

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

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



HUURDERSblad Hb

Het Huurdersblad › verschijnt voortaan driemaandelijks › NUMMER 217 › december 2013 › winternummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Problemen in het registratiekantoor › 6

Energiefactuur onbetaalbaar? › 9

Bewonersinspraak in de sociale huur › 14

Wonen in een verkaveling: de geest van suburbia › 16

HUURDERSblad is een uitgave van de huurdersbonden.

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

Redactie: Grondwetlaan 56b, 9060 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be

HUURDERSbladonline

Huurdersblad archief

huurdersblad@huurdersbond.be



Opmerkelijke huurfeiten door Filip Tollenaere en Myriam Van-
vinckenroye en huurtekeningen door Tom

Niet minder dan 17.800 exemplaren van dit nummer komen in
evenveel huurdersbrievenbussen terecht.

2014 zal al een tijdje bezig zijn, maar laat dat niet aan je hart
komen: het volgende Huurdersblad (nummer 218 al!) is voor-
zien voor midden maart volgend jaar.

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



Voorpagina

› *Zonnepanelen op het dak van je huurwoning
en toch de elektriciteitsfactuur moeten
betalen?*

NIEUWE BESCHEIDEN HUURWONINGEN ENKEL VOOR HUURDERS MET LOKALE BINDING?

Meer dan een op drie (38 %) private huurders in Vlaanderen houdt, na het betalen van de huur, een inkomen over waarmee hij of zij onder de armoedegrens zit. Ongeveer 180.000 gezinnen op de private huurmarkt horen tot de laagste inkomensgroepen en betalen momenteel meer dan ze eigenlijk aankunnen. Bovendien huren ze daar ook noodgedwongen woningen met een slechte kwaliteit. De sociale huur is, of zou, voor hen in alle opzichten de beste oplossing zijn: betaalbaar, kwaliteitsvol en met woonzekerheid. Maar het sociale woningaanbod is te klein en vaak niet voldoende aangepast aan de behoeftes van wie op de (lange) wachtlijst staat. Een ferme investering in het uitbreiden van het sociaal huurwoningenbestand is dan ook logisch en hoogst nodig.

Nochtans gaf de Vlaamse regering onlangs groen licht voor de bouw van zesduizend zogenaamde 'bescheiden' woningen. Op die manier kunnen de sociale huisvestingsmaatschappijen de komende tien jaar huurwoningen bouwen voor mensen die nu te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een 'klassieke' sociale woning. Mensen dus met een bescheiden maar geen al te laag inkomen. Er wordt niet gewerkt met huurcontracten van onbepaalde duur, zoals in de sociale huur, maar met contracten van negen jaar, zoals we die op de private huurmarkt kennen. Op die manier wil de Vlaamse regering het onder meer voor jonge gezinnen (de zogenaamde starters) en alleenstaanden mogelijk maken om betaalbaar te huren en hen op pad te helpen zodat ze nadien hun eigen weg op de woonmarkt kunnen gaan.

Door de hoge huurprijzen en het krappe woningaanbod op de private huurmarkt weten we dat niet alleen mensen met de werkelijk allerlaagste inkomens het moeilijk hebben om een (aangepaste) huurwoning te vinden, maar ook de modale inkomens. En we staan positief tegenover maatregelen die het woningaanbod in de private huur versterken en uitbreiden.

Toch zijn er een aantal kanttekeningen te plaatsen bij deze bescheiden huurwoningen. Het is nog maar zeer de vraag of deze woningen betaalbaar zullen zijn voor de meerderheid van de alleenstaanden op de private huurmarkt. De inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een bescheiden woning, liggen behoorlijk hoog (20 % hoger dan die in de sociale huur). 64 % van alle private huurders zou in aanmerking kunnen komen voor zo'n bescheiden woning. De huur wordt ook niet aangepast aan iemands inkomen, maar zal op een 'marktconforme' manier worden bepaald. Het is dus nog maar de vraag of zo'n marktconforme huurprijs voor een nieuw gebouwde woning ook betaalbaar zal zijn voor het gros van de alleenstaanden.

Deze bescheiden woningen zullen worden verhuurd door sociale huisvestingsmaatschappijen. De toewijzingsregels kunnen echter worden uitgewerkt door de lokale besturen. De gemeente kan met andere woorden regels afspreken om mensen met een lokale binding voorrang te geven. Of dit een goede zaak is, is een andere kwestie. We weten intussen welk effect dit heeft gehad in die andere toewijzingsregels voor de sociale huur. Niet zelden gaat het niet zozeer van voorrang maar van het weren van mensen die men liever niet ziet komen. Vlaamse minister voor wonen, Freya Van den Bossche, zal dus een stevig oogje in het zeil moeten houden. En dat oogje is momenteel niet voorzien voor de bescheiden huurwoningen.

De meerwaarde van deze lokale toewijzingsregels zien we trouwens niet echt in. Problemen over de betaalbaarheid stoppen immers zelden aan de gemeentegrenzen. En voor zover er voorrang wordt verleend aan bewoners met een lokale binding, moet die in de eerste plaats gaan naar de meest woonbehoeftige en de minst kapitaalkrachtige huishoudens. En of tot slot hier dan ook wachtlijsten zullen worden ingevoerd, valt nog af te wachten...

FOUTIEVE INFORMATIE REGISTRATIEKANTOOR BEZORGT HUURDER FINANCIËLE KATER

- › Registratiekantoor vertelt huurder dat contract niet is geregistreerd → die zegt negenjarig contract op in tweede jaar zonder opzegtermijn en schadevergoeding
- › Achteraf blijkt contract wel geregistreerd en heeft registratiekantoor foutieve informatie verstrekt.
- › Huurder wordt veroordeeld tot drie maanden opzegtermijn en twee maanden vergoeding.
- › Belgische staat wordt verantwoordelijk geacht en moet huurder vergoeden.



In 2007 werd de woninghuurwet grondig aangepast en werd de registratieverplichting bij de verhuurder gelegd. De regering wilde een databank van de huurprijzen en vond de gegevens van het registratiekantoor hiervoor het geschiktst. Probleem was dat registratie wel verplicht was, maar dat weinigen dat deden omdat het niet werd gecontroleerd en er geen echte sanctie aan was verbonden. Nu moest de regering een manier vinden om verhuurders zo massaal mogelijk tot registratie aan te sporen. *Dan plakken we daar een sanctie op als hij dat niet doet*, moet er in regeringskringen zijn bedisseld. Voortaan hangt er de verhuurder een zware sanctie boven het hoofd als hij het contract niet laat registeren. Zijn huurder kan het negenjarig contract dan opzeggen zonder schadevergoeding als dat in de eerste driejarige periode gebeurt en zonder opzegtermijn. Sindsdien heeft menig verhuurder zijn weg naar het registratiekantoor gevonden. Maar de huurder weet doorgaans niet of zijn contract is geregistreerd. Wil hij het dan toch snel en zonder vergoeding opzeggen, dan moet hij voor die informatie naar het registratiekantoor.

En daar durft het al eens mislopen. De registratiekantoren werden totaal overrompeld wegens onbemand. Ze konden de instroom van de huurcontracten amper bijhouden. Resultaat? Niet elk geregistreerd contract is in de computer geraakt en ligt bij wijze van spreken al jaren op de vensterbank stof te vergaren tussen de stapels nog in te voeren geregistreerde contracten. Dat betekent dat het wel is geregistreerd maar nog niet in de computer zit. En dat ze het ginder niet terugvinden, en de huurder verkeerdelijk vertellen dat diens contract niet is geregistreerd. Maar

wat dan als je het contract opzegt in de waan dat het niet geregistreerd is en dat wel blijkt te zijn? De verhuurder kan eisen dat de opzegtermijn tot de volle drie maanden wordt verlengd en dat je hem een vergoeding verschuldigd bent als je het in de eerste drie jaar hebt opgezegd.

① Op het registratiekantoor krijgt de huurder te horen dat zijn contract van negen jaar niet is geregistreerd waarop hij het in de loop van het tweede jaar zonder termijn en vergoeding opzegt. Maar het exemplaar van de verhuurder is wel geregistreerd. Die eist drie maanden opzegtermijn en twee maanden schadevergoeding. Het komt tot een rechtszaak waarbij de huurder de federale overheidsdienst (FOD) Financiën laat oproepen. De huurder houdt de Belgische staat immers aansprakelijk omdat het registratiekantoor hem had verzekerd dat het contract niet geregistreerd was. Als hij dan wordt veroordeeld tot die vijf maanden huur, dan wil hij die verhalen op de Belgische staat.

De Belgische staat verdedigt zich dat het dataprogramma door die massale overrompeling indertijd inderdaad *niet op dag is* en geeft toe dat het achterstaat in het verwerken van de geregistreerde contracten. Bovendien heeft het registratiekantoor ook nooit letterlijk bevestigd dat het contract niet was geregistreerd. Maar de vrederechter stelt dat van een zorgvuldige overheid toch mag worden verwacht dat de registratiekantoren de burger en dus ook huurder de juiste informatie verschaffen over de huurwet en mogelijke sancties. De huurder wordt veroordeeld tot vijf maanden huur maar de Belgische staat moet hierin tussenkomen (*vrederechter tweede kanton Leuven, 18 oktober*

2011 – 10A805). Het feit dat de meeste registratiekantoren hun advies nu onder voorbehoud geven (zie verderop in dit nummer) doet hier niets van af. Tegen dit vonnis werd wel beroep aangetekend.

② Een andere huurster wenst in de loop van het derde jaar een einde te maken aan haar contract en informeert zich ook bij het registratiekantoor, waar ze haar laten weten dat het niet is geregistreerd. Ze zegt het contract op, ervan uitgaande dat ze vergoeding noch opzegtermijn verschuldigd is. En ook hier zwaait de verhuurder met zijn wel geregistreerd exemplaar. Het komt tot een rechtszaak waarbij de vrederechter de huurster veroordeelt tot de opzegtermijn en vergoeding, waartegen ze in beroep gaat. Ze laat ook het registratiekantoor (de Belgische staat) dagvaarden. Maar de rechtbank stelt dat 'het feit dat de ontvanger van de registratie een foutieve mededeling heeft gedaan dat er geen registratie was, niet automatisch resulteert in diens aansprakelijkheid.' En dat is juist. Het gaat hier – zo komt naar boven – om een kortlopend contract waarbij het geen enkel verschil uitmaakt of het al dan niet is geregistreerd. Als het contract dat niet uitdrukkelijk toelaat, kan de huurder het niet zomaar voortijdig beëindigen. In deze zaak is er geen verband tussen de foutieve informatie van het registratiekantoor en het feit dat ze toch moet betalen (*Rechtbank van eerste aanleg van Dendermonde, in graad van beroep, van 15 november 2012*).

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Alsof er een inbreker in mijn huis zat. Alle zekerheden en het veilige thuisgevoel in een oogwenk verdampt. Loont het nog de moeite om de woonkamer van een nieuw fris kleurtje te voorzien, nu de huisbaas ermee gedreigd heeft de boel te verkopen als ik blijf aandringen om dat lek in het dak eindelijk eens deftig aan te pakken zodat het in de slaapkamer van de jongste niet meer binnen regent. Zes maanden lang al heb ik elk weekend opgeofferd om alles zo proper mogelijk te krijgen. Heel mijn ziel zit erin. En nu zou hij het verkopen. Dat is niet alleen nefast voor mijn woonzekerheid maar ook voor mijn privacy. Want te koop staan, dat wil zeggen vreemde mensen over de vloer, mensen die mijn behangpapier gaan keuren en die foto's van mijn keuken op het internet gaan zien. Kan dat allemaal zomaar? Steek je licht eens op bij de huurdersbond, die zijn zulke situaties gewoon, zoals te ontdekken valt in onderstaande waargebeurde verhalen.

