

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

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

HUURDE**RS**blad **Hb**

Het Huurdersblad › verschijnt voortaan driemaandelijks › NUMMER 216 › september 2013 › herfstnummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Betoging: pro Deadvocaat niet langer gratis? › 6

Opgelet! Valse verhuurders op het internet › 11

Leven in een beschimmeld krot › 12

Eigen woning: geldmachine of pensioensparen › 15

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 online

Huurdersblad archief

huurdersblad@huurdersbond.be

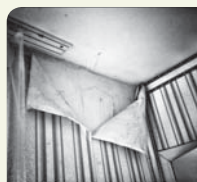


Inspirerend huurmateriaal door Jef Lingier en Filip Tollenaere en fonkelende huurschilderijen door Tom

Van dit nummer werden 17.800 exemplaren overal ten lande en ver daarbuiten verspreid.

Om nu al in je agenda aan te duiden: het volgende Huurdersblad (nummer 217 al!) valt midden december in je brievenbus.

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



Voorpagina

► *Leven in een beschimmeld krot*
(foto Tim F. Van der Mensbrughe)

ADRESWIJZIGING

Altijd voldoende geld gehad om mooie meubels te kopen maar dat alsmaar hebben uitgesteld wegens geen enkele schimmelloze muur in huis om ze tegen te zetten zonder risico dat je kast of fauteuil zelf aan een florerende champignonteeft begint. Dan heb je het wel gauw gezien als er zich een buitenkansje op het internet aanbiedt en je ruimer en mooier kunt gaan wonen. Eindelijk verhuizen? Wees toch maar voorzichtig. En zorg er dan voor dat ook het 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.

PRIJS VOOR DE DEMOCRATIE VOOR HET NETWERK TEGEN ARMOEDE

Naar jaarlijkse gewoonte werd op het groot podium bij Sint-Jacobs tijdens de afgelopen Gentse feesten opnieuw de prijs voor de democratie uitgereikt. Deze prijs, ontstaan als verzet tegen Zwarte Zondag op 24 november 1991 – de electorale doorbraak van het toenmalige Vlaams Blok – bekroont initiatieven, organisaties of personen die zich elk op hun terrein inzetten voor de democratie.

Dit jaar werd het Vlaams netwerk tegen armoede bekroond voor zijn jarenlange verbeterde strijd tegen armoede. Anders dan andere armoedeorganisaties geeft het mensen in armoede zelf een stem en legt het de nadruk op hun kennis en ervaring. Met de prijs hoopt de jury dat die stem nu een stuk luider zal weerklinken en – eindelijk – de politici en het beleid zal bereiken. Het is trouwens vrijwel de eerste keer dat de strijd tegen armoede 'in de prijzen valt'. Het is wel meer dan ooit politiek actueel. Ondanks nobele regeringsbelofte blijft armoede maar stijgen. De economische en financiële crisis die wild om zich heen slaat, doet hier geen goed aan. Schrijnend is dat hoofdzakelijk alleenstaande moeders – en huurders – het snelst in armoede vallen, zo leer een rapport van de federale overheidsdienst Sociale Zekerheid. Het Netwerk tegen armoede verzet zich ook tegen de hervorming van de werkloosheidsuitkering van 1 november 2012. Door die hervorming zien werkzoekenden hun uitkering na verloop van tijd dalen tot een vast bedrag dat amper hoger is dan het leefloon en dat ver onder de Europese armoedegrens ligt. Het Netwerk trok naar de Raad van State om die hervorming te schorsen en definitief te annuleren (meer hierover op [HUURDERSblad online](http://HUURDERSbladonline.be)). Ook nam het Netwerk het voortouw in het protest tegen de plannen van de regering om de pro Deodavocaat niet langer gratis te maken maar te werken met een remgeld. Hilde Linssen van het Netwerk tegen armoede vertelt er in dit nummer meer over.

Sinds enkele jaren wordt op hetzelfde moment, naast de prijs voor de democratie, ook de 'prijs Jaap Kruijthof' uitgereikt, voor wie buiten de lijntjes durft te denken voor iedereen die het moeilijk heeft in onze samenleving. Dit jaar ging die naar Gentse en Brusselse organisaties die opkomen voor iedereen die het moeilijk heeft op de woningmarkt. De laureaten bekritiseren de vrije woningmarkt, verdedigen het recht op kraken als tijdelijke oplossing en werken samen met de zwakken en rechtlozen. Hij werd uitgereikt door de winnaar van vorig jaar, Peter Mertens, die toen de prijs won met zijn boek *'Hoe durven ze'* (uitgegeven en te bestellen bij EPO), waarin hij onder meer aanklaagt dat wie (veel) geld heeft, de maatschappij regeert. Op [HUURDERSblad online](http://HUURDERSbladonline.be) lees je de reacties van de laureaten.

Hoe moet het verder met de private huurmarkt? Zal de volgende Vlaamse regering een huurbeleid ontwikkelen ten dienste van de verhuurder? Onlangs liet CD&V optekenen dat ze de huurwaarborg opnieuw wil optrekken naar drie maanden huur. Daar waar die in 2007 verminderd werd tot twee maanden omdat vele huurders drie maanden huur niet zomaar konden ophoesten, moet dat volgens CD&V opnieuw drie maanden worden, om *'het evenwicht tussen huurder en verhuurder opnieuw te herstellen'*, want die verlaging naar twee maanden heeft veel verhuurders doen afhaken, heet het.

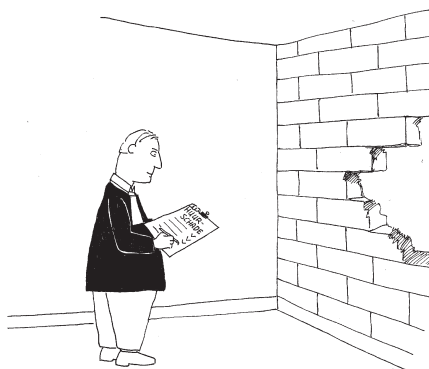
Samen met de huurdersbonden vindt ook het Netwerk tegen armoede dat een slecht idee. Als CD&V er dan echt op staat om het evenwicht tussen huurder en verhuurder te herstellen, is het dan niet beter vooruit te kijken in plaats van de klok terug te draaien? Waarom geen werk maken van een echt huurwaarborgfonds? Elke huurder stort daar zijn waarborg. Bij achterstallige huur kan de verhuurder dat fonds dan aanspreken. Ook het huurgarantiefonds, dat in 2014 hopelijk het levenslicht zal zien, verzekert de verhuurder tegen inkomstenverlies als de huurder niet betaalt. Huren wordt tot slot in vele hoofden nog steeds aanzien als 'weggegooid geld'. Maar wat kan je dan doen als je geen geld hebt voor een eigen woning en een sociale huurwoning een verre droom van minstens vijf jaar lijkt...? Wordt het daarom niet hoog tijd dat huren op de private markt een waardig alternatief vormt voor eigendomsverwerving en dat onze politici toch wat meer bezorgdheid beginnen te tonen voor de woonsituatie van mensen aan de onderkant van onze maatschappij...

PLAATSBSCHRIJVING MOET OMSTANDIG EN NAUWKEURIG ZIJN

Zowel in de private als sociale huur moet een intredende plaatsbeschrijving niet alleen tegensprekelijk (huurder en verhuurder zijn aanwezig of vertegenwoordigd) maar ook omstandig zijn. Dat betekent dat ze volledig en gedetailleerd het gehuurde goed moet beschrijven. Omschrijvingen zoals *'alles in orde'* of *'alles nieuw'* tellen al sinds 1 januari 1984 (wet van 29 december 1983) niet mee als geldig gedetailleerde intredende plaatsbeschrijving.

In een dispuut met een sociale huisvestingsmaatschappij moest de rechter zich uitspreken of de plaatsbeschrijving voldoende gedetailleerd opgemaakt en dus geldig was. De sociale huurders verlaten na ongeveer tien jaar hun appartement, waarop de huisvestingsmaatschappij *Eigen Woning* uit Mechelen hen aanzienlijk wat huurschade aanrekent. De maatschappij baseert zich hiervoor op de plaatsbeschrijving die bij de aanvang van het huurcontract (oktober 2001) werd opgemaakt. De huurders – hierin bijgestaan door Huurdersbond Antwerpen – betwisten de geldigheid van die plaatsbeschrijving wegens niet volledig en gedetailleerd genoeg. Maar de vrederechter van Willebroek volgt in zijn vonnis van 25 september 2012 die redenering niet. Hij stelt dat het hier gaat om een klassieke plaatsbeschrijving die overal in de sociale huur wordt gebruikt. Per ruimte bevat ze trouwens enkele opmerkingen en wordt het appartement in perfecte staat van verhuring omschreven. Ook lezen we er dat de keuken volledig werd vernieuwd, zodat de huurders niet kunnen stellen dat de nu loshangende draden van het elektrische fornuis toen ook al loshingen. Bovendien hebben ze niet van de mogelijkheid gebruik gemaakt om opmerkingen te formuleren. De vrederechter stelt dus dat het wel degelijk om een omstandige plaatsbeschrijving gaat en acht de huurschade van meer dan 3.700 euro bewezen. Dat de huurders de uittredende plaatsbeschrijving voor 'niet goedgekeurd' hebben ondertekend zonder erbij te vermelden waarom, vindt hij maar al te gemakkelijk om hun verantwoordelijkheid te ontlopen.

De huurders kunnen zich met dit vonnis niet verzoenen en gaan in beroep. De rechtbank van Mechelen stelt in beroep vast dat de intredende plaatsbeschrijving inderdaad niet meer dan een



standaardformulier is waarop volgende opmerkingen werden aangebracht: 'ok' bij ingang, living, wc en kamers 1/2/3, 'volledig vernieuwd' bij de keuken en 'nieuwe vloer doucheceel' bij de badkamer. Verder wordt er nergens een beschrijving gegeven van de werkelijke toestand van het pand noch van de materialen, behangpapier of van de plinten. Uit de plaatsbeschrijving kan zelfs niet worden afgeleid welke kamer 1, 2 of 3 is. Evenmin werden er foto's toegevoegd om de toestand te verduidelijken. Gelet op de afwezigheid van details en nauwkeurigheid gaat het hier dus niet om een omstandige plaatsbeschrijving zoals voorzien in de huurwet.

En laat het net op basis van deze plaatsbeschrijving zijn dat de rechtbank een vergelijking moet kunnen maken tussen de staat bij de aanvang en die van nu. Dat is hier dus niet mogelijk.

Verder stelt de wet dat als er geen intredende plaatsbeschrijving is, de huurder dan verondersteld wordt het gehuurde goed in dezelfde staat te hebben ontvangen als waarin het zich bevindt op het einde van het contract. Het is

de huisvestingsmaatschappij die het tegendeel moet bewijzen, wat ze wel met alle middelen kan doen. Maar behoudens schade aan enkele deuren, die niet wordt betwist en dus wel bewezen is, slaagt ze er niet in om de andere huurschade te bewijzen. Voor de deuren eist de maatschappij een bedrag van 950 euro, maar de rechtbank herleidt dit bedrag wegens ouderdom en slijtage tot 650 euro. De uittredende plaatsbeschrijving telt niet omdat de huurders er *niet 't akkoord'* bij hebben geschreven. Evenmin enkele facturen die de maatschappij boven haalt, omdat die enkel aantonen dat er herstellingen zijn uitgevoerd maar niet dat die gebreken daarom ook door de huurders zijn ontstaan.

De rechtbank van Mechelen in beroep stelt dus terecht dat een standaardformulier met daarbij slechts enkele opmerkingen, genre *ok*, *volledig vernieuwd* of *nieuwe vloer*, absoluut niet kan worden beschouwd als een omstandige en nauwkeurige plaatsbeschrijving. Met dergelijke onvoldoende stijlformules kan de rechtbank geen vergelijking maken tussen de staat van het appartement bij aanvang en op het einde van de huur. De vrederechter van Willebroek vond dit precies geen probleem maar wordt hierin – terecht – door de rechtbank in beroep van Mechelen teruggedroten.

Op die manier wordt de huurwet gerespecteerd. Gelijk hadden de huurders al. Jammer dat ze hiervoor tot in beroep moesten gaan

om hun gelijk te halen... Ook de huurster zelf, mevr. Boeykens uit Puurs, is tevreden met het uiteindelijke resultaat. *'Zonder de hulp van de huurdersbond was het me nooit gelukt,'* laat ze ons nog weten.

Vrederechter Willebroek, 25 september 2012
(A.R. nr. 12A630) &
Rechtbank Mechelen, 26 maart 2013
(A.R. nr. 12-1467-A)

Omschrijvingen zoals
'alles in orde' tellen niet
voor gedetailleerde
en dus geldige
plaatsbeschrijving.

