

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

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



Het Huurdersblad › verschijnt voortaan driemaandelijks › NUMMER 218 › maart 2014 › lentenummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

Wijzigingen in het indexcijfer › 6

Discriminatie in de sociale huur › 10

Verkiezingen 2014: moet wonen in België rechtvaardiger? › 13

**Huurwet gewijzigd: voortaan ook je geboorteplaats in
het huurcontract › 17**

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



Markant huurnieuws door Geert Inslegers, Toon Machiels, Filip Tollenaere en Myriam Vanvinckenroye en in het oog vallend beschilderd door Tom.

Meer dan 18.000 huurdersgezinnen ontvangen van de postbode of via het internet dit nummer bij hen thuis in de brievenbus of inbox. Leesplezier hoe dan ook gegarandeerd.

Om nu al vol ongeduld naar uit te kijken: het volgende Huurdersblad (nummer 219 al!) is voorzien voor midden juni. Spreek je postbode of internetprovider er desnoods over aan als de tijd daar is.

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



Voorpagina

› *Discriminatie in de sociale huur en de Gentse Rabottorens die gaan verdwijnen*

INTEGRATIE HUURPREMIE EN HUURSUBSIDIE

De Vlaamse overheid verstrekt de huursubsidie. Dat is een tegemoetkoming in de huurprijs voor gezinnen met een laag inkomen die verhuizen van een slechte of onaangepaste huurwoning naar een goede, aangepaste woning met een begrensde huurprijs of naar een woning van een sociaal verhuurkantoor. Of wie na dakloosheid een conforme private woning weet te huren. In feite komt de huursubsidie neer op een verhuissubsidie.

Sinds 2012 is daar een nieuw stelsel bijgekomen. Huurders die vijf jaar of langer op de wachtlijst voor een sociale woning staan, hebben sindsdien recht op de zogenaamde huurpremie, een tegemoetkoming in de huurprijs voor je private woning. Je moet daarvoor wel zijn ingeschreven bij de sociale huisvestingsmaatschappij wiens werkingsgebied zich uitstrekt tot de gemeente van jouw woning. Het is dus een premie om mensen te ondersteunen die al (te) lang wachten op een (schaarse) sociale woning en intussen noodgedwongen op de private markt huren. Om de huurpremie te kunnen krijgen, moet je woning, net zoals bij de huursubsidie, wel voldoen aan de elementaire kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode.

De Vlaamse regering heeft nu een besluit goedgekeurd om de huursubsidie en huurpremie meer op elkaar af te stemmen. Dat ontwerpbesluit bevat verschillende bepalingen die positief zijn. We sommen ze even op: de verhoging van de maximale huurprijs per persoon ten laste, de inkorting van de termijn van vijf naar vier jaar dat je op de wachtlijst moet staan, de verhoging van het subsidiebedrag voor meer steden en gemeenten met hogere huurprijzen, de automatische indexering, de versoepelde procedure voor vaststelling van mogelijke kwaliteitsproblemen, evenals de vaststelling van de dakloosheid, de tegemoetkoming die vanaf nu maandelijks wordt betaald in plaats van per kwartaal... Allemaal positieve dingen.

Maar de bedenkingen die we hebben bij (de uitwerking van) deze integratie doen de weegschaal helaas naar de andere kant overhellen. We pleiten er al lang voor – en dit samen met verschillende andere organisaties – dat het huursubsidiestelsel moet worden uitgebouwd tot een volwaardige pijler van het Vlaamse woonbeleid. En dat vragen we niet zomaar. Voor minstens 126.810 huishoudens op private huurmarkt is de huur nu onbetaalbaar. Terwijl amper 12.000 gezinnen een huursubsidie of huurpremie ontvangen! De bedoeling moet zijn om betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor huurders met een laag inkomen ook op de private huurmarkt mogelijk te maken.

En dat is een fundamenteel ander uitgangspunt dan wat wordt voorgesteld in dit besluit. De huursubsidie vormt vanaf nu immers een onderdeel van een verplicht voortraject naar de sociale huisvesting. Want wie in de toekomst een huursubsidie wil aanvragen, moet zich nu ook verplicht inschrijven voor een sociale woning. De enige uitzondering hierop vormen bejaarden en gehandicapten die al een assistentiewoning of aangepaste woning betrekken.

Normaal gezien heb je negen jaar recht op de huursubsidie. De eerste periode van twee jaar krijg je meer dan de daaropvolgende periode van twee jaar, tijdens de derde periode krijg je nog minder en de laatste drie jaar nog eens iets minder. Die systematische daling valt nu weg. Dat klopt, en dat is niet slecht. Maar de huursubsidie voor de laagste inkomens wordt wel serieus verlaagd, naar een vast basistarief van 120 euro tot (en 132 euro in gebieden met een verhoogde huurprijs). Dat is zomaar eventjes honderd euro minder per maand voor deze inkomensgroep en dan nog in steden met hogere huurprijzen.

Zijn we dus tevreden? De huursubsidie moet helpen om de betaalbaarheid van goede woningen op de private huurmarkt te verhogen. Dus niet alleen van wie zich ook voor een sociale woning inschreef en daar onredelijk lang op moet wachten. Waarom niet iedereen kan kiezen of hij zich wil inschrijven voor een sociale woning of wil blijven huren op de private markt, is ons een raadsel. Die keuze valt nu weg met de nieuwe regeling. Dat betekent dat nog meer mensen zich gaan inschrijven voor een sociale woning, terwijl de druk op de wachtlijsten nu al immens groot is.