Zonnepanelen op het dak en toch betalen voor elektriciteit

Lies is een heel milieubewust meisje. Vorig jaar vond ze het tijd om het ouderlijke nest te verlaten en trok ze op zoektocht naar een eigen plekje onder de zon. Ze moest niet lang twifelen toen haar oog viel op volgende advertentie: 'appartement te huur met zonnepanelen'. Niet alleen mijn ecologische voetafdruk wordt zo kleiner, het zal goed zijn voor mijn portemonnee, overtuigde ze zichzelf. Een eigen elektriciteitsmeter heeft ze niet, er is slechts een gemeenschappelijke meter voor de vier appartementen in het gebouw, en die staat op naam van de verhuurder. Maar nu, ongeveer een jaar na de start van het contract, krijgt ze een afrekening van haar elektriciteitsverbruik. Ze moet niet alleen betalen voor de 'klassieke' elektriciteit die van de leverancier komt, maar ook voor de elektriciteit die door de zonnepanelen werd opgewekt. 'Kan dat wel', vraagt ze zich verbouwereerd af. 'Maakt de verhuurder nu winst op de kosten die hij mij aanrekent? Want voor hem is de elektriciteit van de zonnepanelen toch gratis, waarom dan niet voor mij?'

Wij gaan even de technische toer op. 's Nachts wekken zonnepanelen geen elektriciteit op, maar zal je er wel gebruiken als je naar de speciale nachtfilm op televisie aan het kijken bent. In dat geval neem je elektriciteit van het net af die van de leverancier komt. Maar omgekeerd, wanneer je op een zonnige dag op kantoor of de werkvloer bent, verbruik je niet altijd alle elektriciteit die de

zonnepanelen opwekken. In dat geval stroomt de niet verbruikte en dus overtollige elektriciteit naar het net en draait de teller achteruit. De meterstand daalt dan. Als je daarentegen wel elektriciteit van de zonnepanelen verbruikt, draait de meter niet terug. Die meter staat op naam van de verhuurder. Hoe meer opgewekte elektriciteit naar het net stroomt, hoe meer de teller teruggedraait. Mocht Lies geen elektriciteit van de zonnepanelen verbruiken, dan ging die dus naar het net en zou de eindfactuur voor de verhuurder goedkoper zijn. Doordat Lies wel elektriciteit van de zonnepanelen verbruikt, 'verarmt' de verhuurder zich dus, want zijn eindfactuur ligt hoger. Lies daarentegen 'verrijkt' zich, aangezien ze dan minder klassieke elektriciteit verbruikt en hiervoor minder moet betalen. Dat verschil kan de verhuurder vragen als elektriciteitsverbruik van de zonnepanelen. In ingewikkelde juridische termen wordt dit de theorie van de verrijking zonder oorzaak genoemd.

Maar hoe dat verbruik dan precies moet worden berekend, is, naast dit theoretisch juridisch model, een andere kwestie. Want de verhuurder moet de kosten die hij aan de huurder doorrekent, bewijzen en staven met de nodige stukken. Hoe kan je het elektriciteitsverbruik opgewekt door



zonnepanelen, nu meten? Dat ligt niet zo voor de hand. Enkel wanneer de woning is uitgerust met een slimme elektriciteitsmeter, kan dit tot op de eurocent worden berekend. Maar die slimme meters zitten nog in een experimentele fase en zijn niet zomaar vanzelfsprekend (zie www.huurdersbond.be → Huurdersblad archief → Huurdersblad 208).

Iets anders ware het mocht Lies de zonnepanelen zelf hebben geïnstalleerd, dat ze dus van haar waren. Dan had ze niet voor de elektriciteit die daar werd opgewekt, moeten betalen. Want dan was ze tegelijk producent en verbruiker. Maar er zullen niet zoveel huurders zijn die zonnepanelen op het dak van hun huurwoning installeren. Een eigenaar met zonnepanelen op zijn dak is eveneens tegelijk producent en verbruiker. Voor hem is de elektriciteit van zonnepanelen gratis.

Sociaal appartement met enkel chape vloeren in de slaapkamer

De beeldschone Lucia huurt sinds kort met haar gezin een nieuwe sociale woning. Maar in de slaapkamer is de vloer allesbehalve afgewerkt,

enkel de slijtlaag ligt er (deklaag van mortel, in de volksmond ook wel eens chape genoemd). Er ligt dus niets van vloerbekleding. De sociale huisvestingsmaatschappij heeft haar al laten weten dat ze daar zelf voor moet instaan. Ook de muren zijn er nog niet behandeld.

De maatschappij liet haar zelfs een document ondertekenen waarin ze verklaarde binnen de maand op eigen kosten de muren te voorzien van grond- en af-

Verhuurder mag geen winst maken op kosten die hij de huurder aanrekent, maar huurder moet wel voor elektriciteit van zonnepanelen betalen.

werkinglaag. Kan dat allemaal zo maar? Heeft de huisvestingsmaatschappij ook niet een leveringsplicht, die stelt dat ze als verhuurder de woning in een goede staat van onderhoud moet leveren zodat de huurder ze kan gebruiken waartoe ze bestemd is, namelijk om er te wonen?

De maatschappij ziet niet in dat een niet geveerd appartement niet geschikt zou zijn voor het overeengekomen gebruik: met name er te wonen. Anders ware het geweest waren de muren reeds geschilderd en de verf zou er afbladderen. Vooraleer het appartement in bezit te nemen, kan de huurder eisen dat de (sociale) verhuurder niet alleen de grove herstellingen uitvoert maar ook de herstellingen die tijdens de duur van het contract normaal voor de huurder zijn. Net zoals in de private huur moet de huisvestingsmaatschappij de woning in een goede staat van onderhoud leveren. Daar zitten ook geschilderde of behangen muren in. Het verhaal van de vloeren gaat zelfs nog een stapje verder. Volgens de Vlaamse ombudsdienst, die zich al over een soortgelijk geval heeft uitgesproken, kan een chape zelfs niet als een vloer worden beschouwd. Ook hier kan onze huurster van de maatschappij eisen dat deze de vloer 'bekleedt'.

Registratieperikelen in Limburg

Ruben huurt nu al een poos een leuke woning in de buurt van een grote Limburgse stad. Onlangs vroeg de verhuurder hem of hij geen interesse had om de woning te kopen. Maar Ruben kent de woning ondertussen door en door en dus ook de

**Registratiekantoor
mag geen bijkomende
verplichtingen
aan huurcontract
opleggen.**

gebreken. Er is nog te veel werk aan voor de vraagprijs. Bovendien had hij al andere plannen met zijn spaargeld. Maar dat wil niet zeggen dat hij snel wil verhuizen. Snel mijn contract laten registreren, denkt hij, dan ben ik toch beter beschermd jegens de mogelijke koper.

Maar op het registratiekantoor weigeren ze dat te doen, omdat de ondertekeningdatum ontbreekt. Contact met het registratiekantoor leert ons dat dit alles te maken heeft met de digitalisering van de geregistreerde huurcontracten. Het systeem werkt blijkbaar niet als het contract niet volledig in orde is. Indien Ruben het (onvolledig) contract wil laten registreren, dan moet hij hiervoor vijftig euro betalen (onlangs verhoogd vast registratierecht → zie verder in dit Huurdersblad) en wordt het als 'gewone' overeenkomst geregistreerd en dus niet ingevoerd bij de huurcontracten. Tot slot gaven ze hem als tip nog mee dat hij dan maar zelf de ontbrekende gegevens moet invullen. Ruben vraagt zich af of dit wel zo verstandig is.

Nergens in de huurwet vinden we terug dat de datum van ondertekening een absolute voorwaarde is voor een geldig schriftelijk huurcontract. Het moet wel ondertekend zijn maar het ontbreken van de datum van ondertekening vormt geen obstakel. Het registratiekantoor legt hier dus eigenhandig voorwaarden op aan een perfect geldig schriftelijk huurcontract. En dat kan niet. En het is tot slot af te raden om de ontbrekende elementen dan maar zelf eenzijdig aan te vullen, omdat bij vergelijking met het exemplaar van de verhuurder dit kan wijzen op schriftvervalsing. En daar word je liever niet van in verdenking gesteld.



HET NIEUWE HUURBOEK (versie 2005) + HET ADDENDUM (versie 2007)

> In 2002 verscheen de eerste editie van het Nieuwe Huurboek. Aangezien het huurrecht een recht in voortdurende beweging is, komt het erop aan alle regels en wetgevingen in één publicatie te blijven vangen. Daarom verscheen de tweede, herwerkte uitgave van het Nieuwe Huurboek, waarin alle veranderingen en aanpassingen tot juli 2005 verwerkt zaten. De huurwet is in 2007 opnieuw op een paar punten gevoelig veranderd. Die wijzigingen zijn allemaal opgenomen in een apart addendum (bijvoegsel) bij het Nieuwe Huurboek. De nieuwe teksten zijn zo opgesteld dat ze nauw aansluiten op de teksten van het Nieuwe Huurboek. In combinatie met het Nieuwe Huurboek beschik je met het nieuwe addendum over een heus totaalpakket van alle juridische aspecten van het huren (en verhuren).

Op zoek naar een origineel en waardevol cadeau voor het komende familienieuwjaarsfeestje of -receptie op kantoor? Wees origineel en pak uit met het Nieuwe Huurboek! Om op verzendingskosten te besparen, kan je de gewenste publicatie bij je huurdersbond telefonisch bestellen en tijdens de kantooruren komen afhalen. Leden vermelden hun lidnummer.

- > **leden:** Huurboek + addendum: € 27 + € 5,70 verzendingskosten (samen € 32,70)
- > **niet-leden:** Huurboek + addendum: € 33 + € 5,70 verzendingskosten (samen € 38,70)

PERIKELEN ROND DE REGISTRATIE VAN HET HUURCONTRACT

In 2007 werd de huurwet grondig herschreven. Sindsdien is het de verhuurder die het contract moet laten registreren. Doet hij dat niet, dan kan de huurder het negenjarig contract zonder termijn en tijdens de eerste drie jaar zonder vergoeding opzeggen. Denk eraan dat dit niet geldt voor een kortlopend contract (van maximum drie jaar), tenzij het al werd omgezet in een van negen jaar. Probleem is dat de huurder niet altijd weet of zijn contract is geregistreerd. Want de verhuurder hoeft je niet te vertellen dat hij zijn exemplaar wel heeft laten registreren. Wil je het contract dus met minder dan drie maanden opzeggen of wil je de schadevergoeding vermijden als je in de eerste drie jaar weg wil, dan moet je op het registratiekantoor nagaan of het is geregistreerd. Maar daar kunnen ze je niet altijd helpen.

Bijna zeven jaar na de wetswijziging blijken vele registratiekantoren nog altijd niet in orde te zijn met hun computerbestand en lijkt de zoektocht naar de registratie van je contract soms een ware hel.



REGISTRATIE... WAAROM?

Het huurcontract strekt de partijen tot wet. Zodra het ondertekend is, zijn huurder en verhuurder eraan gebonden. Er bestaat in de huurwet ook geen bedenkingstermijn van bijvoorbeeld zeven dagen. Maar moet iedereen het contract respecteren? Wat als de woning bijvoorbeeld te koop staat? Is de koper, wiens handtekening niet op het contract staat, er dan ook aan gebonden, of kan hij dat zonder pardon beëindigen?

