlang aangehouden beleid schept verwachtingen bij de bevolking. Sommigen beschouwen de

woonbonus zelfs als een recht. Niet dat er nu maatregelen nodig zijn tegen het verwerven van een eigen woning, maar fiscale steun moet naar diegene voor wie dat daadwerkelijk een verschil uitmaakt. En bovenal moeten er voldoende middelen gaan naar de bewonersgroepen die dat echt nodig hebben: de private en sociale huurders. Vandaar dat een trapsgewijze aanpak nodig is. Buitenlandse ervaringen (Engeland, Denemarken en Zweden) tonen aan dat de manier waarop belastingshervormingen worden doorgevoerd, belangrijke gevolgen op de woningmarkt hebben. Ook bij ons zal dit stapje voor stapje moeten gebeuren.

Uitgangspunt is nog steeds het recht op menswaardig wonen voor iedereen, zoals beschreven in de Vlaamse wooncode. En daarvoor is een mix van maatregelen nodig: gerichte eigendomsondersteuning, ondersteuning van zowel de private als de sociale huurmarkt en een globale opwaardering van het volledige woningpatrimonium. Eerst en vooral zijn er meer woningen nodig. Nieuwbouw moet fiscaal worden gestimuleerd. Want nieuwbouw verlicht de woningmarkt, en doet op zijn beurt ook de woningprijzen dalen. Ook de verhuurder verdient trouwens de nodige steun want er zijn meer huurwoningen nodig, vooral dan in het lagere marktsegment van goedkope maar kwaliteitsvolle woningen. Om te vermijden dat de woningen van oude verhuurders na hun overlijden door hun erfgenamen worden verkocht, moeten die in aanmerking komen voor verminderde successierechten wanneer ze zich engageren om de woning verder te blijven verhuren aan een redelijke huurprijs voor een minimale periode van negen jaar. Want ook zo voorkom je dat de huurmarkt nog verder inkrimpt.

Want net de private huurmarkt mag niet uit het oog worden verloren. Hoewel de kwaliteit van de gemiddelde woning er de laatste jaren sterk op vooruit is gegaan, blijft een harde kern van slechte (huur)woningen in gebruik. Dat komt in de eerste

plaats door een verouderd woningpatrimonium. In 2001 dateerde nog een derde van de woningen van voor 1945. Dat komt vooral door de relatief vroege industrialisatie van ons land in de negentiende eeuw. In de buurt van de fabrieken liet de directeur veel goedkope arbeidershuisjes bouwen met zo weinig mogelijk groen tussen. Dat zijn dan de negentiende-eeuwse gordels aan de rand van de stad. Vele van die woningen – zonder al te veel comfort – worden vandaag nog steeds bewoond. Een globale aanpak van die woningen is dus nodig. Hierbij moeten we er ook op letten dat de huidige bewoners na de renovatie niet worden verdrongen.

Ongeveer 180.000 huishoudens met een laag inkomen of die wonen in een slechte huurwoning, komen theoretisch in aanmerking voor een sociale woning. Mocht er in Vlaanderen een uitgebreide huursubsidie bestaan, dan zouden veel van die huishoudens het nodige duwtje in de rug krijgen en niet langer een sociale woning nodig hebben. In plaats van de betere inkomensklassen te ondersteunen met de woonbonus, zou het geld beter naar die huishoudens gaan in de vorm van een uitgebreide huursubsidie. Bovendien daalt de druk op de wachtlijst voor een sociale woning dan. Want het is duidelijk dat er nog steeds meer nieuwe sociale woningen nodig zijn. Ook hier moeten de nodige middelen voor worden uitgeschreven.

DE VRAAG NAAR SOCIALE WONINGEN IS FORS GESTEGEN

Want de laatste twee jaar hebben zich 16 procent meer mensen ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning. In totaal wachten nu meer dan 70.000 mensen op een sociale woning. In bijna de helft gaat het om alleenstaanden. Dat ligt in de lijn met de armoedecijfers, want alleenstaanden zijn kwetsbaarder voor de economische crisis. Er zijn dus nog meer nieuwe sociale woningen nodig dan er nu gepland zijn tegen 2020. Die datum werd zelfs al uitgesteld naar 2023.



Vraag naar sociale woningen gestegen

>> En wat denken de specialisten over de woonbonus?



Naar aanleiding van de verschijning van haar boek 'Het nieuwe wonen' liet **Mieke Vogels** van Groen in het Huurdersblad van juli 2012 (nummer 211) zelfs geen spaander heel van de woonbonus. De woonbonus is inderdaad een slecht instrument want is sociaal onrechtvaardig. Bovendien mist hij compleet zijn doel. Ze vond het zelfs immoreel dat er overheids-geld naar het verwerven van een tweede

woning gaat terwijl er tegelijkertijd mensen uit hun woning worden gezet omdat hun inkomen te klein is om de huur te betalen. De wooncode heeft het niet over het recht op een eigen woning maar over het recht op betaalbaar en kwalitatief wonen.



Pascal De Decker, docent aan de Sint-Lucas Architectuurschool (Gent en Brussel), liet reeds herhaaldelijk weten dat de woonbonus om verschillende redenen best wordt afgebouwd. Want de woonbonus heeft geen impact op de beslissing om eigenaar te worden. Hij zorgt, in tegenstelling tot wat men graag doet uitschijnen, niet voor een verbeterde toegang tot eigendom. Integendeel, de

woonbonus drijft de prijzen op en verlaagt zo de toegankelijkheid. En ook al probeert men daar geregeld verbetering in te brengen, bevoordeelt hij tot slot

in de eerste plaats zij die geen steun voor eigendomsverwerving nodig hebben. *'Een welstellende bewoner van een villa in een groene residentiële wijk heeft meer kans om door de overheid financieel te worden ondersteund voor de bouw of aankoop van zijn villa dan een bejaarde huurster die met een klein pensioentje moet zien rond te komen in haar verouderde rijwoning met enkel glas en versleten verwarmingsinstallatie'.* In Zweden, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk werden soortgelijke steunmaatregelen ofwel grondig door elkaar geschud ofwel gewoonweg afgeschaft. Met het vele geld dat op die manier zou vrijkomen, kunnen de nodige bijkomende sociale woningen worden gebouwd of verkrotte woningen gerenoveerd.



