

P802005

Drukwerk tegen  
verlaagde taks

Afgiftekantoor  
Antwerpen X

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

# HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt voortaan driemaandelijks › NUMMER 215 › juni 2013 › zomernummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

**De muren in je woning op enkele dagen helemaal zwart › 6**

**Mag een vastgoedmakelaar je geboorteplaats opvragen? › 10**

**Sociale dakisolatie › 13**

**Betaal je een faire huurprijs? Check het op de huurschatter › 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

Spraakmakende en sprankelende berichten uit het huurderslandschap van de hand van

Geert Inslegers,  
Filip Tollenaere en  
Myriam Vanvinckenroye  
en snedig beschilderd door Tom.

Ook deze keer meer dan 18.250 Huurdersbladen die hun weg naar evenveel huurbrievenbussen zullen vinden.

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



#### Voorpagina

› (samen) huren op de private huurmarkt in Gent  
(foto genomen in het STAM)

Om alvast al aan te duiden op de verjaardagkalender in de keuken: het volgende **HUURDERSblad** (nummer 216 al!) komt er midden september aan.

## EEN FLINK PAAR TANDJES BIJSTEKEN VOOR DE PRIVATE HUUR IS BROODNODIG

Minister Freya Van den Bossche (sp-a) heeft recent haar Vlaams verhuurplan gelanceerd ter versterking van de private huurmarkt *voor alle partijen*. De minister verklaart hierover het volgende: 'Lange tijd was de private huurmarkt een blinde vlek in het woonbeleid van de overheid, die vooral oog had voor eigendomsverwerving enerzijds en sociale huur anderzijds. Het aanbod op de private huurmarkt in Vlaanderen daalde de afgelopen decennia stelselmatig. En in toenemende mate zijn het mensen met een laag inkomen die huren. En dat houdt voor de verhuurder dan weer een groter risico op wanbetalingen in. Die evoluties hebben zich onder meer vertaald in stijgende prijzen, een mindere kwaliteit van de huurwoningen en discriminatie – vooral in het lagere segment van de markt – van bepaalde groepen', aldus de Vlaamse minister voor wonen.

Het Vlaams verhuurplan bevat de introductie van de huurschatter (www.huurschatter.be) waarover je in dit nummer meer kunt lezen. Wanneer huurder of verhuurder de gevraagde gegevens intikt, krijgt hij, op basis van de marktwaarde van de woning, een inschatting van een faire (?) huurprijs. Op die manier wordt de huurmarkt transparanter. Daarnaast zet de minister de voordelen van een sociaal verhuurkantoor voor de verhuurders in de spotlights. Ze wil het aantal woningen verhuurd door sociale verhuurkantoren (6.401 eind 2012) tegen 2020 optrekken tot 10.000. Hiervoor werd op jaarbasis twee miljoen euro extra uitgetrokken. Ten slotte verwijst de minister naar reeds bestaande premies en tegemoetkomingen voor private verhuurders die willen investeren in de kwaliteit van hun woningen. Zoals de sociale dakisolatie, de Vlaamse renovatiepremie en de Vlaamse verbeterings- of aanpassingspremie.

Het siert de minister dat ze eindelijk de aanbod- en vraagproblemen van de private huurmarkt op scherp zet en pleit voor meer overheidsbeleid. Maar met alle respect. We vrezen dat dit de immense problemen van de ondermaatse kwaliteit en onbetaalbaarheid niet meteen zal oplossen. Daarvoor zijn deze overheidsingrepen, hoewel zeker met goede intenties, te weinig doortastend en zijn de budgettaire inspanningen te klein.



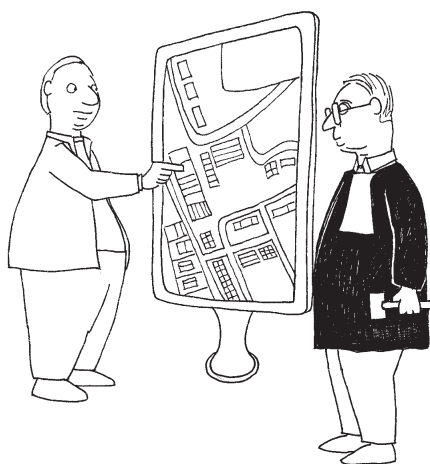
De minister – en we treden haar hierin bij – stelt zelf dat, zeker in de onderste regionen van de huurmarkt, er sprake is van stijgende prijzen en mindere kwaliteit. Welnu, dan zal de huurschatter voor deze woningen ook deze realiteit weergeven, wat niet noodzakelijk een faire huurprijs impliceert. Want de huurschatter geeft de huurprijs weer op basis van vergelijking met gelijkaardige woningen qua ligging, uitrusting en kwaliteit. De scheeffrekking tussen huurprijs en kwaliteit zien we trouwens terug in het gehele laagste marktsegment, omdat daar nu eenmaal, mede door ons klein aandeel sociale huurwoningen, de vraag veel groter is dan het aanbod. Een echt faire huurprijs zal dit dus niet opleveren. Daarvoor zou de huurprijs van overheidswege moeten worden gecorrigeerd in functie van de veelal ondermaatse woonkwaliteit.

# GEEN OPZEG OF DUBBELE HUUR BIJ INTERNE MUTATIE NAAR ANDERE SOCIALE HUURWONING

**Sociale huurders die intern muteren naar een andere sociale huurwoning van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij, hoeven geen dubbele huur te betalen. Toch niet als de huurder tijdig verhuist. Rekent je maatschappij je toch dubbele huur aan, neem dan contact op met de huurdersbond. Wij leggen dan klacht neer bij de toezichthouder en zorgen ervoor dat je geen dubbele huur moet betalen. Eerder heeft Huurdersbond Vlaams-Brabant met goed gevolg voor de huurder zo'n klacht neergelegd.**

Sociale huurders verhuizen soms van de ene sociale woning naar de andere binnen dezelfde huisvestingsmaatschappij. Zoets wordt een 'mutatie' genoemd. Soms is die mutatie gedwongen. Wanneer de sociale huisvestingsmaatschappij bijvoorbeeld grote renovatiewerken wil uitvoeren waarbij de huurders noodgedwongen de woning moeten verlaten en al dan niet tijdelijk moeten verhuizen naar een andere sociale huurwoning. Er bestaan echter ook vrijwillige mutaties. Soms wil de sociale huurder naar een andere buurt of wijk. Deze zittende huurder moet zich dan opnieuw inschrijven als kandidaat-huurder en zijn chronologische beurt afwachten tot er een woning vrij komt die beantwoordt aan zijn keuze en de rationele bezettingsnorm. Die legt de sociale huisvestingsmaatschappij in haar intern toewijsreglement vast. De maatschappij legt daarin de regels vast welke woning (aantal slaapkamers) geschikt is voor welke gezinsgrootte. Een sociale huurder kan zich ook met een reglementaire voorrang als kandidaat-huurder inschrijven. Dit is het geval als zijn huidige woning niet langer aangepast is aan zijn gezinsgrootte of aan de fysieke staat van een van de gezinsleden, zoals voorgescreven door het intern toewijsreglement.

In al die gevallen is er dus sprake van mutatie van een zittende sociale huurder naar een andere sociale huurwoning bij dezelfde huisvestingsmaatschappij. De normale gang van zaken is dan dat wanneer de geschikte woning vrij komt en hem wordt toegewezen, het huurcontract van zijn vroegere woning automatisch een einde neemt op de datum waarop hij in de andere sociale huurwoning intrekt. Sommige huisvestingsmaatschappijen, en met



name vooral Dijledal van Leuven, eisen dat de zittende huurder dan vanaf het moment van toewijzing van de andere woning, zijn huurcontract voor de bestaande woning eerst moet opzeggen met een opzeggingstermijn van drie maanden. Ook wanneer het contract voor de nieuwe woning al eerder een aanvang neemt. De sociale huurder zit dus met een dubbele huishuur: het nieuwe huurcontract is al begonnen terwijl het oude nog loopt. Niet meer of niet minder dan een lepe truc van de huisvestingsmaatschappij om op die manier vlug wat dubbele huurinkomsten te incasseren. Huurdersbond Vlaams-Brabant was het met deze praktijken niet mee eens en legde klacht neer bij de toezichthouder. Dat is een door de overheid aangestelde, onafhankelijke en onpartijdige controleur die toeziet of de re-

gels wel worden nageleefd. Die vernietigde de beslissing van de maatschappij om bij mutatie de huurder tot een opzegging te verplichten en aldus dubbele huur te eisen.

Maar Dijledal was het hier niet mee eens en tekende bij de bevoegde Vlaamse minister van wonen beroep aan tegen de beslissing van de toezichthouder. Maar de minister (Freya Van den Bossche) bekrachtigde de beslissing van de toezichthouder en stelde Dijledal in het ongelijk. Redenering? Bij een interne mutatie (binnen het patrimonium van dezelfde sociale huisvestingsmaatschappij) komt er geen einde aan de sociale huurrelatie terwijl dit bij een gewone opzegging daarentegen wel het geval is. Dat er geen einde komt aan de sociale huurrelatie, blijkt bijvoorbeeld uit de proefduur, die dan verder doorloopt voor de nieuwe huurovereenkomst. Elke nieuw sociaal huurcontract begint met een proefperiode van twee jaar. Zo heeft de huisvestingsmaatschappij tijd om na te gaan of je als sociale huurder de regels naleeft. Wordt het contract na de proefperiode van twee jaar niet opgezegd, dan wordt het er een van onbepaalde duur. Wanneer de huurder

tijdig de nieuwe woning betreft, komt er automatisch een einde aan het oude huurcontract en moet hij dus geen dubbele huur betalen. Ook verplicht het sociale huurbesluit (de huurwet voor de sociale huur) de sociale huurder om de woning permanent te betrekken en als hoofdverblijf te bestemmen.

En men kan nu eenmaal geen twee woningen tegelijkertijd permanent als hoofdverblijfplaats betrekken.

**De sociale huisvestingsmaatschappij mag bij een interne mutatie geen dubbele huishuur van de huurder vragen.**

Deze beslissing van de minister van 30 januari 2013 inzake de *shm* 36\_03 met betrekking tot dubbele huur bij interne mutatie kan je lezen op de website: [http://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning\\_voor\\_professionelen/beroepen\\_door\\_sociale\\_woonactoren/nieuwe\\_beroeppen](http://www.wonenvlaanderen.be/ondersteuning_voor_professionelen/beroepen_door_sociale_woonactoren/nieuwe_beroeppen)



HUURDER / VERHUURDER:

# WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

De mens (*en ons hele juridische systeem trouwens ook*) is geneigd te geloven dat het louter denken aan een handeling op zich niet voldoende is om die handeling ook daadwerkelijk uit te voeren (*en om ons daarvoor te straffen*). Reden zou zijn dat we – of ons brein dan toch – eerst ook nog de daadwerkelijke beslissing moeten nemen om die handeling echt te verrichten. Maar klopt dat wel? Want anderen beweren net het tegendeel: als het denken aan een handeling op zich alleen al sterk genoeg is, dan gaan we ze ook uitvoeren. Maar opnieuw, dat we niet alles uitvoeren waaraan we denken, komt omdat er zodanig sterke impulsen in ons hoofd ronddolen die juist pleiten tegen de uitvoering van die ene handeling ... Ik weet het dus niet meer, zucht de buurvrouw, blijkbaar dolen er in het hoofd van mijn verhuurder ook impulsen rond die pleiten tegen het herstellen van dat lek in mijn dak. Of zijn het eerder impulsen die zijn portemonnee zouden raken? En wat als ik kan aantonen dat ik hierdoor word gestoord in mijn rustig huurgenot, waarvoor ik overigens wel steeds stipt de volle huur betaal? Wat zouden zijn impulsen zijn als ik nu een deel van de huur zou inhouden? Zou hij dan anders gaan handelen, vraagt ze zich mijmerend af. Maar mag je de huishuur wel inhouden? Vraag dat maar aan de huurdersbond, die weet wel van aanpakken, zoals blijkt uit onderstaande, uit het leven gegrepen huuranekdotes.