Dat hangt af of het contract op het moment dat de woning verkocht wordt, over een vaste datum beschikt. Is dat het geval, dan is het tegenstelbaar aan derden. Dat betekent dat niet alleen huurder en verhuurder eraan gebonden zijn, maar ook een derde. En dat is iedereen die niet aanwezig of betrokken was bij de ondertekening van het contract. Dus ook de mogelijke koper. Maar hoe krijgt een contract nu vaste datum, en wat betekent dat precies? Een huurcontract kan op drie verschillende manieren vaste datum krijgen: ① als een van de partijen die het contract ondertekend hebben, overlijdt, ② als de hoofdinhoud wordt overgeschreven in een authentieke akte, of ③ als het wordt geregistreerd. Dat laatste is de meest courante manier. En wat moeten we nu onder vaste datum verstaan? Zodra een contract een vaste datum krijgt, kan het niet meer worden geantidateerd. Als een van de ondertekenaars sterft, kan je er na diens overlijden geen latere ondertekeningdatum meer op zetten. Mondelinge huurovereenkomsten kunnen nooit een vaste datum krijgen.

Registratie is belangrijk als de woning verkocht wordt. Als het contract is geregistreerd vooraleer de notariële koopakte wordt verleend, dan heeft het vaste datum en is het tegenstelbaar aan derden. De koper moet het volledige contract dan op dezelfde manier als de oorspronkelijke verhuurder respecteren. De huurder heeft er dus alle belang bij dat zijn contract is geregistreerd wanneer de woning te koop staat.

COMPUTERBESTAND REGISTRATIEKANTOOR ONNAUWKEURIG

- › Huisnummers kunnen wel worden ingevoerd, busnummers niet. Wat als je een appartement huurt met het nummer 21b of 13 bus 01?
- › Als je het adres intikt, komt niet enkel het recentste huurcontract op het computerscherm tevoorschijn, ook de contracten van de vorige huurders van je woning. Dan verschijnen soms wel twintig contracten, die de ontvanger een voor een moet openklikken om te zien of het jouwe ertussen zit. Een heel tijdrovend klusje. De kans bestaat dat de registratieambtenaar het na vijf contracten opgeeft en je laconiek meedeelt dat *het dan wel niet geregistreerd zal zijn, zeker...*



BETALEN EN TOCH GEEN ZEKERHEID KRIJGEN

Maar ook de verhuurder heeft er belang bij om het contract te registreren, wil hij vermijden dat de huurder het negenjarig contract zonder opzegtermijn beëindigt. Maar dan moet je wel zeker zijn dat het contract niet is geregistreerd. Hoe kom je dat nu te weten? Het aan de verhuurder vragen, is geen optie, want die zou zich misschien beginnen afvragen waarom je dat wil weten, om dan naar het registratiekantoor te hollen en het alsnog zelf te laten registreren. Gelukkig kan je hiervoor terecht bij het registratiekantoor. Sommige kantoren vragen geld voor die informatie. Het ministerieel besluit van 20 juni 2002 *tot vaststelling van de retributies verschuldigd aan de ontvangers van de registratie voor het verstrekken van inlichtingen, getuigschriften, afschriften en uittreksels* bepaalt dat het registratiekantoor 2,5 euro mag vragen, ondertussen geïndexeerd tot drie euro. Maar in het registratiekantoor van Antwerpen vragen ze zes euro. Vanwaar dat verschil? Het kost 2,5 euro voor alle opzoekingen. Daarnaast kan ook nog eens 2,5 euro worden gevraagd voor het opmaken van een getuigschrift *in behoorlijke vorm* naar aanleiding van die opzoeking, nu ook drie euro. Dat zal het verschil verklaren.

Dan denk je, ach, wat maken die drie of zes euro uit... als ik het maar weet of ik zonder termijn en zonder vergoeding mijn contract kan opzeggen. Maar absolute zekerheid kan het registratiekantoor je niet altijd geven: *Wij kunnen melden dat wij, op basis van de akten, aangiften, verklaringen en bescheiden, zoals deze tot op heden gekend en verwerkt zijn in de bestanden van de administratie, geen geregistreerd exemplaar hebben gevonden. Let wel, dit betekent niet dat het huurcontract niet is geregistreerd. Wij kunnen het enkel niet met zekerheid bevestigen noch ontkennen. Kosten: 3 euro (of 6 euro in Antwerpen).* Dat betekent dus dat je wel moet betalen maar dat je niet weet of je aan die informatie überhaupt iets hebt. Zoiets is onaanvaardbaar. Van een overheidsdienst mag je toch zekerheid verwachten. Als je dan in de waan dat het contract niet is geregistreerd, zonder termijn en vergoeding opzegt, en het blijkt wel te zijn geregistreerd, dan is de opzeg niet nietig. Alleen wordt die verlengd tot drie maanden en heeft de verhuurder ook recht op een vergoeding als de opzegging eindigt in de eerste drie jaar.

Nog een laatste waarschuwing. Als je met je contract naar het registratiekantoor gaat om te vragen of het is geregistreerd, let er dan op dat ze het niet uit je handen grijpen om het alsnog te registreren. In de ogen van de registratieambtenaar moet immers elk contract verplicht worden geregistreerd.



ADRESWIJZIGING

➤ Huurwoning te koop? Dan riskeer je op korte of lange tijd te moeten verhuizen. Of ga je zelf proactief op zoek naar een ander onderkomen. Blijf je in de stad of ga je naar een nette woning in een groene verkaveling aan de rand van de stad, mocht dit al mogelijk zijn? Verhuizen gaat in elk geval gepaard met veel beslissingen en besommeringen. En dan moet je er nog voor zorgen dat ook het Huurdersblad zijn weg naar je nieuwe adres vindt. Breng daarom je huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en je oud en nieuw adres.

REGISTRATIEKANTOOR WEIGERT INFORMATIE TE GEVEN

Onlangs moest de huurdersbond zelfs klacht neerleggen omdat het registratiekantoor van leper gewoonweg weigerde de huurder mee te delen of zijn contract al dan niet geregistreerd was: *Huurders moeten dat maar via het internet opzoeken. En wie thuis geen internet heeft, moet dan maar in de bibliotheek gaan surfen.* Het kantoor verzocht de huurdersbond zelfs om in de toekomst geen huurders meer door te sturen, ze zouden er toch maar bot vangen. Dat de huurder dan wel of geen opzegvergoeding zou moeten betalen, kon de lokale ambtenaar maar matig interesseren. Dat kan niet door de beugel. Want dat betekent dat zwakkere huurders zonder internet in de regio leper de nodige en soms vitale informatie mislopen. Ze riskeren meer te moeten betalen omdat ze geen toegang hebben tot de nodige juridische informatie, terwijl huurders in de rest van het land wel aan die informatie geraken. Dat valt niet te rijmen met de beginselen van goed bestuur. En de klacht lijkt resultaten te hebben opgeleverd. Brussel heeft het leperse registratiekantoor op de vingers getikt en aan zijn verplichtingen herinnerd om de huurder mee te delen of en zo ja, op welke datum, het contract werd geregistreerd.

CONTRACT GEREgistREERD BIJ VERKEERD REGISTRATIEKANTOOR

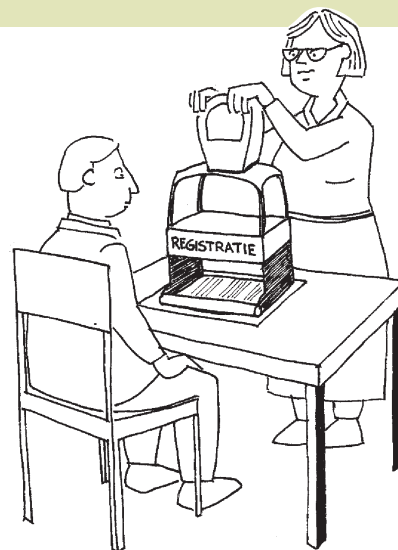
Een huurder uit Limburg gaat naar zijn registratiekantoor om te horen of het contract is geregistreerd, en neen, zeggen ze hem, dat is niet het geval, waarop hij het opzegt zonder opzegtermijn. Maar niet lang daarna staat de verhuurder te zwaaien met zijn exemplaar, waarop wel een registratiestempel prijkt. Hoe kan dat nou, vraagt onze verbaasde huurder zich af. Intensief speurwerk leert ons dat de verhuurder het contract bij een ander kantoor heeft laten registreren. Maar zegt de wet niet dat je dat moet doen bij het bevoegde registratiekantoor, dat van het adres van de huurwoning? De verhuurder beweert dat hij niets verkeerd heeft gedaan. *Of ik dat nu bij het juiste of bij het verkeerde kantoor heb laten doen, het contract is en blijft geregistreerd.* Maar dat klopt niet. De verhuurder heeft wel degelijk een fout begaan. Het gaat niet op dat men rechten zou kunnen putten uit een foutieve handeling. De huurder moet er toch vanuit kunnen gaan dat als hij op het bevoegde registratiekantoor te horen krijgt dat zijn contract niet is geregistreerd, hij dat dan zonder termijn en zonder vergoeding kan opzeggen. Moet je anders alle registratiekantoren van het land beginnen afbellen om zeker te zijn dat je contract niet geregistreerd is?

HOEVEEL KOST REGISTRATIE? REGISTRATIERECHTEN EN BOETES

Registratierechten zijn een belasting die de staat heft bij de registratie van een contract. De registratie omvat de inning van die belasting (de registratierechten), het toekennen van een vaste datum aan het contract en het verzamelen van gegevens over het contract. Het bewijs van de registratie is de vermelding die op het contract wordt aangebracht, meestal een stempel van het registratiekantoor. Die vermelding bevat onder meer het registratiekantoor en de datum van registratie.

De verhuurder moet nu het contract laten registreren. Gebeurt dat binnen de wettelijk voorziene termijn van twee maanden na ondertekening, dan is dat gratis. Vroeger was dat anders. Tot 4 augustus 1993 moest er op de registratie van huurcontracten het *evenredig* registratierecht worden betaald (0,2 % van de jaarlijkse huurprijs en de lasten voor de volledige duur). Voor contracten voor de hoofdverblijfplaats van de huurder betaal je vanaf 5 augustus 1993 het *vast* registratierecht (toen duizend frank). Later werd dit omgezet en afgerond tot 25 euro. Nu is het registreren van een huurcontract gratis. Maar het vast registratierecht is vanaf 1 juli 2013 wel opgetrokken tot vijftig euro. Dat vast recht is verschuldigd bij de registratie van bijvoorbeeld huwelijkscontracten, testamenten, schenkingsakten en verhueringen van terreinen of industriële panden.

In de krochten van de woninghuurwet, meer bepaald in enkele circulaire (brieven aan alle personeelsleden met richtlijnen of interpretaties over nieuwe regels) van Financiën, vinden we terug dat als de plaatsbeschrijving bij het contract is gevoegd en die samen worden geregistreerd binnen de twee maanden, de registratie van de plaatsbeschrijving gratis is. Wordt die niet samen met het contract ter registratie aangeboden, dan moet het vast registratierecht worden betaald, tenzij je het tijdig geregistreerd contract bij je hebt, of tenzij je er een schriftelijke verklaring bijvoegt dat de plaatsbeschrijving bij het reeds geregistreerde contract hoort. Op het ogenblik dat een inwonend kind van de sociale huurder meerderjarig wordt, moet een bijvoegsel worden opgemaakt *houdende toetreding tot de oorspronkelijke huurovereenkomst*. Dat geldt ook voor de persoon die huwt, wettelijk of feitelijk gaat samenwonen na aanvang van het sociale



huurcontract. Het gaat hier om een wettelijke verplichting, vandaar dat ook deze aanvullingen kosteloos worden geregistreerd.