Ook **Luc Goossens**, emeritus hoogleraar aan de universiteit van Antwerpen en woondeskundige, liet zich in het Huurdersblad van juli 2012 niet onbetuigd. Hij vraagt zich af of de overheveling van de woonbonus wel zo'n groot geschenk is voor de Vlaamse regering. Want die zal nu moeten kiezen of ze de meer gegoede inkomens financieel verder blijft steunen of dat ze, nu dit eindelijk mogelijk is, een deel van het geld

zal gebruiken om de huurder daadwerkelijk te ondersteunen. Tot nu kon de Vlaamse regering zich altijd wegsteken achter het feit dat ze niet bevoegd was voor de huurwet en woonbonus, maar deze uitvlucht valt in 2014 weg. Durft ze, ten voordele van de kwetsbare en tot vandaag vergeten huurders, raken aan de portemonnee van de betere middenklassen?

IS ARMOEDE EEN GROND VAN DISCRIMINATIE?

Zwoele Lucía, een jonge alleenstaande moeder met leefloon, leert de liefde van haar leven kennen. De prille relatie wordt intenser en na verloop van tijd gaat ze bij hem inwonen. Maar haar grote liefde geniet een inkomen uit arbeid. Onze alleenstaande moeder dreigt door met hem te gaan samenwonen haar leefloon te verliezen, juist omdat hij – weliswaar niet overdreven – genoeg verdient. Er wordt dan een gezin gevormd, voor velen de eerste bron van maatschappelijke solidariteit. Heeft dat gezin dan nog recht op een uitkering? Of gaat het hier om een vorm van discriminatie van bepaalde groepen mensen? We legden deze kwestie voor aan Ludo Horemans van Samenlevingsopbouw Antwerpen.

HUURDERSblad: *Een goede morgen? Kan je iemand discrimineren omdat hij arm is?*

Ludo Horemans: Stel dat die alleenstaande moeder geen uitkeringsgerechtigde was maar een inkomen uit arbeid had, zou dat inkomen dan veranderen omdat ze gaat samenwonen? Neen. Maar als je arm bent en van een uitkering moet zien rond te komen, dan dreigt dit wel te verdwijnen als je gaat samenwonen. Ik zie hier toch een verschil in behandeling in, wat toch duidt op een vermoeden van discriminatie of op zijn minst van uitsluiting. Voor vele arme mensen is samenwonen trouwens ook een overlevingsstrategie. Met twee zijn de zaken draaglijker. Maar momenteel wordt dat gesanctioneerd in die zin dat ze hun vervangingsinkomen, of een deel ervan, verliezen. Die problematiek vind je trouwens ook terug

in de regeringsverklaring van Di Rupo. Die is dus niet blind voor het vervangingsinkomen dat mensen dreigen te verliezen als ze gaan samenwonen of aan co-housing gaan doen om de kosten te delen.

Ludo Horemans: En in feite zouden die uitkeringen naar omhoog moeten, minstens tot aan de Europese armoedegrens. Het leefloon voor een alleenstaande in België zit daar zo'n twee- tot driehonderd euro onder. Eigenlijk houdt de overheid arme mensen bewust arm en sanctioneert hen nog eens als ze zelf naar oplossingen zoeken, bijvoorbeeld door bij te klussen of als overleving te gaan samenwonen. Dan gaat hun uitkering automatisch naar beneden. Nochtans zou niemand minder mogen krijgen dan de Europese armoedegrens. België

Een op de vijf Belgen woont in een gezin dat het moeilijk heeft om rond te komen. Meer dan 15 % van de bevolking moet maandelijks overleven met een inkomen lager dan 1.000 euro. Hoe geraakt iemand in de armoede? Nog steeds wordt meer dan 8 % van de kinderen in Vlaanderen in armoede geboren, maar een scheiding, faling, ziekte of ongeval, een speling van het noodlot is ook al voldoende. Niemand van ons is er immuun voor.



Ludo Horemans: 'Ook al vormen twee mensen met een leefloon een gezin, dan nog behouden ze vaak twee domicilies of leven ze gescheiden om hun beider leefloon te behouden. Het gaat hier om een overlevingsstrategie. Je mag daarvan denken wat je wilt, maar het heeft ook grote gevolgen op de huisvestingsmarkt die op die manier nog krappert wordt.'

heeft die armoedegrens trouwens erkend. Maar wat gebeurt er nu? De overheid verplicht armen in armoede te blijven leven. Als de overheid armen niet kan helpen, waarom laat je hen dan zelf niet toe om hun situatie te verbeteren en hun inkomen op te trekken? Nee, nu zijn ze exclusief afhankelijk van de uitkering, want je mag niets bijverdienen. Want je moet al zodanig veel bijverdienen om ervoor te zorgen dat je boven de Europese armoedegrens komt. En dat is geenszins evident.

Armoede: een bewuste keuze?

HUURDERSblad: *Zijn discriminatiegronden niet eerder gebaseerd op onveranderlijke kenmerken waar een persoon zelf niets aan kan veranderen omdat hij er geen invloed op*

heeft of ze buiten zijn wil om gebeuren? Ik denk hier bijvoorbeeld aan etnische afstamming, huidskleur of leeftijd. Hetzelfde geldt voor alle facetten die het gevolg zijn van fundamentele maar zeer persoonlijke keuzes, zoals godsdienst of echtelijke staat. Arme mensen daarentegen kunnen toch gewoon gaan werken. Het gaat dus om een vrije keuze, en dus niet om een discriminatiegrond, wordt wel eens beweerd.

Ludo Horemans : Dan moeten er in eerste instantie voldoende en aangepaste jobs zijn. Dat laatste is dus geen juiste redenering. Zeker sinds de crisis van 2008 is het geen evidentie dat iedereen in staat is om werk te vinden. Wanneer je mensen gaat sanctioneren omwille van hun socio-economische status, dan heb je mijns inziens wel degelijk een grond van discriminatie. Plus dat je nog steeds met het fenomeen van de werkende armen zit. 20 % van de mensen die in armoede leven, werkt. Het gaat om bijna 5 % van de werkende bevolking in België.