## Huren zonder huurprijs

Ruben huurt al sinds 1996 een hoevetje op het platteland. Een contract hoefde niet, dat was niet nodig, zo stelde de verhuurder hem gerust. Hij beschikt dus al die tijd over een mondelinge huurovereenkomst, zoals dat heet. De huurprijs was zeer billijk, dus heeft Ruben de vele gebreken er de hele tijd voor lief bij genomen. Ongeveer zeven jaar geleden komt de verhuurder te overlijden en nemen zijn twee zonen de huur over. Ze gaan de woning verder aan Ruben verhuren, maar niet zonder deze eerst even te willen bekijken. Waarna ze merken dat oei oei we wisten niet dat de woning zich op de baan tussen Krottegem en Prutsebeke bevond en dat er toch een en ander aan mankeert. Maar niet getreurd, ze zullen zelf wel de nodige renovatiewerken uitvoeren – zij gaan dat allemaal wel bricoleren – en Ruben moet ondertussen zelfs geen huurprijs betalen. Ze vragen wel dat hij ook een handje helpt toesteken. Vandaag zijn de grootste werken welis-

waar achter de rug en moet enkel hier en daar nog iets worden afgewerkt, maar dat sleept nu, na zeven jaar, nog steeds aan. De zonen komen nog steeds af en toe, enkel op zaterdagvoormiddag, iets herstellen en Ruben betaalt nog steeds geen huur.

Zonder huurprijs is er geen huur en wordt de huurder niet door de huurwet beschermd.

beetje beu. Hij wil daarom opnieuw huishuur beginnen betalen en daarbovenop een schriftelijk contract. Maar is hij daar nog huurder? Want een van de hoofdverplichtingen van de huurder is het betalen van de huur! In ruil hiervoor levert de verhuurder de woning aan de huurder en staat hij in voor diens rustig huurgenot. Zonder huurprijs is er geen sprake van een huurcontract en wordt de huurder niet door de huurwet beschermd. Hierop is slechts één enkele uitzondering mogelijk, met name het renovatiehuurcontract. De huurder voert zelf werken uit

Nu begint hij zich niet alleen zorgen te maken over zijn woonzekerheid omdat hij al zeven jaar geen huur betaalt, maar wordt hij bovendien de invasie op zijn privacy tijdens het weekend ook een



die normaal gezien voor de verhuurder zijn, en die moet de huurder dan een tegenprestatie gunnen. Bij ingrijpende renovaties die ervoor zorgen dat de woning opnieuw aan de elementaire vereisten beantwoordt, is het verplicht dat de huurder als tegenprestatie tijdens de duur van de werken geen huurprijs verschuldigd is. De wet voegt er wel nog aan toe dat dergelijke renovatiecontracten schriftelijk moeten en dat de geraamde duur der werken redelijk moet zijn en in verhouding moet staan tot het werk dat nodig is. Bij Ruben is dat allemaal niet het geval, maar ergens waart de geest van het renovatiecontract hier wel rond.

Concreet nu. Ruben laat de verhuurders best – desnoods aangetekend – weten dat zijn geduld stilaan op is en waarbij hij toch aandringt op een schriftelijk contract met huurprijs. Mochten de verhuurders de mondelinge afspraken van zeven jaar geleden dan om een of andere reden ontkennen, dan zullen ze met een goede uitleg moeten afkomen waarom ze daar al die jaren samen met hem renovatiewerken hebben uitgevoerd en ze in heel die periode geen huurprijs hebben gevraagd.

## Snelle opzegging voor eigen bewoning

Robby en Natasja zijn net gaan samenwonen in een leuk appartement. Dat ze zelf alles hebben geschilderd deert hen niet, ze hebben een contract van negen jaar en zijn van plan om er nog vele mooie jaren te spenderen. Vandaar dat ze voor hippe doch gedistingeerde kleuren – zo zijn ze wel, mensen met smaak – hebben gekozen en voor een elegante stof voor hun

gordijnen op maat. Alles ziet er dus picobello uit. Maar amper twee maanden later wacht hen een onaangename verrassing in de brievenbus: de huisbaas zegt het huurcontract op omdat zijn dochter in het appartement komt wonen. Een opzegging voor eigen bewoning dus. Hadden Robby en Natasja dit op voorhand geweten, dan hadden ze meer dan waarschijnlijk het appartement nooit gehuurd. Nu hebben ze echter kosten noch moeite gespaard in de veronderstelling – of is het nu waan – dat ze er ettelijke jaren van zouden kunnen genieten.



Ofschoon dit contractueel kan worden uitgesloten of beperkt, is de opzegging voor eigen bewoning wel een wettelijk recht van de verhuurder. Zeker als er sinds de ondertekening van het contract een nieuw element is opgedoken dat het begrijpelijk maakt dat hij zo snel na de ondertekening het contract moet opzeggen voor eigen bewoning. Denk bijvoorbeeld aan een echtscheiding waardoor hij – ook tegen zijn eigen verwachtingen in – snel een ander onderkomen nodig heeft. Maar als er zo geen nieuw element kan worden aangetoond, heeft de verhuurder bij het sluiten van het negenjarig contract in elk geval onzorgvuldig gehandeld. De wet laat hem dan wel een opzegging voor eigen gebruik toe, dat geeft hem nog geen vrijbrief voor ondoordacht handelen. Erger zou het nog zijn mocht hij doelbewust hebben gehandeld: hij laat de huurders schilderen zodat zijn dochter dat allemaal niet meer hoeft te doen. Onze huurders kunnen dan ook een schadevergoeding vragen voor op zijn minst de kosten die ze hebben gemaakt. Gelukkig hebben ze alle betaalbewijzen en aankoopbonnetjes goed bijgehouden zodat ze hun kosten (verven van het appartement) en hun schade (verhuiskosten, plaatsbeschrijving) kunnen aantonen en verhalen.

### Onrecht in ons huurrecht

Recht op wonen is een grondrecht. Maar voor steeds meer mensen is dat al lang geen evidentie meer. Steeds maar meer huurders krijgen het moeilijk om de huur te betalen. En dan heb je al een dak boven het hoofd. Is dat grondrecht op wonen afdwingbaar? In *Huurdersblad* 204 (mei 2011, ook terug te vinden op onze website in de rubriek *publicaties* → *Huurdersblad archief*) kon je al lezen dat dit in sommige gevallen in Frankrijk wel kan. Ook in Schotland is dat het geval voor daklozen. In België is dat nog jammer genoeg niet zo. Maar er gaan steeds meer stemmen op dat dit ook in Vlaanderen toch mogelijk zou

moeten zijn. Meer hierover op **Huurdersblad online**. Niet alleen moeten er meer middelen naar de private en sociale huurmarkt gaan, maar moeten reeds bestaande regels en wetten beter worden toegepast. Zo kan bijvoorbeeld een sociale huisvestingsmaatschappij, het *ocwm* of een gemeentebestuur een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning in sommige gevallen 'opeisen' via het sociaal beheersrecht van de Vlaamse wooncode. Die woningen worden dan opgeknapt en als sociale woning verder verhuurd. Maar hoewel deze maatregel al meer dan vijftien jaar bestaat, werd hij nauwelijks tot zelfs nooit gebruikt.

Ander sluimerend maar belangrijk probleem is de herhuisvesting nadat de woning ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard. Vaak moet de huurder dan verhuizen, wat meestal niet van een leien dakje verloopt gezien het schaarse aanbod van kwalitatieve en tegelijk betaalbare huurwoningen. Zo dreigt hij van de regen in de drop te komen. Vandaar dat de Vlaamse wooncode de burgemeester in dergelijke gevallen een herhuisvestingsplicht oplegt. Op die manier wou men voorkomen dat de bewoner zelf ook werd weggesaneerd. Er zijn specialisten die in hun gespecialiseerde boeken schrijven dat men deze verplichting van de burgemeester zelfs via de rechtbank kan afdwingen, maar in de praktijk blijft dit een verre utopie. En wat is het resultaat van dit gebrek aan herhuisvesting? Ook al kampt de woning met gevaarlijke gebreken, dan nog durven sommige huurders de stap niet te zetten om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te laten verklaren uit schrik te moeten verhuizen en geen betaalbaar alternatief te vinden. Want waar moeten ze dan heen? Woningen onbewoonbaar verklaren zonder de getroffen bewoners te herhuisvesten, is dat niet nog slechter dan niets doen tegen een ontoelaatbare woningkwaliteit...?

## 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).

Een huurder met kennis van de huurwet hoeft niet na te denken bij een probleem in de woning maar stuurt spontaan een aangetekende brief naar de verhuurder. Die kennis vind je allemaal in het Nieuwe Huurboek. 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)
- > **niet-leden:** *Huurboek* + *addendum*: € 33 + € 5,70 verzendingskosten (samen € 38,70)

## OP ZEER KORTE TIJD HEEL JE MUREN EN PLAFOND ZWART: FOGGING

Een droom die eindelijk is uitgekomen. In oktober vorig jaar heb je je droomwoning gevonden: een pas gerenoveerd huisje – blinkend nieuwe laminaat, leuke gordijntjes op maat, nieuwe pvc-ramen zodat je die – in tegenstelling tot houten ramen – later niet moet herschilderen, makkelijk zat. Muren en plafond heb je wel zelf geschilderd, omdat je specifieke kleurtjes voor ogen had. Maar na enkele maanden zijn die ineens – op een paar dagen tijd – helemaal zwart geworden. Droomhuis wordt nachtmerrie? Als je er met je hand over gaat, voel je geen stof maar eerder een plakkerige substantie. Moet je je nu zorgen maken over je gezondheid? Want normaal is dat toch allemaal niet. Vivian Oltheten, medisch milieukundige en gespecialiseerd in binnenhuisklimaat, weet er meer over.

**HUURDERSblad:** *Een goede middag. Waar komt die zwarte kleur op je muren ineens vandaan?*

**Vivian Oltheten:** We hebben hier te maken met het fenomeen *fogging*, waarbij bepaalde materialen in de woning op korte tijd zwart kleuren. Je ziet het vaak in de buurt van verwarmingselementen, op gordijnen, kunststof oppervlakken, ramen, maar ook op muren en plafonds. En het kan heel plotseling: op een paar dagen kunnen hele muren zwart kleuren. Fogging is geen roetaanslag, die geleidelijker zichtbaar wordt en afkomstig is van verbrandingsprocessen zoals roken, bakken en braden, kaarsen of de open haard. Schimmelvorming is het ook niet, want die verkleuring gebeurt meestal ook trager. Als je muren op enkele dagen tijd helemaal zwart zijn geworden, en je woont in een net gerenoveerde woning en er kan geen grote

hoeveelheid roet naar binnen zijn gekomen, dan kan je ervan uitgaan dat fogging de oorzaak is.

### Chemische reacties in huis

**HUURDERSblad:** *En hoe wordt het nu precies veroorzaakt?*

**Vivian Oltheten:** Dat is nog niet helemaal duidelijk. Wat we wel weten, is dat op de zwart gekleurde oppervlakken wel telkens semi-vluchtige organische stoffen (svos) werden gevonden.