Voor de wijzigingen in 2007 kon het contract bepalen dat de huurder voor de registratie moest instaan. Deed hij dat op tijd, binnen de vier maanden na de ondertekening, dan moest hij een vast registratierecht van 25 euro betalen, vermeerderd met de zegelrechten. Sinds de wijzigingen rust die verantwoordelijkheid nu op de schouders van de verhuurder. Maar doet die dat binnen de wettelijke termijn (nu twee maanden na de ondertekening), dan is dat gratis. Als het kantoor dan op de laatste dag van die twee maanden gesloten is, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag. Werd het contract bijvoorbeeld op 21 mei 2012 ondertekend, dan moest dat ten laatste op 23 juli 2012 geregistreerd zijn. 21 en 22 juli waren immers een feest- en zondag. Later kan ook nog, maar dan riskeert hij een fiscale boete van minimum 25 euro. Ook de huurder kan dat later nog doen, bijvoorbeeld wanneer zijn woning te koop staat. Moet je dan ook betalen? En hoeveel? Wordt die fiscale boete ook tot 50 euro opgetrokken? Als we de wet strikt volgen, normaal gezien niet. Het is enkel het vast registratierecht dat wordt verhoogd, de fiscale boetes blijven ongewijzigd. Maar sommige kantoren vragen die boete niet en registreren gratis, ook als dit te laat gebeurt. Andere vragen dan wel een boete. Opnieuw geen eenvormigheid. Of je een boete moet betalen of niet, hangt dus gewoon af van waar je woont.

DE (ON)BETAALBAARHEID VAN ENERGIE: LEVEN IN DE KOU EN IN HET DONKER

Ingebrekestellingen, afbetalingsplannen, budgetmeters, afsluitingen, dagenlang overleven in de kou en zonder elektriciteit... Bij steeds meer mensen komt het koud zweet naar boven als de energiefactuur in de bus valt omdat je die niet kunt betalen. Energiearmoede heet dit. Maar afgelopen zomer presenteerde de VREG, naar jaarlijkse traditie, zijn sociale statistieken. De VREG (Vlaamse regulator van de elektriciteits- en gasmarkt) staat in voor de organisatie en werking van de vrijgemaakte Vlaamse energiemarkt en volgt er alle ontwikkelingen op de voet.



Ellen Dries en Wannes Starckx



Volgens het rapport van de VREG is de energiearmoede in 2012 voor de eerste keer in lange tijd niet toegenomen. Er werden vorig jaar niet meer mensen door hun leverancier gedropt, er werden niet meer afbetalingsplannen aan wanbetalers opgelegd of meer budgetmeters geïnstalleerd. Dan zou je denken: fijn, goed nieuws, het gaat opnieuw de goede kant op met de onbetaalbaarheid van de energiefactuur. Maar het project *energie en armoede* van Samenlevingsopbouw provincie Antwerpen (zie kader) nuanceert deze cijfers. 'Het gaat helemaal niet de goede weg op,' stellen **Ellen Dries** en **Wannes Starckx** formeel. 'De cijfers waar de VREG mee uitpakt, geven niet het hele plaatje weer.'

Douchen bij 3 graden celcius

Ellen vertelt dat je het rapport inderdaad met een korreltje zout moet lezen. 'Energiearmoede is meer dan die cijfers alleen. Er is nog heel wat verdoken armoede die de cijfers niet

tonen. Zo zijn er veel mensen die er alles aan moeten doen om de factuur te kunnen blijven betalen. Ze zetten zich letterlijk in de kou om te vermijden dat ze door hun leverancier worden gedropt en een budgetmeter aan hun heen krijgen. Die mensen komen niet in de statistieken voor, maar in de koude wintermaanden kunnen ze enkel de woonkamer tot 15 graden verwarmen. Meer kan hun portemonnee niet aan. Een douche in de badkamer gebeurt bij 3 graden, in bijna vriestemperaturen dus, om zich dan snel weer in de woonkamer aan te kleden. Ze durven geen vrienden ontvangen omdat het bij hen thuis te koud is. Hierdoor geraken ze in een sociaal isolement.'

Wannes vult aan. 'En zelfs van wie thuis een budgetmeter heeft, weet je niet hoelang die moet wachten tot hij die opnieuw kan opladen. Is dat meteen nadat hij leeg is of moet je dat een week uitstellen omdat je nu geen geld hebt en dus zolang zonder elektriciteit of gas zit?' 'Wist je dat 28 % van alle elektriciteitsmeters een naak-

› Het project *energie en armoede* zoekt samen met kwetsbare mensen naar structurele oplossingen om de factuur betaalbaar te houden. 'Wij zijn een waakhond voor het beleid en bekijken nieuwe maatregelen met een kritisch oog,' legt Ellen uit. 'Maar wij bundelen ook de ervaringen van onze doelgroep. Hoe ervaren arme mensen het als hun leverancier hen dropt of de netbeheerder bij hen thuis een budgetmeter plaatst? Wordt de sociale procedure, die hen hierin beschermt en cowboypraktijken van de leveranciers moet tegengaan, gerespecteerd? Je kan stellen dat we de toepassing van al die sociale maatregelen goed in de gaten houden.' In *Huurdersblad* 195 (november 2009) leggen Ellen en haar collega's die sociale maatregelen haarfijn uit en kom je meer te weten over de lijdensweg als je de energiefactuur niet kan betalen (zie www.huurdersbond.be → *Huurdersblad* → *Huurdersblad* archief).

Sinds kort is er ook het project *energie en woonkwaliteit*, dat zich toespitst op het verband tussen de energiefactuur van arme mensen en de kwaliteit van hun woning. 'Zowel bij huurders als noodkopers,' verduidelijkt Wannes. 'Noodkopers kunnen zich net een eigen woning veroorloven maar hebben verder geen geld over om ze deftig te renoveren en wonen zo jarenlang in een weliswaar eigen woning maar dan van ondermaatse kwaliteit. Maar ook de huurmarkt is jarenlang stiefmoederlijk behandeld door de overheid. Gevolg? Hoge huurprijzen voor een erg lage en energieverspillende kwaliteit.'

te budgetmeter is, zonder de beschermde 10 ampère?' komt Ellen tussen, 'als je geen geld hebt om die op te laden, zit je letterlijk zonder stroom. De gasbudgetmeter heeft zelfs geen minimale levering wegens ontploffingsgevaar. Kan je die niet opladen, dan zit je tot zolang zonder warm water of verwarming. Daarnaast zien we dat arme mensen steeds meer hun toe- vlucht zoeken tot andere verwarmingsbronnen, zoals butaan, kolen of hout, of allesbranders die niet altijd even veilig zijn. Ook dat laten de cijfers van de VREG niet zien. Of wat met mensen die het opvullen van de stookolietank uit- stellen omdat ze nieuwe stookolie niet kunnen betalen? Die zitten ook een tijd in de kou. Vlaams minister voor energie, Freya Van den Bossche, heeft naar aanleiding van onze kritieken laten opmerken dat ze dat nu ook in kaart wil brengen. Want zo zie je dat energiearmoede heel wat dieper in het leven van mensen snijdt dan enkel te worden gedropt door je leverancier, waarmee ik niet wil hebben gezegd dat we dat nu moeten minimaliseren.'

Familiehulp moet strijkplank aan de kant laten staan

Wannes wil nog het verhaal kwijt van iemand die familiehulp ontving maar die mevrouw mocht de strijk niet doen omdat dit te veel elektriciteit opslorpte. 'Energiearmoede heeft twee grote oorzaken,' zegt hij, '① een te laag inkomen en' ② slechte huisvesting. De laagste inkomens hebben de grootste energiefactuur. De EPC-regelgeving zegt veel over nieuwbouw en renovaties waar een bouwaanvraag verplicht is. Die woningen moeten dan aan heel strenge isolatienormen voldoen. Er is een gapend gat tussen enerzijds oudere huurwoningen en anderzijds nieuwbouw en grote reno- vaties. En die kloof wordt alsmaar groter. Mensen die zich een nieuwbouw kunnen veroorloven, wonen in veel beter geïsoleerde woningen, terwijl huurwoningen over het algemeen oudere woningen zijn met bijvoorbeeld nog enkel glas of waar het dak niet is geïsoleerd. Dat is een dualisering in onze samenleving.'

Als we dan opwerpen dat verhuurders een sociale dakisolatie kunnen aan- vragen, kaatst hij de bal meteen terug. 'De minister had zich als doel jaarlijks 3.000 van die sociale dakisolatiepremies vooropgesteld. Maar wat zien we? Tot nu toe zijn er amper 170 aangevraagd. Waarom, vraag je je dan af, als je weet dat je met die premie het dak van de huurwoning inderdaad kosteloos kan isoleren, die premie dekt echt alle isolatiekosten. De ware reden is dat het doorgaans om verouderde woningen gaat waar het dak eerst grondig moet worden hersteld vooraleer kan worden geïsoleerd. Dat is stukken duur- der en houdt veel verhuurders tegen.'

Met het energieprestatiecertificaat huurwoningen vergelijken?

Het energieprestatiecertificaat (EPC) werd daarnet al eventjes vermeld. Het is verplicht voor elk huurcontract dat vanaf 1 januari 2009 is gesloten. Het is tien jaar geldig en kleef aan de woning. De verhuurder moet dus niet telkens een nieuw laten opmaken bij elke nieuwe huurder. Het houdt enerzijds rekening met de buitenschil van de woning (zijn dak en muren geïsoleerd en is er enkel of dubbel glas), anderzijds met de warmtepro- ductie (het rendement van de verwarmingsketel). Het geeft je een indica- tie van de hoeveelheid warmte per vierkante meter per jaar die je nodig hebt om de woning te verwarmen. Hoe dichter bij de nul, hoe minder je moet stoken om het warm te hebben en hoe dichter bij de normen van een passiefhuis. In een passiefhuis is je lichaamstemperatuur in principe voldoende om het warm te hebben en heb je geen aparte verwarmings- toestellen nodig. 'Belangrijk hierbij is dat het EPC je een indicatie geeft over de hoeveelheid warmte per vierkante meter. Hoe groter het huis, hoe meer je zal moeten stoken. Met een EPC-score van bijvoorbeeld 400 zal je in een huis van 500 m² toch nog altijd meer moeten stoken dan in een woning van 100 m² met dezelfde score,' vertelt Wannes er meteen bij.

Het houdt geen steek een totaal verrot dak te isoleren, zelfs al krijgt de verhuurder er een premie voor.



WATERMAATSCHAPPIJ MAG DRINKWATER NIET LANGER ZOMAAR AFSLUITEN

› Drinkwatermaatschappijen die iemand wegens wanbetaling van water willen afsluiten (dat dit überhaupt mogelijk is, is al een schande op zich, maar dit terzijde), moeten voortaan een hele reeks nieuwe procedures volgen, zo besliste het Vlaamse parlement afgelopen zomer. Principe is dat de drinkwatertoevoer niet zomaar kan worden afgesloten, tenzij de veiligheid of volksgezondheid in gevaar is, of dat er sprake is van fraude of 'klaarblijkelijke onwil', wat dit laatste ook moge betekenen. De watermaatschappij moet je voortaan eerst laten weten wat er boven je hoofd hangt als je de factuur niet betaalt: dat ze van plan is om de toevoer af te sluiten. Ook moet er een minimumtermijn zitten tussen kennisgeving en daadwerkelijke afsluiting en moet het ocmw onderzoeken of de levering kan worden afgesloten in gebouwen met slechts een gemeenschappelijke meter voor verschillende appartementen. Sociaal kwetsbare klanten (leeftloners, bejaarden met een minimuminkomen en gehandicapten) worden extra beschermd en krijgen een gratis waterscan en een afbetalingsplan op maat.

GOEDKOPERE ELEKTRICITEIT VOOR SOCIALE HUURDER

➤ Meer dan tien jaar geleden werd de gas- en elektriciteitsmarkt vrijgemaakt. Die moest zorgen voor meer concurrentie en goedkopere prijzen. Maar het verhoopte succes bleef uit. Integendeel, de prijzen zijn in die tien jaar blijven stijgen (meer hierover in Huurdersblad 209 – maart 2012, check Huurdersblad archief op www.huurdersbond.be → Huurdersblad). Maar toch sijpelt er af en toe ook goed nieuws binnen. In nagenoeg elke Vlaamse provincie wordt wel een groepsaankoop georganiseerd: hoe groter de groep afnemers, hoe sterker de onderhandelingspositie om goedkopere tarieven af te dwingen. Vaak gaat het dan zelfs om groene stroom, zodat niet alleen je portemonnee maar ook het milieu erbij wint. Zo was de groepsaankoop van 100% groene stroom en gas in Oost-Vlaanderen een waar succes. Verschillende offertes werden opgevraagd en uiteindelijk gingen 33.485 gezinnen op het aanbod van de winnende energieleverancier in.