HUURDERSblad: Zijn er eigenlijk manieren om mensen uit de armoede te helpen?

Ludo Horemans : Hoewel armoede niet uitsluitend met inkomen te maken heeft, is het toch een cruciale factor. En het is ook niet zo dat als je inkomen relatief hoog is, je dan niet arm kan worden. Ook de buurt waar je woont, speelt mee, wanneer je bijvoorbeeld in een kansarme of achtergestelde buurt woont waar de overheid minder aandacht aan heeft besteed. Ofschoon er altijd wel een stuk individuele verantwoordelijkheid meespeelt, heeft armoede veel te maken met je socio-economische situatie, je achtergrond dus, en de manier waarop het beleid hiermee omgaat. En nogmaals, ik meen dat het beleid faalt als het mensen bij wijze van spreken verplicht om onder de Europese armoedegrens te leven.

Uitkeringen optrekken: deels de economische crisis opgelost

HUURDERSblad: De uitkeringen optrekken kost toch geld, en dat terwijl de overheid overal moet besparen. Ook van datzelfde Europa trouwens.

Ludo Horemans : De uitkeringen optrekken tot de Europese armoedegrens zou de Belgische staat jaarlijks 1,25 miljoen euro kosten. In heel Europa zou die maatregel jaarlijks 130 miljoen euro kosten. Dat kan een fenomenaal bedrag lijken... tenzij je het met andere maatstaven

vergelijkt. 130 miljoen is hetzelfde bedrag dat Europa als tweede schijf aan Griekenland heeft betaald. Dat bedrag werd in één week bijeengehaald. Het is dus gewoon een kwestie van wil. Als je bovendien naar het bruto nationaal product (bnp) van alle 27 Europese lidstaten kijkt, gaat het om 1 % van dat bnp. Het bruto nationaal product is de waarde van alle goederen en diensten die in een bepaalde periode (meestal een jaar) door een bepaald land wordt geproduceerd. Als je dat bedrag nu over tien jaar spreidt, dan betekent dit 0,1 % van het bnp van de lidstaten dat je aan een efficiënt sociaal beleid zou besteden. Dat geeft toch een heel ander beeld, vind je niet?

Het leefloon voor een alleenstaande bedraagt 801 euro, terwijl de Europese armoedegrens dat inkomen op 1.000 euro netto in de maand legt. Een gezin met kinderen krijgt 1.068,45 euro leefloon, terwijl een gezin van twee volwassenen en twee kinderen volgens Europa minstens 2.101 euro netto in de maand zou moeten krijgen.

Ludo Horemans : Trouwens, diegenen die zo sterk tegen migratie zijn, zouden zeker voorstander moeten zijn van het optrekken van de Europese uitkeringen. De helft van de migranten in België komen uit Europese lidstaten met slechte sociale omstandigheden. Ze migreren om te kunnen overleven. Die migratie zou niet nodig zijn mochten de uitkeringen en leefomstandigheden in hun land goed zijn. Die migratie ontwricht ook hun land. Zo worden in Bulgarije en Roemenië kinderen door hun ouders achtergelaten omdat ze er niet voor kunnen zorgen. Het optrekken van de uitkeringen helpt zelfs mee de economische crisis op te lossen. Mensen wiens lage uitkering wordt opgetrokken, zullen dat extra geld meteen besteden om aan hun basisbehoeften te voldoen. Het wordt meteen in de economie geïnjecteerd. Wat doet de middenklasse daarentegen? Haar geld massaal op spaarboekjes zetten en er verder niets mee aanvangen. Geef je hen extra geld, dan gaat dat ook naar het spaarboekje. Het wordt in niets geïnvesteerd. Het geld op de spaarboekjes is nog nooit zo hoog geweest. De uitkeringen verhogen is dus ook beter voor de economie. Dat wordt trouwens bevestigd door alle economen. Landen met een sterkere sociale bescherming worden het minst getroffen door de crisis.

Laten we terugkeren naar onze alleenstaande moeder met leefloon. Kunnen zij het recht worden ontzegd om te gaan samenwonen in de schrik hun uitkering te verliezen? Als dit het geval zou zijn, dan gaan zij minder snel een relatie durven aangaan of gaan samenwonen, omdat dit hen financieel zal schaden. Worden uitkeringsgerechtigde alleenstaande moeders hier dan niet gediscrimineerd? Vaak hebben velen vroeger al samengewoond met mannen die hen mishandelden of aan de drank waren. Of ze hadden een problematisch huwelijk achter de rug. Als gevolg van hun kwetsbare maatschappelijke situatie worden uitkeringsgerechtigden gedwongen om te kiezen tussen hun prille relatie en hun financiële onafhankelijkheid. Verliezen ze hun uitkering, dan worden ze financieel afhankelijk van hun partner. Alleenstaanden met een inkomen uit arbeid, worden niet geconfronteerd met dergelijke situaties. Dus toch een verschil in behandeling...

SOCIALE TEGEMOETKOMINGEN VOORTAAN AUTOMATISCH TOEGEKEND

› Vlaams minister Ingrid Lieten wil dat sociale rechten voortaan automatisch worden toegekend. Nu moeten vaak ingewikkelde formulieren worden ingevuld en moet je allerlei documenten verzamelen om een tegemoetkoming aan te vragen. Een vaak te hoge drempel voor veel armen. 'Als je die tegemoetkomingen, waar velen sowieso recht op hebben maar niet aanvragen wegens te bureaucratisch, automatisch toekent, pak je ook de armoede zelf aan,' luidt de achterliggende redenering

INGRIJPENDE RENOVATIEWERKEN IN DE PRIVATE HUUR: WAT MET HET HUURCONTRACT?



Grote renovaties, reden om het huurcontract op te zeggen...

Wie moet het lek in de afvoer van de lavabo herstellen? Wie moet een gesprongen gloeilamp vervangen? Als een dakpan door de zware storm is weggewaaid, wie moet die vervangen? Wie moet het gras in de tuin maaien? De schoorsteen laten vegen? De vuilnisbak buitenzetten? De vloer van de living dweilen? Wie welke herstelling moet uitvoeren, is vaak voor ellenlange discussies tussen huurder en verhuurder. Maar hoe zit het eigenlijk als de verhuurder wel werken wil uitvoeren in de huurwoning? En wat met ingrijpende verbouwingswerken? Mag hij het contract dan opzeggen? Moet hij je dan elders een tijdelijke woonst aanbieden? En mag je na de werken terug? Of kan je gewoon weigeren dat de verhuurder werken uitvoert? Het Huurdersblad opent een dossier. Hoe zit het enerzijds in de private huur en anderzijds in de sociale huur? Zijn daar grote verschillen op te merken?