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Het leven zoals het is: huren in België. In het huurhuis van de buurvrouw is het zelden droog. Even verstrooid tegen de muur aanstampen doet ze beter niet, wil ze niet dat zwammenschilfers of schimmelhaartjes aan haar kleren blijven kleven. Als die al niet zelf naar haar toe komen kruipen... want als ze heel lang heel geconcentreerd naar de muren tuurt, ontwaart ze tussen de zwammen allerlei krioelende puntjes en voortschuivende stipjes. *Ook ruik ik een zoutkalkhoudende ondertoon die je best kunt vergelijken met een intense herfstbui op een door de zon opgewarmde blauwe hardstenen vloer. Puntige zuren brengen me terug naar die lang vervlogen schoolreis naar Engeland, toen het maar niet wou stoppen met regenen. En tot slot ontwaar ik ook verschillende sporenplanten in het geurenallet in mijn badkamer en toilet, zucht ze zorgelijk.* Kan ik mijn huisbaas op een of andere manier niet verplichten hieraan iets te doen? Waarom vraag je dat niet aan de huurdersbond? Die komen dagelijks met dergelijke problemen in aanraking, zoals te lezen valt in onderstaande, uit het ware huurleven gehaalde verhalen.

Koper huurwoning treedt in rechten en plichten van verhuurder

Lies huurt al meer dan vier jaar een knus huisje op het platteland. Alles ging goed tot de verhuurder vorig jaar zomaar ineens besliste de woning te verkopen. En alles verliep snel. De koper is een man van kordate beslissingen en stelt onze huurster meteen voor de verscheurende keuze: een nieuw contract van een jaar aan een gevoelig hogere huurprijs, te beginnen op 1 juli 2012, ofwel binnen de kortste tijd verhuizen. Lies laat zich overdonderen en opteert voor de eerste mogelijkheid en ondertekent – zij het dik tegen haar zin en portemonnee – het nieuwe huurcontract. En het ongeluk blijft zich opstapelen. De verhuurder heeft dat nieuwe contract nu met drie maanden opgezegd tegen 1 juli 2013, einde van de overeengekomen termijn van een jaar. En alsof dat allemaal nog niet genoeg is, heeft ze niets gevonden tegen het einde van de opzegging. Is ze nu een vogel voor de kat? Of misschien toch niet, en rest haar ergens nog een laatste strohalm?

Laten we eerst eens nagaan of die opzegging wel kon. We keren terug naar het moment waarop de woning wordt verkocht. Bij een verkoop, zo heet het in de woninghuurwet, komt de koper in de plaats van de verkoper en treedt hij in dezelfde rechten en plichten. Het gaat hier niet om een wijziging van het contract, of-

schoon de verhuurder wel van identiteit verandert. Als koper blijft hij verhuurder. Bovendien breekt koop geen huur. De koper moet het contract op net dezelfde manier respecteren als de oorspronkelijke verhuurder. Het is niet zo dat na een verkoop de 'nieuwe' verhuurder zomaar zijn willetje kan opleggen aan de huurder...

Wat leert de woninghuurwet ons nog meer? Tijdens de duur van een negenjarig contract – zoals Lies er een had op het moment van de verkoop – kan de verhuurder de huurder niet zomaar een nieuw contract aan een hogere huurprijs onder de neus schuiven. En met wat we net hebben geleerd, kan een koper dat dus ook niet, aangezien hij niet meer rechten heeft dan de verkoper. Wat hier is gebeurd, komt neer op een ordinaire en dus onwettelijke herziening (verhoging) van de huurprijs. Want die kan maar om de drie jaar worden herzien, en dan nog binnen heel strikte termijnen en onder nog striktere voorwaarden. En laat het duidelijk zijn: de aankoop van een huurwoning behoort niet tot die voorwaarden om de huur op te slaan. De koper treedt – zoals gezegd – in de rechten en plichten van de verkoper, zodat hij het lopende contract moet respecteren. Zelfs al beschikt het niet over een vaste datum omdat het bijvoorbeeld niet is geregistreerd. Ook dan moet de koper het contract respecteren, als de huurder de woning al zes maanden betreft. Het enige wat hij kan dan doen, is het binnen de



drie maanden na het verlijden van de notariële koopakte opzeggen voor eigen gebruik. Dat is hier niet gebeurd, wat impliceert dat hij het lopende contract gewoon heeft overgenomen.

Uit niets wat Lies heeft gedaan, blijkt dat ze akkoord ging met de opzegging. Integendeel, ze woont er nog steeds, terwijl de opzeggingstermijn al lang verstreken is. Ze is dus nog niet te laat om de opzegging te betwisten. Best stuurt ze nu wel zo snel mogelijk een aangetekende brief om dat alsnog te doen. Maar dat houdt ook in dat ze consequent moet zijn en het nieuwe huurcontract betwist en dus ook de hogere huurprijs terugvordert.

Ook bij overlijden verhuurder geen wijziging van partijen

Tom huurt vanaf 1 oktober 2010 met een contract van drie jaar een ruime duplex flat in het vroegere industriële hart van de stad. Maar in de loop van zijn tweede huurjaar overlijdt de verhuurder en gaat alles over naar diens dochter. En nu heeft dochterlief hem een nieuw contract voorgesteld, opnieuw van drie jaar, vanaf 1 oktober 2013. Allemaal goed en wel, meent hij, hij gaat er dan wel nog eens drie jaar kunnen wonen, maar hij zal wel gevoelig meer huishuur moeten betalen. Is hij nu verplicht hierop in te gaan, wil hij daar toch nog een tijdje blijven wonen? We zoeken het graag voor hem uit.

Wat zegt de woninghuurwet? Die stelt de negenjarige duur voorop als standaardduur voor contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder. Want dat komt zijn woonzekerheid ten goede. Uitzondering hierop is het kortlopend contract van maximum drie jaar. Om de uitholling van die standaardduur van negen jaar tegen te gaan, stelt de wet uitdrukkelijk dat je een kortlopend contract slechts één keer kunt verlengen, waarbij de totale duur van de twee kortlopende

contracten samen niet meer dan drie jaar mag bedragen. In de zaak van Tom: twee contracten van drie jaar maken zes jaar en dat gaat dus niet. Maar het moet ook om dezelfde partijen gaan, zo voegt de wet er nog aan toe. Als de huurder bijvoorbeeld het kortlopend contract tegen de einddatum opzegt, mag de verhuurder opnieuw een kortlopend contract sluiten met een nieuwe huurder. Maar misschien dat daar net het schoentje wringt. Want gaat het hier nog wel om dezelfde partijen, nu de oorspronkelijke verhuurder overleden is en het contract door diens dochter werd overgenomen? *Neent*. Bij het overlijden van de verhuurder is de dochter in dezelfde rechten en plichten getreden als haar vader. De huurwet zegt het zelf: het contract stopt niet bij het overlijden van huurder of verhuurder. De erfgenaam neemt alles over, ook het huurcontract. Het gaat hier niet om een verandering van partijen. Al in de loop van het eerste contract was de dochter trouwens verhuurster. Zij kan dus nu niet opnieuw een kortlopend contract sluiten als 'nieuwe' verhuurster, want dat zou de duur van de twee kortlopende contracten samen langer dan drie jaar maken.

Uitgangspunt is dat men steeds naar de uiteindelijke bedoeling van de wet moet kijken en niet naar de strikte lettertjes en regeltjes. En dat uitgangspunt is geen uitholling van de negenjarige standaard-

duur. Anders zou de opeenvolging van kortlopende contracten wel gemakkelijk te omzeilen zijn. Denk mee: de ene keer staat de echtgenoot op het contract als verhuurder, na drie jaar zijn echtgenote, nog eens na drie jaar opnieuw de echtgenoot en ga zo maar door. Op die manier zou het negenjarige standaardhuurcontract wel heel gemakkelijk kunnen worden uitgehold.

Opzegging moet duidelijk zijn en geen ruimte voor interpretatie laten

Ruben huurt sinds 1 november 2010 een leuk appartementje in het bruisende uitgaanscentrum van een Vlaamse studentenstad. Ook hij beschikt over een contract van drie jaar. Afgelopen zomer zag hij opeens een e-mail van de verhuurster, een deftige dame op eerbare leeftijd, op zijn computerscherm verschijnen met 'een informatieve opzegging' in de titelbalk. Hij klikt het berichtje open en leert dat het om

een kleine peiling van harentwege gaat. De verhuurster heeft vastgesteld dat het opgestelde huurcontract officieel beëindigd wordt op 31 oktober 2013. Zoals zij reeds aan Ruben heeft medegedeeld, kan hij zo lang als gewenst in het appartement blijven, want ze is namelijk héél tevreden over zijn uiterst correcte houding. Niettemin wil ze niet voor verrassingen komen te staan mocht onze huurder het contract plots willen opzeggen. Vandaar deze – puur informatieve – vragen. Overweegt Ruben zijn contract te verlengen, al dan niet voor een bepaalde duur? En indien positief, heeft hij dan zelf een voorstel of een specifieke wens over een mogelijk nieuw contract? Is dat het geval, dan stelt ze hem voor om een onderling contract op te stellen waarin zowel haar als zijn belangen worden opgenomen. In dit geval stelt ze eventueel voor om dit, bij mooi zomerweer, eens te bespreken op een terrasje ☺ (dat lachje staat zo letterlijk in haar e-mail).

Ruben weet niet zo goed wat aan te vangen met deze e-mail: zegt de verhuurster het contract nu wel of niet op?

Hebben wij hier inderdaad te maken met een opzegging? Nagegaan moet worden of de verhuurster hier klaar en duidelijk stelt dat zij een einde wil maken aan het contract. Want dat is toch wel de essentie van een opzeg-

ging: dat een partij daadwerkelijk het contract wil beëindigen. En dat lijkt ons hier van niet. Het gaat gewoon om een vriendelijke e-mail waarin ze zeker niet de bedoeling heeft een einde te maken aan het contract, wel integendeel, veeleer peilt ze naar een verlenging.

Wel blijkt dat ze de huurwet niet zo goed kent. Ze had het contract drie maanden voor het einde van de overeengekomen drie jaar kunnen opzeggen, maar dat is niet gebeurd. En een kortlopend contract dat niet tijdig werd opgezegd, wordt automatisch omgezet in een contract van negen jaar, met als aanvangsdatum die van het originele kortlopende contract. Onze huurder kan dus antwoorden dat dit allemaal heel vriendelijk is maar dat de huurwet het contract ondertussen zelf al heeft verlengd. Partijen hoeven dus helemaal niets te doen, de huurwet doet het in hun plaats. Maar dat terrasje, daar wil hij dan weer wel met plezier op ingaan...

Het huurcontract stopt niet bij het overlijden van huurder of verhuurder.

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 huur-wet 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 over een heus totaalpakket van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren).

De avonden beginnen stilletjes aan korter en kouder te worden. Dan kan het al eens gezellig zijn om binnen dicht bij het vuur – glaasje wijn bij de hand – in je luie zetel een boek te lezen. En dat hoeft niet altijd een thriller te zijn. Het Nieuwe Huurboek is minstens even spannend en leest even vlot weg als de eerste de beste detective. Haal hem dus zo snel mogelijk in huis! Om op verzendingskosten te besparen, kan je de gewenste publicatie bij je huurdersbond tele-fonisch 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)

GRATIS PRO DEOADVOCaat AFGESCHAFT?

's Nachts uit je bed gelicht door de politie, meteen – zonder enige verder uitleg – naar de gevangenis. Valselijk beschuldigd van iets waarmee je absoluut niets te maken hebt. En niet weten wanneer je vrij gaat komen: morgen al of pas volgende maand? Ondertussen mag je niemand contacteren en weten ze thuis niet waar je zit... Het gerecht, dat ken je liefst enkel van televisie. Veel mensen hebben de grootste schrik voor rechters met pruiken en dure advocaten in toga's die je de stukken van het lijf kosten. Voor mensen die het niet breed hebben, is de drempel naar een advocaat om je deskundig te laten verdedigen, jammer genoeg veel te hoog. Gelukkig kan er in sommige gevallen een beroep worden gedaan op de pro Deoadvocaat (of gratis rechtsbijstand zoals dat officieel heet). Maar nu wil de federale regering de gratis pro Deoadvocaat aan banden leggen en remgeld vragen. Gevreesd moet worden dat nu nog meer mensen zullen worden afgeschrikt om naar advocaat of rechtbank te stappen.