In navolging van dat grote succes heeft ook de Vereniging van Vlaamse huisvestingsmaatschappijen (vvh, dat de belangen van de huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen behartigt) een groepsaankoop van elektriciteit en gas voor de huisvestingsmaatschappijen afgedwongen. Twintig maatschappijen, waaronder de grootste van Vlaanderen zoals Woningent en Woonhaven Antwerpen, gingen op het aanbod in. Samen zijn ze goed voor 41% van alle sociale huurwoningen (60.761 in totaal). Doordat de



energieleverancier een groot pakket potentiële klanten op een dienblaadje krijgt aangeboden, kan hij een zeer scherpe prijs aanbieden. Uiteindelijk kwam Electrabel af met het goedkoopste tarief. Hierdoor kunnen de maatschappijen op jaarbasis honderdduizenden euro's besparen. Voor aardgas ligt het aangeboden tarief zelfs onder het sociaal tarief. Het gevolg van deze lagere tarieven zal te voelen zijn in de lagere huurlasten voor veel sociale huurders.

De gekleurde balk op het EPC kleurt van groen over geel naar rood. Wanneer het pijltje in het groene gedeelte staat, is de woning energiezuinig. Rood betekent energieverblindend. Om goed te kunnen inschatten wat je toekomstig verbruik zal zijn, kijkt men ook of je een alleenstaande of halfopen woning bewoont, een rijtjeshuis of appartement. Een appartement zit beter ingekapseld dan een alleenstaande villa, en zal alleen daarom al een betere score krijgen. Ook het bouwjaar en de verwarmingsbron zijn belangrijk. Oudere woningen zijn doorgaans minder goed geïsoleerd. In de jaren 1960 waren isolatienormen nagenoeg onbestaande. Bewoon je een woning die toen is gebouwd en nooit werd gerenoveerd, dan zit je qua energiezuinigheid niet goed. En hoe goed je woning ook mag geïsoleerd zijn, als je met elektriciteit verwarmt, zal dat een slechte score opleveren omdat verwarmen op elektriciteit peperduur is.

Dubbel glas of extra trui?

Maar wat betekent een EPC-score nu precies voor je energiefactuur? Kan je dat tijdens je zoektocht naar een geschikt huurappartement gebruiken om te voorkomen dat je je blauw gaat moeten stoken? 'Belangrijk om weten is dat je met het EPC niet op voorhand kunt inschatten hoeveel precies je elke maand aan energie zal moeten betalen. Je kan de EPC-score dus niet rechtstreeks koppelen aan de factuur. Het geeft je enkel een vergelijking, in die zin dat je ervan uit mag gaan dat een slechte score je factuur hoger zal ma-

De huurmarkt is te krap om op je gemak de isolatie van woningen te vergelijken.

ken dan een goede score,' laat Wannes weten. 'Het houdt ook geen rekening met het gedrag van de bewoners. Ofwel heb je het graag heel warm binnen, of je opteert voor een graadje minder en trekt liever een extra trui aan. Of je woont alleen, of met drie kinderen. Deze zaken bepalen ook mee de hoogte van de energiefactuur.'

Maar kan je het EPC nu gebruiken om woningen te vergelijken? 'Hoe goed het EPC ook bedoeld was, op de private huurmarkt vormt het nog steeds geen argument om een woning wel of niet te huren,' zegt Wannes. 'Door de krapte op de huurmarkt heb je als zoekende huurder niet veel te kiezen tussen verschillende woningen. Meestal komt het erop aan de eerste de beste woning die vrij staat, te nemen. Veel oudere huurwoningen hebben sowieso geen goede EPC-score. En woningen met wel een goede EPC-score zijn voor veel mensen gewoon te duur. Het heeft momenteel dus echt niet veel zin om het EPC meer bekendheid te geven opdat meer mensen dat gaan gebruiken. Maar tegelijk is het gigantisch belangrijk, want het bepaalt mee de waarde van een huis. Alleen is het jammer dat het tot op heden voor een doorsnee huurder geen keuze-element is omdat er gewoon te weinig goede en vooral betaalbare huurwoningen voorhanden zijn,' rondt hij af.

In **HUURDERS**blad online gaan we na wat een gemiddeld elektriciteits- en gasverbruik is en hoe het nu zit met het klimaat.



WIL JE EEN HUURSUBSIDIE? BESCHADIG DAN ZELF JE HUURWONING BIV DOET AAN STEMMINGMAKERIJ

In het artikel *Huurders beschadigen woning voor subsidie* in De Zondag van 6 oktober 2013, beschuldigt het BIV, het beroepsinstituut van vastgoedmakelaars, huurders ervan hun woning opzettelijk te beschadigen om zo in aanmerking te komen voor een huursubsidie. Dat is een maandelijkse tussenkomst van de Vlaamse overheid in de huishuur. Echt hard bewijsmateriaal voor die bewering levert het BIV niet, maar de sfeer is wel gezet.

Hoe zit dat nu precies in elkaar? Om recht te hebben op de huursubsidie, moet je verhuizen van een slechte woning (met gebreken) naar een goede woning. En daarom zou de huurder zelf schade toebrengen aan zijn huidige woning. En de Vlaamse wooncode acht de verhuurder per definitie verantwoordelijk voor de vastgestelde schade. Althans, zo luiden de beschuldigingen. Het BIV roept hierbij op tot maatregelen ter bescherming van de verhuurder.

Bescherming verhuurder bestaat al

Als beroepsinstituut weet het BIV wellicht maar al te goed dat die bescherming al lang bestaat, in de vorm van het conformiteitsattest. Dit attest wordt uitgereikt als – op aanvraag van de verhuurder – na een woningonderzoek blijkt dat de woning in orde is en voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van gezondheid, veiligheid en woonbaarheid. Waarom de vastgoedmakelaars en het BIV de verhuurder dan (blijkbaar) niet systematisch adviseren om dat attest aan te vragen om zich hiermee te beschermen tegen huurders die te kwader trouw zijn? Misschien net omdat ze vrezen dat te veel woningen te veel strafpunten toegekend zouden krijgen... Het is geen geheim dat veel huurwoningen veelal oudere woningen zijn met hier en daar een mankement.

Met een conformiteitsattest zal de verhuurder weinig moeite hebben om voor de vrederechter aan te tonen wie verantwoordelijk is voor de schade in de woning. Want het is de taak en bevoegdheid van de vrederechter om hierover te oordelen. De administratieve woningcontroleurs bekijken enkel de staat van de woning zonder zich uit te spreken over wie aansprakelijk is voor de vastgestelde gebreken. Het klopt dus niet dat de Vlaamse wooncode de verhuurder per definitie verantwoordelijk acht voor alle gebreken die bij een inspectie worden aangetroffen, zoals het BIV beweert. Bovendien

heeft de verhuurder altijd voldoende tijd om de nodige herstellingen uit te voeren of om de huurder in gebreke te stellen en desnoods via de rechter te eisen dat de huurder de schade herstelt. Want tussen het moment dat de gebreken worden vastgesteld en de woning daadwerkelijk ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard, zitten altijd enkele maanden.

Huursubsidie ook prima voor verhuurder

Bovendien is het een makkelijk te doorprikken mythe dat men bij een onbewoonbaar of ongeschikt verklaarde woning automatisch recht heeft op een sociale woning of een huursubsidie. Want hiervoor moet de woning al behoorlijk wat strafpunten scoren op precies die elementen die doorgaans al langere tijd aanwezig zijn en niet zomaar eigenhandig door de huurder zijn aan te brengen. We hebben het hier over vocht- en schimmelproblemen of structurele kwaliteitsgebreken. In plaats van dergelijke polariserende stemmingmakerij te voeden, zou de vastgoedsector ook kunnen benadrukken dat meer huursubsidies evenzeer de belangen van verhuurders ten goede komen. Met zo'n tussenkomst kan de huurder een kwaliteitsvolle woning huren die betaalbaar is voor hem, maar toch een huurprijs oplevert met voldoende rendement en minder betaalonzekerheid voor de verhuurder. Daar lopen de belangen van huurders en verhuurders samen.

HUURCONTRACT VERBIEDT HUURSUBSIDIE

› Sommige verhuurders weten maar al te goed dat als de huurder een huursubsidie aanvraagt, de woning wordt gecontroleerd. Waarom het in het contract niet gewoon verbieden dat de huurder een huursubsidie vraagt? Zo lezen we in een contract dat de huurder verklaart geen huursubsidie aan te vragen. Doet hij dat toch, dan wordt het contract onmiddellijk als nietig beschouwd. En dat wordt nog eens herhaald in het bijvoegsel bij het contract. Het spreekt voor zich dat zo iets niet kan. Niet alleen wordt de uitdrukkelijk ontbindende voorwaarde in een contract voor niet geschreven gehouden, het is niet de verhuurder die kan bepalen of de huurder al dan niet recht heeft op een huursubsidie. Het gaat hier dan ook om een notoir huisjesmelker uit Oostende die erom gekend staat panden met heel wat gebreken te verhuren. En die dus liever niet heeft dat die worden gecontroleerd.

BIJLAGE AAN HET HUUROVEREENKOMST DD 01/10/2013

Tussen

En

DE HUURDER VERKLAART HIERBIJ GEEN HUURSUBSIDIE AAN TE VAGEN VOOR HET APPARTEMENT GELEGEN TE 83- STRAAT/GELIJK VERDIEP, 8400-OOSTENDE.

WANNEER DE HURDER TOCH DE AANVRAAG INDIEND WORDT HET KONTRAKT ONMIDDELLIJK ALS NIETIG BESCHOUWD

Gedaan te Oostende op 15/10/2013 in 3 exemplaren.

DE VERHUURDER

DE HUURDER

KRIJGT SOCIALE HUURDER VOLDOENDE INSPRAAK BIJ ZIJN HUISVESTINGSMACHTSCHAAPPIJ?

Inspiraak in sociale huur



hun stem horen. Ze willen nu ook gehoord worden. Bijvoorbeeld wat ze zelf kunnen doen als er wordt gewildplast in de lift of als er grootse renovatieplannen op til staan. De Vlaamse regering bleef niet doof voor deze noodkreet en schreef inspraak van de sociale huurder zelfs in het sociale huurbesluit in.

VIVAS, de overkoepeling van sociale huurdersgroepen uit heel Vlaanderen, vond dat huurdersinspraak in elk geval meer aandacht verdiende en besloot er zijn jaarlijks bewonerscongres aan te wijden. Op 30 november 2013 debatteerden sociale huurders in Roeselare met vuur over bewonersparticipatie. Meer over dat bewonerscongres vind je op **HUURDERSBLAD online**. Het moet duidelijk worden wat huurders minimaal mogen verwachten van de huisvestingsmaatschappij op vlak van informatiedoorstroming, betrokkenheid en inspraak. Dat was trouwens ook een van de pijnpunten die tijdens de doorlichting van de visitatiecommissies naar boven kwamen. Scoren de meeste maatschappijen vrij behoorlijk op het aanbieden van een aangepaste woning tegen een betaalbare huurprijs, dan laten vele nog steken vallen als het op bewonersparticipatie aankomt. Maar sommige maatschappijen waren de regering voor en voeren al langer een actief inspraakbeleid. Zoals huisvestingsmaatschappij De Mandel in Roeselare.