**HUURDERSblad:** *Semi-vluchtige wat...?*

**Vivian Oltheten:** Semi-vluchtige organische stoffen. Dat zijn stoffen die iets minder vluchtig zijn, in die zin dat ze trager verdampen of uitwasemen dan vluchtige organische stoffen. Het gaat bijvoorbeeld om weekmakers en brandvertragers, die in tegenstelling tot vluchtige organische stoffen, niet moeten worden geëtiketteerd als oplosmiddel. Je weet dus niet of ze er wel of niet in zitten. Vluchtige organische stoffen, bijvoorbeeld oplosmiddel in verf, verdampen of wasemen veel sneller uit. Die ruik je ook, maar als je na het schilderen de ramen openzet, zal de geur vlug verdwijnen. Je vindt ze ook terug in schoonmaakmiddelen, lijmen en drijfgas voor haarlakspuitbussen. Aangezien je svos doorgaans niet ruikt en ziet, zal je minder vlug geneigd zijn het raam open te zetten, zodat ze langer in de kamer blijven. svos worden gebruikt in verven, lakken, vloerlijmen en kunststofmaterialen... Omdat fogging heel vaak voorkomt in nieuwbouw en na renovatie, lijkt het aannemelijk dat bijvoorbeeld verf of andere bouwmaterialen een rol spelen. Maar ook nieu-



Vivian Oltheten

we gordijnen of meubilair. Een van de theorieën is dat de svos verdampen en neerslaan op vooral koudere oppervlakken waarop andere stofdeeltjes, waaronder ook roet, blijven kleven: dat is dan fogging.

### Voldoende verluchten en ventileren

**HUURDERSblad:** *Het kan dus bij iedereen voorkomen, als ik het goed begrijp?*

**Vivian Oltheten:** Inderdaad, bij iedereen die gerenoveerd, gebouwd of verbouwd heeft of nieuwe meubels heeft gekocht. Het gedrag van de bewoners heeft er echter ook vaak iets mee te maken. Als je voldoende verlucht en ventileert, loop je minder risico omdat er dan binnenshuis minder stof- en roetdeeltjes rondwalen. Ook de verdampte svos kunnen dan sneller naar buiten. Voldoende verluchten en ventileren is sowieso altijd belangrijk voor de algemene binnenluchtkwaliteit. Vandaar dat fogging ook vaker in de winter voorkomt, omdat mensen dan meer verwarmen en minder verluchten. Dan zullen die svos zich gemakkelijker nestelen op een oppervlak dat net iets kouder is dan de andere plaatsen in de kamer. Als er renovatieplannen zijn, voer je die dus best in het voorjaar uit en niet vlak voor de winter. Wel denkt men dat fogging vaker voorkomt in ruimtes met een lage luchtvochtigheid, in tegenstelling tot schimmel, dat het best gedijt in een hoge luchtvochtigheid.

**HUURDERSblad:** *En is er gevaar voor de gezondheid?*

**Vivian Oltheten:** Tot nu toe zijn er nog geen gezondheidsklachten gesignaleerd die recht-

Zwart in de kroonluchter en aan muur en plafond (© foto logo+)





streeks gelinkt zijn aan fogging. Maar dat kan evengoed omdat er nog niet veel onderzoek naar is gevoerd. In elk geval, zolang het niet is bewezen wat de oorzaak en de gevolgen van fogging zijn, kan het risico op gezondheidsklachten ook niet worden uitgesloten. Het valt wel te begrijpen dat mensen de daver op het lijf krijgen als hun muren op enkele dagen helemaal zwart worden.

Het is niet zo ongevoelbaar die onaangename waarnemingen te associëren met gevaar voor de gezondheid.

#### HUURDERS - blad: *Mooi is het zeker niet!*

**Vivian Oltheten:** Esthetisch gezien is het inderdaad geen zicht. En het is niet zo eenvoudig die zwarte muren proper te maken. Gewone kuisproducten volstaan meestal niet, zeker niet op plafond

en muren of in de lampenhouders van je kroonluchter. En alles herschilderen doet soms meer kwaad dan goed, want stel dat het net juist de verf is die de oorzaak is. Dan zit je volgende winter weer met hetzelfde probleem. Zo was ik onlangs bij een huurster op bezoek die in december de sleutel van haar appartement had gekregen. Alles was tiptop in orde gemaakt: de

verhuurder had nieuwe laminaat gelegd, zijzelf alle muren geschilderd. In januari waren die ineens helemaal zwart geworden. En we weten niet zeker waaraan het ligt: de laminaat of de verf of misschien nog iets anders?

Hoogst waarschijnlijk de combinatie van alle nieuwe materialen en de hoge concentratie van fijn stof in de binnenlucht. De huurster was er in elk geval het hart van in.

Om fogging te voorkomen, haal je best zo weinig mogelijk kunststoffen producten in huis. Niet gemakkelijk als je weet dat de rug van een gemiddeld tapijt ook SVOS en dus weekmakers kan bevatten.

## WEEKMAKERS

› Weekmakers zijn een semi-vluchtige organische stof en wellicht de oorzaak van fogging. Het zijn chemische stoffen die gebruikt worden om kunststoffen, zoals plastic, weker en dus makkelijker verwerkbaar en bruikbaar te maken. Ze zitten in laarzen, verpakkingsmateriaal voor eetwaren, douchegordijnen en vloerbekleding... Ofschoon de resultaten van verschillende onderzoeken elkaar soms tegenspreken (vaak heeft dat ook te maken met wie de studie besteld en betaald heeft), gaan er toch stemmen op dat deze weekmakers niet zo ongevaarlijk voor mensen en milieu zijn. In elk geval zijn sommige al verboden in speelgoed en verzorgingsproducten voor kinderen. Vandaar dat het best is om plastic dozen en andere recipiënten voor levensmiddelen niet in de microgolfoven te verwarmen en ook niet in de vaatwasser te stoppen. Sommige onderzoekers gaan ervan uit dat sporen van bepaalde weekmakers zich langzaam uit kunststof van bijvoorbeeld gesteriliseerde babyflesjes losmaken en in het lichaam belanden met mogelijke schade aan de gezondheid, zoals afwijkingen aan de voortplantingsorganen.

## HUURDER OF VERHUURDER?

Noch de huurwet noch de Vlaamse wooncode hebben het over fogging en wie hiervoor aansprakelijk is. Gaat het hier dan om een verborgen gebrek en dus ten laste van de verhuurder? Of is een door fogging aangetaste woning in de loop van het contract door toeval tenietgegaan? Dan zou het contract dan van rechtswege ontbonden zijn. Als de woning slechts gedeeltelijk is tenietgegaan, kan je, afhankelijk van de ernst, een vermindering van de huur vragen ofwel de ontbinding van het contract. Gaat de woning echter teniet door de schuld van de verhuurder (omdat hij bijvoorbeeld nalaat bepaalde gebreken te herstellen), dan kan je een vergoeding eisen voor de geleden schade. Omgekeerd ook uiteraard: ben jij aansprakelijk voor het tenietgegaan van de woning, dan kan de verhuurder van jou een vergoeding eisen. In beide gevallen is het contract niet van rechtswege ontbonden en moet er naar de rechter.

Aangezien er momenteel nog zo bitter weinig over geweten is, en wat we wel weten is dat het meestal om een combinatie van allerlei factoren gaat, zou je kunnen gewagen van toeval. Ligt het aan de materialen die de verhuurder heeft gebruikt waarin zonder zijn medeweten (want niet geëtiketteerd) semi-vluchtige organische stoffen zaten? Of werd het probleem versterkt omdat de huurder een tapijt had gekocht met svos in de rug? En verlucht je voldoende? Er is toch nog meer onderzoek nodig om precies te kunnen achterhalen waardoor fogging nu juist wordt veroorzaakt. En wie aansprakelijk kan worden gesteld.



## DE TOEKOMST VAN DE SOCIALE HUUR?

Eind vorig jaar werd in het Vlaamse parlement een ontwerp van decreet ingediend om het sociale huurbesluit (de huurwet voor de sociale huur) op enkele punten grondig te wijzigen. Eind april werd het goedgekeurd in de commissie voor wonen. Nu moet dit nog door het voltallige parlement, maar doorgaans komen daar geen grote veranderingen meer bij. Het is onmogelijk alle wijzigingen te bespreken, maar we willen toch enkele opmerkelijke zaken meegeven. Wat opvalt, is dat er steeds meer regeltjes bij komen voor de sociale huurder. De voorwaarden om sociale huurder te worden, en te blijven (!), lijken alsmat strenger te worden. Daarnaast valt er gelukkig ook positief nieuws te rapen. Voor een update, check onze website.

### Recht op huwen en samenwonen uitgehold?

Lucía, een alleenstaande maar nog sensuele moeder, huurt sinds juli 2009 met haar twee dochters van 23 en 19 een sociale woning. Tijdens een verkwikkende vakantie in de Ardennen leert ze Roland kennen en nu zijn er heuse trouwplannen. Aangezien hij in Wallonië een kleine studio huurt met hier en daar een schimmelplek op de muur, is het de bedoeling dat hij bij haar gaat intrekken. Maar kan dat wel? Om een sociale woning te kunnen huren, moet je Nederlands kennen of bereid zijn het te leren. En Roland kan enkel Frans. En als Lucía haar contract moet opzeggen om samen met hem iets op de private huurmarkt te huren, zullen haar dochters dan in de sociale woning kunnen blijven?

Vóór de wijziging waren er vier categorieën van sociale huurders. Huurders categorie A zijn

de personen die van bij het begin de sociale woning bewonen en het huurcontract hebben ondertekend, behalve minderjarige kinderen. In ons geval zijn dat Lucía en haar oudste dochter. Daarnaast heb je nog de huurders categorie B, C en D: personen die later – na de aanvang van het contract – kwamen inwonen: de contract-toetreders. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen die drie categorieën omdat ze niet allemaal dezelfde rechten en plichten hebben. Huurder B is de persoon die later met huurder A huwt of wettelijk gaat samenwonen. Hij moet het contract niet ondertekenen. De maatschappij kan hem niet weigeren, ook al zou hij te veel verdienen of niet aan de inburgerings- en taalvereisten (verplicht Nederlands kennen of leren) beantwoorden. Zoiets heet extra voorwaarden opleggen aan het huwelijk of de wettelijke samenwoning, en dat druist in tegen het recht van de gehuwde of wettelijk samenwonende op de gezinswoning.

Huurder C is iemand die na de aanvang van het contract feitelijk gaat samenwonen met huurder A. Eerst is hij nog een jaar huurder D, maar erna promoveert hij naar C. In tegenstelling tot huurder B mag zijn inkomen niet te hoog zijn en moet hij wel beantwoorden aan de inburgerings- en taalvereisten. Ook moet hij het contract ondertekenen en moet de maatschappij ermee akkoord gaan. Huurders categorie D tot slot zijn dus de feitelijke samenwoner tijdens het eerste

jaar en alle andere personen, een ouder of tante, die in de loop van het contract komen inwonen en het mee ondertekenen, op voorwaarde dat de maatschappij hiermee instemt. Die toestemming is niet nodig als minderjarige kinderen in de loop van het contract meerderjarig worden. Als de ouders overlijden of naar een bejaardentehuis gaan en dus verhuizen, dan wordt het huurcontract na zes maanden automatisch ontbonden en moeten ook de kinderen verhuizen. Dit betekent dat mocht Lucía weggaan, de oudste dochter in de woning zou kunnen blijven maar niet de jongste omdat die toen nog minderjarig was.

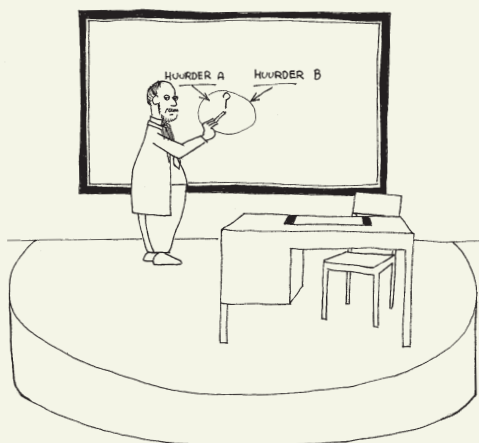
Hier is nu een en ander veranderd. Categorie B en C worden eenzelfde categorie B. Ze moeten niet langer beantwoorden aan de inkomensvoorwaarden maar wel aan de inburgerings- en taalvereisten. Dit betekent dat na het huwelijksfeest Roland Nederlands zal moeten leren, wil hij toetreden tot de sociale woning. Het is dat of verhuizen naar de private huurmarkt. De Vlaamse regering rechtvaardigt deze extra voorwaarde aan het huwelijk: 'de middelen voor woonbehoeftigen zijn nu eenmaal beperkt zijn en moeten selectief worden ingezet'. Maar in feite komt het erop neer dat er extra voorwaarden worden gekoppeld aan de toetreding tot de gezinswoning. Voor de huurdersbond kan dit niet. Daarnaast wil de Vlaamse regering ook niet dat de sociale woning een artificiële

Trouwen =  
Nederlands leren.

erfeniswoning wordt. Ook kinderen die op het moment van het aangaan van het contract meerderjarig waren en het mee hebben ondertekend, zullen toch moeten verhuizen als de ouders overlijden of (naar een home) verhuizen. Hun bewoningsrecht wordt gekoppeld aan dat van de ouders.