Komt daar nog bij dat het budget voor de huursubsidie over enkele jaren aanzienlijk zal dalen (van 32,3 miljoen euro bij een ongewijzigd beleid naar 17,5 miljoen euro in 2020). Dat komt onder andere doordat een groot deel van de mensen die in theorie in aanmerking komen voor de huurpremie, deze uiteindelijk niet aanvragen. Van de 4.060 kandidaat-huurders die tot nu toe een formulier kregen om de premie aan te vragen, bleken slechts 1.340 (amper 33 %) ook daadwerkelijk de huurpremie te krijgen. We vinden het hoogst bedenkelijk dat dit 'zomaar' in het financieel plaatje wordt opgenomen als een vaststaand feit. Het zou gepast zijn om op z'n minst te onderzoeken hoe dit komt, en hieraan dan ook iets daadwerkelijk te doen, in plaats van dit gewoon als begrotingsgewijs gegeven in te schrijven.

KWALITEITSNORMEN VAN DE VLAAMSE WOONCODE EN NIETIGHEID VAN HET HUURCONTRACT

In het Huurdersblad van maart 2013 (nummer 214 – zie ook Huurdersblad archief) bespraken we een belangrijk arrest van 10 mei 2012 van het Hof van Cassatie, een van de hoogste rechtbanken van het land. Dat stelde dat als de huurwoning niet beantwoordt aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode, het huurcontract dan nietig is. We komen hier in dit nummer nog eens op terug om twee redenen.

Want vanuit sommige kringen, zoals het Algemeen Eigenaarsyndicaat (AES), dat hierin deels wordt bijgetreden door een aantal rechtsleerauteurs, komt er kritiek op de al te strenge sanctie van de nietigheid van het contract indien de woning niet voldoet aan de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Want als het huurcontract nietig is, wordt het geacht nooit te hebben bestaan, en heeft de huurder de hele tijd huur voor niets betaald, en moet de verhuurder hem die allemaal terug betalen. Diezelfde kritiek horen we van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB), die de belangen van de vastgoedmakelaars verdedigt. Grosso modo roepen ze hiervoor twee redenen in:

- ① Soms ligt de huurder zelf aan de basis van de kwaliteitsgebreken in de woning terwijl het de verhuurder is die met de gebakken peren zit.
- ② En soms zijn de gebreken slechts heel beperkt, zodat de sanctie van de nietigheid en terugbetaling van de niet verschuldigde huurkosten buiten alle proportie is.

Beide kritieken zijn evenwel moeiteloos te weerleggen en bovendien zelfs grotendeels naast de kwestie.

Er bestaat een vrij ruime rechtspraak van diverse rechters die ingeval de woning van bij de startdatum van het contract niet beantwoordt aan de kwaliteitsnormen, als sanctie de nietigheid uitspreken. Hier komt nu ook het Cassatie-arrest van 2012 bij. De nietigheid van het contract wordt uitgesproken *omdat bij het aangaan ervan* de woning niet beantwoordt aan de elementaire vereisten van de Vlaamse wooncode, die trouwens van openbare orde zijn. Er is dan een contract gesloten over iets in strijd met de openbare orde. En dat heeft tot gevolg dat deze overeenkomst van bij de

aanvang niet geldig is en dus logischerwijs geen uitwerking mocht krijgen. Dat betekent dus dat de rechter heeft nagegaan of de gebreken bij het sluiten van het huurcontract er al waren, wat impliceert dat de verhuurder in zijn leveringsplicht heeft tekortgeschoten. Mocht daarentegen worden aangetoond dat de huurder verantwoordelijk is voor de gebreken, die dus pas zijn ontstaan tijdens de duur van het huurcontract, terwijl de huurder er dus woont, dan zou de nietigheid niet op zijn plaats zijn maar wel de ontbinding omwille van een ernstige contractuele wanprestatie in hoofde van de huurder. Ofschoon de verhuurders en hun advocaten steevast dit argument van stal halen, blijkt in de overgrote meerderheid van deze vonnissen dat de rechter tot het besluit komt dat de aangevoerde gebreken er al van bij de aanvang waren. Het argument dat de nietigheid een voor de verhuurder overdreven sanctie is als het de huurder is die aan de basis ligt van de kwaliteitsgebreken, houdt dus geen steek. Rechters oordelen zo niet.

Het tweede argument is dat de gebreken soms zeer beperkt zijn en dat de sanctie van de nietigheid buiten proportie is. In het overgrote deel van de vonnissen verklaarde de burgemeester, na advies van de gewestelijke ambtenaar, de woning *onbewoonbaar*. En er is pas sprake van een onbewoonbaarverklaring als er een ernstig veiligheids- of gezondheidsrisico is waardoor de huurder, op bevel van de burgemeester, de woning noodgedwongen moet verlaten. Hoezo beperkte gebreken, als de huurder – op eigen risico – de woning zo snel mogelijk moet verlaten...?

Vooraleer trouwens een woning onbewoonbaar wordt verklaard, gaat hier doorgaans een heel traject aan vooraf waarbij gemeentelijke



ambtenaren en later de gewestelijke onderzoeker de verhuurder alsnog aansporen om de gebreken te verhelpen zodat het zelfs niet tot een onbewoonbaarverklaring hoeft te komen. In een heel aantal gevallen met succes trouwens. Tussen het schriftelijk verzoek tot onbewoonbaarverklaring en het daadwerkelijke besluit van de burgemeester liggen minstens drie maanden, vaak zijn het er zelfs meer. Beperkte gebreken kunnen heel nare gevolgen hebben. Denk maar aan het risico op elektrocutie, co-intoxicatie met de dood tot gevolg, ontploffing of brand. In de meeste vonnissen is er sprake van een waslijst van gebreken. Overigens heeft de Vlaamse regering, in samenspraak met het Vlaamse parlement, beslist dat de gebreken in functie van hun ernst gequoteerd worden met strafpunten (gaande van 1, 3, 9 tot 15 strafpunten). Zelfs een loutere ongeschiktverklaring houdt dus wel degelijk rekening met de ernst van de gebreken. Kortom, laat ons ook dit argument maar naar het rijk der fabeltjes verwijzen.