Project Tweezijdig in Roeselare: inspraak van huurders over uitvoering herstellingen

Directrice **Stefanie Vandenabeele** en medewerkster **Hanne Mistiaen** vallen meteen met de deur in huis en vertellen enthousiast over *Tweezijdig*, dat al in 2003 van start ging. 'Niet alleen wilden we weten wat er leeft onder onze huurders, maar wilden we hen ook actief in ons beleid betrekken. De naam *Tweezijdig* spreekt voor zich: het is een wederzijdse beweging.' Op de vraag of de huurders toen zelf actief vragende partij waren, geeft Stefanie toe dat het niet de huurders waren die een noodsignaal uitzonden. 'Het is toch ontstaan vanuit onze maatschappij. Wij wilden de stem van de huurder luider laten klinken om ons beleid beter op hun noden af te kunnen stemmen. En het was meteen een manier om onze informatie beter tot bij

Sociale huurders zijn over het algemeen tevreden als het op de kwaliteit en betaalbaarheid van hun woning of appartement aankomt. Maar waar het beter kan, is hoe de sociale huisvestingsmaatschappij met hun verzuchtingen omgaat. *Soms hebben we het gevoel dat er gewoon niet naar ons geluisterd wordt, ook al ervaren wij dagelijks de problemen in de wijk of het gebouw.* Inspiraak van huurders dus, of bewonersparticipatie. Blijft dat nog te vaak een dode letter in het beleid van de huisvestingsmaatschappijen? Sociale huurders hebben inderdaad dikwijls het gevoel dat alles boven hun hoofd wordt beslist en bedisseld. Maar steeds vaker laten ze



Stefanie Vandenabeele en Hanne Mistiaen

de huurders te laten doorstromen.' Hanne, die er vanaf het prille begin bij was, vult aan: 'In de eerste drie jaar, van 2003 tot 2006, werden voornamelijk enquêtes afgenomen: een grootschalig tevredenheidsonderzoek over de werking van de maatschappij zelf, maar ook over de woning en de buurt. Bijna de helft van de huurders werd bevraagd en 80 % reageerde, wat toch vrij veel is. *Tweezijdig* stond toen nog los van De Mandel. Nu is het met de maatschappij verweven. Hoe dan ook, op deze resultaten werd dan verder geborduurd. Zo bleek het herstelbeleid een van de grootste bekommernissen, naast het onthaal en hoe de huurders geïnformeerd worden.'

Gebreken niet of dubbel gemeld

De enquêtes waren dus het startpunt. Tweede stap was het opstarten van de adviesraad die in 2007 het levenslicht zag. In deze adviesraad zetelen 18 huurders die jaarlijks een advies uitbrengen aan de raad van bestuur. Huurders kunnen zich hiervoor kandidaat stellen. Er wordt drie keer per jaar vergaderd.

Stefanie: 'Zo boog de adviesraad zich in 2008 over ons herstelbeleid. Want de tevredenheidsenquête toonde aan dat we wat dat betreft hier en daar een steek lieten vallen. Niet alleen wie wanneer welke herstelling moet uitvoeren, maar ook of dit uit de portemonnee van de huurder of uit die van ons moet komen, moet duidelijk zijn voor de huurder. Dat laatste hebben we proberen oplossen met ons *Zie-Zo!*-boekje, een handig en duidelijk geïllustreerd overzicht van herstellingen die voor de huurder en voor ons zijn. Een ander probleem was dat er in de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen hetzelfde probleem ofwel dubbel werd gemeld ofwel gewoon niet. Men ging er soms te vaak van uit dat de buurman dit ons al zou hebben gemeld, *dus waarom zou ik dan nog de moeite moeten doen?* Vandaar dat de adviesraad op de proppen kwam met één meldpunt per gebouw, één huurder die verantwoordelijk is om problemen in de gemeenschappelijke delen te melden. Hij of zij is ook gekend bij de inwoners zodat zij problemen aan hem of haar kunnen signaleren in de wetenschap dat het dan wel echt bij ons komt. En het werkt dubbel, want zowel de huurders als wij hebben een aanspreekpunt, wat toch heel drempelverlagend werkt. En wij houden zo een vinger aan de pols in de verschillende gebouwen. Onze raad van bestuur nam dat advies dan ook graag ter harte.'

Voor informatie, druk toets 1, voor problemen met het toilet, toets 2 en voor andere zaken, druk 3, en dan krijg je de boodschap dat al de lijnen bezet zijn maar dat je, mits geduld, graag verder wordt geholpen als een van de medewerkers, die momenteel iemand anders aan het helpen is, vrij komt...

Hanne: 'Het jaar daarop concentreerde de adviesraad zich op ons onthaalbeleid. Een van de kritieken was dat mensen amper privacy hadden wanneer ze een probleem kwamen bespreken. Dat is nu opgelost in ons nieuw gebouw, waar we nu wel voldoende ruimtes hebben. Het telefonisch onthaal werd ook te ingewikkeld bevonden. Dat is nu verholpen door een onthaalbediende die de huurder persoonlijk naar de juiste persoon of dienst doorschakelt. Maar even belangrijk vinden we dat onze informatie ook vlot tot bij de huurders geraakt. Daarom hebben we een aantal brochures ontworpen die we aan al onze 4.100 huurders versturen, met weetjes over wat te doen als je zelf veranderingen in de woning of tuin wilt aanbrengen, en rond welke projecten we momenteel werken. Er zijn ook folders voor kandidaat-huurders en nieuwe huurders. In al deze publicaties hebben de huurders hun steentje bijgedragen.'

En of tot slot De Mandel al een bezoek van de visitatiecommissie heeft gekregen? En indien van niet, of ze daar met vertrouwen naar toe kijken? Want bij vele maatschappijen bleek net de huurdersinspraak het grootste pijnpunt. Waarop Stefanie stelt dat De Mandel daar wel met vertrouwen naar uitkijkt, omdat ze op dat vlak toch wel pionierswerk heeft verricht. 'Niettemin staan we zeker open voor bijkomende aanbevelingen van de visitatiecommissie. Bewonersparticipatie is een blijvende opdracht. Je moet huurders als mensen beschouwen, niet als dossiers of nummers. Dat is wel het belangrijkste,' besluit ze.



INSpraak IN NEDERLAND

Nederland staat op het gebied van huurdersinspraak stukken verder dan wij. Daar bestaat bewonersparticipatie al sinds de jaren 1970. 'In die jaren zagen we een heel sterke renovatiegolf van hele wijken die net na de Tweede Wereldoorlog waren gebouwd. Toen is er de beweging *Bouwen voor de buurt* gekomen. Men vond het gewoon belangrijk dat er rekening werd gehouden met de wensen van de bewoners. In die tijd werden vele private woningen omgebouwd tot sociale huurwoningen. Eind jaren 1990 is de praktische uitwerking van bewonersparticipatie zelfs in een wet gegoten: de *Wet overleg huurders/verhuurders*.' Aan het woord is **Gerard van Bortel**, verbonden aan de universiteit van het Nederlandse Delft en gespecialiseerd in de ontwikkelingen in de volkshuisvesting in Nederland (wat bij ons sociale huur is) en stedelijke vernieuwing. Daarnaast is hij ook voorzitter van de visitatieraad in Vlaanderen. In die functie verscheen hij al in **HUURDERS**blad 216 online.

Mee beslissen of de gang wordt herschilderd of het dak geïsoleerd

Hij heeft de woningcorporaties (te vergelijken met sociale huisves-

tingsmaatschappijen bij ons) nooit horen klagen dat dit vervelend werk is of verkwiste tijd. Wat hij wel hoort, is dat het overleg soms wat professioneler zou mogen. Maar dat is ook een gevolg van de organisatie: een huurder die met de directeur van een woningcorporatie rond de tafel zit en in overleg treedt over vaak heel abstracte zaken. 'Maar dit terzijde', vervolgt hij. 'In Nederland hebben de huurders een adviesrecht over bijvoorbeeld de jaarlijkse stijgingen van de huurprijs. In Nederland is het zo dat de huur jaarlijks mee met de inflatie mag stijgen. Maar in sommige wijken is dat al iets meer dan op andere plaatsen. Ook bij een nieuw huurcontract mag de prijs stijgen. De huurders hebben daar dus een *adviesrecht* in. Volgt de woningcorporatie dat advies niet, wat ze inderdaad niet verplicht is, dan moet ze uitleggen waarom.'

'Waar huurders dan wel een *instemmingsrecht* hebben, zijn de huurlasten. De woningcorporatie kan die bijvoorbeeld niet uitbreiden of veranderen als de huurders daar niet akkoord mee gaan. Dat gaat dus heel wat verder dan in Vlaanderen. Maar voor mijn part zou dat nog verder mogen gaan. Dat de huurder bijvoorbeeld mee kan beslissen



Gerard van Bortel

welk onderhoud wordt gedaan met het beschikbare budget. Gaat dat naar nieuw schilderwerk in de gang of naar een betere isolatie. Hier kan de huurder nog niet in mee beslissen. Wanneer de corporatie nieuwe keukens plaatst, heeft de huurder zijn zegje in de praktische uitvoering: in welk kleur die moet komen en welke toestellen of handvaten hij verkiest. Maar hij kan niet beslissen dat er een nieuwe keuken moet komen. Deze beslissing ligt bij de corporatie. In Denemarken gaat bewonersparticipatie nog stukken verder. Denemarken is zowat het walhalla van bewonersparticipatie,' mijmert Gerard.

Extra belastingen → hogere huren

Hij hoopt dat de bewonerscomités nog meer invloed zullen krijgen op beslissingen die de corporaties nemen, ook in het onderhoud van hun wijk of gebouw. Maar zijn verwachtingen zijn minder optimistisch. 'Hooguit zal er misschien nog meer een beroep worden gedaan op huurders, maar die zullen daarom niet meer bevoegdheden krijgen. In Nederland kennen wij ook visitatiecommissies die de woningcorporaties doorlichten. Maar dat staat momenteel op een laag pitje. De sociale huur heeft momenteel andere katten te geselen. De regering is van plan om woningcorporaties extra te belasten. Daar is al veel protest rond gerezen want dat zou de stadsvernieuwing en sociale woningbouw lamleggen. Die extra belasting zou ook worden doorgevoerd in de huurprijzen die daardoor fors omhoog zouden gaan en voor veel mensen onbetaalbaar worden.'

Overheid laat burger meer taken opnemen

'Het is wel een trend in Nederland, die vanuit Engeland komt overgevaaid', gaat Gerard verder, 'dat er steeds meer een beroep wordt gedaan op de burger, dus ook op bewoners. In Engeland heet dit *the big society*, in Nederland *participatiedemocratie*. Het komt erop neer dat de overheid steeds meer taken overlaat aan de burger. In feite gaat het hier gewoon om een verkapt vorm van bezuinigen. Dat zie je ook in de zorg voor ouderen. Buren worden aangespoord om veel meer bij te springen in de zorg van hun bejaarde buren, in de plaats van de overheid. De ontwikkeling van wijkondernemingen past hier wel in. Buurtbewoners staan zelf in voor het groenonderhoud,' besluit hij.



JE ZELF KANDIDAAT STELLEN VOOR DE HUURDERSADVIESRAAD?

› In De Mandel stelt de huurder zich kandidaat om in de adviesraad te zetelen en zo zijn stem te laten horen. Maar gebeurt dit overal zo? Hoe zit het elders? En in Nederland? Komt het initiatief het vaakst van de maatschappij of zijn het eerder de huurders die naar aanleiding van een gezamenlijk probleem elkaar vinden? Gerard rondt af. 'In Nederland is bewonersparticipatie wettelijk verplicht. In elke woningcorporatie moet er een huurders- of bewonersraad zijn. Dat is een overlegorgaan tussen verhuurder en huurders. Maar er zijn natuurlijk ook initiatieven van de huurder zelf. Dat zijn dan de bewonerscomités, die ook hun rechten hebben. De bewonersraad, die dus wettelijk verplicht is, overlegt op het niveau van de woningcorporatie. Bewonerscomités, die niet wettelijk verplicht zijn maar spontaan ontstaan, werken meer op wijk- of gebouwniveau. In Amsterdam zijn er enkele heel sterke bewonerscomités, elders in het land is dat dan minder. Het feit dat de bewonersraad verplicht is, maakt het in sommige gevallen moeilijk om voldoende vrijwilligers te vinden. Ander moeilijk punt is of ze representatief zijn voor alle huurders van de woningcorporatie of dat ze enkel bekommerd zijn om hun eigen, individuele problemen. Dat is soms een punt van conflict tussen de woningcorporatie en de bewonersraad: vertegenwoordig je enkel jezelf of de hele groep?'