13 juni 2013, 10 u's ochtends. Op initiatief van het Netwerk tegen armoede fleuren talloze advocaten, armen en allerlei organisaties die ijveren voor de rechten van vreemdelingen, vrouwen, vluchtelingen of huurders, het Koningsplein in Brussel op. Ook de huurdersbond laat van zich horen en is present. Gezamenlijk doel: betogen tegen een mogelijke hervorming (lees: betalend maken) van de (gratis) rechtsbijstand of het pro Deosysteem. Na de junibetoging zochten we Hilde Linssen van het Netwerk tegen armoede op om te weten wat er nog staat te gebeuren. Ze steekt meteen van wal: 'Te veel mensen hebben nu al geen toegang tot

kwaliteitsvolle juridische bijstand. En nu zou de regering die toegang nog willen verstrengen door remgeld te vragen. En het schrijnendste in heel deze affaire is dat in heel het debat rond de hervorming een partij systematisch buiten elke discussie en overleg werd gehouden: de gebruiker zelf. Vandaar de actie in Brussel.'

HUURDERSblad: Een goede middag. Na de betoging mochten jullie op audiëntie bij premier Elio Di Rupo om de standpunten nog eens hard te maken. Hoe was het daar?

Hilde Linssens: De premier zelf was er niet, hij moest op het nippertje naar een vergadering over het eenheidsstatuut. Maar we kregen er wel te horen dat er met zes partijen moet worden geregeerd, waarbij een compromis tussen de vaak erg tegenstrijdige standpunten niet altijd gemakkelijk is. Iedereen moet water bij de wijn doen. Maar men maakte ons wel duidelijk dat dankzij de ps veel erger is voorkomen. Het had dus allemaal nog stukken erger kunnen zijn. Hoe dan ook, de regering probeert het te verkopen als een hervorming van het systeem, maar in feite komt het gewoon neer op besparingen. Later werden wij ook nog ontvangen op het kabinet van minister voor justitie Annemie Turtelboom. Zij vindt dat er te veel misbruik wordt gemaakt van het pro Deosysteem. Zij gaat er nog steeds vanuit dat armoede je eigen schuld is. Ondertussen heeft de Raad van state zich al negatief over het voorstel uitgesproken, weliswaar enkel over strafrechtelijke vervolgingen. Een remgeld staat haaks op het stand-still principe dat zegt dat er geen nieuwe wetten



Hilde Linssen

Onze maatschappij
juridiseert, mensen
stappen voor het minste
naar de rechtbank. Ook
organisaties en zelfs de
overheid stappen voor
sommige zaken sneller
naar de rechtbank.

mogen komen die het grondwettelijk recht – in dit geval op gratis rechtsbijstand – aantasten. Want ook recht op juridische bijstand staat in de Grondwet ingeschreven. Door remgeld te vragen, breng je dat grondrecht voor de allermest in gevaar. Het druist ook in tegen de bescherming van je basisrechten van het Europees verdrag van de rechten van de mens en tegen rechtspraak van Straatsburg.

Kiezen tussen procederen of eten op de plank

HUURDERSblad: Om hoeveel geld gaat het eigenlijk? En zal iedereen dat dan moeten betalen?

Hilde Linssens: Wat nu op tafel ligt, is dat het 10 euro voor elke nieuwe procedure zal zijn en 25 euro voor de aanstelling van een advocaat. Er zijn uitzonderingen, zoals mensen met een



Getuigenis An Millis

leefloon, minderjarigen, geesteszieken of alle zaken die met het OCMW te maken hebben. Mensen met een vervangingsinkomen moeten wel 35 euro betalen. Wie kan aantonen dat dit remgeld hem de toegang tot de rechtbank onmogelijk maakt, wordt vrijgesteld. Hier wordt de bewijslast dus omgedraaid: je moet nu zelf bewijzen en met de nodige attesten afkomen dat je zonder dat remgeld niet naar de rechtbank kan stappen. En geloof me: 35 euro is wel degelijk onoverkomelijk veel voor heel wat mensen. Na het betalen van de huur en de kosten, houden veel gezinnen wekelijks amper 80 euro over. Als je dan 35 euro moet betalen voor een rechtszaak, zal het die week kiezen zijn tussen dat of eten voor je kinderen. Dat bleek trouwens ook uit de getuigenis van An Milis tijdens de actie. Zij zat verwickeld in een vechtscheiding en zonder gratis pro Deoadvocaat was ze haar kinderen kwijt en kreeg ze geen alimentatie.

HUURDERSblad: *Is er dan geen misbruik van het systeem, zoals minister Turtelboom beweert?*

Hilde Linssens: Er zijn inderdaad meer pro Deozaken bijgekomen, maar of hier sprake is van misbruik, betwijfel ik. De toename heeft meer te maken met de crisis en de jurisdisering. Ook denk ik dat er te weinig degelijk uitgewerkt eerstelijns juridisch advies wordt aangeboden. Al te vaak wordt men er meteen doorverwezen naar een pro Deoadvocaat, terwijl de zaak ook met een ter plekke opgestelde brief, telefoon of bemiddeling zou kunnen worden opgelost. En zo hoor je advocaten klagen dat ze alsmaar minder verdienen aan een pro Deozaak. En dat klopt, want het budget is gelijk gebleven terwijl er alsmaar meer zaken zijn bijgekomen.

Dus zocht de regering naar een manier om de instroom te verkleinen. En hoe doe je dat? Door de gemakkelijkste manier te kiezen: verhoog de drempel en vraag remgeld.

Nu al klassenjustitie?

HUURDERSblad: *Verglijden we nu niet stilletjes aan naar een klassenjustitie?*

Hilde Linssens: Bestaat dat eerlijk gezegd nu al niet? Kijk maar naar de fiscale fraude waar je een veroordeling met veel geld kunt afkopen. Kleine fraudeurs worden keihard aangepakt, terwijl de grote vissen met rust worden gelaten. Rijke mensen kunnen ook blijven procederen, gewoon omdat ze er het geld voor hebben.

HUURDERSblad: Plannen jullie nog verdere acties mocht het toch worden goedgekeurd?

Hilde Linssens: Dat zou best mogelijk zijn. Wij hebben genoeg materiaal in het advies van de Raad van state om naar het Grondwettelijk Hof te stappen, zoals we dat hebben gedaan met de vermindering van de werkloosheidsuitkeringen door federaal minister van werk Monica De Coninck. Maar dan wel samen met andere organisaties, want met hoe meer je bent, hoe meer invalshoeken er zijn.

HUURDERSblad: Slotbemerking. Uniek aan de actie in Brussel was dat jullie advocaten, armen, belangenorganisaties en vakbonden samenbrachten.

Hilde Linssens: Ja, dat toont toch aan dat de actie breed wordt gedragen. Ik was zelf ook aangenaam verrast door de vele advocaten die er waren. Maar we moeten eerlijk blijven, die

HUURPRIJS NIET VERMELD OP GENTSE HUURAFFICHE? EIGENAAR KRIJGT BOETE

› Sinds 2007 is het verplicht dat de huurprijs en de kosten worden vermeld op elke huuradvertentie. Is dat niet het geval, dan kan de gemeente dat bestraffen. Het is dus geen verplichting en weinig gemeentebesturen sanctioneren dat ook daadwerkelijk. Samen met amper meer dan tien andere gemeenten en steden in België, beboet het Gentse stadsbestuur de verhuurder die de huurprijs niet afficheert, wel. De stad liet weten op twee maanden tijd 137 GAS-boetes uit te hebben geschreven voor verhuurders die de huurprijs niet afficherden. Heel het Gentse grondgebied werd gescreend, wat heeft geleid tot 137 boetes van 60 euro. De maatregel kwam er indertijd onder meer om discriminatie op de huurmarkt tegen te gaan en de transparantie er te verbeteren.

zijn weliswaar ook tegen die hervorming, maar om heel andere redenen. Zij willen vooral een beter puntensysteem voor de gevoerde procedures om zo een eerlijkere verloning te krijgen om kwaliteitsvol werk te kunnen leveren.

Meer over deze procedure tegen de vermindering van de werkloosheidsuitkering, het standpunt van de advocaten, het pro Deosysteem, de aangekondigde 21% btw op de advocaatskosten en een fotoverslag van de actie van 13 juni op **HUURDERSblad online**.



Advocaten waren massaal aanwezig



Ook huurdersbond protesteerde mee

AKTE VAN LOONAFSTAND IN DE SOCIALE HUUROVEREENKOMST

Dan sta je jarenlang op de wachtlijst en is het nu eindelijk zo ver. Je krijgt een sociale huurwoning toegewezen. Een beetje zenuwachtig ga je naar de kantoren van de huisvestingsmaatschappij om het huurcontract te ondertekenen. Je kan zelfs een kleine bibber in de handen niet wegsteken. Maar eerst word je gevraagd een ander document te ondertekenen, waarin je je akkoord verklaart dat de huisvestingsmaatschappij zich rechtstreeks tot je werkgever of sociale zekerheidsinstelling mag wenden om in geval van achterstallige huurgelden je loon of uitkering aan te spreken. Sommige sociale huisvestingsmaatschappijen verplichten de huurder om samen met het contract ook een akte van loonafstand te tekenen. Uit schrik dat de langverwachte sociale woning aan hun neus voorbij gaat, gaan veel huurders overstag. Maar kan dat wel? Kan de huisvestingsmaatschappij je hiertoe verplichten? De Geelse Huisvesting eiste dat een huurder dat wel deed, maar die trok ermee naar de huurdersbond.

Wat houdt een akte van loonafstand eigenlijk in? Met een akte van loonafstand kan de persoon of organisatie bij wie je schulden hebt (je schuldeiser dus), die schulden rechtstreeks bij je werkgever of sociale zekerheidskas gaan ophalen. En nu eisen ook alsmaar meer sociale huisvestingsmaatschappijen dat de huurder zo'n akte ondertekent. Hiermee wil ze dan een – weliswaar wettelijk beschermd – deel van je inkomen of uitkering rechtstreeks aanspreken om achterstallige huurgelden terug te vorderen. De wet van april 1965 *'betreffende de bescherming van het loon der werknemers'* zorgt ervoor dat dit alles in kannen en kruiken verloopt en dat er geen sprake is van wantoestanden. De schuldeiser bezorgt je werkgever een kopie van de door jou ondertekende akte van loonafstand. Vanaf dat moment heb je tien dagen de tijd om je tegen het voornemen van de schuldeiser te verzetten. Doe je dat niet, dan bezorgt de schuldeiser je werkgever de akte van loonoverdracht. Vanaf dan is je werkgever verplicht een deel van je loon op rekening van de schuldeiser te storten. Maar je kan je ook verzetten tegen die plannen. Binnen de vijf dagen moet je je werkgever hiervan dan aangetekend op de hoogte brengen, die op zijn beurt nog eens vijf dagen de tijd heeft om de schuldeiser hier dan van op de hoogte te brengen. In dat geval kan je werkgever niets van je loon afhouden. De schuldeiser moet dan naar de rechter

om zijn wil door te zetten. Akte van loonafstand komt ook vaak voor in contracten om een krediet (geldlening) te krijgen. Hierdoor kan de kredietverlener zich tot je werkgever richten om je schuld rechtstreeks van je loon af te houden. Allemaal goed en wel, maar kan een sociale huisvestingsmaatschappij – of een verhuurder in de private huur – überhaupt eisen dat je samen met het huurcontract een akte van loonafstand ondertekent? We zijn duidelijk: dat kan, om verschillende redenen, wettelijk niet door de beugel. We sommen ze even op.

- 1 Vooreerst moet er al daadwerkelijk sprake zijn van minstens een maand huurachterstand vooraleer men je maar kan vragen een akte van loonafstand te ondertekenen. Dat is op het moment van het ondertekenen van het contract dus zeker nog niet het geval, want dan heb je zelfs nog geen huur moeten betalen.
- 2 Bovendien moet de akte van loonafstand het juiste schuldbedrag vermelden. De schuldenaar wordt hier

beschermd: je mag de schuldeiser geen vrijgeleide geven om bij werkgever of sociale zekerheidskas om het even welk bedrag in te houden. In de akte moet op voorhand worden aangegeven welk bedrag er van je loon of uitkering wordt afgehouden. In het geval van de Geelse Huisvesting wordt geen concreet bedrag vermeld. Een tweede reden waarom de maatschappij hier dus over de schreef gaat.

- 3 Tot slot overschrijdt de huisvestingsmaatschappij hier ook de regels van het maximum bedrag waaruit de waarborg mag bestaan, in die zin dat ze zich een bijkomende zekerheidsstelling verschafft. Bovenop de waarborg ondertekent de huurder de akte van loonafstand zodat de maatschappij bij achterstallige huurgelden niet alleen de waarborg maar ook het loon of het vervangingsinkomen van de huurder kan aanspreken. Dat een sociale instelling, wat een sociale huisvestingsmaatschappij toch is, zich hieraan bezondigt, is zonder meer betreurenswaardig.