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

In **HUURDERS**blad online zullen we uitleggen waarom in zo'n geval de toekenning van een bezettingsvergoeding eigenlijk onbegrijpelijk is.



HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

‘Je thuis zou een warm nest moeten zijn, zo hoorde ik het mijn moeder altijd zeggen. Maar dat is niet zo vanzelfsprekend als je bedolven zit onder het ongedierte. Ik ben mijn hele leven lang zo proper mogelijk geweest’, zucht de buurvrouw, ‘ik zou me wel drie keer per dag gewassen hebben. Maar tegen ongedierte kan je onmogelijk optornen, dat blijft op en over je kruipen.’ Gelaten getuigt ze over haar lot in haar huidig huurflatje, waar het ongedierte klant aan huis is en de regen door ramen en muren gutst. ‘In het begin zat ik er echt door, *net of je een duizend stukjes tellende puzzel bent die opeens op de grond uit elkaar valt en waarvoor je enorm veel moeite moet doen om die allemaal terug samen te leggen...* Zo voelde het begin van mijn huurcontract aan.’ Maar nu zit er geen streep bitterheid meer in haar woorden, geen spat rancune, ‘ik heb me al lang neergelegd bij mijn situatie’, verklaart ze, ‘beter zal ik me toch niet kunnen veroorloven. Bovendien glijden mijn klachten er bij mijn verhuurder af als water van een bokaal: ze raken hem gewoon niet.’ Waarom ga je dan niet eens te rade bij de huurdersbond? Die weten dergelijke kerels wel aan te pakken.

Huurcontract nog niet begonnen en al meteen opgezegd

Ruben heeft afgelopen herfst iemand leren kennen en wil meteen gaan samenwonen. Het kersverse koppel laat er geen gras over groeien en ondertekent op 24 december 2013 een huurcontract van negen jaar voor wat belooft een leuk huisje met knusse tuin te worden. Ook de waarborg wordt – zoals dat hoort – op een geblokkeerde rekening gezet. Op 1 maart 2014 neemt het contract een aanvang, een datum waar gretig naar wordt uitgekeken. Tot een week voor die fameuze aanvangsdatum schuimen ze vol verwachting nog een resem hippe meubelen en designzaken af, kwestie van alles naar smaak – *want een neus voor interieur hebben ze wel* – in te richten. Maar net op dat moment ontdekken ze dat ze er elk toch wel een heel erg verschillende smaak op na houden qua meubelgegeven en invulling van de kamers, smaken die – daar komt het jammer genoeg op neer – niet met elkaar te verzoenen zijn. Hun eigen interieurinvullingsgegevens liggen zelfs zodanig ver uit elkaar dat ze tot beider spijt niets anders meer kunnen dan een punt achter hun relatie te zetten.

Maar wat nu met het huurcontract? Nancy, zo heet zijn ex, zegt dat op in een aangetekende

brief van 25 februari 2014. Op zijn beurt doet Ruben hetzelfde in zijn brief van 28 februari. *Het zal dus niet nodig zijn om ons morgen de sleutels te overhandigen*, laat hij de verhuurder weten. Waarop die naar het registratiekantoor holt om het contract alsnog te laten registreren, en Ruben laat weten dat ze de waarborg niet zullen terugzien. Ruben vreest dit ook, vertelt hij ons. Maar daar zijn we hier op de huurdersbond nog niet zo zeker van.

Los van het feit of de huurders gehuwd waren of niet, zegt de huurwet dat de opzeggingen en andere briefwisseling over de huur moeten uitgaan van beide echtgenoten gezamenlijk. Gezamenlijk dus, ook van elke huurder in het contract vermeld. Maar betekent dat dan ook dat ze dat ook samen in één enkele brief moeten doen? Gezamenlijk kan evengoed betekenen dat ze het contract allebei in een aparte brief opzeggen. Belangrijk is dat ze beiden een gezamenlijk standpunt innemen, ongeacht of dit nu in één enkele brief of in twee aparte brieven gebeurt. Hier hebben ze hun gezamen-

lijke wil duidelijk geuit. Alle twee hebben ze het contract opgezegd. Hun opzegging is dus geldig. Aangezien de verhuurder het contract pas na de opzegging heeft laten registreren en dat op het moment van de ‘twee’ opzeggingen al meer dan twee maanden was ondertekend, kunnen ze het zonder opzevergoeding en -termijn opzeggen (zie Huurdersblad 218). Huurschade is er ook niet, want ze hebben er nooit gewoond. Ze kunnen de waarborg dus wel degelijk terugvragen.