DE GEEST VAN SUBURBIA

WONEN IN EEN VERKAVELING, WOONDOOM OF NACHTMERRIE?

Een alleenstaande woning met tuin, oprit en garage: miljoenen mensen uit de Westerse wereld, en dus ook bij ons, hebben de afgelopen decennia hun woondroom werkelijkheid zien worden. Aanvankelijk bedoeld voor 'the happy few', in het naoorlogse Vlaanderen voor een steeds grotere en groeiende groep middenklassers bereikbaar. Wonen in een verkaveling in de voorstad, of suburbia, van het Latijn: *sub* (onder) en *urbs* (stad), is een massaconsumptiegoed geworden. En laat dat net ook de reden zijn dat het succes ervan aan het afkalven is. De verkaveling, voor de ene nog steeds de woondroom, voor de andere nachtmerrie van bekrompenheid en oeverloze verveling (en elke week je gras moeten maaien). De afgelopen jaren onderzocht het wetenschappelijke Steunpunt Wonen suburbia en de woonpaden van de Vlaming. In september werden de resultaten voorgesteld in het boek *De geest van suburbia*.



Bruno Meeus



We proberen onze persoonlijkheid in onze woning te leggen

Steunpunt Wonen is een samenwerking van verschillende hogescholen en universiteiten in Vlaanderen en Nederland. Onderzoekers uit verschillende disciplines verzamelen objectieve gegevens over de woningmarkt en het woonbeleid. Met hun wetenschappelijke analyses hopen ze bij te dragen tot een langetermijnvisie op het Vlaamse woonbeleid.

'Suburbia is ontstaan in het naoorlogs vooruitgangdenken, toen onze welvaartstaat werd gecreëerd en de maatschappij vermiddenklaste. Als woonvorm is het sindsdien heel dominant aanwezig,' vertelt medeauteur **Bruno Meeus**. 'Maar suburbia is meer dan de ruimte tussen

stad en platteland. Wij moeten afstappen van dat geografische gegeven. Het is een patroon van woonidealen, een combinatie van betekenissen, verwachtingen en teleurstellingen van vele gezinnen. Vandaar de titel van het boek: *de geest van suburbia*. Maar sinds de jaren 1970 kwam het in eerste instantie bij experts en niet door de bewoners zelf in een negatief daglicht te staan, vooral om ecologische redenen. Vandaag is het dus een verbrokkeld droomideaal. Stukken ervan gaan nog mee want veel mensen willen nu eenmaal nog steeds graag in het groen wonen en toch alles dichtbij hebben. Maar dat wil niet zeggen dat we alle kritiek op Verkavelingsvlaanderen zomaar opzij mogen schuiven. Ecologisch is het een ramp, want je bent auto-afhankelijk. Voor elke beweging moet de auto van stal. En ook voor de economie is het niet goed. Je moet alle dagen pendelen. En iedereen weet wat de economische kostprijs van de dagelijkse files rond Antwerpen is.'

Verkavelingsvlaanderen vs. kosmopolitisch wonen in de stad

HUURDERSblad: *Is wonen in een verkaveling niet gewoon saai en normconformerend, wekelijks je gazon moeten maaien omdat dat in de buurt verwacht wordt? In de vriendenkring heet het zelfs wonen in zelfmoordwijken.*

Bruno Meeus: Dat beeld bestond in Vlaande-

ren voor de jaren 1970 niet. Maar het zal nooit zo ver gaan als bijvoorbeeld Nederlandse wijken met allemaal identiek dezelfde woningen. Bij ons koop je een stuk bouwgrond en daar zet je dan zelf een nieuwbouw op. De meesten zijn hier nog erg individualistisch in en leggen hun eigen persoonlijkheid in de woning. In die zin is suburbia ook een beeldvormer, een soort van etalage wat er allemaal kan qua wonen. De verkaveling is voor veel mensen dus nog steeds het woonideaal.

HUURDERSblad: Staat er al een opvolger aan te dringen om suburbia te vervangen?

Bruno Meeus: Sinds de jaren 1980 wordt een nieuw woonmodel naar voor geschoven: het stedelijke wonen. Maar dat is lang nog niet het massaconsumptiegoed zoals de verkaveling. Je kan dat dus nog geen echte opvolger noemen. Wel is er een strijd tussen die twee modellen aan de gang. Verkavelingen zijn ook homogene buurten. En dat is geeneens zo abnormaal. Eigenaar worden van je woning is een deel van het volwassen worden, een van de laatste stappen in je onafhankelijkheid. Dat doe je dus met veel bedachtzaamheid, waarbij zo veel mogelijk risico's worden uitgezuiverd. Want je gaat er de komende twintig jaar wonen, dus je wilt niet te veel strubbelingen. Dus willen jonge gezinnen met kinderen naar een omgeving met veel andere jonge gezinnen met kinderen. In de stad is dat niet zo gemakkelijk. Etnisch-cultureel gaat

het om een ingewikkelder verhaal. Mensen uit een verkaveling hebben ook geen ervaring om in een etnisch diverse wijk in de stad te gaan wonen. *Hoe moeilijk gaan we het ons maken*, hoor je vaak zeggen. Dus willen ze gaan wonen in een voorspelbare omgeving en schrikt een aankomstzone als de Brugse Poort in Gent, een wijk met veel migranten, hen af.

Geen vreemdelingen of huurders in suburbia?

HUURDERSblad: *Ja, in De Morgen lazen we inderdaad, naar aanleiding van jullie boek, dat blanke middenklassers die zich nu in de stad vestigen, ook staan voor een uitgezuiverde buurt, een buurt zonder armen met zo weinig mogelijk overlast. Net zoals in de verkaveling opteren ze ook voor homogene buurten in de stad. Waar is het beeld hier van de tolerante en open stadsmens vs. de bekrompen plattelander?*

Bruno Meeus : Ik heb dat weinig genuanceerde bericht ook gelezen. De Morgen focuste nogal sterk op het feit dat we dat beeld van de open stadsmens wat wilden bijschaven. Zoals gezegd, als je iets koopt, is dat een zware investering en je wilt waar voor je geld en niet te veel problemen voor de komende tien tot twintig jaar. Mensen verwachten die inderdaad minder in buurten waar voornamelijk hogere of gelijke inkomens wonen. En stellen dan vast: *tiens, je ziet dat hier minder vreemdelingen wonen*. Maar beweren dat hier sprake is van racistische motieven, is wat kort door de bocht. Mensen die niet in de stad wonen, zien de stad soms als het buitenland, gezien de vele mensen van vreemde afkomst. En dat boezemt hen angst in. Ze linken migranten nog altijd aan armoede en aan criminaliteit. Dat mentale raamwerk, die denkbeeldige relatie tussen het etnisch-culturele, het sociaal-economische en het 'gevaarlijke' beïnvloedt het beeld dat mensen over hun woonbuurt hebben. Wanneer die driehoeksrelatie wordt doorbroken, blijken mensen plots al een stuk minder 'racistisch'. Weet je, de gronden



in die verkavelingen worden soms bewust groot gehouden omdat ze duur zijn en armere mensen zo worden geweerd. Als daar toch iemand van vreemde afkomst komt wonen, iemand die het zich dus kan veroorloven omdat hij genoeg verdient, dan schrikt dat de buurt niet af, integendeel. Men is dan zelfs fier, van *kijk, de*

hele wereld woont hier.

Zo zie je dat etnische afkomst op zich verschillende reacties kan teweegbrengen. En in stedelijke buurten speelt het bij een aantal respondenten die we interviewden, hetzelfde mechanisme. Het vooruitzicht dat de woningprijzen in hun buurt aan het stijgen zijn, maakt hun investering minder risicovol. Degenen die de prijzen nog kunnen betalen, etnisch-cultureel divers of niet, zullen dan minder gelinkt worden aan armoede en criminaliteit.

HUURDERSblad: *Huurdersbladvraagje. Wonen er ook veel huurders in een verkaveling?*

Bruno Meeus : In ons onderzoek waren ze in elk geval zwaar ondervetegenwoordigd. Maar er deden dan ook enkel 35-plussers aan mee. Privaat huren is, indien financieel mogelijk, een tijdelijke woonoplossing, een tussenstop op weg naar suburbia. Onze respondenten huurden als jonge starters een huis of appartement, vaak in de 19^{de}-eeuwse gordel van de stad, maar kenden daar niet veel positieve ervaringen.

Ofwel weigerde de verhuurder broodnodige herstellingen uit te voeren, ofwel werden ze beknot in hun woonzekerheid. En we zien ook dat het woonparcours van huurders grilliger is. Iemand die zijn hele leven huurt, zal vaker verhuizen dan een eigenaar, die gemiddeld 3,7 keer in zijn leven verhuist. En dertig is voor de gemiddelde Vlaming de imaginaire deadline om een eigen woning te kopen. Komt daar nog bij dat, ruimtelijk gezien, je buiten de steden niet zo veel private huurwoningen ziet, zeker niet in verkavelingen. Mensen tussen twintig en dertig wonen niet in een verkaveling, tenzij dat dit nog bij hun ouders is. En dat kan tot een sociaal probleem leiden. Voor mensen van bijvoorbeeld tachtig die nog in een verkaveling wonen, is hun huis gewoon veel te groot of niet langer aangepast aan hun noden. Maar ze hebben niet echt een haalbaar alternatief om te verhuizen. Op je tachtigste ga je niet voor de eerste keer in je leven in de stad gaan wonen. En op het platteland zijn er te weinig goedkope appartementen. En zo blijven ze in hun te grote woning met een te grote tuin, terwijl heel wat jonge gezinnen schreeuwen om zo'n woning.

Maak wonen op het platteland duurder

HUURDERSblad: *Je had het over een tekort aan appartementen. Maar is er nu al geen sprake van een verappartementisering van onze steden en dorpen?*

Bruno Meeus : Op zich heb ik geen problemen met meer appartementen. Verkavelingsvlaanderen heeft dat eerder nodig. Zolang ze maar een betaalbaar alternatief bieden, ook voor de private huurmarkt trouwens.

Mensen die een woning kopen, investeren voor een periode van gemiddeld twintig jaar. Dan neem je liever geen risico's, ook qua woonomgeving.

HUURDERSblad: Slotvraagje dan. In oktober 2012 liet Vlaams minister voor ruimtelijke ordening, Philippe Muyters, weten dat wie ervoor kiest om afgelegen te gaan wonen, dat in zijn portemonnee zou moeten voelen. De belastingbetaler kan niet blijven opdraaien voor wie per sé apart wil wonen. Wie alleen wil wonen op het platteland, ver van iedereen, zal voor die luxe moeten betalen. Bouwgrond daar moet duurder. Want de postbode doet er langer over om je post tot in je brievenbus te brengen en ook zijn er langere leidingen voor de nutsvoorzieningen nodig. Dat werd wel meteen afgeschooten, maar had hij een punt?