Spreek je huurdersbond aan

Heb jij ook een akte van loonafstand moeten tekenen bij het aangaan van het huurcontract, aarzel dan niet om ons hierover aan te spreken. Als de maatschappij niet bereid is om deze in te trekken, zullen we desnoods de toezichthouder aanspreken. En ook in de private huur

is het ondertekenen van een akte van loonafstand bij het aangaan van het contract allesbehalve evident en kan de huurder dat ook betwisten. Toch is het best dat je je werkgever of sociale zekerheidskas verwittigt vooraleer de verhuurder of maatschappij een stuk van je loon of uitkering komt opeisen.

**Loonoverdracht
zonder vermelding
van een concreet
bedrag kan
eenvoudigweg niet.**

REFERENTIEADRES VAN DAKLOZE IN SOCIALE HUURWONING

Zwoele Lucía huurt met haar twee dochters en kersvers echtgenoot Roland een knus sociale appartementje. Nu is de broer van Roland enige tijd geleden op de sukkeltoer geraakt, zodanig dat hij zelfs zijn woning kwijt is en dus zonder dak boven het hoofd zit. Toch wil hij de schaarse post die nog naar hem wordt verstuurd, blijven ontvangen. Hij vraagt zich af of hij het appartement van zijn broer en schoonzus als referentieadres mag opgeven. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft al laten weten dat ze dat daar absoluut niet zien zitten.

Ofschoon doorgaans het ocmw als referentieadres wordt opgegeven, kan dat perfect wettelijk ook bij iemand thuis. Een referentieadres biedt aan mensen die niet in België wonen of hier geen verblijfplaats hebben, de mogelijkheid toch een contactadres te hebben in België. Het gaat om een puur administratief adres waar men post en administratieve documenten ontvangt. De persoon die gebruik maakt van het referentieadres, woont zelf niet op het adres. Het zijn voornamelijk daklozen of mensen die voor hun werk voor lange tijd in het buitenland verblijven, zoals legerpersoneel op missie in het buitenland, ontwikkelingssamenwerkingspersoneel en hun gezin, diplomaten en consuls. Aan de andere kant moet de persoon die zijn woning als referentieadres opgeeft, hier gedomicilieerd zijn. Hij engageert zich dan om de toegekomen post daadwerkelijk te bezorgen aan de persoon die bij hem zijn referentieadres heeft staan. Verder onderzoek leert ons dat vorig jaar federaal minister van binnenlandse zaken en gelijke kansen, Joëlle Milquet, hierover in het parlement nog enkele vragen beantwoordde. Een referentieadres kan inderdaad ook bij particuliere personen, stelde ze. Maar om mogelijke misbruiken te vermijden, wordt aan de gemeenten gevraagd de nodige voorzichtigheid aan de dag te leggen wanneer een persoon een referentieadres bij een particulier vraagt. Het is aangewezen, zo zei ze, dat de gemeente de hoofdverblijfplaats van de aanvrager van het referentieadres controleert, om te vermijden dat iemand onder referentieadres wordt ingeschreven bij een particulier om zich te onttrekken aan schuldeisers of gerechtsdeurwaarders. Evenmin kan iemand onder referentieadres worden ingeschreven indien zou blijken dat hij er daadwerkelijk zijn hoofdverblijfplaats heeft.

Maar strookt dat allemaal wel met de situatie op het terrein? Het stadskantoor in Antwerpen laat ons weten dat dit amper wordt gecontroleerd of ge-



Visitatiecommissie op gesprek met directeur huisvestingsmaatschappij
(foto © vvh - Els Matthijsen)

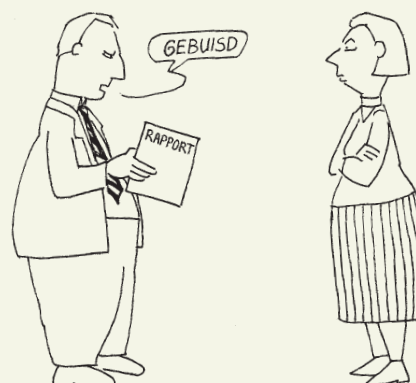
weigerd. Toestemming van de verhuurder heb je niet nodig als je als huurder iemand een referentieadres op je huurwoning wil geven, zegt men daar. In het gemeentelijke bevolkingsregister wordt dat adres immers aangeduid als referentieadres. Dat betekent dat de ingeschreven persoon niet op dat adres verblijft en er geen bezittingen heeft. Hij is er enkel administratief bereikbaar. De persoon die het referentieadres verleent, kan niet worden beschouwd als samenwonend met de persoon aan wie het referentieadres wordt verleend. Dat is belangrijk om te weten voor de belastingen en allerhande sociale uitkeringen. Die blijven ongewijzigd, en zo ook de sociale huurprijs. Evenmin kan je geconfronteerd worden met beslag voor eventuele schulden van de persoon aan wie het referentieadres werd verleend.

En wat nu met de broer van Roland?

Terug naar Lucía. Het spreekt voor zich dat Rolands broer niet zomaar mag gaan bijwonen bij zijn broer en diens sensuele echtgenote. Daarvoor heb je de toestemming van de maatschappij wel nodig en zijn inkomen zal dan worden meegeteld om de huurprijs te bepalen. Maar de maatschappij kan niet verbieden dat haar schoonbroer daar zijn referentieadres plaatst. Lucía meldt dit wel best vooraf aan de maatschappij. Zij moet een speciaal formulier van de gemeente invullen waarin ze akkoord gaat dat die ene persoon zijn referentieadres op haar adres heeft. Als je naar de dienst bevolking gaat om dat te regelen, heb je ook beide identiteitskaarten nodig. Het gaat niet om een toestemming om te komen inwonen, enkel dat zijn post daar mag toekomen.

SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN GEBUIDS DOOR VISITATIES?

Sinds eind vorig jaar neemt Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, stelselmatig de sociale huisvestingsmaatschappijen onder de loep. Speciaal hiervoor aangestelde visitatiecommissies pluizen de werking van de maatschappij op onder meer woonkwaliteit, klantvriendelijkheid, sociaal beleid en betaalbaarheid uit. Bedoeling is te leren uit fouten en de goede zaken van anderen over te nemen. Net voor de zomer werden de rapporten van de eerste twaalf doorlichtingen bekendgemaakt. De pers maakte er me-





teen brandhout van: *onder curatele plaatsen, wanbeheer, onvoldoende, gebuisd...* Een greep uit de ronkende krantenkoppen toen de resultaten van die eerste twaalf afgeronde visitaties werden voorgesteld. Maar die berichtgeving moet je toch met een korreltje zout nemen, weerlegt Björn Mallants van de Vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen (vvh). De vvh overkoepelt en verdedigt de belangen van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen.

HUURDERSblad: *Wat lezen we inderdaad allemaal niet. Is het dan inderdaad zo erg, of daarentegen juist veel minder erg gesteld dan de media ons wilden doen geloven?*

Björn Mallants: Je moet die doorlichting eerder zien als een eerste stap in een heel traject. Als blijkt dat een maatschappij op een paar punten nog vatbaar voor verbetering is, dan heeft ze toch nog enkele jaren tijd om hieraan te werken. Het is dus nog te vroeg om nu al over 'gebuisd' te spreken. Er zijn 12 maatschappijen doorgelicht, waarvan 9 met een positieve doorlichting. Drie maatschappijen moeten een verbeterplan voorleggen. En na vier jaar worden ze allemaal opnieuw doorgelicht, behalve dan een enkele maatschappij waarbij dit vlugger moet gebeuren. Trouwens, de methodiek of werkwijze van de doorlichting heeft er ook mee te maken. Je had enkel de scores *uitstekend, goed en voor verbetering vatbaar*. Normaal stond er niet bij. Als een maatschappij haar werk normaal doet, zoals het hoort, maar ook niet meer, dan kan ze niet als *normaal* worden beoordeeld omdat dat er niet bij staat. En het kan natuurlijk altijd beter, dus krijgt ze hier dan de beoordeling *voor verbetering vatbaar*. Anderzijds moeten we die doorlichtingen ook niet laten passeren. We moeten elke kans op verbetering met beide handen aangrijpen. Wat we wel betreuren, is dat er zo ongenueanceerd over werd bericht in de pers. Ook de visitatiecommissie zelf schrok hier trouwens van.

› De huisvestingsmaatschappijen kunnen inderdaad vier soorten beoordelingen krijgen: uitstekend, goed, voor verbetering vatbaar en onvoldoende. Om echter met een positieve noot te starten, heeft de regering besloten om bij een eerste visitatie geen onvoldoendes uit te spreken. Het feit dat één maatschappij sneller dan binnen vier jaar opnieuw zal worden gecontroleerd en een andere naliel een verbeteringsplan op te stellen, toont de noodzaak aan van een bijsturing van slecht werkende maatschappijen. En die zijn er wel degelijk. En wie goede punten heeft gekregen, die verdient een proficiat. Een bijkomende beoordelingscategorie 'normaal' hebben we dus echt niet nodig.



In gesprek met huurders (foto © vvh-Els Matthijsen)

Huurders ook aan het woord?

HUURDERSblad: *Dat zo gelaten, wat zijn zo de algemene resultaten van de doorlichtingen?*

Björn Mallants: Wat de kernopdracht van de huisvestingsmaatschappij betreft, het bouwen, verkopen en verhuren van betaalbare en kwalitatieve woningen, daar scoort men over het algemeen zeer goed. Ook de woonzekerheid en het feit dat men het aanbod afstemt op de noden van verschillende groepen huurders, wordt als goed ervaren. Waar we nog niet zo ver staan, is huurdersparticipatie. Daar zitten we nog in een groeicurve. Zoiets is ook nog altijd niet ingebakken in de mentaliteit bij elke maatschappij. En waarom is dat zo? Omdat er vaak nog veel lokale politieke verankering is. Nederland staat al heel wat verder in huurdersparticipatie, maar in het bestuur van de coöperatieve maatschappijen daar zie je veel minder de link met politiek, ofschoon de slinger daar nu ook de andere richting uitgaat. Daarbij kan je je ook afvragen wat participatie is en hoe ver je erin wilt gaan. Toch is elke maatschappij er het stilaan over eens dat wanneer je huurders tevreden zijn en zich betrokken voelen, dat dit beter voor iedereen is: niet alleen voor de huurder maar ook voor de maatschappij zelf.

HUURDERSblad: *Wat gebeurt er nu verder met de rapporten?*

Björn Mallants: De maatschappijen die goed hebben gescoord, zullen over vier jaar opnieuw worden doorgelicht. Ze gaan dan uiteraard niet slechter dan nu mogen scoren. De rest ook, maar die moeten dan wel een stappenplan op papier voorleggen. En een maatschappij die het verre van goed heeft gedaan, mag zich eerder aan een nieuwe doorlichting verwachten. Is een tweede doorlichting ook negatief, dan kunnen sancties volgen, zoals een fusie of een intrekking van de erkenning van huisvestingsmaatschappij. In dat laatste geval moeten ze worden overgenomen door een andere maatschappij of door de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen (vmsw). Bij die ene maatschappij stond het water inderdaad al aan de lippen. Nu moet je weten dat de visitatiecommissie niet de enige doorlichting is. In het wereldje werd al over die ene maatschappij gesproken en ook de vmsw begeleidde ze al. Alleen jammer dat de pers er enkel dat ene dossier heeft uitgepikt om mee uit te pakken. Als ook de regionale pers dat doet, dan zullen de huurders van die maatschappij dat niet zo gauw vergeten. Ander gevolg is dat terwijl de eerste maatschappijen zich open hebben gesteld tegenover de visitatiecommissie, je nu wel mag verwachten dat de volgende die aan de beurt zijn, zich toch wat defensiever zullen opstellen.

Op **HUURDERSblad online** vertelt de visitatiecommissie haar kant van het verhaal.



VALSE VERHUURDERS VIA HET INTERNET

Te huur: luxueus, elegant en zeer ruim appartement met uitzicht op het water in het centrum van de stad tegen een uitzonderlijk lage huurprijs

Dan ben je al een tijdje op zoek naar een geschikt huurappartement, en zie je op een druk bezochte vastgoedwebsite bovenstaande, uiterst aantrekkelijke advertentie. Een buitenkansje, denk je dan. Je stuurt de verhuurder meteen een e-mail om je interesse te tonen, waarop je prompt een antwoord terugkrijgt dat die momenteel in het buitenland zit maar dat hij het appartement graag aan jou wil verhuren. Enkele e-mails later lijkt alles in kannen en kruiken en word je gevraagd om alvast de eerste maand huur te betalen, waarop de sleutel je zal worden opgestuurd. Te mooi om waar te zijn? Die sleutel krijg je in elk geval nooit te zien, je geld ben je onherroepelijk kwijt. De laatste tijd krijgt de huurdersbond alsmaar meer van die verhalen binnen. Ook de Gentse federale politie waarschuwt net voor de zomer om via het internet te huren. We zochten hoofdcommissaris Patrick Willox van de Gentse federale gerechtelijke politie op: 'We stuurden ons persbericht net voor de zomer de wereld in omdat dan net veel studenten – of hun ouders – op zoek zijn naar een studentenkamer, en zich al eens laten bedotten door advertenties op het internet. Maar wees op je hoede. In de meeste gevallen gaat het om een poging tot oplichting. Als je handelt via het internet, mag je dat nooit blindelings doen.'