Oprit met kiezelsteentjes

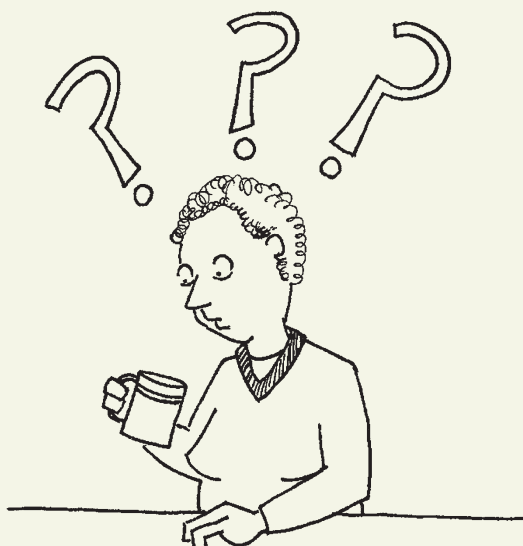
Tom houdt niet zo van drukte, lawaaioverlast en joelende voorbijgangers en wil dus het liefst zo ver mogelijk van het straatgebeuren wonen. Hij was dan ook meer dan verheugd toen hij drie jaar geleden een huurhuisje vond ver van de straatkant. Noodgedwongen is er wel een heel erg lange oprit naartoe, die bekleed is met grind, of kiezelsteentjes zoals dat ook wel eens wordt genoemd. Maar nu zijn die kiezelsteentjes – door het intensieve gebruik – bijna helemaal verdwenen. Een zaak voor hem of voor de verhuurder? Dat is hier nu de kwestie.

Wat zeggen de specialisten hierover in hun gespecialiseerde boeken? De wandelwegen van de tuin en opritten moeten door de huurder worden onderhouden. Indien

bij de aanvang van de huur deze wegen met as, grind, kiezelsteentjes of gemalen baksteen bedekt waren, moet de huurder ervoor zorgen dat ze *in een even goede staat* worden teruggegeven op het einde van het huurcontract, ‘zelfs indien het tijdens de huur veel geregend of gesneeuwd heeft’, voegen ze er nog aan toe. Dat is duidelijk. Tom zal zijn portemonnee moeten bovenhalen.

Maar gaat het hier dan niet om normale slijtage, vraagt onze huurder zich af, wat dan toch iets voor de verhuurder is. Want wat is het verschil tussen verouderd buitenschrijnwerk dat

Opzeg moet
gezamenlijk



opnieuw door de verhuurder moet worden geschilderd, en de oprit hier met die kiezelsteentjes? Uitgangspunt is dat buitenschrijnwerk door de natuur, regen en zonneschijn, dus door klimatologische verschijnselen verslijt, waar de huurder niet voor hoeft in te staan, en dat de met kiezelsteentjes bedekte oprit van Tom door het dagelijkse gebruik van hemzelf en zijn bezoekers schade ondervindt. Het gaat om hetzelfde principe als het ontstoppen van lavabo of gootsteen. Als huurder ben je er zelf alleengebruiker van, en ben jij verantwoordelijk voor verstoppingen. Maar dat geldt dan weer niet voor het ledigen van de septische put. Waarom dat zo is, lees je verder in dit nummer.

Rechtzetting. Woning verkocht: koper zegt op

Lies huurt al vijf jaar een knus huisje op het platteland. Ofschoon het sinds 2007 verplicht is een schriftelijk huurcontract op te maken, heeft ze er nooit een gekregen of ondertekend. Ze huurt dus met een mondelinge overeenkomst. Ze weet dat ze van de verhuurder kan eisen dat die wordt omgezet in een schriftelijk contract, maar het is daar gelijk nooit van gekomen. *Ik woon er, dus ik ben.*

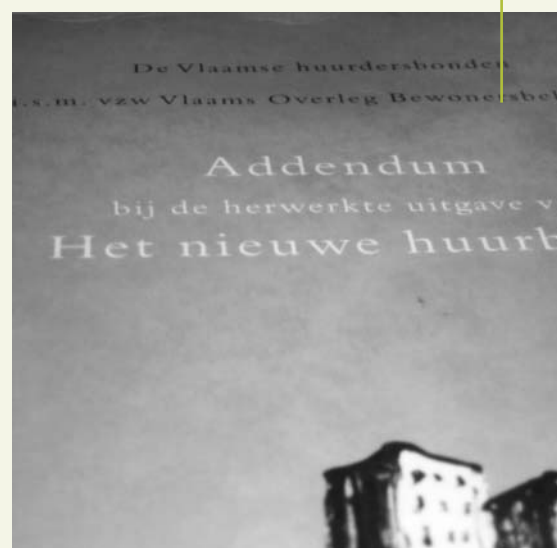
Op een heldere winterochtend staat ze op en ziet ze plots een bord in haar voortuin. Haar woning staat te koop! Ze vreest dat ze nu van

vandaag op morgen kan worden buitengezet eens de woning daadwerkelijk is verkocht. Is haar vrees terecht? Neen, de koper treedt in de rechten en plichten van de verkoper. Hij neemt het contract gewoon over. Aangezien Lies haar contract geen vaste datum heeft – mondelinge huurcontracten kunnen dat nooit krijgen – beschikt de koper wel over soepelere opzegmogelijkheden.

Binnen de drie maanden na het verlijden van de notariële koopakte kan hij het dan met drie maanden opzeggen voor eigen gebruik, verbouwingswerken of ongemotiveerd met schadevergoeding. Voor deze twee laatste mogelijkheden hoeft hij het verstrijken van een driejarige periode niet af te wachten. In een vorig Huurdersblad (nummer 216 – september 2013) stond op pagina 4 te lezen dat de koper dit dan bij wijze van voorbeeld kon voor eigen gebruik. Sommige lezers leidden hier misschien verkeerdelijk uit af dat dit dan de enige opzegmogelijkheid van de koper was. Dat is dus niet het geval. Laat dit dus een rechtzetting zijn...