### Domiciliefraude sneller opsporen

De huurprijs van een sociale woning hangt deels af van het inkomen van de huurder. Een alleenstaande zal dezelfde studio dus goedkoper huren dan een koppel. Niet dat het een wijdverspreide praktijk is, maar er zijn sociale huurders die een studio als alleenstaande huren en hun partner mee laten in wonen zonder dat aan de maatschappij te vertellen. Bedoeling is om zo aan een hogere huurprijs te ontsnap-





pen. En zo loopt de huisvestingsmaatschappij inkomsten mis waarvan dan ook andere huurders de dupe zijn. Anderen gebruiken hun sociale woning dan weer als domiciliewoning maar verblijven de hele tijd elders. Domiciliefraude heet zoiets.

Als er andere elementen zijn die doen vermoeden dat er minder of meer personen in de sociale woning wonen dan op het contract vermeld, zullen de huisvestingsmaatschappijen en nutsbedrijven (van water, gas of elektriciteit) in de toekomst bepaalde privacygevoelige informatie met elkaar kunnen uitwisselen. Met twee verbruik je meer dan alleen. Als dan uit de meterstand blijkt dat je als alleenstaande een gemiddeld waterverbruik van twee personen hebt, zal de maatschappij dit sneller kunnen opsporen. Ook omgekeerd, op basis van het verbruik zal men kunnen nagaan of je de woning daadwerkelijk bewoont. De maatschappij zal louter op basis van die verbruiksgegevens niet kunnen beslissen dat er gefraudeerd wordt, maar ze kunnen zoiets wel bevestigen. Of dit dan te rijmen valt met het recht op je privacy valt nog af te wachten, maar er lijken toch voldoende waarborgen te zijn dat die niet wordt aangetast.

### Verplichte begeleiding voor grote groepen opgelegd?

De maatschappij kan het contract opzeggen bij een 'ernstige of blijvende tekortkoming' van de huurder. Sociale woningen zijn schaars, dus wie er een toegewezen krijgt, moet deze daadwerkelijk bewonen. Ook mogen er geen personen bij je wonen zonder dat je dat aan de maatschappij meedeelt. Bega je hiertegen een inbreuk, dan wordt dit beschouwd als een ernstige tekortkoming en kan het contract worden opgezegd. De tekortkoming moet wel zwaarwichtig genoeg zijn om het contract te beëindigen. Opzeggingstermijn bedraagt hier drie maanden.

Nu wil de Vlaamse regering overlast of een andere inbreuk tegen de leefbaarheid in de buurt gelijkstellen aan een ernstige tekortkoming. Overlast is uiteraard geen pretje voor de burens, maar of zoonlief die een avond te luid elektrische gitaar heeft gespeeld, de opzegging van het contract kan verantwoorden? Normaal gezien is het de vrederechter die moet oordelen of een fout van de huurder zwaar genoeg is opdat



het contract kan worden stopgezet. Nu wordt de rol van de rechter ingeperkt. Overlast wordt voortaan per definitie een ernstige en blijvende tekortkoming. Veeleer zou een huurder die voor overlast zorgt, moeten worden begeleid om ervoor te zorgen dat die overlast verdwijnt. De regering zal in de toekomst overigens aan sommige kandidaat-huurders die via een welzijnsorganisatie voorrang krijgen, een begeleidingsovereenkomst met die welzijnsorganisatie kunnen opleggen. Men denkt aan daklozen en jongeren in begeleid zelfstandig wonen maar ook aan doelgroepen die afgebakend staan in een gemeentelijk toewijzingsreglement, zoals ex-psychiatrische patiënten. In zo'n reglement kan een gemeentebestuur bepalen welke groepen een bepaalde voorrang of versnelde toewijzing krijgen voor een sociale woning op hun grondgebied. Voor sommige huurders kan het opleggen van begeleiding aangewezen zijn. Maar hier wordt een verplichte hulpverlening preventief opgelegd om voorrang te krijgen voor een sociale woning. En dat is redelijk verregaand. Meer over de spanning tussen wonen en begeleiding op **Huurdersblad online**.



## HOUSING FIRST: EERST EEN WONING EN DAN PAS VERDERE ZORG

Thuislozen moeten momenteel door een keurslijf van allerlei regels en criteria worden gewurmd om in het alsmal slinkende aanbod van (nood)woningen terecht te kunnen. Ook mensen met een psychiatrische aandoening, handicap, instellingsverleden of verslavingsproblematiek vinden maar moeilijk een woning. Bovendien zijn woning- en zorgaanbod amper op elkaar afgestemd. En laat een dak boven je hoofd net een van de belangrijkste voorwaarden zijn om je andere problemen het hoofd te kunnen bieden. In het buitenland hebben ze dit al lang begrepen. In New York groeide **housing first**. Mensen in problemen krijgen eerst een woonst vooraleer hen andere zorg wordt verleend. Ze krijgen eerst een veilig onderkomen zonder verplicht te worden onmiddellijk psychiatrische hulp te zoeken of eerst alcohol- of drugsvrij te zijn. Deze manier van werken bleek zo succesvol dat ze zowel onder president Bush als Obama de algemene aanpak tegen thuisloosheid werd. Later vond deze manier van werken zijn weg naar een aantal Europese landen zoals Denemarken, Finland, Ierland, Nederland, Portugal, Oostenrijk en het Verenigd Koninkrijk.

## MAG EEN VASTGOEDMAKELAAR NAAR JE GEBORTEPLAATS VRAGEN?

### ALS SPAREN OOK AL NIET MEER ZEKER WORDT...

Wat aanvankelijk enkel als een ultieme uitzondering moest worden beschouwd, zou wel eens de regel kunnen worden. Een van de voorwaarden bij de redding van Cyprus eerder dit jaar, dat anders failliet dreigde te gaan, was dat alle Cypriotische spaarders moesten bijdragen. Iedereen, ook de kleine spaarder, zou een deel van zijn spaarcenten kwijt zijn. Anders kwam Europa niet met het nodige geld op de proppen. Dat was ongezien, want aan iemands spaargeld raak je niet, werd er om het luidst geroepen. Bovendien worden spaartegoeden tot 100.000 euro in Europa wettelijk gewaarborgd. Ook als de bank failliet gaat, behoud je je spaargelden tot dat bedrag. Nog geen week later stuurden Europa en Cyprus hun plan bij. Enkel de grotere spaarders zijn hun deel van hun spaargeld boven de 100.000 euro hopeloos kwijt. Maar ook deze maatregel werd niet door iedereen positief onthaald. De spaarrekening, anders dan beleggen in aandelen of spelen op de beurs, is altijd al symbool van financiële onaantastbaarheid geweest. Voorzichtige spaarders kiezen voor de zekerheid van het klassieke spaarboekje, ook al brengt dat minder op. Het zit ook in ons gebakken, van kleins af aan – op school zelfs al – worden we gestimuleerd om te sparen voor later en een appeltje voor de dorst opzij te leggen.

Maar riskeren we een deel van ons spaargeld nu voorgoed te verliezen als ook onze banken over kop dreigen te gaan? Steeds meer stemmen binnen Europa wijzen in die richting. Want als de spaartegoeden tot 100.000 euro wettelijk gewaarborgd zijn, dan betekent dat toch dat dit niet het geval is voor tegoeden boven dat bedrag. Of tussen deze logica geen speld te krijgen is of ofwel dat deze uitspraken nu niet eerder bedoeld zijn om de spaarder schrik aan te jagen en zo zijn geld eerder te investeren in zaken die er de economie wel op vooruit helpen, laten we in het midden. Wel beschouwt de gemiddelde spaarder zijn spaarcentjes als zijn zuurverdiend en bijeengescharreld geld waarop hij al voldoende belastingen heeft betaald. En zou hij dan ook nog eens extra belastingen moeten betalen op de (schamele) interesten die het spaarboekje opbrengt...? Je zal als huurder ook niet jarenlang elke maand een bepaald bedrag onder de matras of in een bliken trommel stoppen om te sparen voor een eigen woning, om dan na bijvoorbeeld tien jaar met een grote som contant geld bij de notaris of makelaar af te komen. Je kan zelfs bijna niet anders dan je spaargeld bij de bank opzij zetten. Een bank waar ook je ouders hun geldzaken regelden. De meesten van ons gaan ook niet na of hun bank geen gevaarlijke investeringen doet. Je gaat er dus van uit dat je geld veilig bij de bank staat. Grote cashbetalingen zijn bijvoorbeeld bij de aankoop van een woning zelfs bij wet verboden. Waarom? Daarvoor moeten we eerst 2.000 jaar in de tijd terugkeren...

### DE ANTIWITWASWET

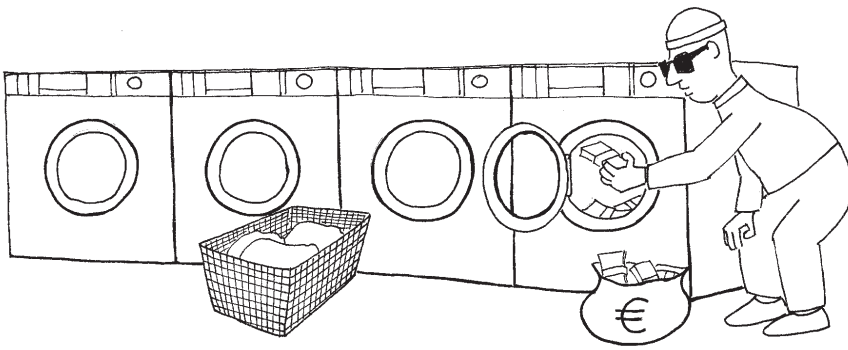
**Geld stinkt niet.** Het is een spreekwoord waarvan vermoed wordt dat het tot de Romeinen teruggaat. Toen de Romeinse keizer Vespasianus in 69 na Christus aantrad, trof hij een lege staatskas aan ten gevolge van de buitensporigheden van keizer Nero en het Vierkeizerjaar (na de dood van Nero brak een burgeroorlog uit waarin Rome in één jaar tijd vier keizers kreeg). Om de financiën te herstellen, voerde hij de urinebelasting van Nero opnieuw in. Deze belasting werd opgelegd aan eigenaars van publieke latrines waarin burens en toevallige voorbijgangers urineerden. Die urine werd verkocht aan wasserijen en volders. Volders verwerken wollen weefsel tot een stevige, waterdichte stof om het minder vatbaar voor krimpen te maken. Het weefsel wordt in een grote bak met heet water, urine en een soort vette klei gedompeld. Toen zijn zoon een opmerking over die urinebelasting maakte, zou de keizer geantwoord hebben dat er aan een munt geen luchtje zit, ook al komt die van urine. Het maakt dus niets uit hoe je je geld verdient.