HUURDERSblad: *Hoe slagen die mannen erin huurders in de luren te leggen?*

Patrick Willox: In vele gevallen blijkt de verhuurder voor zijn werk in het buitenland te zitten. Vandaar dat hij zijn appartement hier wil verhuren. Om vertrouwen te winnen breien ze daar een mooi verhaal rond en vertellen ze met trots over

hun gezin. En geen probleem, hij zal de sleutel wel laten bezorgen na betaling van de waarborg of de eerste maand huur. Soms gaat het om een onbestaand adres, in andere gevallen staat het appartement wel degelijk te huur maar weet de echte verhuurder van niets. Oplichting via het internet gebeurt trouwens ook op andere domeinen, zoals met mooie tweedehands wagens aan wel erg gunstige prijzen. Ook hier zit de verkoper net in het buitenland, vandaar dat hij zijn wagen moet verkopen. Die zal naar België worden verscheept door een transportbedrijf. Alleen moeten op het laatste nippertje nog kosten aan de grens worden betaald. En uiteindelijk komt er helemaal geen wagen en is de koper zijn geld kwijt. Sommige tweedehands websites waarschuwen je zelfs voor aanbiedingen uit het buitenland waarbij met money-transfer wordt gewerkt.

HUURDERSblad: *Zie je je geld ooit nog terug?*

Patrick Willox: Alles staat of valt of we gegevens kunnen verzamelen om die verhuurder te traceren. Maar vaak is dat niet zo evident. Ofschoon ze beweren in Londen te zitten, kan het evengoed gaan om iemand die bijvoorbeeld ergens in Nigeria in een internet café een zoekertje heeft gezien en daar zelf een advertentie rond maakt.

HUURDERSblad: *Wat raad je de huurder dan aan?*

Patrick Willox: Als iets te mooi is om waar te zijn, is het meestal ook niet waar. Huur nooit zonder het pand te hebben gezien. Stort nooit geld vooraleer je de woning zelf hebt bekeken, hoe mooi het aanbod ook oogt. Zorg dat je duidelijk weet wie de verhuurder is. En wees ook voorzichtig als je wordt gevraagd om geld over te schrijven via 'anonieme' rekeningen zoals money-transfer. Oplichters geven je nooit een rekeningnummer dat nadien traceerbaar is. Schrijf je je geld over via bijvoorbeeld Western Union, dan kan dat er zonder het minste spoor worden afgehaald. Ben je toch opgelicht, dan kan je klacht neerleggen bij de politie. Wij stellen een proces-verbaal op en onderzoeken de zaak. Dan wordt in samenspraak met het parket



Slachtoffer Therese Deguelle

nagegaan welke verdere onderzoeksmaatregelen nodig en haalbaar zijn. Maar als we over geen binnenlandse gegevens beschikken, is dat geen evidente zaak en slagen we er niet altijd in de oplichters te traceren. En dan moeten we de gedupeerden jammer genoeg teleurstellen.

Opgelichte huurster getuigt

Ook Therese Deguelle, slachtoffer van valse verhuurders via het internet, getuigt. Op de website Immovlan zag ze een buitenkansje: een schitterend bemeubeld twee slaapkamerappartement in centrum Gent, te huur voor een peulenschil. 'De verhuurder, iemand die voor zijn werk naar Londen moest, mailde me meteen terug dat ik het kon huren. Hij vroeg enkel twee maanden voorschot. Te goeder trouw heb ik dat betaald op een rekening van TNT service, want het ging om een echt buitenkansje. Pas toen ik nog eens 700 euro moest betalen voor het opsturen van de sleutels, rook ik onraad. Nadien heb ik nog eens identiek dezelfde advertentie gezien voor hetzelfde appartement, maar met een andere verhuurder, ook weer iemand uit Londen. Ik heb ook naar Immovlan gebeld maar daar wisten ze me te vertellen dat ze er niet veel aan konden doen, enkel de blokkering van de advertentie was mogelijk. De politie van Affligem heeft ook een proces-verbaal opgemaakt, maar daar zou het bij blijven, vertelden ze me. Nadien ben ik ook nog eens naar het appartement gaan kijken, en het stond daadwerkelijk te huur, maar dan aan het dubbele van de huishuur. Mijn geld zal ik jammer genoeg niet meer terug zien...' zucht ze.

Op welke manier die valse verhuurders zo wat te werk gaan en hoe ze zich voorstellen, kan je lezen op **HUURDERSblad online**.



LEVEN IN EEN BESCHIMMELD KROT

ACTIE PRECAIRE PUZZEL IN GENTSE VOLKSWIJK BRUGSE POORT

Leven in een krot (foto ©Tim F. Van der Mensbrughe)



De Brugse Poort is een levendige en volkse wijk in de negentiende-eeuwse gordel van Gent waar altijd wel iets te beleven valt. Ofschoon steeds meer hip en trendy bij jonge gezinnen, leven er ook heel wat mensen in erbarmelijke omstandigheden. Al jaren staan er woningen te verkommeren die niet waard zijn om in te wonen. Nochtans gaan ze vlotjes van de hand. Kwetsbare huurders hebben het geld niet om een eigen woning te kopen en waar moet je ondertussen heen als je nog vijf jaar op een sociale woning moet wachten? Niet iedereen wil evenwel bij de pakken blijven zitten. Tijd voor actie! Om die barre leefsituatie aan te pakken, werd

de *precaire puzzel* opgericht, een samenwerking van welzijnsorganisaties en bewoners. Naast drugs, verkeer, leefbaarheid en werkgelegenheid wordt ook rond huisvesting gewerkt. Vorig jaar werden alle leegstaande woningen geteld en doorgegeven aan het stadsbestuur. Tim Everaert en Els Eeckhout van de precaire puzzel: *'En dat bleken er veel meer dan de officiële cijfers.'* Dit jaar kwamen de kwaliteit en betaalbaarheid van huren in de wijk aan bod. Begin juni ging journalist Tim F. Van der Mensbrughe drie dagen leven in een huurwoning in de wijk, waar al jaren een gezin met drie kinderen tussen de welig tierende schimmels woont. Hij schreef hier verontwaardigd over op zijn blog en in De Morgen, wat trouwens heel wat stof deed opwaaien. We zochten hen alle drie op voor de nodige tekst en uitleg.

Tim Everaert : Tim (F. Van der Mensbrughe) had eerder al geschreven over de woondruk in de Brugse Poort, een van de dichtst bewoonde wijken van de stad, waar het stadsbestuur 800 nieuwe woningen plande zonder bijkomende kinderopvang of nieuwe school. Zo zijn we hem op het spoor gekomen. De woning en het gezin waren ook al door ons gekend. Het gaat om mensen van Servische afkomst. Die mevrouw huurt de woning al vijf jaar, en drie jaar geleden is haar man erbij komen wonen.

Els Eeckhout : Heel het pand waar Tim aan huizenruil heeft gedaan, is ondertussen ongeschikt verklaard. Maar bij gebrek aan beter woont het gezin er nog steeds. We hopen wel dat de actie de juiste mensen wakker heeft geschud. De eigenaar van het betrokken pand had al verschillende keren beloofd het dak te herstellen doch zonder resultaat. Nochtans klaagt het gezin al jaren over de vele mankementen.

HUURDERSblad: Kan hij dan niet onder druk worden gezet?

Tim Everaert : Hij verhuurt nog zeven andere woningen die er wellicht even erg aan toe zijn. Als erop wordt aangedrongen, antwoordt hij telkens dat hij wel wil renoveren, maar dat dit zodanig grondig zal zijn dat verdere bewoning onmogelijk is en de huurders moeten verhuizen. Niet alleen vanwege hun afkomst maar ook door hun sociaal-economische status is het niet zo evident een alternatief te vinden. Ze werken wel allebei maar zonder vast contract. De Gentse huurmarkt is sowieso te klein. Dan kan het niet anders dan dat kwetsbare gezinnen in krotten terechtkomen.



Els Eeckhout en Tim Everaert Van De Precaire Puzzel

Leven tussen schimmels en muizen

HUURDERSblad: En heb je de huizenruil naar de schimmels overleefd?

Tim F. Van der Mensbrughe : Amper! Wat wil je, het appartement is totaal niet geïsoleerd. Het platte dak, waaronder ze wonen, is zodanig lek dat het gewoon binnenregent. Het plafond in de slaapkamer ziet bruin en zwart van de schimmel. Het gezin slaapt noodgedwongen in de woonkamer, willen ze niet volledig natgeregend wakker worden. De kinderen kunnen er ook niet veilig spelen, want de stopcontacten hangen los uit de muur. En opnieuw vastschroeven heeft geen zin want sommige bevinden



Agence Crotique (foto © Els Eeckhout)



Tim F. Van der Mensbrugghe: 'Wist je trouwens dat je verbaasd snel aan schimmel went?'



Leven tussen de schimmel
(foto Tim F. Van der Mensbrugghe)

zich op een scheur in de muur. De draden liggen gewoon bloot, zodat er een constant gevaar op kortsluiting heerst. De twee oudste kinderen slapen in een piepklein kamertje in één bed en ook daar is de schimmel aan zijn opmars begonnen. En als mevrouw de uitwerpselen van de muizen onder het tapijt verwijderd, ligt er de volgende ochtend gewoon weer een hoop. In de winter is het er vaak zo koud dat ze de oven moeten aanzetten, met de klep open, om het toch een beetje warm te krijgen. Door de koude en de vochtigheid breidt de schimmel zich gewoon uit. Wist je, ik heb zelf twee jaar een appartement in Oudburg gehuurd (aan de rand van het Patershol, een zeer oude, toeristische wijk in het centrum van de stad). Van op straat zag het er fantastisch uit, maar in feite was het ook een en al bricoleerwerk met een lekkend dak en mos op de bescheurde muren zodat je er gewoon doorheen kon kijken en de waterleiding tijdens de winter sprong. En waarop de verhuurder de schuld in onze schoenen probeerde te schuiven. En als hij na veel aandringen dan al iets herstelde, was dat met de goedkoopste materialen. 't Mocht allemaal niets kosten, als hij maar zijn geld kreeg.

HUURDERSblad: Hebben je reportages veel teweeggebracht?

Tim F. Van der Mensbrugghe: Net na het verschijnen van mijn eerste artikel kreeg ik al een telefoontje van de Vlaamse wooninspectie. Enkel en alleen op basis van de foto's die ik bij het artikel had gezet, vond hij de woning onbewoonbaar. Hij is dan ook daadwerkelijk komen kijken. En de stad heeft ook al laten weten dat het toch niet kan dat kinderen opgroeien in de schimmel en een muizenwembad onder de loskomende vloerbekleding. De jongste dochter heeft in haar prille leven nooit iets anders gekend dan schimmel op de muren. Haar ouders maken zich zorgen over haar aanslepende bronchitis van de afgelopen lange winter. Ze vrezen dat ze er astma aan zal overhouden.

Agence Crotique in de Gentse stadshal

Tim Everaert: Daarna hebben we Agence Crotique, een fictief vastgoedkantoor, onder de nieuwe stadshal opgericht, dat toevallige passanten rondleidde in een mobiele woning waar je letterlijk de champignons en het vocht van de muur kon plukken. Ook kregen de mensen een kaartje,

met foto's van de huizenruil, in de handen gestopt om naar minister Freya Van den Bossche te sturen, die trouwens heeft aangekondigd ons in september te ontvangen. Op die manier hebben we proberen aantonen dat betaalbaar huren in de stad allesbehalve evident is. Ofwel huur je een krot, ofwel betaal je je blauw. Laten we nu hopen dat het hier niet bij blijft en dat het beleid eindelijk wakker is geschud.

GEEN VAST CONTRACT OF VLAAMSE NAAM, GEEN HUURHUIS

› Eind juni verschenen inderdaad berichten in de krant dat verhuurders hun woning niet verhuren aan mensen zonder vast werk, dat als een absolute voorwaarde wordt opgelegd. Je krijgt het appartement alleen nadat je je arbeidscontract hebt laten zien. Of de verhuurder vraagt het telefoonnummer en adres van je werkgever om te controleren of je daar echt aan de slag bent. Bovendien toont onderzoek van de Gentse universiteit aan dat een buitenlandse naam al voldoende is om door een op zes Gentse verhuurders te worden afgewezen. Drie testpersonen belden met 581 verhuurders van woningen in Antwerpen en Gent met de vraag of ze een afspraak konden krijgen om de woning te bezichtigen. De verhuurders maakten zich er dikwijls van af met smoesjes dat de woning net verhuurd was of er werd gevraagd later terug te bellen, terwijl voor mensen met een Vlaams klinkende naam wel meteen een afspraak kon worden geregeld. Discriminatie komt zelfs vaker voor bij goedkopere huurwoningen. En laat dat net het deel van de markt zijn waar onze huurders van het schimmelmokkelt zelf een woning zouden moeten zoeken. Meer over het onderzoek en discriminatie op de private huurmarkt op **HUURDERSblad** online.