Trouwens, wat dat verplicht schriftelijk huurcontract sinds de wetwijzigingen in 2007 betreft, op 21 december 2013 is de woninghuurwet op dat punt opnieuw gewijzigd. Nu (vanaf 1 februari 2014) moet dat schriftelijk contract voortaan ook de geboortedatum en -plaats van de huurder vermelden. Meer hierover verder in dit nummer.

Woning te koop
=
verhuizen?



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 (zie hier net boven), 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).

Het lijfboek dus voor elke huurder. En ken je toch nog iemand die er nog geen in zijn huurhuis heeft, *stel je voor*, doe er hem of haar dan zo snel mogelijk gewoon een cadeau. Zijn of haar huurcarrière zal er alleen maar wel bij varen. Om op verzendingskosten te besparen, kan je het Huurboek + addendum 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)

WIJZINGEN INDEXKORF: NIEUWE PRODUCTEN BEPALEN MEE DE LEVENSDUURTE

Niet langer kreeft en oesters bepalen de jaarlijkse stijging van de huurprijs, voortaan zijn dat couscous en tablet computers

Het leven wordt alsmaar duurder, wordt vaak beweerd. Elk jaar moeten we dieper in onze portemonnee tasten als we boodschappen doen of de auto nog eens vol willen tanken. Maar dat blijkt van alle tijden te zijn. Ongeveer honderd jaar geleden, kort na de Eerste Wereldoorlog, werd de Belgische bevolking geconfronteerd met enorme prijsstijgingen waardoor de koopkracht compleet de dieperik in ging en de sociale onrust omgekeerd evenredig opborrelde. Om te vermijden dat de bevolking zou revolteren tegen deze dalende koopkracht – want als je loon niet meestijgt, kan je minder kopen – werd in 1920 het indexcijfer der kleinhandelsprijzen in het leven geroepen.

steeg enkel het loon van een beperkt aantal beroepen, zoals in de mijnbouw, automatisch mee met de index. Nu, meer dan negentig jaar later, is dat nagenoeg voor iedereen het geval en is ons loon 'welvaartsvast' geworden, zoals dat heet.

Iedereen moet mee met zijn tijd, ook het indexcijfer

Om te weten hoe duur het leven in België eigenlijk is, stelt de federale overheidsdienst (FOD) Economie een indexkorf samen. Die bestaat uit een heel pakket producten waarvan de prijzevolutie elke maand opnieuw wordt bestudeerd. Die prijsverschillen resulteren in de maandelijkse wijziging van het indexcijfer. Ook de huurprijs kan zo jaarlijks worden geïndexeerd, op basis van het gezondheidsindexcijfer. In dat gezondheidsindexcijfer zitten dezelfde producten als in het gewone consumptie-indexcijfer, behalve enkele schadelij-

ke producten die er in 1994 uit zijn gegooid, zoals tabak, alcohol en benzine.

In theorie zou dat indexcijfer rekening moeten houden met de prijs van alle consumptiegoederen en -diensten. Dan pas zou het het leven in ons land daadwerkelijk tot na de komma

kunnen berekenen. Dat is helaas niet mogelijk en in sommige ogen wellicht ook niet wenselijk. Vandaar dat er gewerkt wordt met een korf waarin de belangrijkste goederen en diensten van het moment zitten. Sinds het ontstaan werd de samenstelling van die indexkorf al verschillende keren gewijzigd. Sommige producten verdwijnen of worden gewoon irrelevant omdat mensen ze niet langer aankopen, anderzijds komen er steeds maar nieuwe bij. Zo is het nog

In dat indexcijfer zaten de prijschommelingen van 56 dagdagelijkse producten die je in de kleinhandel (winkel of warenhuis) kon kopen, ook wel 'getuigen' genoemd. Er werd onder meer rekening gehouden met de prijs van een gewoon brood, aardappelen, inlands spek, bloedworst, tafelbier op de ton, op maat gemaakte herenkostuums, viltten bolhoeden, werkmanspetten, klompen en pijptabak. Als de prijzen van die producten te veel stegen, dan steeg ook het indexcijfer. En aan dat stijgende

indexcijfer werden ook de lonen gekoppeld. Die stegen mee als die zogenaamde kleinhandelsprijzen te veel stegen omdat ze de inflatie volgden. Inflatie is een stijging van de prijzen. Het gevolg van inflatie is dat je voor hetzelfde geld minder kunt kopen en de koopkracht daalt. Stel je voor dat je vandaag een blikje cola voor één euro kunt kopen en dat dit volgende week ineens twee euro kost. Dan kan je met hetzelfde geld nog maar de helft kopen. Aanvankelijk

Sommige producten worden duurder, andere dalen in prijs. Al die schommelingen worden in het indexcijfer gegoten.



ADRESWIJZIGING

› Vanaf dit jaar kan elke huurder die de spreekuren van de huurdersbond bezoekt, aangeven of hij het Huurdersblad digitaal wenst te ontvangen of dat hij bij de papieren versie blijft zweren. Of dit betekent dat op termijn ook de postzegel uit het dagelijks leven van de consument zal verdwijnen, is een andere kwestie. Maar als je verhuist en je wilt dat het papieren Huurdersblad je nieuwe adres weet te bereiken, geef dat dan zeker door aan je plaatselijke huurdersbond. Vermeld je naam, lidnummer en je oud en nieuw adres.

maar net twintig jaar geleden dat er in België voor het eerst werd getelefoneerd met een gsm. Daarvoor bestond dat toestel hier eenvoudigweg niet en werd die dan ook niet aangekocht. Nu heeft nagenoeg iedereen er een, sommigen zelfs twee. Daarom wordt die indexkorf regelmatig aangepast. Zo is het oorspronkelijke aantal 'ge-tuigen' van 56 naar 507 gestegen. In 1920 werd nog geen rekening gehouden met het procentuele belang van de uitgaven van die 56 producten in het gezinsbudget. Vanaf 1968 gebeurt dat wel en sinds 1998 is het indexcijfer zelfs volledig gebaseerd op wat er gemiddeld per gezin wordt uitgegeven.