### Banken moeten verdacht geld melden

**Opnieuw naar nu, 2.000 jaar later, en geld stinkt nog steeds niet.** Als ze niet bij de lurven worden gevat, kunnen misdadigers ongestoord genieten van de opbrengsten van hun misdrijven. Maar als ze dat geld in het officiële circuit willen uitgeven zonder dat er van overheidswege vragen bij worden gesteld – *hoe komt die mens aan zoveel geld?* – moet het worden witgewassen. Het gaat dus om geld waarop de overheid heel wat belastinginkomsten misloopt. Vandaar dat Europa een richtlijn heeft uitgevaardigd om crimineel geld te kunnen linken aan de misdadiger, en vooral ook om het te kunnen confisqueren. Die Europese richtlijn is bij ons omgezet in de antiwitwaswet van 1993. Uitgangspunt van de antiwitwaswet is dat je de – bewuste of onbewuste – medewerking van derden nodig hebt om crimineel geld wit te wassen. Bij voorkeur van mensen die beroepshalve veel geld door hun vingers zien gaan, zoals bankiers. Als een bankier vermoedt dat geld dat via hem passeert, uit het criminele milieu komt of moet dienen voor terrorisme, dan verplicht de antiwitwaswet hem dat te melden aan de *Cel voor financiële informatieverwerking (CFI)*. Bedoeling is preventief na te gaan waar dat geld vandaan komt en waar het naartoe gaat. Deze cel verzamelt en verwerkt informatie over de bestrijding van het witwassen van geld. Vandaar dat financiële instellingen verplicht zijn om verdachte handelingen aan het CFI te melden. De antiwitwaswet wil misdaad en corruptie bestrijden, en tegelijkertijd ook die mensen beschermen die hiermee beroepsmatig in aanraking komen. Laten die na verdachte transacties te melden, dan stellen ze zichzelf ook strafbaar op.

### Ook vastgoedmakelaars moeten verdachte financiële verrichtingen melden

Maar criminelen zijn vindingrijk en passen zich snel aan aan wetten die hun belangen in de weg staan. Na verloop van tijd blijkt dat ook niet lou-



ter financiële beroepen geconfronteerd worden met pogingen tot witwaspraktijken, maar ook andere beroepen die veel geld zien passeren. In 1998 wordt daarom, naast bewakingsondernemingen, gerechtsdeurwaarders, bedrijfsrevisoren en casino-uitbaters, ook de vastgoedmakelaar onderhevig aan de antiwitwaswet. Vastgoedmakelaars bemiddelen ook bij de verkoop van woningen, waar toch wat geld mee gemoeid is. In 2004 volgen de syndicus en de rentmeester. Wat betekent dat nu voor hen? Vastgoedmakelaars zijn verplicht verdachte financiële handelingen en witwasoperaties waarvan vermoed wordt dat ze betrekking hebben op zware misdrijven, te melden aan het CFJ. Het gaat onder meer om misdrijven die ge-

linkt zijn aan terrorisme, aan de georganiseerde misdaad, aan wapen- en mensenhandel of aan handel in menselijke organen en weefsels. Ook de betaling in contanten wordt aan banden gelegd. Van iemand die meer dan 10.000 euro cash wil betalen, kan worden vermoed dat hij mogelijks niet zuiver op de graat is. De prijs van de verkoop van een onroerend goed mag enkel via overschrijving of cheque, uitgezonderd voor een bedrag tot 10 % van de verkoopprijs, met een maximum van 5.000 euro (vanaf 1 januari 2014 geldt bij verkoop zelfs een totaal cashverbod). Staat de cliënt van de makelaar toch op de betaling van een hoger bedrag in contanten, dan moet dit onmiddellijk ter kennis worden gebracht van het CFJ.

Als je je bij een makelaar aanbiedt met een grote som geld in cash voor de aankoop van een woning, dan is die makelaar verplicht dit aan te geven bij de Cel voor financiële informatieverwerking en wordt er onderzocht of er een mogelijkheid is dat je crimineel geld probeert wit te wassen, mogelijks met terroristische doeleinden. Schrijf je dat geld over van je spaarrekening, dan is dit niet het geval. Sparen bij de bank is dus zo goed als verplicht, wil je je aan de wet houden.

## GEBOORTEPLAATS VAN DE KANDIDAAT-HUURDER OPVRAGEN

Om deze reden eist de antiwitwaswet dat op het ogenblik dat de makelaar een zakenrelatie aanknoopt, hij zich moet vergewissen van de identiteit van zijn cliënt. Deze identificatie omvat naam en voornaam, geboortedatum en geboorteplaats en in de mate van het mogelijke ook andere relevantie informatie over zijn adres. Want bij vermoeden van fraude moet hij die gegevens aan het CFJ kunnen doorgeven.

Maar iemands geboorteplaats opvragen is persoonsgevoelige materie, zeker voor iemand van buitenlandse origine, die dat als discriminerend kan ervaren. Sommige verhuurders hebben schrik dat een huurder van vreemde afkomst een slechte betaler is of de woning niet voldoende zal onderhouden. 'Vandaar dat ook een vastgoedmakelaar van de eigenaar soms de vraag krijgt zijn pand liever niet aan een vreemdeling te verhuren', laat **Dajo Hermans** van het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV) ons weten. Discriminatie is een breed maatschappelijk probleem dat ver reikt en dus ook welig tiert op de huurmarkt. 'De commerciële druk om hieraan toe te geven, wordt dan soms ook groot. Want als de ene makelaar hier niet op wil ingaan, dan riskeert hij dat zijn cliënt naar een andere makelaar overstapt. En zo komen

sommige makelaars soms ongewild voor moeilijke dilemma's te staan'. Toch benadrukt het BIV dat een makelaar geen enkel belang heeft om iemand te discrimineren. Niet alleen de antidiscriminatiewet maar ook de plichtenleer van de makelaars staan hem dat trouwens niet toe. 'Vandaar dat allochtone huurders vaak beter af zijn met een makelaar dan met een particuliere verhuurder', beweert Dajo Hermans. 'Recent onderzoek staaft die stelling: huurders met een buitenlands klinkende naam vinden makkelijker een pand via een makelaar dan via een particuliere verhuurder'. Een makelaar kan in zijn bemiddelingsovereenkomst ook een antidiscriminatieclausule opnemen, die trouwens samen met het Centrum voor Gelijikheid van Kansen en Racismebestrijding (CGKR) werd opgesteld. Daarnaast werd samen met dat CGKR een folder uitgewerkt (**Discriminatie op de huisvestingsmarkt – hoe te vermijden**) die een makelaar aan zijn cliënt kan voorleggen met de bedoeling hem van het tegendeel te overtuigen.

'Maar soms moet de makelaar bepaalde persoonsgebonden gegevens opvragen', vervolgt Dajo Hermans, 'zoals de geboorteplaats. De antiwitwaswet verplicht hem hiertoe. Sommige mensen van vreemde

&gt;&gt;



origine vinden die vraag soms discriminerend. En daar hebben we trouwens alle begrip voor. Volgens een richtlijn van de privacycommissie gaat het niet op zomaar persoonlijke gegevens van iemand op te vragen. Alleen is het zo dat de antiwitwaswetgeving, die volgens ons primeert op de richtlijnen van de privacycommissie, het de vastgoedmakelaar wel degelijk verplicht om onder meer de geboorteplaats op te vragen. Volgens het CF1 moet de makelaar zowel de opdrachtgever als de tegenpartij, de kandidaat-huurder dus, identificeren. De makelaar moet ten laatste over deze gegevens beschikken vlak voor de ondertekening van het huurcontract.

## Gegevens ook doorgeven aan de eigenaar?

We vroegen ook meer uitleg aan het CF1, dat ons slechts na veel aandringen te woord wou staan. Volgens het CF1 gaat de antiwitwaswet boven de privacywetgeving omdat die de belangen van de staat verdedigt, zoals het vermijden van terroristische aanslagen en opsporen van zwart geld waarmee mogelijks terroristische daden worden gefinancierd. Door de antiwitwaswet is de vastgoedmakelaar verplicht om – naast andere identificatiegegevens – ook de geboorteplaats van de kandidaat-huurder op te vragen, die bij te houden en bij verdachte handelingen door te geven aan het CF1. Maar of hij die gegevens dan ook mag doorspelen aan de verhuurder, is een andere kwestie. Elke vastgoedmakelaar is gehouden aan een discretieplicht, wat betekent dat hij geen gegevens, feiten en meningen met betrekking tot zijn opdracht mag vrijgeven aan anderen dan diegenen die wel gerechtigd zijn om er kennis van te nemen, zoals in welbepaalde gevallen het CF1. De antiwitwaswet legt de makelaar niet op dat hij die gegevens ook doorgeeft aan de verhuurder, zijn opdrachtgever. Die legt de makelaar enkel de verplichting op om verdachte transacties aan het CF1 door te spelen als zijn cliënt bijvoorbeeld een financiële verrichting in contanten aanbiedt. Of wanneer de makelaar vermoedt dat er sprake is van wapen- of mensenhandel of terrorisme. Die gegevens doorgeven aan



Dajo Hermans (© foto biv)

de verhuurder wordt zelfs verboden door de privacywet. Het feit dat de makelaar bepaalde gegevens mag vragen in het kader van de antiwitwaswet, impliceert niet dat hij die ook zomaar aan iedereen zou mogen doorgeven.

En welke doorsnee kandidaat-huurder tot slot, weze hij Belg of vreemdeling, die gewoon op zoek is naar een huurwoning of appartement, beantwoordt hieraan? In tegenstelling tot een kandidaat-koper zal de gemiddelde kandidaat-huurder de makelaar geen duizenden euro's in handen geven voor een huurcontract. De makelaar moet de gegevens dan wel bijhouden, de kans is wel klein dat hij de geboorteplaats of andere gegevens van een gemiddelde huurder zal moeten doorgeven aan het CF1. En dat doorgeven aan de verhuurder mag niet volgens de privacywet. Als de makelaar zich daaraan houdt, en aan zijn plichtenleer, zou een verhuurder jouw geboorteplaats niet te weten komen en kan je op basis ervan niet worden geweerd (gediscrimineerd). Zo niet dreigt deze antiwitwaswet een perfect excuus te zijn om toch persoonlijke gegevens van kandidaat-huurders door te spelen...

## Huurvoorwaarden

Om in aanmerking te komen voor het huren van een woning gelden voor alle kandidaat-huurders volgende voorwaarden:

- Het **netto inkomen** van het gezin, verminderd met eventuele afbetalingen (leningen) dient minstens driemaal de totale huurlast (= huur + kosten) te bedragen.
- **Bewijs van inkomen** van de laatste drie maanden dient te worden voorgelegd.
- De huurder dient te beschikken over een **geldige identiteitskaart of geldige verblijfsvergunning**.
- De **huurwaarborg** bedraagt steeds drie maanden netto huur.
- Voor elke verhuring wordt een **tegensprekelijke plaatsbeschrijving** opgemaakt waarvan de kosten verdeeld worden tussen huurder en verhuurder.
- Bij twijfel behouden wij ons het recht om **contact te nemen met vorige verhuurders**.
- Alle beschikbare woningen en appartementen staan op onze website.

Deze voorwaarden werden goedgekeurd door het centrum van gelijke kansen.

## HUURVOORWAARDEN VAN EEN VASTGOEDMAKELAAR IN ANTWERPEN

Dat document met deze toch wel heel strenge voorwaarden werd ons begin februari 2013 overhandigd door een gepensioneerd dame die in Antwerpen op zoek was naar een nieuwe huurwoning. Zij heeft een inkomen van ongeveer 1.100 euro. Aan deze voorwaarden zou zij dus enkel iets kunnen huren met een prijs (huur + kosten) lager dan 370 euro. Begin er maar eens aan in Antwerpen. Huurdersbond Antwerpen nam ondertussen al contact op met het Meldpunt Discriminatie in Antwerpen, dat al met het makelaarskantoor samen had gezeten na eerdere meldingen. Bovenstaande versie blijkt al een gekuiste versie van de originele huurvoorwaarden te zijn. Ook het Centrum voor Gelijke Kansen en Racismebestrijding (CGKR) kan zich absoluut niet vinden in bepaalde voorwaarden en viel zelfs compleet uit de lucht over de vermelding van hun goedkeuring. De voorwaarde van een netto inkomen van drie maanden huur + kosten draagt evenmin de goedkeuring van het CGKR weg omdat dit aanscheurt tegen discriminatie op basis van vermogen.