De verhuurder heeft het recht om dringende herstellingen uit te voeren. Dat zijn werken die niet tot het einde van het contract kunnen wachten wegens risico op meerschade, zoals een lek in het dak. Als dat niet onmiddellijk wordt hersteld, zal er steeds maar meer water binnenstromen zodat een mogelijke vochtplek op het plafond alsmaar groter wordt en hierdoor het pleisterwerk wordt aangetast en met hele stukken naar beneden kan donderen. Je moet de verhuurder trouwens meteen op de hoogte brengen van gebreken in de woning. Dat heet de meldingsplicht van de huurder. En om dat later nog te kunnen bewijzen, is een aangetekende brief vaak de enige manier. Breng je de verhuurder niet op de hoogte, dan kan de meerschade van dat neervallend plafond zelfs in jouw schoenen worden geschoven. Dringende werken moet je gedogen, zoals dat heet, wat de ongemakken ook mogen zijn. Maar duren ze langer dan veertig dagen, kan je wel een vermindering van de huurprijs vragen, tenzij het contract hiervan afwijkt. Zijn de werken daarentegen zodanig ingrijpend dat verdere bewoning niet langer mogelijk is, dan kan je vragen het contract te laten ontbinden.

Iets anders zijn niet noodzakelijke verbeterings- of vervangingswerken. Die mogen tijdens de loop van het contract niet zomaar zonder jouw toestemming door de verhuurder worden uitgevoerd. Als je nog een perfect werkende keuken uit de jaren vijftig met van die groene en rode kastjes hebt die de verhuurder wil vervangen, dan kan je dat weigeren. Ook mag hij tijdens de duur van de huur geen veranderingen aanbrengen, zoals van twee kleine kamers één grote polyvalente ruimte maken. *Betekent dit dat hij dan nooit kan investeren in zijn woning?*

Opzegging van het huurcontract door de verhuurder

Negen jaar is de standaardduur van het contract voor een woning die je tot je hoofdverblijfplaats bestemt. De verhuurder kan dat negenjarig contract ook niet zomaar opzeggen. Toch zijn er voor hem mogelijkheden opengelet om toch eerder opnieuw over de woning te beschikken. Zo kan hij het contract altijd opzeggen – met een termijn van zes maanden – als hij

zelf, of een van zijn familieleden tot en met de derde graad, de woning wil betrekken. Hij kan het contract ook ongemotiveerd maar mits betaling van een schadevergoeding opzeggen. Dat kan enkel tegen het verstrijken van het derde of het zesde jaar, opnieuw met een termijn van zes maanden. De vergoeding bedraagt negen of zes maanden huur als hij het opzegt tegen het derde of het zesde jaar.

Grote verbouwingswerken in de huurwoning

Een laatste mogelijkheid om het contract met zes maanden op te zeggen, is als hij de woning, of een gedeelte ervan, grondig wil verbouwen, vernieuwen of heropbouwen. Dat kan enkel tegen het derde of het zesde jaar. Hij kan dat ook zonder het verstrijken van een driejarige periode te moeten afwachten als hij in één enkel gebouw verschillende appartementen of studio's verhuurt waarin hij grote werken wil uitvoeren. Het zou praktisch niet werkbaar zijn als hij dan telkens op een driejarige periode van elk afzonderlijk contract moest wachten. Verhuurt hij een hele rij beluikhuisjes naast elkaar, dan geldt dat soepeler opzeggingsmotief niet. Het gaat hier dan niet om verschillende woningen in één gebouw maar om afzonderlijke woningen naast elkaar. Het mag ook niet om het even welke werken gaan. Ze moeten slaan op het bewoonde gedeelte en verdere bewoning moeilijk of onmogelijk maken. Werken aan de voor-gevel, aan een niet bewoond bijgebouw, oprit of tuin zijn niet voldoende. En het moet om grote werken gaan die minstens een bedrag vertegenwoordigen van drie jaar huishuur. De verhuurder moet dat ook allemaal kunnen aantonen met een gedetailleerd bestek, met de beschrijving van de werken met een gedetailleerde raming van de kosten of met een kopie van het contract met zijn aannemer. Als er een bouwvergunning nodig is, moet hij je die kunnen voorleggen. De specialisten zijn het in hun gespecialiseerde boeken onderling niet eens of deze documenten al in de opzeggingsbrief zelf moeten zitten of dat het voldoende is dat hij je die – op je verzoek – later bezorgt.

De werken moeten worden aangevat ten laatste binnen de zes maanden na het verstrijken van de opzegging en moeten ten laatste vierentwintig maanden na deze datum beëindigd zijn. Als de verhuurder het contract opzegt voor verbouwingswerken, moet hij zijn plannen ook daadwerkelijk uitvoeren. Hij mag het opzeggingsmotief niet misbruiken om je 'gemakkelijk' weg te krijgen. Als hij de werken niet, te laat of niet volledig heeft uitgevoerd, dan heb je recht op een schadevergoeding van achttien maanden huur. Tenzij hij buitengewone omstandigheden kan invoeren die de werken verhinderd hebben, zoals zijn aannemer die failliet is gegaan.

Mag de huurder tot slot terug na de werken?

Vooraleer hij met de grote werken kan beginnen, moet de verhuurder het huurcontract eerst opzeggen. En het contract opzeggen, betekent het wel degelijk definitief beëindigen. Na de werken mag de verhuurder de woning zelf gaan bewonen, verkopen of opnieuw verhuren aan wie hij wil. Je hebt dus niet het recht om terug te keren. In de sociale huur is dat anders. Daar moet de sociale huisvestingsmaatschappij je contract niet opzeggen, ze hoeft enkel elders voor tijdelijke huisvesting te zorgen als dit nodig is, en je dan – als je nog aan de voorwaarden qua rationele bezetting voldoet – laten terugkeren. Een heel ander systeem dus... Meer hierover op de volgende pagina's.