De indexkorf: hitparade en afvalrace van producten

Gemiddeld om de acht jaar vindt in ons land zo'n grote hervorming van de index plaats, waarbij men niet alleen de samenstelling van de indexkorf bekijkt, maar ook het gewicht dat aan elk product wordt gegeven. De laatste keer gebeurde dat in 2004. Vanaf 2006 is er om de twee jaar een mini-aanpassing, waarbij enkel wordt nagegaan of bepaalde producten al dan niet vervangen moeten worden. En vorig jaar werd de indexkorf dus opnieuw grondig geactualiseerd, om de indexberekening nauwer te laten aansluiten bij het werkelijke koopgedrag van de mensen. Gedateerde producten tellen niet langer mee voor de berekening van de inflatie van de consumptieprijzen omdat ze amper nog worden geconsumeerd. Verouderde producten zoals de dvd-recorder, kreeft, oesters, visitekaartjes en witte bonen in tomatensaus, werden in 2013 uit de prijzenkorf gegooid en vervangen door moderne aankopen zoals de tablet computer, energiedrankjes, de elektrische tandenborstel, couscous en push-up bh's. Ook de fietshelm telt voortaan mee, net zoals de keukenrobot, de carwash of de huur van een springkasteel. Het mantelpak, de zomerbermuda voor vrouwen en de kosten van het wassalon daarentegen verdwijnen uit de indexlijst. Bij de andere nieuwelingen vinden we onder meer het varkenslapje, aardbeienjam, kauwgom, tomatenketchup, melkpoeder voor baby's, wodka, cava, sneakers, houtpellets, gitaren, fietsherstellingen, blu-ray-spelers en saunabezoeken terug.

Andere nieuwigheid is dat de indexkorf voortaan jaarlijks zal worden geëvalueerd. Voor de nieuwe hervorming van de index wil men nu



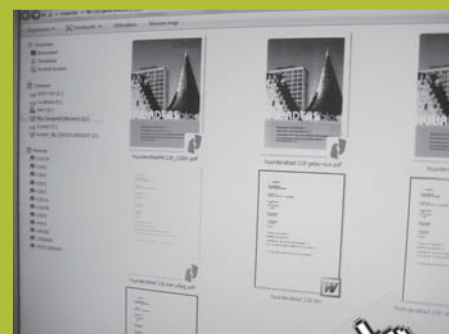
ook gebruik maken van de scangegevens van supermarkten. Zo moet die korf dichter aanleunen bij de realiteit. Ook heeft de federale regering vorig jaar beslist om het indexcijfer mee te bepalen met het prijseffect van de koopjesperiodes. Die ingreep moest het inflatieritme en de automatische indexatie van de lonen vertragen (zie hiervoor Huurdersblad 214, terug te vinden op onze website → Huurdersblad archief).

De teller opnieuw op 100

Zo'n wijziging van de indexkorf is meteen ook een aangelegenheid om de teller opnieuw op 100 te zetten. Want dat is nog steeds het zogenaamde vertrekpunt van waaruit de volgende stijgingen worden vergeleken. Doorgaans worden de indexcijfers na verloop van jaren te groot. Zo is het indexcijfer van de consumptieprijzen van november 2013 op jaarbasis 1936-38 een slordige 3.165,84 punten. Dat rekent iets minder handig dan datzelfde indexcijfer op jaarbasis 2004 (122,64).

Sedert 2013 worden die indexcijfers niet langer gepubliceerd in het Huurdersblad. Maar je vindt ze wel terug op www.huurdersbond.be en doorklikken naar indexering van de huurprijs en helemaal doorscrollen tot beneden.

› Welke jaarbasis moet nu worden gebruikt om de index van de huurprijs te berekenen? Nieuwe contracten worden gewoonlijk geïndexeerd aan de hand van de recentste jaarbasis. Hoewel niet iedereen het daarover unaniem eens is, gaat men ervan uit dat dit voor huurcontracten die begonnen zijn voor 1 februari 1994 uitsluitend met indexcijfers op jaarbasis 1988 kan. Bij contracten die daarna begonnen zijn, kan je kiezen. In principe lopen de verhoudingen gelijk. Je kan de huurprijs van een nieuw contract dus ook indexeren aan de hand van de indexcijfers van 1988. De uitkomst zal – op een paar eurocenten na – dezelfde zijn als de berekening op basis van de indexcijfers van 2004. Maar let erop dat je dezelfde jaarbasis gebruikt bij het nieuwe en het aanvangsindexcijfer. Op Huurdersbladonline vind je meer informatie terug over de indexering van de huurprijs en de moeilijke totstandkoming van het indexcijfer van januari 2014.



VERSTOPTE AFVOER OF BEERPUT VOL: VOOR WIE?