## SOCIALE DAKISOLATIE

Hoe kleiner je inkomen, hoe moeilijker het is om de steeds maar stijgende energiefactuur te betalen. Maar hoe kleiner je inkomen, hoe groter ook de kans dat je een woning huurt die niet of amper geïsoleerd is. En dat zorgt op zijn beurt voor een nog duurdere energiefactuur. Een studie van het wetenschappelijk steunpunt Ruimte en Wonen uit 2009 die het isolatieniveau van private huurwoningen vergeleek met de woonuitgaven, toont aan dat de huishuur stijgt naarmate de woning beter is geïsoleerd. Voor een identieke woning met volledig dubbel glas ligt de maandelijkse huurprijs 54 euro hoger dan voor eenzelfde woning zonder dubbel glas. Voor volledige vloer- en dakisolatie schommelt dat respectievelijk rond 35 en 22 euro. Een knoert van een vicieuze cirkel, want als men ervoor zorgt dat de huurwoning wel deftig is geïsoleerd, riskeer je de huurprijs niet meer te kunnen betalen en kan je door de vrederechter op straat worden gezet. Is de woning niet geïsoleerd, dan betaal je je blauw aan energiekosten. En als je de energiefactuur niet kunt betalen, dan riskeer je van water of elektriciteit te worden afgesloten.

### Extra premie voor dakisolatie voor de verhuurder

Steeds meer mensen beseffen dat een goed geïsoleerde woning niet alleen goed voor het milieu is maar dat ook hun portemonnee ermee gebaat is. In Vlaanderen worden jaarlijks ongeveer 60.000 daken geïsoleerd. Toch blijft één grote groep mensen in de kou staan: de huurders op de private huurmarkt. Zelf ga je als huurder niet investeren in een woning die je zelf niet bezit en waaruit je zelfs riskeert te moeten verhuizen na een opzeg van de verhuurder. Ook de verhuurder heeft hier meestal niet echt veel zin in. Wie zijn eigen huis isoleert, ondervindt daar meteen de voordelen van door een lagere energiefactuur. De investering verdient zich op termijn terug. Maar wanneer de verhuurder de huurwoning isoleert, zal hij er zelf niet onmiddellijk rechtstreeks van profiteren bij een lopend huurcontract. Dus heeft hij een duwtje in de rug nodig, zo dacht de Vlaamse regering, we moeten hem hiertoe een beetje stimuleren. Vanaf 1 januari 2015 wordt een huurwoning bestraft als het dak niet is geïsoleerd. Vanaf 1 januari 2020 zal een woning zonder dakisolatie zelfs niet meer mogen worden verhuurd. De verhuurder zal dus wel verplicht zijn het dak te isoleren. Maar hoe kan je hem aansporen om nu al de nodige investeringen te doen, ook al

was hij niet zinnens om het lopende contract op te zeggen?

Sinds halfweg vorig jaar probeert de Vlaamse overheid met een extra hoge premie van 23 euro per vierkante meter dakisolatie, de verhuurder dat nodige duwtje in de rug te geven. Ze koppelt dit wel aan de belofte om het lopend contract niet voortijdig op te zeggen en om de huurprijs niet te verhogen. Kosten de isolatiewerken meer dan 23 euro per m<sup>2</sup>, dan

zal de verhuurder dit deel uit eigen zak moeten betalen. Hij krijgt hiervoor echter wel een belastingvermindering van 30 % op het extra bedrag. Hij zal op die manier nagenoeg alle kosten terugbetaald krijgen. De premie geldt enkel voor woningen die voor 1 januari 2006 werden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk (in gebruik werden genomen). Bovendien moet de R- of Rd-waarde van de isolatie minstens 3,5 m<sup>2</sup> K/W bedragen. Ook zoldervloerisolatie telt.

Nemen we als voorbeeld een dak met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> waarbij de totale isolatiewerken 3.100 euro kosten. De premie bedraagt 23 euro per m<sup>2</sup> of 2.300 euro in totaal. Restbedrag is dan 800 euro waarop de verhuurder nog eens 30 % belastingvermindering krijgt (240 euro). Uiteindelijk zullen de werken hem dan 560 euro hebben gekost, een fractie van wat je ermee kunt uitsparen.

Zowel huurder als verhuurder worden bij de voorbereiding en uitvoering van de werken begeleid. Er wordt een vakbekwame aannemer aangesteld en nadien wordt de premie bij de netbeheerder aangevraagd. Je verhuurder hoeft zelf niets te doen. In ruil wordt er wel een tegenprestatie van hem verwacht. Zo mag hij – behalve indexeren – de huurprijs niet verhogen omdat het dak werd geïsoleerd en mag hij het lopende huurcontract niet voortijdig opzeggen.



Dakisolatie aan sociale tarieven

## RD- EN $\lambda$ -WAARDE VAN ISOLATIEMATERIAAL

› Hoeveel warmte we verliezen of winnen door isolatie, hangt af van twee factoren: de dikte van de isolatie en hoe goed het isolatiemateriaal de warmte tegenhoudt. De Rd-waarde of warmteweerstand van een isolatielaag is de weerstand die de laag biedt tegen warmteverlies. Ze wordt uitgedrukt in  $m^2 K/W$ . Hoe groter die Rd-waarde, hoe beter de isolatie. Ze hangt af van de dikte van de isolatielaag en de  $\lambda$ -waarde (lambdawaarde) van het materiaal. Die  $\lambda$ -waarde geeft aan in welke mate het materiaal de warmte geleidt (of tegenhoudt). Hoe lager de  $\lambda$ -waarde van het materiaal, hoe beter het dus isoleert en warmteverlies tegenhoudt. Zij wordt uitgedrukt in Watt per meter Kelvin ( $W/mK$ ). Dit getal geeft aan hoeveel warmte er bij een temperatuurverschil van 1 Kelvin stroomt door een isolatiestuk van 1 meter dik (1 Kelvin is gelijk aan 1 graad celcius in die zin dat een stijging met 1 Kelvin net zo veel is als een stijging met  $1^\circ C$ ). Hoe lager dat getal, hoe minder warmteverlies en dus hoe beter het materiaal isoleert.

Opzeggen tegen het einde van het contract en dan een nieuw contract met een nieuwe huurder aan een hogere huurprijs, mag wel nog. De verhuurder moet dit schriftelijk engagement ondertekenen. Maar of dit ook juridisch afdwingbaar is, zeker voor een nieuwe eigenaar als de woning ondertussen verkocht wordt, is een andere kwestie. En wat als de zoldervloer wordt geïsoleerd en je daardoor minder stockeerruimte overhebt? Ook de huurder moet een document ondertekenen waarin hij instemt met de dakisolatiewerken. Vooraf wordt een energiescan bij je thuis uitgevoerd waarbij je nuttige tips krijgt om energiezuiniger te leven.

### Voor wie?

Kan elke verhuurder nu genieten van deze premie? Neen, de sociale dakisolatie is enkel bedoeld voor verhuurders die verhuren aan kwetsbare huurders. In dit geval zijn dat:

- 1 Mensen die recht hebben op de sociale maximumprijs voor gas en elektriciteit. Dat is de prijs die de goedkoopste leverancier in België aanbiedt. Dit sociaal tarief is bij alle leveranciers hetzelfde, je hoeft dus niet van leverancier te veranderen. Mensen die leven van een ocmw-uitkering of die een tegemoetkoming genieten als bejaarde of als persoon met een handicap, krijgen in principe de sociale maximumprijs automatisch toegekend en hoeven geen attest naar de leverancier te sturen. Het sociaal tarief geldt niet voor tweede verblijfplaatsen of de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.
- 2 Personen voor wie een verzoek tot afsluiting van gas of elektriciteit bij de lokale adviescommissie (LAC) werd ingediend en gezinnen met een budgetmeter voor gas of elektriciteit thuis.
- 3 Ook als je recht hebt op de verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds of het omnio-statuut hebt, of als je in schuldbemiddeling zit en de verwarmingsfactuur niet kan betalen, of als je hulp krijgt van het ocmw voor onbetaalde facturen voor gas of elektriciteit. Het omnio-statuut geeft je recht op een betere terugbetaling van geneeskundige verzorging zoals raadplegingen bij de dokter, geneesmiddelen of hospitalisatiekosten. Zo ben je beter beschermd tegen ziekenhuissupplementen en moet je bij opname in een tweepersoonskamer geen kamersupplementen betalen.
- 4 En tot slot als je bij een sociaal verhuurkantoor of een ocmw huurt. Huurders van sociale woningen komen niet in aanmerking.

Meen je als huurder in aanmerking te komen, spreek je verhuurder hier dan zeker over aan. Bij de netbeheerder kan je dan samen om een aanvraagformulier. Onlangs raakte bekend dat nog maar zeer weinig mensen deze stap hebben gezet, laat staan dat er sprake is van een stormloop. Begin april stond de teller op amper 100 dossiers, zodat de doelstelling van 3.000 isolaties per jaar nog mijlenver staat. Nochtans loont het meer dan de moeite en zal je heel wat op je energiekosten kunnen besparen, het kost de verhuurder amper iets en hij is meteen in orde met de nieuwe aankomende dakisolatieverplichting.



## ADRESWIJZIGING

› Afgelopen winter heel de tijd zonder verwarming gezeten. Wel twintig keer gebeld naar de verhuurder. Zelfs een aangetekende brief bracht niets op. Enkel dat hij zijn klusjesman stuurde. Maar die kon de oorzaak van het mankement niet vinden. Dus werd het niet hersteld. Dus stuurde hij nog iemand anders. En die zei dat de installatie hopeloos versleten was. Een kost voor de verhuurder met andere woorden. Dus werd het niet hersteld. En nog iemand anders doet alsof zijn neus bloedt en doet liever geen uitspraken over de oorzaken van de problemen. Maar het zal volgende winter geen waar zijn. En je verhuist naar elders en beter. Zorg er dan voor dat ook het nieuwe Huurdersblad je nieuwe adres weet te vinden. Breng daarom je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en je oud en nieuw adres.



## Herziening van de huurprijs na verbeteringswerken?

Mag de verhuurder de huurprijs verhogen na het uitvoeren van verbeteringswerken? Om de drie jaar kan hij een herziening (verhoging) vragen als hij kan aantonen dat de normale huurwaarde van de woning met ten minste 10% is gestegen door werken die op zijn kosten zijn uitgevoerd. De overheid wilde met deze regeling de renovatie en verbetering van het woningbestand aanmoedigen. Dit betekent niet dat de huurder zonder meer voor lief moet nemen dat de verhuurder verbeterings- of renovatiewerken uitvoert, precies met het risico op een latere herziening van de huur. Want de verhuurder mag, zonder toestemming van de huurder, de gedaante van de woning niet zomaar veranderen. Je kunt je dus steeds verzetten tegen de plannen van de verhuurder om verbeteringen uit te voeren. Je moet enkel dringende herstellingswerken gedogen die niet kunnen wachten tot het einde van het contract.

Het moet gaan om verbeteringswerken. Loutere herstellings- of onderhoudswerken, waartoe de verhuurder sowieso verplicht is, kunnen niet worden ingeroepen om de huur te verhogen. Evenmin werken die nodig zijn om de woning in overeenstemming te brengen met de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid. Is dakisolatie nu een verbetering of veeleer een herstelling waartoe de verhuurder sowieso verplicht is? Ofschoon elke isolatie neerkomt op een verbetering van de woonkwaliteit voor de huurder, gaat het hier ook om een herstelling die de verhuurder verplicht moet uitvoeren. Want vanaf 2020 zal hij een woning zonder dakisolatie zelfs niet meer mogen verhuren wegens niet in overeenstemming met de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode. En de verhuurder mag de huurprijs niet verhogen enkel en alleen omdat hij herstellingswerken uitvoert om de woning te laten beantwoorden aan deze elementaire vereisten.