Bruno Meeus: Op het platteland wonen eist inderdaad een maatschappelijke meerkost. Op het eerste zicht zou het inderdaad rechtvaardig zijn om wonen daar duurder te maken. Alleen is dat op lange termijn een gevaarlijke strategie. Wanneer je de maatschappelijke kost van suburbaan wonen afwentelt op individuele gezinnen die daar wonen, moet er een voldoende en betaalbaar alternatief zijn op centraal gelegen plaatsen. Als je de markt gewoon zijn werk laat doen, worden die centrale plaatsen alleen maar duurder. Je moet dus eerst een betaalbaar stedelijk alternatief creëren.



Wil je meer weten over *De geest van suburbia*?
Check **HUURDERSblad** online.



ARMOEDE OP HET PLATTELAND

Armoede vind je overal. Ook op het platteland. En net daar ondervinden arme mensen extra problemen. Een winkel, de bank, het postkantoor... in vele dorpen zijn die verdwenen. Wat moet je dan doen als je je enkel met het openbaar vervoer kunt verplaatsen? Wat als de kinderopvang in de ene deelgemeente ligt en de lagere school van je oudste aan de andere kant van het dorp? Hoe moet een alleenstaande moeder dan

nog op tijd op het werk geraken als ze enkel met de bus naar die drie verschillende adressen moet? Welzijnszorg (zie kader) koos armoede op het platteland als thema voor de jaarlijkse campagne. Want de overheid focust nog te veel op armoede in de grootstad. **Bert D'hondt** van Welzijnszorg legt uit waarom.

HUURDERSblad: En ik die dacht dat armoede vooral een grootstedelijk fenomeen was...

Bert D'hondt: Vanuit die verwondering zijn wij ook vertrokken. Als je van het Brusselse Zuidstation naar hier stapt, zie je wellicht wel een dakloze of een bedelaar. Dat zien mensen meteen. Maar armoede is veel meer dan dat. Dat kan haast ook niet anders. 1,6 miljoen Belgen (15 % van de bevolking) leven in armoede. Dus vroegen wij ons af of armoede ook in de kleinere steden en op het platteland voorkomt. In de grootsteden loopt het armoedepercentage op tot meer dan 21 %, in kleinere steden is dat 12,3 % en in de betere groene randen van de steden, de *Sint-Martens-Latem* zeg maar, bedraagt dat 8,3 %. Maar op het platteland zijn 14,1 % van de mensen arm. Dat is dus amper onder het landelijk gemiddelde. Ouderen en alleenstaanden lopen zelfs meer risico om in de armoede verzeild te geraken op het platteland dan in de stad.

HUURDERSblad: Trekken de steden dan niet eerder arme mensen aan? Het leven is er anoniemer en armoede dus onzichtbaarder. Op het platteland is er meer sociale controle, iedereen kent zijn burens. Vlucht men dan niet naar de anonimiteit van de grote stad?

Bert D'hondt: Toch is armoede op het platteland minder zichtbaar. Velen durven er uit schaamte niet mee naar buiten komen en houden hun armoede verborgen. En formele hulpverlening is amper aanwezig. En er zijn er inderdaad die naar de stad vluchten, maar evenzeer vluchten armen weg uit de stad naar het platteland, omdat de huren daar betaalbaarder zijn. In Brussel vind je voor vijfhonderd euro amper een appartement met een slaapkamer, terwijl je voor dat bedrag op het platteland een woning met meer kamers hebt. De huren zijn er dus betaalbaarder dan in de stad.

Bert D'hondt



WELZIJSZORG

Welzijnszorg bestrijdt armoede en uitsluiting in Vlaanderen en Brussel. Hiervoor zet het jaarlijks een grootschalige campagne op, telkens vanuit een andere invalshoek. Mensen die in armoede of bestaansonzekerheid leven, kunnen hun sociale basisrechten niet altijd uitoefenen. Daarom ijvert Welzijnszorg, als onafhankelijke beweging voor sociaal-cultureel werk, voor hun rechtmatige plaats in de samenleving (www.welzijnszorg.be).

Dat trekt mensen in armoede aan. Maar de kwaliteit van de woningen op het platteland laat soms ver te wensen over. Ook zijn de woningen er minder geïsoleerd. In een appartement zit je ook meer ingekapseld. De extra hoge energiefactuur doet de lagere huurprijs volledig teniet. Maar dat merk je natuurlijk pas later op. En zo zit je uiteindelijk met een hogere woonkost dan in de stad.

Boodschappen duurder dan in de stad

Bert D'hondt : En dat is nog niet alles. Arme mensen zijn ook vaker aangewezen op het openbaar vervoer. Maar op het platteland woon je ver van alles. Terwijl er in de stad altijd wel een Lidl of Aldi op wandelafstand is, is dat op het platteland verre van evident. Dan moet je ofwel met de bus naar zo'n discount, wat niet zo evident is als je een voorraad wilt opslaan. Ofwel moet je naar de kruidenier in de buurt, waar alles duurder is. Als er al een kruidenier is, want de afgelopen jaar zijn er veel bakkers, slaggers en kruideniers uit de dorpskernen verdwenen. Ook voor alleenstaande moeders die op het openbaar vervoer zijn aangewezen, is leven op het platteland allesbehalve gemakkelijk. Dat heet dan de vervoersarmoede, of je nu dringend medische hulp nodig hebt of gewoon op bezoek bij familie wilt. En zo geraak je geïsoleerd. Meestal is er wel een bus van de deelgemeente naar de hoofdgemeente, maar niet tussen deelgemeenten onderling.

HUURDERSblad: Wat stellen jullie daar dan tegenover?

Bert D'hondt : Maak gemeentelijke dienstverlening toegankelijker. Zit je bijvoorbeeld met een vraag rond een gemeentelijke dienst, dan zou je die in een netwerk van brievenbussen moeten kunnen posten. Zoals de brievenbussen van de mutualiteiten. Daarnaast moet ook het Vlaamse plattelandsfonds worden uitgebreid. De Vlaamse regering schreef dat fonds al in haar regeerakkoord in, maar het zag pas afgelopen zomer het levenslicht. Dat plattelandsfonds heeft oog voor kwetsbare groepen op het platteland en de leefbaarheid van arme dorpen. Vijftig gemeenten met veel arme inwoners krijgen nu acht miljoen euro, wat in feite geen grote vetpot is, als je weet dat ook andere noden, zoals waterlopen, infrastructuur, open ruimte en toerisme onder dat fonds vallen. Wij vragen twee miljoen extra voor kwetsbare groepen. Je moet de belbus reserveren. Maar arme mensen hebben niet altijd voldoende belkrediet op hun gsm. Waarom het nummer voor de belbus dan niet gratis maken? En dat zou je kunnen uitbreiden voor de hele dienstverlening van De Lijn, als je bijvoorbeeld wilt weten waar je moet overstappen om naar een andere deelgemeente te gaan. Het bereik van de belbus zou ook flexibeler moeten. Maar met het openbare vervoer geraak je niet overal. Sociale taxi's kunnen hier een oplossing bieden. Qua huisvesting komt het op een herhaling van onze eisen van de voorgaande jaren neer. Sneller en meer sociale woningen, ook op het platteland. Een gevoelige uitbreiding van de huursubsidie en sociale verhuurkantoren in alle gemeenten.

HUURDERSblad: Hebben jullie het gevoel dat jullie campagnes resultaten opleveren?

Bert D'hondt : Je moet blijven kloppen op de nagel tot er naar je

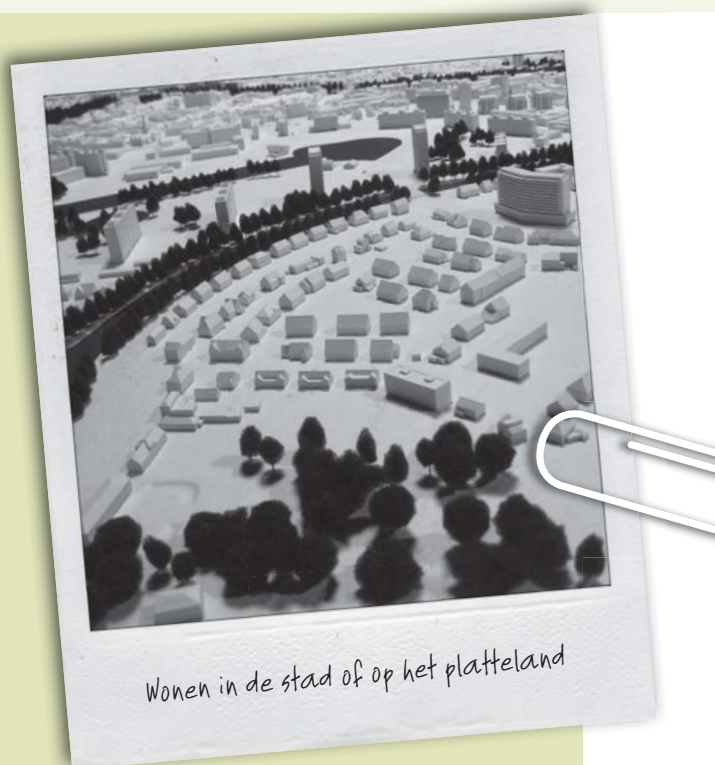
KORT GENOTEERD

Sociale huurder is gebruiker van openbare woondienst

› Donderdag 17 oktober 2013 stelde het kabinet van Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche, de wijzigingen in het sociale huurbesluit voor. Die komen in volgende nummers nog uitgebreid aan bod. Een opmerkelijke boodschap bleef meteen hangen. In tegenstelling tot de private huurder die een huurcontract aangaat met de verhuurder, gaat de sociale huurder geen echt contract aan met de huisvestingsmaatschappij maar is hij een gebruiker van een openbare woondienst. Als de wet gewijzigd wordt, dan zijn die nieuwigheden onmiddellijk op hem van toepassing en kunnen bepaalde voorwaarden die in het contract staan, toch worden gewijzigd.

Maximumprijzen voor plaatsbeschrijving in sociale huur

› De sociale huurwet is recent gewijzigd. De kosten van de plaatsbeschrijving worden aan banden gelegd. Waar een sociale huisvestingsmaatschappij vroeger mocht vragen wat ze wilde, is dat in 2013 maximum 62 euro, gelijk te verdelen tussen huurder en maatschappij. De huurder zal dus niet meer dan 31 euro moeten betalen.



Wonen in de stad of op het platteland

wordt geluisterd. Sommige eisen zijn lange termijn, zoals meer sociale woningen. Maar andere kunnen in een enkele pennentrek worden genomen. Denk aan dat gratis nummer van De Lijn. De Vlaamse regering zou dit morgen al kunnen beslissen. Met onze vorige campagnes hebben we toch al dingen gerealiseerd. Dus we geloven wel dat we verbeteringen in het beleid kunnen brengen.

HUURDEURSBOND 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.

HUURDEURSBOND 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 · 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)
Geel · **NIEUW!** vanaf 7 januari 2014 tweewekelijks van 13.30 tot 15 u (OCMW, J.B. Stessensstraat 69)

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

HUURDEURSBOND WEST-VLAANDEREN

Vlamingdam 55 · 8000 Brugge · tel.: 050/33.77.15 · fax: 050/34.14.83 · e-mail: huurdersbond.westvlaanderen@yucom.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 u (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.

HUURDEURSBOND 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.

HUURDEURSSYNDICAAT 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 vrijdagvrm.
Tessenderlo · donderdag van 13.30 tot 16 u (Solveld 32)
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 13 tot 16 u (Sociaal huis, Stadsplein 1)
Houthalen-Helchteren · **NIEUW!** woensdag van 9 tot 12 u (Pastorijstraat 30)
Maaseik · dinsdag van 13.30 tot 16 u (OCMW, Mgr. Koningstraat 8)
Neerpelt · donderdag van 13.30 tot 16 u (Gemeentehuis, Kerkplein 1)
Sint-Truiden · dinsdag van 9.30 tot 12 u (C. Carthuyvelstraat 12)
Tongeren · woensdag van 13.30 tot 16 u (Nieuwe Volksbond, Stationslaan 34)

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