De ingewanden van je huis

Het zijn zo van die dingen die je liever niet al te vaak tegenkomt. Als je merkt dat het water in de lavabo of gootsteen veel trager begint weg te lopen dan normaal, is de afvoer wellicht verstopt aan het geraken. Of nog erger is als het water van je toilet niet meer wegloopt en de septische put misschien moet worden geledigd. Meteen de verhuurder bellen of gaat het om een vervelende klus waar je als huurder zelf voor moet instaan?

Staan we er nog bij stil? Telkens we dorst hebben, groenten willen koken, tanden moeten poetsen of ons haar willen wassen, hoeven we de kraan maar open te draaien. In de keuken, badkamer of buiten, iedereen heeft wel verschillende tappunten in huis. Maar al dat toiletwater, kookvocht, schoonmaakwater en badwater moet je woning ook verlaten en worden afgevoerd in een wirwar van afvoerbuizen. Wastafel, bad, aanrecht, toilet, wasmachine en de mogelijke schrobput moeten op de binnenhuisriolering zijn aangesloten, zodat alles stankvrij en lucht- en waterdicht weg kan. Maar omdat dat afgevoerde water doorgaans niet meer proper is wegens rest- en afvalstoffen, riseren al die afvoerbuizen vervuild en op den duur verstopt te geraken. Wat dan?

De woning onderhouden als een goede huisvader

De huurder moet de woning onderhouden als een goede huisvader. Je mag ze niet laten verkommen. Het gaat om een resem voorzorgsmaatregelen om te vermijden dat de zaken vlugger verslijten of stukgaan.



De lavabo is geen vuilnisemmer

Daarnaast houdt dit ook het dagelijkse onderhoud van de woning in: de vloer dweilen zodat het vet er zich niet ophoopt, het gras afrijden zodat de tuin niet verwildert en de schoorsteen laten vegen om schouwbrand te voorkomen. En ook het ontstoppen van de afvoer van bad, lavabo of gootsteen.

Want als huurder ben je de enige die, samen met je huisgenoten, de lavabo gebruikt, er dagelijks je tanden poetst, je wast en je scheert. Het is dan ook de huurder die de afvoer moet ontstoppen, tenzij constructiefouten, zoals een te dunne afvoer, aan de basis van de verstopping liggen. Doe je dat niet, dan kan je de afvoer na verloop van tijd niet meer gebruiken en blijft het vieze water staan. Dan gaat het niet alleen stinken (riool- of putjesgeur), maar wordt ook ongedierte aangetrokken.

Het is gemakkelijker een verstopte afvoer te voorkomen dan hem daadwerkelijk te moeten ontstoppen. Alle baden, wastafels en gootstenen hebben een roostertje boven de afvoer om afval tegen te houden dat de sifon of de afvoerpijp zou kunnen verstopping. Gebruik ze dus niet als vuilnisemmer. Spoel er geen etensresten door. Giet kook- of bakvet nooit in de gootsteen maar in een leeg blik. Vet kan stollen en kan op alle mogelijke, ook moeilijk bereikbare, plaatsen verstopping veroorzaken. Maar kleiner afval, zoals theeblaadjes, stukjes groente of haartjes, kan wel door dat roostertje en kan op den duur voor verstoppingen zorgen. Spoel daarom de gootsteen na elk gebruik goed door met heet water. Of giet wekelijks een kopje azijn in de afvoer en laat dat dertig minuten staan, en spoel er daarna een flinke hoeveelheid heet water door. Beginnende verstoppingen ga je te lijf door soda, opgelost in kokend water, in de afvoer te gieten. De hete soda lost de aangekoekte zeepresten op.

Wanneer het water uiteindelijk helemaal niet meer wegloopt, is dit waarschijnlijk omdat het vet een echte koek of stop vormt of omdat een handvol



Controle leidingen

vezels een vlotte afvloeiing van het water tegenhoudt. Soms biedt de ouderwetse rubberen ontstopper soelaas. Vul de lavabo of gootsteen gedeeltelijk met water en sluit het overloopgat af met een natte doek, zet de ontstopper op het afvoergat en beweeg hem krachtig op en neer totdat de prop losschiet. Helpt dat ook niet, dan doen chemische oplosmiddelen dat misschien wel. Milieuvriendelijk zijn die doorgaans niet. Sommige ervan zijn zelfs gevaarlijk voor je gezondheid. Meestal geraakt eerst de sifon (de zwanenhals of geurafsnijder) verstopt. Ook dat moet je als huurder zelf aanpakken. Zet een lege emmer onder de lavabo en demonteer de sifon. Zo kan je er de smurrie en andere aanslibbingen uit halen, waarna je hem opnieuw vastdraait. Is het probleem hiermee nog niet opgelost, dan zit de verstopping verder in de afvoer en dringt professionele hulp zich op.