## DAKISOLATIE IN SOCIALE HUURWONING: HUURDER MOET 1.500 EURO EXTRA BETALEN ALS HIJ ZIJN ZOLDER WIL BLIJVEN GEBRUIKEN

Niet alleen de daken van de private huurwoningen moeten binnenkort geïsoleerd zijn, ook die van de sociale huurwoningen. Verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen zijn hier momenteel druk mee bezig. Bij een maatschappij uit Dendermonde, in de provincie Oost-Vlaanderen, zorgden de isolatiewerken ervoor dat de huurders hun zolder niet meer konden gebruiken – waarschijnlijk wegens anders te veel opkuiswerk – tenzij ze 1.500 euro betaalden voor de zogenaamde meerkost. Als we hierover meer uitleg vragen aan de toezichthouder bij deze huisvestingsmaatschappij, krijgen we als antwoord dat het onbruikbaar maken van de zolder helemaal geen vitale genotsderving voor de huurder inhoudt. Want in de plaatsbeschrijving staat die zolder niet eens genoteerd. De zolder is zelfs enkel via een uitschuiftrap te bereiken. In het huishoudelijk reglement van de maatschappij staat trouwens dat de zolder niet mag worden gebruikt als leef- of slaapruiimte. Talloze notarissen hebben tot slot enkele jaren geleden de marktwaarde van de sociale woning moeten bepalen omdat die voortaan ging meespelen in het berekenen van de sociale huurprijs. In dit geval werd geen rekening gehouden met de zolder om die marktwaarde vast te leggen, aldus de toezichthouder.

De huurders moeten dus betalen voor het opnieuw begaanbaar maken van de zolder. De maatschappij rekent de huurder met andere woorden een extra vergoeding aan voor het ongedaan maken van de negatieve gevolgen van werken die ze sowieso moest uitvoeren. En het feit dat de plaatsbeschrijving de zolder niet vermeldt, betekent niet dat er geen zolder is. Het betekent alleen maar dat de maatschappij de plaatsbeschrijving onzorgvuldig heeft opgemaakt door bepaalde ruimtes zelfs niet te benoemen, laat staan ze grondig te beschrijven. De huurder heeft tot aan de iso-

latiewerken de zolder steeds graag als handige stockeerruimte gebruikt, ook al was die enkel bereikbaar via een uitschuiftrap. En het huishoudelijk reglement verbiedt het niet dat de huurder de zolder als opslagruimte, bureau of naaikamer gebruikt.

Het komt er dus op neer dat de huisvestingsmaatschappij de huurders niet laat betalen voor méér woongenot maar om het bestaande woongenot gewoon te kunnen behouden. En dat kan niet! Daarom hebben wij hiertegen ook bij de toezichthouder geprotesteerd en gevraagd zijn mening te herzien.



Dakisolatie voor huurders

## DE TOEKOMST VAN DE PRIVATE HUURMARKT

Een goede en betaalbare huurwoning vinden in de stad wordt steeds moeilijker. Dan moet je als overheid ook zelf optreden op die private huurmarkt, moet het Gentse stadsbestuur hebben gedacht. Begin dit jaar pakte de stad Gent uit met een eigen stedelijk verhuurkantoor: Huuringent. De stad huurt zelf woningen en verhuurt die dan door aan mensen met een bescheiden inkomen. Een andere manier om de huur betaalbaar te houden, is mensen toelaten te gaan samenwonen met andere huurders, zonder een traditioneel gezin te vormen. *Friends-* of *solidair* wonen als het ware, om de woon- en energiekosten te delen. Mensen hebben dezer dagen toch minder nood aan veel woonruimte. Voor bijvoorbeeld ouderen is het de ideale oplossing om hun isolement te doorbreken. Maar samen een huis delen zonder familiale of affectieve verwantschap, stoot vaak tegen allerlei wettelijke regeltjes. Een richtlijn van het Gentse stadsbestuur wil deze moeilijkheden wegwerken. We zochten Michiel Hagenaars van Huuringent en Gents schepen voor wonen, Tom Balthazar, op.

### HUURINGENT, HET NIEUWE STEDELIJKE VERHUURKANTOOR

**HUURDERSblad:** *Vanwaar het initiatief om met een Gents verhuurkantoor te beginnen?*

**Michiel Hagenaars:** De huurmarkt is aan het krimpen. Het evenwicht tussen vraag en aanbod is al lang zoek. Gevolg? Stijgende huurprijzen en een dalende kwaliteit. En omdat de regels alsnog ingewikkelder worden, er veel administratie bij komt kijken en er steeds een risico van wanbetaling is, verkopen veel verhuurders hun woning. Het stadsbestuur wilde deze tendens

ombuigen en heeft zelf een stedelijk verhuurkantoor opgericht. Dat is Huuringent geworden. Wij mikken voornamelijk op huurders met een bescheiden inkomen, mensen die net te veel verdienen om sociaal te kunnen huren.

**HUURDERSblad:** *Beschouwen de sociale verhuurkantoren (svk's) en vastgoedmakelaars jullie niet als concurrentie?*

**Michiel Hagenaars:** Ik denk dat we eerder

complementair zijn. We werken ook heel anders dan een makelaar. Wij huren de woning zelf en werken met een objectief toewijssysteem. Onze *core business* zijn bescheiden woningen voor huurders met een bescheiden inkomen. Streefdoel binnen drie jaar zijn 300 verhuringen, dat maakt amper 1 % uit van de totale markt in Gent. Grote concurrentie hoeven ze dus niet te vrezen. Met de svk's beogen wij een wisselwerking. Als een huurder zich bij ons aanmeldt en zijn inkomen is laag genoeg voor een sociale huurwoning, dan moet hij zich ook inschrijven bij een svk of een huisvestingsmaatschappij. Bedoeling is dat hij op termijn naar de sociale huur doorstroomt. Als een verhuurder zich bij ons meldt wiens woning grondige renovatie nodig heeft, dan sturen we hem door naar het svk, omdat die met allerhande premies renovaties kan uitvoeren.

**HUURDERSblad:** *Waarom zou een verhuurder met jullie in zee gaan?*

**Michiel Hagenaars:** Wij zijn hoofdhuurder en betalen de huur. Hij is dus zeker van huurinkomsten. Betaalt de bewoner de huur niet, dan zal hij die toch nog ontvangen. Plus dat wij ook verplicht zijn de woning in goede staat terug te geven op het einde van het contract. Wij verzorgen tot slot ook de hele administratieve rompslomp. En de huurder weet dat hij een woning huurt die in orde staat en waarvoor hij een correcte huurprijs betaalt.

**HUURDERSblad:** *Ja, hoe wordt die huurprijs eigenlijk bepaald?*

**Michiel Hagenaars:** Via een kleinschalig marktonderzoek. Tijdens een plaatsbezoek kijken we naar ligging, kwaliteit, grootte, energieprestatie en of er bijvoorbeeld een tuin is. Maar we moeten natuurlijk ook pragmatisch blijven, want de verhuurder heeft vaak zelf ook een prijs in zijn hoofd als hij ons contacteert, zodat er soms onderhandeld moet worden. Is er een akkoord, dan krijgt hij 85 % van de overeengekomen huurprijs, de huurder betaalt die volledig en het verschil gaat naar de financiering van onze werking.

**HUURDERSblad:** *Over naar de huurder. Hoe wordt iemand bij jullie huurder? En zijn jullie wachtlijsten, zoals voor een sociale woning, ook zo lang?*



Michiel Hagenaars

**Michiel Hagenaars** : Daar is moeilijk een lijn in te trekken, maar we hebben wel al een woning aan iemand toegewezen die zich nog maar enkele weken eerder had ingeschreven. Het kan dus vlug gaan. De toewijzing gebeurt in drie stappen. Eerst is er de inschrijving. Je moet meerderjarig en ingeschreven zijn in het bevolkings- of vreemdelingenregister en je mag geen eigen woning hebben, tenzij je die zal verkopen.

**HUURDERSblad**: En verder?

**Michiel Hagenaars** : Omdat we die huurders willen bereiken die moeilijk op eigen houtje een woning vinden, werken we met een puntensysteem. Alleenstaanden, gezinnen met personen ten laste of mensen met een bescheiden inkomen krijgen pluspunten en maken kans op een versnelde toewijzing. Een hoger inkomen geeft minpunten. Derde stap is de toewijzing. Op het moment dat een woning beschikbaar is, kijken we wie in aanmerking komt. Hierbij houden we rekening met de keuze qua type woning en buurt die je hebt opge-

geven en met de maximale bezettingsnorm. En tot slot kijken wij of de woning betaalbaar is. Richtlijn is dat de huur niet hoger dan 33 % van je inkomen is. Voor elke woning die vrijkomt, organiseren wij twee bezoekenmomenten waarop verschillende kandidaat-huurders worden uitgenodigd. Hapt de eerste op de lijst toe, dan gaat de woning naar hem. Indien niet, dan volgt nummer twee.

**HUURDERSblad**: Bedankt voor de uitleg. Meer info op [www.huuringent.be](http://www.huuringent.be)

## SAMENWONEN EN TOCH GEEN GEZIN?

Om de kosten te drukken, delen mensen samen met anderen een eengezinswoning zonder dat ze een 'traditioneel' gezin vormen of een relatie met elkaar aangaan. Vooral onder jongeren is deze vorm van samenhuizen populair. Maar vaak botst dat op allerlei regeltjes. In Gent willen ze dat nu wettelijk regelen.

**HUURDERSblad**: Verschillende mensen die een huis of appartement huren en toch geen familie van elkaar zijn of een affectieve relatie hebben, is voortaan toegestaan. Is dat uniek in Gent?

**Schepen Tom Balthazar** : Dat zou ik niet durven zeggen. Het gaat om een vrij nieuwe woonvorm die ook buiten Gent steeds populairder wordt en die in meer steden wordt gedoogd maar waar geen actief beleid rond wordt gevoerd en waarover onvoldoende duidelijkheid bestaat. Die duidelijkheid hebben wij willen scheppen.

**HUURDERSblad**: Hoe dan precies?

**Tom Balthazar** : Kijk, enerzijds willen we niet dat eengezinswoningen nog langer worden opgedeeld in (studenten)kamers omdat dit zo betaalbare huurwoningen wegneemt voor gezinnen. Maar anderzijds huren veel mensen samen een huis om de woon- en energiekosten te delen. Vroeger moest dit dan worden geformaliseerd. Recent kwam ons nog het geval ter ore van twee vriendinnen die, ofschoon ze geen relatie hebben, samen een huis huren. Drie maanden per jaar woont er nog iemand bij, iemand die op de lange scheepvaart zit en dus jaarlijks maar drie maanden in het land vertoeft. Voor hem is het niet zinvol om op zijn eentje iets te huren. Dat heeft ons aan het denken gezet. Wij haalden een richtlijn van de Vlaamse regering van december 2011 van onder het stof om hiervoor een wettelijk kader te proberen scheppen. Meerdere mensen kunnen in een huis of appartement samenwonen indien ze er allemaal hun domicilie hebben, er samen één enkel huurcontract is dat onder toepassing van de woninghuurwet valt, en als het pand één bel, één brievenbus en één adres



Tom Balthazar

heeft. Zij worden dan beschouwd als een gezin dat op duurzame wijze samenleeft in een eengezinswoning. Net als een 'klassiek' gezin dus.