Weigeren bouwvergunning geen excuus voor verhuurder

BOUWVERGUNNING TE LAAT OF GEWEIGERD?

► Kan de verhuurder ook buitengewone omstandigheden invoeren als hij zijn bouwvergunning te laat of zelfs helemaal niet heeft gekregen waardoor de werken te laat of zelfs helemaal niet werden uitgevoerd? Soms heeft de verhuurder inderdaad een stedenbouwkundige vergunning van de gemeente nodig. Dat is een vergunning die hem de toestemming geeft om bepaalde verbouwingen te mogen uitvoeren. Je krijgt een bouwvergunning ofwel binnen de 75 kalenderdagen nadat je het volledigheidsbewijs hebt ontvangen (als alle nodige documenten zijn afgeleverd). Ofwel wordt die termijn verlengd tot 105 dagen als er een openbaar onderzoek nodig is. Wordt er gewerkt aan een gemeenschappelijke muur, dan zal enkel de aanpalende buur een brief in de bus krijgen en is enkel een beperkt openbaar onderzoek nodig. Maar als je bijvoorbeeld het volume of het aantal woonunits van het gebouw wil wijzigen, dan is een volledig openbaar onderzoek nodig. Dat moet er ook een plakkaat worden opgehangen en kunnen er mogelijks bezwaarschriften worden ingediend. Je krijgt tot dertig dagen de tijd om bezwaar in te dienen. Dat plakkaat blijft er hangen tot de uiteindelijke goedkeuring van de bouwvergunning. Bezwaar kan enkel als dit 'stedenbouwkundig verantwoord' is. Als huurder kan je dus geen bezwaar indienen tegen de aanvraag in de hoop de opzegging hiermee niet te laten doorgaan. In Gent worden gemiddeld 13 % aanvragen geweigerd (cijfers vanaf begin 2011). Het ging hier wel om alle bouwvergunningen, niet alleen voor woningen. Heeft de verhuurder de bouwvergunning op zak, dan is hij niet verplicht om de werken daadwerkelijk uit te voeren. In dat geval vervalt de bouwvergunning na twee jaar.

De bouwvergunning blijft dus twee jaar geldig. De werken moeten zes maanden na het verstrijken van de opzegging een aanvang nemen. Het behandelen van de vergunning neemt maximaal 105 kalenderdagen in beslag. Als de verhuurder de vergunning tijdig aanvraagt en die wordt hem toegekend, heeft hij nog ruim de tijd om de werken uit te voeren. Dat hij zijn vergunning te laat of niet krijgt, vormt voor een voorzichtige verhuurder dus geen buitengewone omstandigheid. En onvoorzichtig zijn is geen buitengewone omstandigheid die de verhuurder kan invoeren om de schadevergoeding van achttien maanden huur te ontlopen.



Resoluties worden gestemd

RESOLUTIES

› Tijdens het bewonerscongres werden de sociale huurder acht resoluties ter stemming voorgelegd. Een ervan was dat de huurprijs of de marktwaarde van de sociale woning niet mag stijgen als de woning energiezuinig wordt gemaakt. De Vlaamse regering wil tegen 2020 alle daken geïsoleerd, overal dubbel glas en een energiezuinige verwarmingsinstallatie. Bij bijna de helft van de sociale woningen is dat nog niet het geval. Dat betekent de komende zeven jaar belangrijke energiezuinige investeringen.

Net als elke private huurwoning moet ook de sociale woning beantwoorden aan de minimale kwaliteitsvereisten. Dat houdt ook in dat de huurder ze tegen een redelijke energiekost moet kunnen verwarmen. In een slecht geïsoleerde woning of met een energieverslindende verwarmingsinstallatie gaat dat niet. Als in de private huur de verhuurder de woning renoveert opdat die wel aan die minimale energievereisten beantwoordt, dan mag hij de marktwaarde van de woning niet herzien noch mag de huurprijs naar omhoog. Welnu, in de sociale huur zou dezelfde regel moeten gelden. Je mag de sociale huisvestingsmaatschappij niet extra belonen omdat die de woning louter energiezuinig maakt. Dubbel glas, een geïsoleerd dak en een energiezuinige verwarmingsketel zijn elementaire vereisten. En daarvoor moet de sociale huurder niet extra betalen.

Deze resolutie, en alle andere trouwens, werd nagenoeg voltallig aanvaard en wordt meegenomen naar nader overleg.

INGRIJPENDE RENOVATIE IN DE SOCIALE HUUR: WAT MET DE HUURPRIJS?

Hoboken, 27 oktober vorig jaar: meer dan 460 sociale huurders vinden hun weg naar het jaarlijkse (elfde nu al) bewonerscongres van Vivas (vereniging van inwoners van sociale woningen) om te debatteren over wat er hen staat te gebeuren als de huisvestingsmaatschappij grote renovatiewerken heeft aangekondigd.

Ook Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, was present. Zij benadrukte dat goed wonen meer is dan een dak boven je hoofd. Ook betaalbaar en energiezuinig wonen in een aangename buurt is belangrijk. En niet te vergeten een goede relatie met je huisvestingsmaatschappij. Renovatie heeft veel te lang in de schaduw gestaan van nieuwbouw, dat al het geld opslokte. Bestaande woningen werden niet opgeknapt. Bij haar aantreden wou ze een zicht op de aanwezige mankementen in alle sociale woningen. Maar tot haar grote verbazing kon niemand haar dat vertellen. Dus moest ze het de maatschappijen eerst zelf laten uitzoeken. Wat blijkt? Meer dan de helft van de sociale woningen is aan renovatie toe. De minister wil hier graag de nodige centen (tot een half miljard euro voor de komende vijf jaar) voor uittrekken, want een slechte woning is slecht voor de schoolresultaten van je kinderen, slecht voor je gezondheid en zelfs slecht voor je relatie. Aangezien renovatie veel geld kost, kan je niet meteen alles beginnen renoveren. Je hebt een stappenplan nodig en begint met de allerslechtste woningen.