HOE HARDNEKKIGE VERHUURDERS DAADKRACHTIG AANPAKKEN? OP GESPREK BIJ DE VLAAMSE WOONINSPECTIE



Tom Vandromme

Hoe pak je verhuurders aan die stelselmatig weigeren hun woning te renoveren, ook nadat ze ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard? We vroegen het aan **Tom Vandromme** van de Vlaamse wooninspectie, dat net zijn jaarverslag uit had. Hij ziet twee mogelijke oplossingen: ① de herstellvordering en ② het project terugvordering van de herhuisvestingskosten.

Als de administratieve procedure om de woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, de verhuurder nog niet aanzet om zijn woning in orde te stellen, kunnen wij strafrechtelijk optreden. Onze wooninspecteurs hebben politionele macht en kunnen krotverhuurders vervolgen om hen met de herstellvordering te veroordelen alle gebreken in de woning te herstellen, tot ze geen enkel strafpunt meer heeft. Na een klacht gaan we de situatie ter plaatse onderzoeken, maken we een technisch verslag op en sturen we een proces-verbaal naar het parket. Dat beslist om de zaak strafrechtelijk te vervolgen of om voor de zaak een minnelijke schikking op te leggen of te seponeren. Maar niets staat ons in de weg om in deze twee laatste gevallen de verhuurder zelf voor de burgerlijke rechtbank te laten oproepen. Meestal haalt dat hen over de streep en beginnen ze te werken. In dat geval hoeven we uiteraard niets meer te doen, want het doel van de herstellvordering is het verbeteren van de woningkwaliteit. Het aantal herstellverwezenlijkingen ligt dan ook heel wat hoger dan de gerechtelijke herstellveroordelingen.

En wat als de verhuurder de woning ondertussen verkoopt om zo te ontsnappen aan zijn verantwoordelijkheden? Dat maakt het hem alleen maar moeilijker, antwoordt Tom Vandromme. De verkoper blijft gehouden om de herstellingen uit te voeren, ook al is hij geen eigenaar meer. Hij moet ten eerste de mogelijke koper op de hoogte brengen dat er een herstellvordering op de woning rust en ten tweede spreken hij best met hem af om alsnog de werken uit te voeren. Voorlopig kan de notaris de koper nog niet verwittigen omdat de herstellvordering nog nergens wordt gepubliceerd. Maar dit najaar nog zal er een register van alle herstellvorderingen op het internet worden gezet opdat iedereen, ook notaris of potentiële koper, die zal kunnen raadplegen.

Proefproject terugvordering herhuisvestingskosten

Grootste pijnpunt in de hele ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring is waar de huurder dan naartoe moet als hij moet verhuizen. Dat is ook de reden waarom menig huurder aarzelt om die procedure op te starten: het gebrek aan alternatief. Want soms is de situatie zo erg dat de veiligheid of gezondheid in gevaar is waarbij de burgemeester niet anders kan dan de huidige huurder verplichten te verhuizen. Denk maar aan ernstige vochtproblematiek, gevaar voor elektrocutie door loshangende bedrading of onvakkundige aansluitingen of een instabiel of lekkend dak... In de Vlaamse wooncode staat wel dat de gemeente – de burgemeester – de huurder dan moet herhuisvesten en dat de kosten hiervan op de verhuurder kunnen worden verhaald. Maar veel gemeenten hebben hiertoe de middelen of kennis niet en haken om deze reden af. Enkel in Antwerpen en in Gent worden de herhuisvestingskosten daadwerkelijk op de verhuurder verhaald. Vandaar dat wij twee jaar geleden in 18 gemeenten een proefproject zijn begonnen, aldus Tom Vandromme nog, om zelf, in de plaats van de gemeente, de kosten van de herhuisvesting bij de verhuurder te gaan halen. De gemeente staat zelf nog in voor de herhuisvesting, maar wij gaan de kosten ervan bij de verhuurder gaan halen. Het is nog te vroeg om dit project te evalueren, dat zal in samenspraak met de betrokken gemeenten gebeuren. Het is dan de bedoeling om er de nodige lessen uit te trekken. Het project loopt nog tot eind dit jaar maar kan wel nog worden verlengd. Ofwel werkt het goed en hebben we een draaiboek uitgewerkt waarbij elke gemeente dan voortaan zelf de kosten van de verhuurder kan verhalen, ofwel zien we dat de regelgeving moet worden aangepast om alles verder te stroomlijnen. Het is in elk geval niet de bedoeling dat wij zelf de kosten blijven verhalen, dit is en blijft een taak van de gemeenten, zoals het in de Wooncode staat.

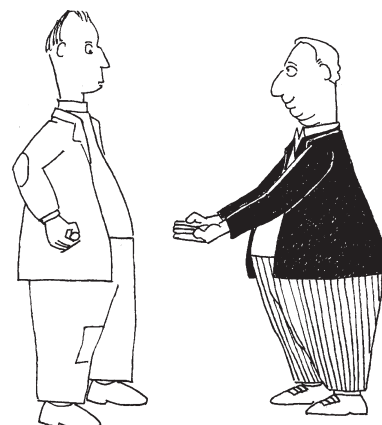
Tom Vandromme rondt af. We hebben weet van een rechter die zich moest buigen over het verhalen van de herhuisvestingskosten op de verhuurder. Het ging hier wel om een zeer specifiek geval waar de huurder voor lange tijd op hotel was geweest. En dat vond de rechter wel wat overdreven, vandaar dat hij niet alle kosten op de verhuurder heeft verhaald. Maar hij had geen probleem met het principe dat wij de kosten van herhuisvesting op de verhuurder verhalen. Het komt erop neer dat we redelijk moeten blijven. Het gaat per slot van rekening hier niet om een boete of dwangsom.

Meer over de werking van de Vlaamse wooninspectie op **HUURDERSblad online**



EIGEN WONING: GELDMACHINE OF PENSIOENSPAREN

De Belg is met de baksteen in de maag geboren, zo wordt algemeen aangenomen. Vandaar dat een massa overheidsgeld blijft vloeien naar fiscale steunmaatregelen voor het verwerven van een eigen woning. Huren is weggegooid geld, heet het in de volksmond, want dat zie je nooit meer terug. De huurmarkt is altijd al het zieke broertje geweest. Huren staat voor dure huurprijzen en een gebrekkige kwaliteit. Maar klopt dat allemaal wel? Is het dan zo erg gesteld met de private huurmarkt? En is het nu beter te huren dan eigenaar te zijn?



HUURPRIJZEN OPNIEUW FORS GESTEGEN

In het voorjaar alarmeerden de huurdersbonden in hun jaarrapport er nog over dat de huurprijzen, zoals elk jaar, voor een steeds groter wordende groep huurders onbetaalbaar wordt. Voor minder dan 400 euro per maand vind je al lang niets deftigs meer. Vooral in Vlaams-Brabant swingen de prijzen de pan uit. De grootste groep huurders betaalt daar gemiddeld meer dan 700 euro. Alsmar meer mensen kunnen dat niet betalen en worden zo uit hun geboortedorp verdrongen. Maar ook elders in Vlaanderen doemen onweerswolken op. Omdat mensen met een laag inkomen nog maar moeilijk een huurwoning vinden, kunnen ze het zich niet veroorloven kieskeurig te zijn, en gaan ze

vaak onaanvaardbare huurcontracten aan of komen ze sneller in slechte of verkrotte woningen terecht. De verhuurder wordt niet aangespoord de woning in orde te maken want hij is toch zeker van een huurder en huurinkomsten. De private huurmarkt is dan ook jarenlang stiefmoederlijk behandeld door onze regeringen. Hoe op te lossen? Veel meer en hogere huursubsidies gekoppeld aan redelijke huurprijzen, luidt het al langer.

Volgend jaar krijgt de Vlaamse regering er met de woonbonus een pak geld bij. Dat geld zou dan toch voor een (groot) deel moeten gaan naar de huursubsidie en niet langer enkel naar

fiscale voordelen voor de aankoop van een eigen woning. Want die woonbonus heeft er alleen maar toe geleid dat de woningprijzen, en onrechtstreeks ook de huurprijzen, zijn gestegen, terwijl wie een eigen woning wil kopen, die woonbonus doorgaans niet echt nodig heeft. Is dat dan geen weggegooid geld...?

In **HUURDERSbladonline** geeft Sien Winters, woonspecialiste van de universiteit van Leuven, haar visie op de onbetaalbaarheid van de huurprijzen in Vlaanderen.



BELGEN RIJKE DAN DUITSERS?

In april van dit jaar gaf **Gert Peersman**, hoogleraar aan de Gentse universiteit, in De Standaard commentaar op een studie van de Europese Centrale Bank waaruit blijkt dat een gemiddeld Belgisch gezin bijna dubbel zo rijk is als zijn Europese tegenhanger. Het gaat hier wel over alle bezittingen. Verbluffend is dat de doorsnee Duitser de armste bewoner zou zijn van de hele eurozone. Duitsland moet landen als Cyprus en Griekenland redden terwijl de gezinnen daar veel rijker zijn. Hoe kan dat dan? De grootste verklaring zou het eigen woningbezit zijn. Mensen bij ons, en in Zuid-Europa, mogen vermogend worden genoemd omdat de meerderheid er over een eigen woning beschikt, terwijl de meeste gezinnen in Duitsland een woning huren. Had Franz Modaal dan niet beter gewoon zijn woning gekocht?

Gert Peersman is het niet eens met deze gedachtegang. Je kan je centen evengoed in andere producten beleggen en met de opbrengst je huur betalen. Hij gelooft niet dat het financiële voordeel van een eigen huis

(uitgespaarde huur en de waardeverhoging van het huis) groter zou zijn dan het rendement van zo'n andere belegging. Huurder of eigenaar, dit maakt in zijn ogen niets uit voor de opbouw van een eigen vermogen. Vanwaar komt dan de mythe dat een huis kopen interessanter is dan huren? Hij beweert dat mensen met een afbetaling bewuster omgaan met hun geld. Als je huurt, ben je minder geneigd om het verschil tussen de hypotheekaflossing en huishuur te sparen. Van een huis te kopen in plaats van te huren, word je op zich niet rijker, maar wel van de discipline om minder te consumeren en meer te sparen.

Wat verklaart dan het verschil tussen de rijke Belg en de arme Duitser? De belangrijkste reden – naast het feit dat we een welvarend land zijn waardoor het voor veel mensen mogelijk is geweest om veel vermogen op te bouwen – zijn de overheidsuitgaven. Om het vermogen van een gemiddelde Belg te becijferen, moeten we eigenlijk ook de staatsschuld in rekening brengen. In het verleden heeft de Belg veel meer van de overheid gekregen (woonbonus en fiscale voordelen voor de aankoop van een eigen woning) dan hij ooit heeft afgestaan. Dat ver-

klaart dat we veel kunnen sparen. En we hebben dat spaargeld vooral in bakstenen gestoken, mogelijk gemaakt door een gulle overheid die hierdoor wel begrotingstekorten bleef opstapelen. Het Duitse spaargeld daarentegen zit veel meer bij de overheid zelf. Die is minder kwistig geweest, waardoor de gezinnen er minder hebben kunnen sparen. Maar ze heeft er wel een steviger fundering gelegd zodat de Duitsers van een riant overheidspensioen, een sterk uitgebouwde gezondheidszorg en een zeer uitgebreid huursubsidiestelsel kunnen genieten, terwijl wij de staatsschuld zelf moeten betalen. Een deel van onze bakstenen is met andere woorden niet meer dan een luchtkasteel, besluit Gert Peersman.

Is de Belgische overheidssteun voor het verwerven van een eigen woning dan wel verantwoord? In elk geval niet voor de huurder. Want die is met die overheidssteun voor eigendom niets gebaat, en zal zelfs een even klein pensioen hebben dan wie zijn eigen woning bewoont. We leggen de kwestie voor aan wetenschappelijk onderzoeker Pascal De Decker, die onlangs zijn boek *'Eigen woning: geldmachine of pensioensparen'* voorstelde. Dat gaat onder meer over de toename van woningeigendom in ons land en of de Belg bereid is om het in die woning opgehoopte kapitaal te consumeren mocht dit ooit nodig zijn, bijvoorbeeld om zijn pensioen betaalbaar te houden of om zijn gezondheidszorg te financieren.