**HUURDERSblad**: Die worden dan beschouwd als 'duurzame' gezinnen?

**Tom Balthazar** : Inderdaad. Vandaar dat studenten zoiets niet kunnen. Als die samen een eengezinswoning huren, is dat doorgaans tijdelijk. Voor een verhuurder is het interessanter om zijn woning met vier slaapkamers aan vier studenten te verhuren aan een huurprijs van 1.200 euro terwijl een koppel met twee of drie kinderen diezelfde woning bijvoorbeeld maar aan 800 euro zou kunnen huren. Op die manier wordt dat jonge gezin uit de stad verdrongen. En dat willen we nu net tegengaan. Wil een eigenaar zijn eengezinswoning aan verschillende studenten verhuren, dan heeft hij



van ons hiervoor een vergunning nodig. Verhuurt hij dat aan mensen die duurzaam samenwonen en in die zin dus een 'gezin' vormen, dan heeft hij geen vergunning nodig.

**HUURDERSblad:** *Om zo de huurprijs voor velen draaglijker te maken?*

**Tom Balthazar** : Inderdaad, vooral jonge mensen willen toch op eigen benen staan maar hun inkomen is te beperkt of te onzeker. Ook het sociale aspect speelt mee want het geeft hen toch een zekere vrijheid. Als je hierin overeenkomt, is dat allemaal tof. Maar we moeten er ons wel voor hoeden dat het vrijwillig blijft en dat je, zoals in Londen of Parijs, niet verplicht wordt om samen met onbekenden een huis te delen. Of dat het geen poging wordt om de strengere kwaliteitsnormen van het kamerdecreet te omzeilen.

**HUURDERSblad:** *Die huurders zullen dan wel als samenwonend worden beschouwd, wat toch een invloed heeft op bijvoorbeeld de werkloosheidsuitkering?*

**Tom Balthazar** : Het gaat hier inderdaad om een ingewikkelde materie. Huurders die op die manier willen gaan samenwonen, doen er goed aan zich vooraf grondig te laten adviseren. Maar we beschikken wel over een vonnis van de arbeidsrechtbank die dat nuanceert. Het is niet omdat je de huur en energiekosten deelt, dat je als volwaardig samenwoner wordt beschouwd en zo je uitkering kleiner wordt. Het komt erop neer dat je enkel de woonkosten deelt maar niet de kosten voor voeding en ontspanning, wat wel het geval is in een 'klassiek' gezin.

**Samenhuren of een kamer huren volgens een Vlaamse richtlijn van december 2011**

De Vlaamse woonkwaliteitsbewaking maakt een onderscheid tussen een-gezinswoningen en kamerwoningen, waarbij de technische kwaliteitsvereisten van kamers strenger zijn omdat kamerbewoners, die elkaar niet kennen, verplicht zijn om sommige functies, zoals bad, wc of keuken, te delen. Om uit te maken of de bewoners van een pand een gezin vormen – en het pand dus als woning en niet als kamerwoning moet worden beschouwd – moet worden gekeken naar wat een gezin precies is. Duurzaam wonen vereist dat de huurders uit vrije wil kiezen om in één pand samen te wonen en een gezamenlijk huishouden te voeren, als een gezin dus. En om als gezin te worden gekwalificeerd, is een familiale of affectieve verwantschap niet vereist. Meer kijkt men naar of er één of verschillende huurcontracten, brievenbussen, belcodes (*een keer bellen is voor die, twee keer kort voor die en drie keer lang voor die van de bovenste verdieping*) of bellen zijn, en of de bewoners elkaar kennen. Maar dat zijn geen sluitende criteria. De eindbeoordeling wordt gemaakt door de feitelijke vaststellingen, zegt **Tom Balthazar** . Hierdoor kunnen we een woning ofwel als gezinswoning of als kamerwoning definiëren...

Voor welke gevolgen deze soort van samenwonen op de sociale uitkeringen heeft: zie **Huurdersblad online**.



**BETAAL JE EEN FAIRE HUURPRIJS VOOR JE WONING? CHECK HET MET DE HUURSCHATTER**



Minister Freya Van den Bossche (© foto Sander de Wilde)

Als je naar de supermarkt gaat, zie je alle producten netjes naast elkaar aangeprijsd. Je kan ze dus perfect met elkaar vergelijken: welke prijs biedt de beste kwaliteit? Wie daarentegen een woning wil huren, botst vaak op een ondoorzichtige markt. Niet alleen zie je meestal niet meteen wat de gevraagde huur is. En als je die dan uiteindelijk kent, kan je die niet vergelijken met die van andere woningen van eenzelfde kwaliteit. Want die staat nauwelijks of zelfs niet geëtiketteerd of in de advertentie beschreven. Je hebt al een intensieve zoektocht achter de rug vooraleer je – zij het beperkt – de kwaliteit van verschillende woningen die je hebt bezocht, kunt vergelijken. Bijkomend probleem is dat je dan vaak niet meer kan terugvallen op de eerste woning die je hebt gezien omdat die al lang aan iemand anders is verhuurd.

Om aan die ondoorzichtigheid een einde te maken, lanceerde Vlaams minister voor wonen Freya Van den Bossche de huurschatter.

Op **www.huurschatter.be** kunnen zowel huurder als verhuurder uitzoeken of ze een faire huur betalen of vragen voor de woning. De

minister liet een team van de Leuvense universiteit (Steunpunt Ruimte en Wonen) gegevens verzamelen van duizenden woningen over heel Vlaanderen. (Voor een interview met de onderzoekers zelf: *Huurdersblad* 210 – mei 2012, pagina 12, ook terug te vinden op onze website: klikken op *publicaties* → *Huurdersblad archief*). Op basis hiervan werd een berekeningsmodel uitgewerkt dat het met enkele muisklikken mogelijk maakt om voor bijna elke woning of appartement een accurate inschatting van de gangbare markthuurlprijs te krijgen. De werking van de huurschatter is vrij eenvoudig. Als je op de website op 'start nu' klikt, kom je terecht in een formulier waar je allerlei kenmerken van de woning of het appartement moet invullen. Niet alleen de ligging is belangrijk, je moet ook ingeven of er een terras of tuin is, in welke staat de woning zich bevindt en hoeveel slaapkamers er zijn. Op basis van al deze factoren geeft de huurschatter een indicatie van de marktconforme huurprijs. De huurder kan die dan meenemen tijdens de onderhandelingen met de verhuurder. We vroegen de minister tekst en uitleg over de huurschatter.

### **HUURDERS**blad: *Een goede middag. Vanwaar de huurschatter?*

**Minister Van den Bossche** : Als je op zoek bent naar een appartement of huis om te huren, zal je al gemerkt hebben dat de huren allesbehalve transparant zijn. De huurprijs schommelt enorm en hangt af van tal van factoren, zoals geografische ligging, staat en kwaliteit, grootte, welke voorzieningen er zijn... En dat maakt het moeilijk om te vergelijken en in te schatten of de huurprijs die de verhuurder vraagt, wel een correcte prijs is. Met de huurschatter willen wij daar verandering in brengen en de private huurmarkt een stuk doorzichtiger maken.

### **HUURDERS**blad: *Gaan enkel huurders de huurschatter kunnen gebruiken?*

**Minister Van den Bossche** : Neen. Onze private huurmarkt kent veel kleine verhuurders die een, twee of drie eigendommen verhuren. Ook voor hen is die markt soms ondoorzichtig en weten ze niet wat een correcte huurprijs voor hun woning is. De huurschatter is er dus ook voor de goedmenende verhuurder.

### **HUURDERS**blad: *En de vastgoedmakelaar?*

**Minister Van den Bossche** : Daar waren de reacties eerder gemengd. Toch mogen die ook niet ontevreden zijn met de aandacht die de private huurmarkt nu krijgt. En dat is toch vrij gelukt, want de eerste 24 uur hebben zo'n 80.000 mensen een correcte schatting van de huurprijs gekregen.

### **HUURDERS**blad: *Kan je de huurprijs van de huurschatter dan bij de verhuurder afdwingen?*

**Minister Van den Bossche** : Het gaat om een inschatting van faire markthuurlprijzen. We leggen dus geen richthuurlprijs op. Bedoeling is de markt transparanter te maken. Wie op de website invult waar hij wil wonen en welke eisen hij aan zijn toekomstige woning stelt, zoals een terras of een recente badkamer, krijgt een prijsvork waarbinnen de maandelijkse huishuur zou moeten liggen. Die vork kan je gebruiken als je met de verhuurder gaat onderhandelen mocht die veel meer vragen. Ook omgekeerd. De verhuurder zal zijn vraagprijs met de huurschatter kunnen verantwoorden. Maar als de onderhandelingen op niets uitdraaien en je komt tot geen akkoord, dan blijf je vrij om nee te zeggen tegen de huurprijs die de verhuurder vraagt. En moet je verder zoeken.



*Huren op de private markt*

## Vlaams verhuurplan

**Minister Van den Bossche** : Die huurschatter is niet het enige instrument waarmee ik de private huurmarkt een duwtje in de rug wil geven. Ik wil er de verhuurders ook van overtuigen om hun woning in beheer te geven van een sociaal verhuurkantoor (svk). Dat huurt een woning van de eigenaar en verhuurt die op zijn beurt door aan huurders met een beperkt inkomen. Het svk garandeert de verhuurder zijn huuropbrengst. Die loopt geen risico meer op langdurige gerechtelijke procedures voor achterstallige huurgelden. En hij is er zeker van dat hij op het einde van het contract zijn woning in de oorspronkelijke staat terugkrijgt. Voor al die rompslomp zorgt het svk. Ook voor de huurder is een huurcontract met een svk een goede zaak. Hij mag op beide oren slapen dat hij een kwaliteitsvolle woning tegen een correcte prijs huurt. Sociale verhuurkantoren zitten duidelijk in de lift. Eind 2009 hadden ze maar liefst 4.500 woningen in beheer, eind 2012 waren dat er 6.400, een stijging van maar liefst meer dan 40 % op amper drie jaar. Tegen 2020 mik ik op tienduizend svk-woningen.

### **HUURDERS**blad: *De Vlaamse regering is dus van plan om de private huurmarkt onder handen te nemen?*

**Minister Van den Bossche** : Bijna iedereen huurt op een bepaald moment in zijn leven een woning, al dan niet in afwachting van een eigen huis. Een op vijf Vlaamse gezinnen huurt nu – tijdelijk of definitief – een woning. Een gezonde woonmarkt heeft dus ook een sterke private huurmarkt nodig, met voldoende goede en betaalbare woningen voor de huurder en een correct rendement voor de verhuurder. Lange tijd was de private markt inderdaad een blinde vlek in het woonbeleid van de overheid en hadden we vooral oog voor eigendomsverwerving en sociale huur. Wat we zien, is dat het aanbod op de private huurmarkt er de afgelopen jaren op achteruit is gegaan. Voor veel huurders werd huren ook onbetaalbaar, zodat de verhuurder ook risico liep op achterstallige huurgelden. Met het Vlaamse verhuurplan wil ik de markt opnieuw gezond en sterk maken. Zo worden er ook extra isolatiepremies uitgekeerd aan eigenaars die hun woning of appartement verhuren aan mensen in energiearmoede (zie vorige pagina's over de sociale dakisolatie). En ten laatste op 1 januari 2014 gaat het huurgarantiefonds van start. Dat komt tussenbeide op het moment dat de huurder na een tegenslag uit huis dreigt te worden gezet omdat hij de huur niet meer kan betalen. Het verzekert de verhuurder van huurinkomsten en geeft de huurder de tijd om zijn leven opnieuw financieel op orde te krijgen.

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

## STEUNPUNT WAASLAND

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** 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 (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 · **nieuw!** elke woensdag tussen 10.30 u en 12 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)  
**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 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@yuc.com.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 · 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)

**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)  
 Leopoldsburg · donderdag van 9 tot 11.30 (Tramstraat 43)  
 Beringen · maandag van 16 tot 19 u (AC, Mijnschoolstraat 88)  
 Dilsen-Stokkem · maandag van 14 tot 16 u (Sociaal huis, A. Sauwenslaan 80)  
 Genk · donderdag van 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 maandelijkse 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)