Wat dan met de huurprijs? Zal die dan niet spectaculair stijgen? Naast een mogelijke verplichte tijdelijke verhuis baart dat veel huurders de meeste kopzorgen. De minister ziet twee keuzes: ofwel besteed je als overheid meer middelen aan renovatie, ofwel doe je dat niet maar dan moet het geld elders worden gehaald en slaat onherroepelijk de huurprijs op. En ze wil die huurprijzen toch onder controle houden. Dus krijgen de maatschappijen meer middelen zodat de huurprijs na de renovatiewerken gemiddeld niet fors hoeft op te slaan. Toch dit. Het is niet meer dan rechtvaardig, voegt ze er nog aan toe, dat wie een slechte woning huurt, iets minder betaalt. En omgekeerd is een kleine stijging van de huishuur na ingrijpende verbeteringswerken evenzeer gerechtvaardigd. Tot slot wil ze



Minister Freya Van den Bossche



Proefrenoveren (foto © Nieuw Dak)

de maatschappijen de kans geven om zelf hun werking te evalueren en bij te sturen waar nodig. Dat zal door de visitatiecommissies gebeuren. Dat is geen inspectie maar een kanaal om problemen bespreekbaar te maken en tot oplossingen te komen.

De huurder betrekken bij grote renovatiewerken: proefwonen

Een andere resolutie eist dat de huurder tijdig bij de renovatiewerken betrokken wordt. En betrokken blijft bij elke fase: de planning, de uitvoering en de verhuis. Verschillende huisvestingsmaatschappijen vervullen deze taak al plichtsbewust en vragen de huurder eerst wat hij goed of slecht aan zijn woning vindt. Bij de renovatie wordt dan met zijn opmerkingen rekening gehouden. Maar het kan nog beter. Nieuw Dak, een sociale huisvestingsmaatschappij uit Genk, heeft de afgelopen jaren heel wat inspanningen geleverd om de huurder tijdens grote renovatiewerken inspraak te geven, onder meer met kijkdagen, huisbezoeken, stuurgroepen... en met proefwonen.

In 2010 startte Nieuw Dak met de voorbereidende werken voor de renovatie van een tweehonderdtal seniorenwoningen. De maatschappij begon eerst met het samenstellen van twee stuurgroepen voor het proefwonen-project: een stuurgroep met onder andere zorgverleners, architect, medewerkers van Nieuw Dak en huurders, een andere met huurders en bewoners van de wijk en van de buurtwerking en opnieuw enkele medewerkers van de maatschappij. Opzet was om vanuit hun ervaringen en deskundigheid tot een proefontwerp te komen. Op basis van deze resultaten begon Nieuw Dak aan de proefrenovatie van vier woningen.

Bedoeling was dat zowel huurders van de wijk als zorgverleners die renovatie konden ervaren en evalueren. Want het gaat om woningen waarin de huurder voor de rest van zijn leven moet kunnen blijven wonen, ook wanneer hij minder mobiel is. Er werden twee kijkdagen georganiseerd waar de huurders de nodige tekst en uitleg kregen. Maar de maatschappij deed er nog een schepje bovenop. De huurders kregen de kans om veertien dagen 'op vakantie' te gaan in een van deze 'geproefrenoveerde' woningen om nadien hun commentaar te geven over wat goed was en wat misschien toch nog beter kon. Daar heeft de maatschappij in de mate van het mogelijke rekening mee gehouden. En dat is niet meer dan logisch: huurders



Renovaties kritisch bekeken (foto © Nieuw Dak)

leven dag in dag uit in hun woning en weten dus het best wat er goed is en wat voor verbetering vatbaar. Het is verstandig hiermee rekening te houden. De mensen konden dus veertien dagen de woning kosteloos bewonen, in ruil voor hun feedback op de proefrenovatie. Er werd gewerkt met een fotoboek waarin men zijn bemerkingen kon noteren. Men kon ook rode en groene stickers in de woning aanbrengen om aan te tonen wat goed en wat minder was. De maatschappij wou een zo breed mogelijke waaier van huurders laten proefwonen: koppels en alleenstaanden, huurder van 55 tot 95 jaar, mensen met en zonder nood aan hulp of verzorging in huis, en validen en mindervaliden.

De ervaring leert dat als de huurder betrokken wordt bij de renovatie, wanneer hij mee het denkproces voert en alle overwegingen en beslissingen kent, hij achteraf extra tevreden is met het resultaat. Indien het praktisch en financieel mogelijk zou worden gemaakt, is het zeker een pluspunt voor elke huisvestingsmaatschappij en haar huurders om zo te kunnen werken.



Renovaties evalueren (foto © Nieuw Dak)

De huurprijs van de tijdelijke sociale woning tijdens de renovatiewerken

Soms zijn de renovatiewerken zodanig ingrijpend dat de huurder tijdelijk naar iets anders moet. Maar na de werken heeft hij het recht terug te keren naar zijn oorspronkelijke sociale woning, op voorwaarde dat die – op nieuw – beantwoordt aan de rationele bezetting (gezinsgrootte en eventueel handicap van een gezinslid). De huurprijs van de tijdelijke woning mag niet hoger zijn dan die van de oorspronkelijke woning. Dat staat zo in de sociale typehuurovereenkomst die sinds 2008 werd ingevoerd. Blijft de huurder daarentegen definitief in de nieuwe, oorspronkelijk bedoeld als tijdelijke woning, dan mag de huurprijs wel worden aangepast aan de marktwaarde van die woning.

Toen Kempisch Tehuis, een huisvestingsmaatschappij uit het Limburgse Houthalen-Helchteren, een hele sociale woonwijk in Bocholt aan het renoveren was, kregen ook de huurders daar elders een tijdelijke woning. Maar ze moesten daar wel een hogere huurprijs betalen. Dat druist in tegen de bepalingen van de sociale typehuurovereenkomst. Aangezien onderhandelen – zelfs met tussenkomst van Huurderssyndicaat Limburg – niet het verhoopte resultaat opleverde, stapten vijf huurders naar de vrederechter om de onrechtmatige huuropslag terug te vorderen. Kempisch Tehuis argumenteerde dat de betrokken sociale huurcontracten van voor 2008 dateerden en dat die nieuwe regeling dus niet van toepassing was. De hogere huurprijs was dus wel mogelijk. Maar de vrederechter oordeelde dat de nieuwe regeling wel degelijk op alle sociale huurders slaat, ongeacht de aanvangsdatum van het huurcontract. Dat vloeit voort uit het gelijkheidsbeginsel.