Eigen woning: geldmachine of pensioensparen?

HUURDERSblad: *Zijn eigenaars dan inderdaad een te grote last op de begroting van de regering?*

Pascal De Decker: Dat is misschien wat kort door de bocht. Het klopt inderdaad dat de overheid vooral eigenaars-bewoners ondersteunt, maar ik zie geen directe link tussen het fiscaal ondersteunen van de aankoop van een woning en het begrotingstekort. Je kan natuurlijk niet ontkennen dat alles wat van het overheidsgeld voor huisvesting in het

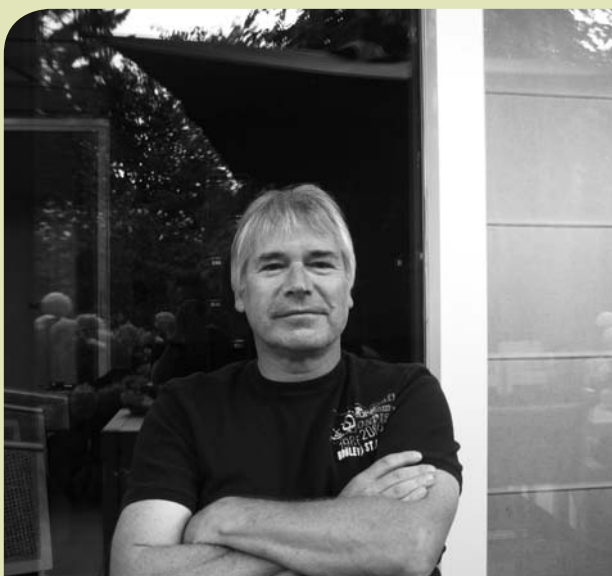
verleden naar de eigenaar ging, best ook naar andere doelgroepen had kunnen gaan, zoals het bouwen van veel meer sociale woningen. De vraag is of het marktsysteem dat ons bestaan domineert, kan voorzien in een goede kwalitatieve huisvesting voor de lagere inkomens. Het antwoord is negatief. Als je het recht op wonen voor iedereen wil realiseren, dan kan dat niet anders dan via solidariteitsmechanismen. Maar achter het stimuleren van eigendombezit zou ook een verborgen agenda kunnen zitten. Als je na de afbetaling geen huisvestingskosten meer hebt, kan de regering de pensioenen laag houden, want je hebt dan toch geen woonkosten meer. Vandaar dat men zo veel mogelijk mensen eigenaar wou zien worden. Voor de huurder is dat jammer genoeg niet het geval. Het hoeft dan ook geen verwondering dat gepensioneerde huurders tot de grootste armoederisicogroep behoren.

HUURDERSblad: *Wat kunnen wij uit jouw nieuwe boek leren?*

Pascal De Decker: Het boek geeft de resultaten weer van twee onderzoeken waar enkele jaren tussen lagen. De insteek van het eerste was dat de huisvestingsprijzen in Groot-Brittannië erg volatiel, vluchtig bleken. Bij ons zijn die eerder stabiel, zij het met een lichte stijging. In Engeland gaat het veel sneller op en af. Tweede insteek is dat in Engeland het kopen en verkopen gewoon een manier was geworden om geld, soms veel geld, te verdienen. De Engelse hypotheekmarkt is veel flexibeler dan de onze, met heel variabele rentevoeten in een context van sociale afbraak. De onderzoekers vroegen zich af of dit ook elders in Europa het geval is. Wij bekeken hoe mensen van bij ons naar het vermogen dat in hun eigen huis zit, opkijken. Zijn ze bereid dat vermogen daadwerkelijk te innen en te spenderen? Dat is dan meteen het eerste deel van de titel van het boek: de eigen woning als geldmachine.

HUURDERSblad: *En het tweede deel van de titel?*

Pascal De Decker: Engeland heeft sterk bezuinigd op zijn sociale zekerheid. De staat heeft weinig geld, de mensen daarentegen veel. Dus rijst de vraag in welke mate de burger er zelf voor zijn zorg en pensioen kan zorgen? Engeland is ook een erg gefinancierde maatschappij. Dus zagen de banken een buitenkansje. Het sluiten van de hypothecaire lening gaat al gepaard met een financiële transactie. Waarom dan geen tweede, hebben ze gedacht? En zo zag de omgekeerde of de opeethypotheek het levenslicht. Met de opeethypotheek kan men de woning, eens die is afbetaald, opnieuw aan de bank verkopen, maar dan onder de voorwaarde dat men er kan blijven wonen en men eenmalig of maandelijks een bepaald bedrag krijgt uitgekeerd van de bank. Deze som geld verhoogt je pensioen. Keerzijde van de medaille is dat je erfgenamen op het einde van de rit dan wel de woning kwijt zijn. De opeethypotheek wordt in verschillende landen aangeboden, zij het voorsnog met weinig succes. Maar het is zoals een van de geïnterviewden in het boek zegt, het feit alleen maar dat hij die vraag voorgeschoteld kreeg – of hij ook een opeethypotheek zou overwegen – betekent dat het er ooit van zal komen om zelf in te staan voor je oude dag. De eigen woning als verborgen pensioensparen dus.



Pascal De Decker

Volgende generatie zal nooit een eigen woning kunnen kopen?

HUURDERSblad: *Hoe stonden de geïnterviewden in het boek hier allemaal tegenover?*

Pascal De Decker: Tegenover die financiële logica zie je toch ook een menselijke logica. *Mijn huis is mijn thuis*, klinkt het bijna overal. Bij ons zijn mensen niet bereid om te speculeren met hun eigen huis. Ze gaan het niet verkopen om met het geld een mooie reis te maken noch om er hun pensioen mee te spijzen. Het huis is vooral voor de kinderen. Want ze vrezen dat het voor de volgende generatie moeilijk of zelfs onmogelijk zal zijn een eigen woning te kopen. Maar dat klopt helemaal niet, want er is een gigantisch verschil tussen de koopprijs en de betaalbaarheid van de woning.

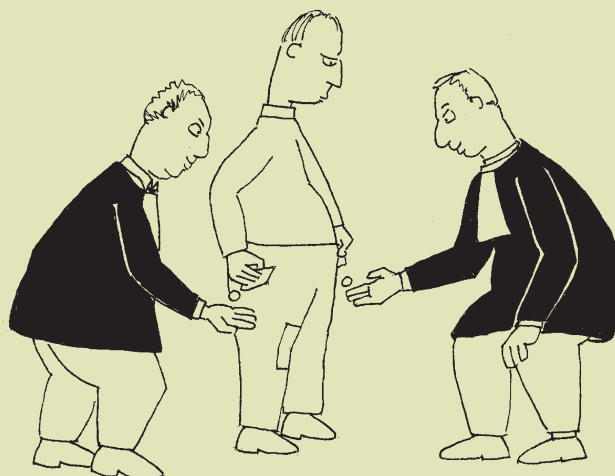
HUURDERSblad: *Leg uit!*

Pascal De Decker: De prijzen zijn wat er in de krant staat. Het klopt dat die zijn gestegen. Maar daarnaast is er ook nog de betaalbaarheid die de prijs van de woning mee beïnvloedt. Welk deel van het inkomen kan een gezin daadwerkelijk aan de aankoop van de woning besteden? De afgelopen jaren zijn die inkomens blijven stijgen, wat zich vertaalt in stijgende prijzen zonder dat dit invloed heeft op het aandeel van het inkomen dat aan wonen besteed wordt. Ook de rentevoet beïnvloedt de prijs. Hoe lager de interest, hoe groter het bedrag dat je kan lenen zonder dat dit opnieuw een invloed op je besteedbaar inkomen heeft. En ook de overheidssteun, zoals de woonbonus, zorgt voor eenzelfde prijsverhogend effect. En die woonbonus kan ook langer dan twintig jaar lopen. Als je dus langer kunt lenen dan vroeger, dan kan je aan dezelfde maandelijkse aflossing meer geld lenen. Tot slot spelen ook de gulle schenkingen van ouders of grootouders een rol, want dat is ook geld dat op de woningmarkt terechtkomt. Als je 25.000 euro van oma of opa krijgt, dan kan je ook zo veel meer betalen. En ook dat zorgt er voor dat woningen duurder worden. In feite is de koopmarkt stilaan een zichzelf financierende zuil. Tweeverdieners zullen altijd een eigen huis kunnen kopen. Maar voor de lagere inkomens of eenverdieners zal dit moeilijk of onmogelijk worden omdat de tweeverdieners de prijzen zetten. Als bijvoorbeeld de woonbonus wegvalt, dan zal die de prijs in elk geval niet langer de hoogte in kunnen jagen. Op korte termijn wordt dan een kleine daling van de prijzen verwacht, maar die zal zich vermoedelijk snel herstellen omdat er gewoon veel geld is. Daarnaast zie je ook dat mensen alsmaar op jongere leeftijd een woning kopen. Waar jonge starters vroeger eerst huurden en ondertussen voor een eigen woning spaarden om er dan voor de rest van hun leven te blijven, kopen mensen op jonge leeftijd nu al meteen een woning om die later te verkopen en met de winst een groter huis te kopen. Op die manier wordt die eerste woning uit de huurmarkt gehaald en krimpt die in.

Huren = weggegooid geld?

HUURDERSblad: *Is het dan verstandig dat iedereen een huis kan kopen, ook wie hiervoor eigenlijk te weinig verdient?*

Pascal De Decker: Hoewel het toch om een minderheid gaat, zie je in Spanje en Ierland dat diegene die men heeft verleid tot de aankoop van



een eigen woning, ook al was zijn inkomen hiervoor eigenlijk te laag, nu zijn huis verliest. En zijn ze niet alleen hun huis kwijt maar moeten ook de restschuld nog afbetalen en ondertussen ook nog eens huren. Maar als het niet verstandig is dat je iemand met een te laag inkomen in eigendom lokt, en die mening ben ik ook toegeedaan, dan moet er wel een volwaardig alternatief voorhanden zijn: genoeg sociale en private huurwoningen. En die zijn er bij ons niet. Wel in Duitsland, daar zijn zelfs meer huurders dan eigenaars. Bij ons worden sociale huurders ook schuin bekeken. Ik herinner me nog in het dorp van mijn jeugd. Toen er daar een sociale woonwijk werd gebouwd, keek de rest van het dorp erop neer. Terwijl in Nederland sociaal huren heel normaal is. Aangezien er bij ons geen treffelijk alternatief is, worden mensen in eigendom geduwd en hoeft het geen verwondering dat je op je vijfentwintigste al een woning koopt, ook al is je arbeidssituatie en relatie nog instabiel.

HUURDERSblad: *Hierin wel ondersteund door de overheid met de woonbonus...*

Pascal De Decker: Je weet dat ik een notoir tegenstander ben van overheidssteun voor de aankoop van een eigen woning. In mijn boek heb ik het over duurzaam woningbezit. Enkel op basis van een realistische inschatting van je eigen toekomst zou je een woning moeten kunnen kopen, niet omdat er geen volwaardig alternatief is.

HUURDERSblad: *Is huren dan weggegooid geld, zoals sommigen in je boek aangeven?*

Pascal De Decker: Ten eerste staat huren niet tegenover eigendomsbezit, in die zin dat huren beter of slechter zou zijn. Ze zijn gewoon complementair. Bovendien is huren zeker geen weggegooid geld: je woont. Het bezorgt jonge starters ook heel wat flexibiliteit. Ons onderzoek toont trouwens aan dat mensen met een eigen woning toch niet bereid zijn het kapitaal dat erin steekt, te cashen. Ze houden het liever voor de kinderen.

In **HUURDERSblad online** vind je een samenvatting van *Eigen woning: geldmachine of pensioensparen* van Pascal De Decker terug. En gaan we na hoe het met de uithuiszettingen in Spanje is gesteld.



STEEDS MEER HUURDERS IN ARMOEDE: DE ARMOEDEBAROMETER 2013



Jos Geysels

In tegenstelling tot de eigen woning gaat de huurwoning niet naar de kinderen. Wonen blijft een probleem voor mensen in armoede. Het aantal sociale woningen neemt onvoldoende toe en de wachtlijsten blijven lang. Bijna een op drie huurders ervaart de woonkosten als een te zware last. Een op vier huurders leeft in een woning van ontoereikende kwaliteit of met gebrek aan comfort. Ongeveer 30% van de kinderen leeft in een woning met gebreken. Dat zijn enkele cijfers uit de zesde armoedebarmeter van Decenniumdoelen 2017. We vroegen Jos Geysels, voorzitter van Decenniumdoelen, wat er aan de hand is.

HUURDERSblad: *Een goede middag. Wat is Decenniumdoelen 2017 precies?*

Jos Geysels: Noem het een platform van drie verschillende werkingen rond armoede, welzijn en de arbeidersbeweging, dat de krachten bundelt om de leefsituatie van mensen in armoede structureel te verbeteren. We zijn een vrijwilligerswerking en dus geen officiële gesubsidieerde organisatie. Al zes jaar maken we ons jaarrapport op: de armoedebarmeter. Die schuift zes doelstellingen naar voor waarvoor we armoede willen aanpakken: gezondheid, inkomen, arbeid, wonen, onderwijs en samenleving. Solidariteit staat bij ons hoog in het vaandel. We zien dan ook alsmaar meer linken tussen armoede en het hebben van werk. Wist je dat er in ons land zelfs meer arme werkenden zijn dan mensen met een leefloon? In ons land gaat het om een paar honderdduizenden. We zijn gestart in 2007. Alles wat met armoede te maken heeft, willen wij halveren van 2007 naar 2017,

vandaar de naam decenniumdoelen. Elk jaar willen we met de armoedebarmeter de evolutie op lange termijn aankaarten: wat is nodig op het terrein, wat werd beloofd en wat is er al daadwerkelijk gedaan en bereikt? En daarnaast leggen we concrete cijfers voor, waar je niet omheen kunt.

HUURDERSblad: *Gaat het de goede kant op nu?*

Jos Geysels: Neen, het gaat heel slecht met de armoede, zodanig dat het zelfs schandalig te noemen is. In vergelijking met bijvoorbeeld 1985 is de armoede niet verminderd, terwijl de globale welvaartscoek sindsdien wel is toegenomen, in die zin dat het bruto nationaal product is verhoogd. Wat betekent dit? Dat de ongelijkheid significant is toegenomen, ook in ons land. Armen krijgen steeds meer een kleiner deel van die koek. Wat zien we nog? Ook de lagere middenklassen ondervinden alsmaar meer moeilijkheden met de hypotheek en consumentenkrediet, terwijl die in de officiële statistieken niet eens als armen worden meegeteld en toch in de onzekerheid terechtkomen. Samen met de armen die wel in de statistieken staan, maken ze al een kwart van onze maatschappij uit. En dat wordt veel te weinig beseft. Een op de vijf eenoudergezinnen leeft in armoede. 15% van de Vlamingen kan zich geen onverwachte tegenslag permitteren. En toch volstaat dit niet om er een politiek issue van te maken.

HUURDERSblad: *Inderdaad – ook in politieke middelen – wordt nog vaak beweerd dat het allemaal je eigen schuld is. 'Zoek dan gewoon een job,' luidt het.*

Jos Geysels: De geschiedenis rond armoede is inderdaad eigenaardig. In de jaren tachtig was de maatschappelijke benadering het uitgangspunt. Maar vanaf 1989, met de val van de Berlijnse muur, is dat verschoven naar het individuele schuldmodel. En dat voert in de politiek ook de boventoon in de mengelmoe van het sociaal-liberale activeringsmodel. Let wel, ik heb er niets op tegen dat mensen worden gestimuleerd, maar het is politiek en maatschappelijk gezien een foute strategie om al de mensen die het niet breed hebben, in één enkele categorie te gieten. Je kan niet iedereen activeren. Anderhalf miljoen Belgen hebben het moeilijk om de eindjes aan elkaar te knopen, onder wie ook zieken, invaliden, gepensioneerden... Moet je die ook activeren? En iemand die 42 jaar in de textiel heeft gewerkt en nu van een minimaal pensioen moet leven. Moet je hem dan ook nog gaan activeren? Er zijn honderdduizenden die niet meer actief kunnen zijn op de arbeidsmarkt. En er zijn meer werkende armen dan mensen die een leefloon krijgen. Is het dan ook hun schuld dat ze tegen beter kunnen in een slecht betaalde job hebben? Die dubbele reductie, mensen die niet meer kunnen worden geactiveerd en werkende armen, die er allemaal van beschuldigen dat het hun eigen schuld is, is een gevaarlijk politiek discours.

HUURDERSblad: *Zijn jullie doelstellingen eigenlijk realistisch?*

Jos Geysels: Los van het feit of ze haalbaar zijn of niet, is de confronterende herhaling heel belangrijk in de politiek. Enkel als je maar blijft herhalen dat de wachtlijsten voor een sociale woning te lang zijn en de beloofde nieuwe sociale woningen absoluut niet voldoende, kan je op den duur mensen mobiliseren. Daarom moet armoede gepolitiseerd worden.

HUURDERSblad: *Nu je inderdaad sociaal huren vermoemt, laten we het eens hebben over huren. Zoals je weet gaan de middelen van de woonbonus volgend jaar naar Vlaanderen. Zie je daar geen opportuniteiten?*

Jos Geysels : Huurders besteden een groter percentage van hun inkomen aan wonen dan mensen met een eigen huis. En toch gaan met die woonbonus de overheidsmiddelen voor wonen voor het overgrote deel naar de aankoop van de eigen woning. Nu die middelen naar de gewesten gaan, bieden er zich ontzaglijke mogelijkheden aan om je beleid te heroriënteren en je te richten op wie het moeilijk heeft. Wij gaan daar in het najaar in elk geval mee naar buiten komen. En laat het duidelijk zijn, over een eigen woning beschikken blijft belangrijk en voor mij hoeft die woonbonus niet helemaal te worden afgeschaft, maar zorg ervoor dat hij gaat naar wie hem nodig heeft. Het is in elk geval een interessant debat. Wat heeft

de overheid de laatste veertig jaar allemaal al niet betaald voor wie zijn eigen woning in een nieuwbouwwijk bewoont: het aanleggen van nieuwe wegen en straatverlichting in de nieuwe verkaveling, het leggen van nutsvoorzieningen en wat nog allemaal? Eigenlijk kost een huurder in de stad de overheid heel wat minder dan wie in een verkaveling zijn eigen bungalow bewoont...

Wat Decenniumdoelen 2017 dan voorstelt om dit aan te pakken, lees je in **HUURDERS**blad online.

BOKRIJK, 14 JULI 2013: POLITIEK DEBAT OP DAG VAN DE HUURDER

Het is ondertussen een mooie traditie geworden: de dag van de huurder van Huurderssyndicaat Limburg. Ook dit jaar debatteerden lokale politici met het publiek over de richting die de huurmarkt uit moet. Gedurende anderhalf uur kreeg het panel, met Brigitte Smets (SP.A schepen in Hasselt), Hendrik Verbrugge (N-VA provincieraadslid) en Katrijn Conjaerts (Groen schepen in Overpelt), pittige vragen voorgeschied. CD&V en Open VLD stuurden hun kat. Met de cruciale vraag of nog maximum een derde van het inkomen naar de huur mag gaan, gaat alleen Groen volmondig akkoord. 'Dit kadert volledig in het voorstel van Mieke Vogels,' luidt het. Zowel Brigitte Smets als Hendrik Verbrugge hebben hier nog geen duidelijk partijstandpunt over. 'Hierover is nog verder overleg binnen de partij nodig,' klinkt het. Alle drie zien wel iets in een eerlijkere herverdeling van de woonbonus ten gunste van de huurder. Brigitte Smets gaf toe uit eigen naam te spreken omdat ook hierover nog geen duidelijk partijstandpunt is. Ze vindt dat de bestaande hypothecaire aftrek enkel zou mogen voor een eerste bescheiden woning. In Hasselt wil ze het aandeel sociale woningen van 6 naar 9 %. Hendrik Verbrugge opteert eerder voor een verhoging van het aanbod van private huurwoningen via verminderde successierechten. Hij wil ook een uitbreiding van de controles van de Vlaamse wooninspectie. Katrijn Conjaerts gaat het verst maar waarschuwt tegelijk voor huurprijsstijgingen als de huursubsidie wordt uitgebreid, en verwijst naar de richtprijzen van de huurschatter. Een vraag uit het publiek ging over de vaste woonkosten bovenop de huishuur. *Moet daar ook geen bescherming worden ingebouwd?* De panelleden zijn geen voorstander van een samenvoeging van alle woonkosten. Hier zijn trouwens verschillende ministers voor bevoegd. Brigitte Smets komt in haar werk als politica regelmatig bij mensen die te veel huur moeten betalen en daardoor in moeilijkheden komen. Daarom pleit ze voor een verzekering voor huurders die plotse betalingsproblemen helpt overbruggen. *'Te weinig sociale woningen! Too little too late!'* gonst het in de zaal. Brigitte Smets laat weten dat Hasselt kandidaat is voor een project van co-housing en meer sociale woningen gaat bouwen. Hendrik



Het panel (foto © Sabine Borghs)

Verbrugge wil meer inzetten op de sociale verhuurkantoren (svk's): *'Met meer sociale woningen alleen los je het probleem niet op.'* Hij wijst op de budgettaire krapte: *'Wij hebben in Vlaanderen gekozen voor een budgettair evenwicht. En dat heeft zijn consequenties.'*

Stelling : *Is het budgettair haalbaar om de woonbonus zoals die nu is, te behouden, wetende dat het bedrag over tien jaar zal verdubbelen?* Brigitte treedt Groen bij dat de woonbonus in de toekomst enkel zal kunnen voor de eerste woning en dus niet langer voor buitenverblijven. Hendrik zegt dat dit een moeilijk punt is. N-VA is fundamenteel voorstander van de woonbonus. Katrijn laat duidelijk verstaan dat we de rijken niet moeten blijven steunen terwijl armen zich blauw betalen voor een huurwoning [applaus in de zaal]. De zaal gaat nog verder: *'Waarom kunnen de huurders hun huur niet aftrekken van hun belasting? Is dit geen discriminatie? En waarom niet meer samenwerken boven de partijgrenzen heen?'* Brigitte verwijst naar de woonwinkel in Hasselt en juicht het bestaan van het Huurderssyndicaat toe. Ze vindt het ook positief dat de problemen nu van onderuit worden aangekaart door het pluralistisch platform *1/3 is de max*.

Stelling : *Een huursubsidie gekoppeld aan de kwaliteit van de woning kan worden geweigerd voor slechte woningen. Heeft de huurder daarom niet het recht om de gederfde subsidie te verhalen op de verhuurder?* Dat vinden ze een goed voorstel. Het is goed om de huurder te beschermen, *'maar'*, waarschuwt Hendrik, *'let op om het evenwicht niet te verstoren. Eisen van huurders kunnen tegeneisen uitlokken van verhuurders kant.'* Katrijn roept de andere partijen op om in het Vlaams parlement een wetgevend initiatief te nemen waardoor erfgenamen een vermindering van successierechten krijgen als ze voor meer dan negen jaar hun geërfd pand blijven verhuren.



Dag van de huurder in Limburg (foto © Sabine Borghs)

HUURDERSORGANISATIES

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



HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

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

Spreekuren Gent (Sint-Amandsberg) · iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u
Aalst · iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Woonwinkel – Molenstraat 30)
Eeklo · iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16 A)
Ronse · elke maandag 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 10.00 u en 11.30 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@yucum.be

Spreekuren Brugge · zonder afspraak maandag tussen 17 en 19.30 u, dinsdag en vrijdag van 10 tot 12.30 u
· na afspraak maandag van 9 tot 12 u en van 14 tot 17 u, woensdag van 14 tot 19.30 u en donderdag van 14 tot 17 u
Kortrijk · zonder afspraak dinsdag van 15 tot 18 u en vrijdag tussen 9 en 12 u (Sociaal Huis, Budastraat 27) **NIEUW!**
Roeselare · zonder afspraak: maandag van 15 tot 17 u en woensdags van 10 tot 12 u (Woondienst, Zuidstraat 15)
Ieper · zonder afspraak elke donderdag van 14.30 tot 17.30 (dienstencentrum Hofland, Dikkebusseweg 15 A)
Diksmuide · zonder afspraak elke maandag van 10 tot 12 u (administratief centrum, Heernisse 6)

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

STEUNPUNT OOSTENDE

Hospitaalstraat 35 bus 3, 8400 Oostende · tel.: 059/59.20.34 · fax: 059/40.25.13 · e-mail: huurdersbondwvl@sociaalhuisoostende.be

Spreekuren Zonder afspraak dinsdag tussen 14 en 16.30 u en donderdag tussen 15 en 19.30 u
Op afspraak maandag van 14 tot 16 u vrijdag van 13 tot 16 u

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

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

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

Spreekuren Leuven · vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)
· na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en 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.: 016/25.05.14)
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)
Leopoldsborg · 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 maandelijke huishuur van 700 euro of meer. Voor huurders met een WIGW- omniostatuu: 50 % op bovenstaande bedragen.
Juridisch advies, bemiddeling, organisatie, actie, informatie, administratieve ondersteuning

HUURADVIES BRUSSEL

Solidarités Nouvelles, Rodepoort 4, 1000 Brussel, 02/512.71.57 (donderdag en vrijdagvoormiddag ook voor Nederlandstalige Brusselse huurders)