DE VISITATIECOMMISSIES: SOCIALE HUISVESTINGSMACHTSCHAPPIJEN BEOORDEELD



Volledige visitatieraad (foto © Wonen Vlaanderen)

Gerard van Bortel, voorzitter van de visitatieraad (vierde van rechts op de foto): 'Wij willen een kritische vriend zijn van de maatschappijen. Vriend omdat wij het belang van de sociale huisvestingsmaatschappijen voor betaalbaar wonen in Vlaanderen volledig onderschrijven, vriend omdat we oog hebben voor betrokkenheid, inspanningen en mooie resultaten. Kritisch als dat nodig is wanneer resultaten en inspanningen achterblijven. Kritisch ook in onze zoektocht naar de oorzaken van achterblijvende prestaties. Oorzaken die binnen maar ook buiten de maatschappij kunnen liggen [...]'

► In welke mate wordt de huurder tijdens de renovatiewerken begeleid? Welke houding neemt de maatschappij aan? Klantvriendelijkheid kan niet in een wet of regeltjes worden gegoten, het gaat veeleer om een houding. Bepaalde zaken kan je wel meten, bijvoorbeeld hoelang de huurder moet wachten op een antwoord op zijn brief. Minister Freya Van den Bossche besliste de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen door te lichten. De visitatieraad werd in het leven geroepen. Enkele specialisten zullen elke maatschappij onder meer op woonkwaliteit, klantvriendelijkheid, sociaal beleid en betaalbaarheid controleren. Die visitatieraad zelf bestaat uit twaalf leden. Die zal dan per maatschappij verschillende visitatiecommissies samenstellen met telkens drie leden van de visitatieraad.

De eerste commissies zijn in november vorig jaar van start gegaan. Er wordt niet enkel gepraat met de directie en het personeel van de maatschappij maar ook met het gemeentebestuur, het ocmw en de huurdersbond. Ook de huurder mag zijn zegje doen. Alles wat in de gesprekken wordt gezegd, zal anoniem worden behandeld zodat bewoners niet hoeven te vrezen voor 'repesailles'. Bedoeling is om zo waarheidsgetrouw mogelijk aan te geven welke zaken goed lopen en welke zaken minder goed (of ronduit slecht). Over hoe de uitnodigingen of gesprekken zullen verlopen, bestaat nog geen vast stramen of strikte richtlijnen. Waar men weet heeft van georganiseerde bewonersgroepen, worden die uiteraard betrokken en bevraagd. Maar dat sluit echter niet uit dat er ook met individuele bewoners zal worden gesproken. Als je dus een uitnodiging in de bus krijgt, aarzel dan niet en grijp deze kans met beide handen aan. Enkel op deze manier kan er rekening worden gehouden met jouw bekommernissen en/of aanbevelingen.

HUREN VIA HET INTERNET

Waar wetenschappers vroeger (en nu nog steeds) veel geld moesten neerleggen om de resultaten van hun soms jarenlang onderzoek te mogen publiceren *in de gespecialiseerde vakpers*, wordt alles nu op het internet gezet, gratis toegankelijk voor iedereen. Mensen over de hele wereld delen hun kennis om gezamenlijk projecten uit te werken. Vroeger was hiervoor de afstand veel te groot. Dichter bij huis vullen steeds meer mensen hun belastingsbrief online in en betalen 's avonds nog snel die vervelende factuur vanop de computer. Voor velen is een leven zonder internet stilaan ondenkbaar geworden. Zal het dan nog lang duren vooraleer je via het internet ook een huurcontract kunt sluiten? Dat je de verhuurder of het vastgoedkantoor met andere woorden niet langer in persoon moet ontmoeten? Maar hoe moet dat digitale huurcontract dan ondertekend worden?

De digitale handtekening

Zal een digitale handtekening ooit de klassieke handtekening vervangen? Maar wat is dat eigenlijk? Een digitale handtekening is een methode om zeker te zijn van de juistheid van digitale informatie die bijvoorbeeld via de telefoonlijn of via het internet wordt doorgestuurd. Omdat steeds meer handel online wordt gevoerd, heeft Europa de digitale handtekening gelijkgeschakeld aan de handtekening op papier. Ze geeft de ontvanger het vertrouwen dat de zender van een bericht inderdaad degene is wiens naam als afzender in het bericht staat. Die laatste kan zijn bericht ook niet langer ontkennen. Ook moeten beide partijen kunnen weten dat het bericht tijdens het verzenden niet veranderd is. Er zijn verschillende technologieën op de markt om een veilige elektronische handtekening aan te maken, maar de specialisten verwachten in hun gespecialiseerde boeken dat onder meer de digitale of numerieke handtekening met een asymmetrische cryptografie met een openbare en een private sleutel het meest gebruikt zal worden. Ze werd zelfs door de regering gekozen voor haar *e-Government-projecten*, bijvoorbeeld voor de elektronische identiteitskaart.

Hoe gaat dat in zijn werk? Jan wil een elektronisch ondertekende boodschap naar Nele mailen. Nadat hij zijn bericht heeft ingetikt, laat hij er via een wiskundige bewerking een samenvatting van maken. Dat is een onomkeerbare keten van gegevens die het bericht voorstelt. Deze voorstelling maakt het ook mogelijk elke wijziging op te sporen. Nele kan met haar



sleutel het ontvangen gecodeerde bericht vergelijken met de originele ongecodeerde tekst van Jan. Als er geen wijzigingen zijn, dan weet ze dat het wel degelijk van Jan komt. Veel hoeft ze daar allemaal niet zelf voor te doen. De computer doet het voor je: in de praktijk verricht de software automatisch al deze operaties. Maar het vergt natuurlijk wel wat computerkennis en de nodige apparatuur en software. En niet elke huurder, en van zijn kant ook niet elke verhuurder, heeft dat in huis.

Wel kan je via het internet, op www.myrent.be, digitaal een huurcontract opmaken. Maar het moet dan wel nog worden afgeprint om zowel door huurder als door verhuurder met de hand te worden ondertekend. Je kan het contract wel al via het internet laten registreren. Je scant het in en mailt het als pdf-bestand door naar het registratiekantoor. Maar voorlopig blijft het digitale huurcontract wellicht nog eventjes toekomstmuziek. Daarnaast zit je ook nog met de kwestie van de intredende plaatsbeschrijving. De huurwet zegt dat die nog steeds op tegenspraak moet worden opgemaakt. Dat betekent dat beide partijen aanwezig of op zijn minst vertegenwoordigd moeten zijn. En dat is

WORDT EEN E-MAIL ALS BEWIJS ERKEND? HEEFT HET DEZELFDE WAARDE ALS EEN AANGETEKENDE BRIEF?

› Een e-mail kan hooguit als een vermoeden of als begin van schriftelijk bewijs worden beschouwd. Een e-mail moet worden aangevuld met andere bewijsmiddelen om de rechter te overtuigen van de bewijskracht. Een verstuurd e-mail zal zeker niet zomaar als bewijs worden aanvaard, ook niet met leesbevestiging. Wel sta je al heel wat sterker als de verhuurder op je e-mail heeft geantwoord. Maar dat geldt ook voor de gewone, niet aangetekende brief. Volgens de huurwet moet een opzegging aan geen vormvereisten voldoen, hij hoeft zelfs niet aangetekend. Probleem is altijd de bewijslast: kan je bewijzen dat je het contract hebt opgezegd? Als je per gewone brief opzegt en de verhuurder stuurt je, eveneens per gewone brief, zijn voorstel van bezoeken door, dan erkent hij schriftelijk dat hij je opzegging heeft ontvangen en kan hij die later niet langer ontkennen. Hetzelfde principe geldt dus voor de e-mail.

niet zo onlogisch. Sommige gebreken – zoals vochtplekken – kunnen door de verhuurder weggecamoufléerd zijn maar kan je soms wel opmerken door ze te ruiken...

Huurdersblad online

Waarmee me alleen maar willen gezegd hebben dat in de zeer nabije toekomst het Huurdersblad ook op het internet zijn weg zal vinden. Op onze website (www.huurdersbond.be) verschijnt binnenkort ook het Huurdersblad online, met bijkomende artikels, relevant recent nieuws en diepgaande achtergrondinformatie. Al lang kan je trouwens ook oudere Huurdersbladen op onze website terugvinden, in de rubriek *publicaties* → *Huurdersblad archief*. Echt een muis-klik waard om nog eens in het verleden te gaan graven.

HUURDERSORGANISATIES

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



HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

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

Spreekuren Gent (Sint-Amandsberg) · iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u
Aalst · iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Woonwinkel – Molenstraat 30)

Eeklo · iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16 A)

Ronse · elke eerste maandag tussen 16 en 18 u en alle andere maandagen tussen 14 en 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 rekeningnummer BE55 8802 5474 1144.

Telefoneren kan tussen 10 en 12 en tussen 13 en 16 u.

STEUNPUNT WAASLAND

Parklaan 14 bus 2 · 9100 Sint-Niklaas · tel.: 03/766.16.44 · fax: 03/777.33.29 · e-mail: 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 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)

Leden **NIEUW!** 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 · elke eerste, derde en vijfde woensdagavond tussen 17 en 19 u en de tussenliggende weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (**NIEUW!** Mechelsestraat 10)

Mechelen · elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag van 18 tot 19.30 u (Wollemarkt 34)

Willebroek · elke woensdag tussen 10.30 en 12 u (Tisseltsesteenweg 27 · lokalen OCMW)

Leden Het lidgeld bedraagt 15 € per jaar (rekeningnummer BE46 8802 6108 4136).

STEUNPUNT TURNHOUT

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

Spreekuren Turnhout · elke voormiddag van 9 tot 12 u zonder afspraak en elke namiddag op afspraak (woensdag hele dag toe), elke maandag (**NIEUW!**) 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)

Leden Het lidgeld bedraagt 15 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE24 0012 5783 1938). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

HUURDERSBOND WEST-VLAANDEREN

Vlamingdam 55 · 8000 Brugge · tel.: 050/33.77.15 · fax: 050/34.14.83 · e-mail: huurdersbond.westvlaanderen@yucum.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 15 tot 18 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 27) **NIEUW!**

Roeselare · zonder afspraak: maandag van 15 tot 17 u en woensdags van 10 tot 12 u (Woondienst, Zuidstraat 15)

Ieper · zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A)

Diksmuide · zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

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

STEUNPUNT OOSTENDE

Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende · tel.: 059/59.20.34 (**NIEUW!**) · 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 vrijdag van 13 tot 16 u

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

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

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

Spreekuren Leuven · vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)

· na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u

Vilvoorde · na afspraak elke tweede en vierde woensdag van de maand tussen 13.30 en 18 u (Leuvensestraat 117, tel.: 0494/99.51.43)

· na afspraak elke eerste, derde en vijfde woensdag 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.: 016/82.34.33)

Zellik · na afspraak elke tweede en vierde woensdag 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) – **NIEUW!**

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.

Tessenderlo · donderdag van 13.30 tot 16 u (Solveld 32)

Ham · vrijdag van 9 tot 12 u (OCMW, Roerdompstraat 7)

Leopoldsborg · donderdag van 9 tot 11.30 (Tramstraat 43)

Beringen · maandag van 16 tot 19 u (AC, Mijnschoolstraat 88)

Dijsen-Stokkem · maandag van 14 tot 16 u (Sociaal huis, A. Sauwenslaan 80)

Genk · donderdag van 9 tot 12 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)

Maaseik · dinsdag van 13.30 tot 16 u (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)

Neerpelt · donderdag van 13.30 tot 16 u (Gemeentehuis, Kerstraat 7)

Sint-Truiden · dinsdag van 9.30 tot 12 u (Kazernestraat 13)

Tongeren · woensdag van 13.30 tot 16 u (Nieuwe Volksbond, Stationslaan 34)

Leden Het lidgeld bedraagt 15 euro en voor bijkomende dienstverlening 50 euro per jaar of 10 % van de basishuur voor huurders die een pand huren met een maandelijke huishuur van 700 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)