Septische put vol

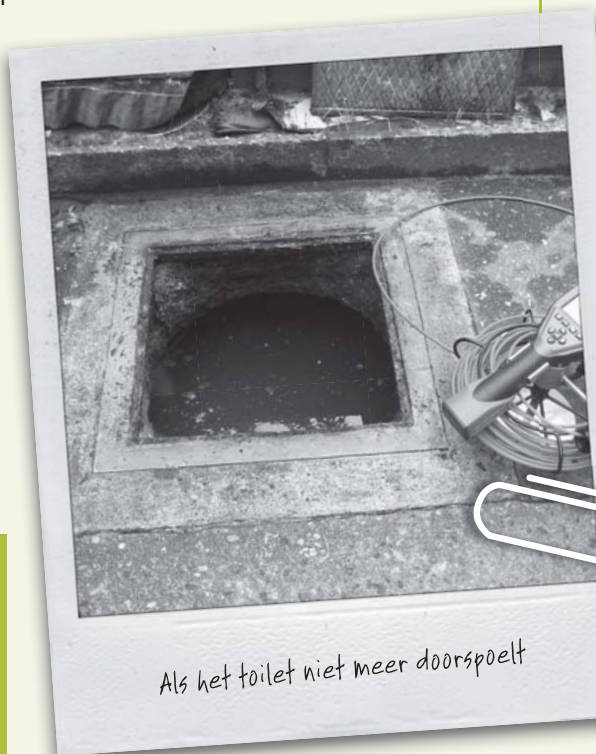
Het is de verhuurder die de vlotter van de stortbak van het toilet moet vervangen. Maar ook de afvoer van dat toilet kan al eens verstopt geraken. Wanneer na het doorsassen het water in het toilet tot aan de rand stijgt en vervolgens uiterst langzaam wegloopt, zit er waarschijnlijk een verstopping aan de uitgang van het toilet of in de afvoerleiding. Zoiets kan je meestal vermijden door het toilet enkel te gebruiken waarvoor het dient. Sas dus geen keukenafval, luiers of ander sanitaire papieren door, behalve het enige sanitair papier dat speciaal voor toiletten is gemaakt: toiletpapier. En vergeet niet na elk gebruik telkens door te spoelen zodat er na een dag intensief toiletgebruik geen grote proppen toiletpapier in de pot verzameld liggen om te worden doorgespoeld.

Is het toilet toch verstopt, dan biedt de rubberen ontstopper hopelijk snel resultaat. Maar wanneer die niet helpt, kan je een speciale ontstopper met spiralen (zogenaamde slang) gebruiken om de uitgang en de sifon te ontstoppen door de verstopping af te brokkelen. Maar soms zit de oorzaak van de verstopping dieper, als het toiletpapier bijvoorbeeld ergens verder in de afvoer geblokkeerd geraakt, en zich tot een grote prop heeft gevormd zodat nieuw toiletpapier (en saswater) er niet meer door geraakt. In oude huizen met nog ondergrondse cementen afvoerleidingen die buiten naar de septische put lopen, kunnen na verloop van vele jaren worteltjes van allerlei planten door

die afvoer ingroeien. Het toiletpapier blijft dan aan die worteltjes haken en wordt zo een grote prop die alles blokkeert. Dat vergt al ingrijpendere maatregelen: de ingegraven leiding moet worden schoongemaakt of zelfs helemaal vervangen door een nieuwe, kunststoffen afvoerbuis. Dan is professionele hulp aangewezen. Maar in dergelijke gevallen kan je de verhuurder wel aanspreken omdat het hier toch al over een constructiefout of ouderdom gaat. Als de afvoer van het toilet regelmatig verstopt zit zonder dat de septische put vol is, zal je verhuurder een gespecialiseerde firma moeten aanspreken die met camera's de afvoer controleert om zo het

BEERPUT OF SEPTISCHE PUT?

Een beerput is een put waarin menselijke uitwerpselen worden opgevangen. Vroeger werd boven die put een plank met een gat aangebracht waarop men ging zitten. Later werd het toilet uitgevonden. Dat gebeurde in 1778 door de Engelsman Joseph Brahan. Van die ouderwetse plank boven de put maakte hij iets heel moderns. Hij zette gewoon een stortbak op de stoel zodat het water de wc kon schoonspelen en alles via de riolering het huis kon verlaten of naar de put ging. Een hele doorbraak op het gebied van hygiëne. Vandaar dat ook de septische put soms nog beerput wordt genoemd. Een beerput is een afgesloten put die niet op de riolering is aangesloten. Omdat hij enkel als opslag dient, heeft hij een heel traag afbraakrendement. Een septische put daarentegen heeft twee compartimenten en een afvoer. In het eerste compartiment maken bacteriën alles vloeibaar. In het tweede compartiment wordt, via de toevoer van zuurstof, het vloeibaar afval geoxideerd. Ook ontsnappen hier alle bijhorende gassen uit het afval. Als de bacteriën hun werk gedaan hebben (letterlijk zich vol gevreten hebben aan het afval), zakken ze door hun toegenomen gewicht naar de bodem waar ze langzaam verteren. De overgebleven vloeistof die zich bovenaan bevindt, loopt weg naar het tweede compartiment om daarna door te vloeien naar de riolering of op het platteland naar een waterloop of gracht.



Als het toilet niet meer doorspoelt

probleem visueel te kunnen situeren.

Voor huurder of verhuurder?

En ofschoon het ook de huurder is die als enige (samen met je huisgenoten of bezoek) in huis het toilet gebruikt, zegt de huurwet dat het ledigen van dergelijke putten op kosten van de verhuurder moet. Reden? Dat ook behoort tot de onderhoudsverplichting van de verhuurder tijdens de duur van het huurcontract. Die moet ervoor zorgen dat de huurder de woning kan gebruiken waarvoor hij ze huurt. De huurwet vermeldt er bij wijze van voorbeeld het ruimen van de putten bij. Of het zou ermee te maken kunnen hebben dat menselijke uitwerpselen in de tijd dat de eerste huurwet gemaakt werd, ten tijde van Napoleon, voor de landbouwers een gegeerd mestproduct waren, en dat de verhuurder dus ook heer en meester wou zijn van de inhoud van de beerput van zijn huurders om ook daar geld uit te rapen... Maar het huurcontract kan die verplichting wel ten laste van de huurder leggen. Vooraleer je de volgende keer naar het toilet gaat, haal je dus best eerst nog eens je huurcontract uit de kast.

DISCRIMINATIE IN DE SOCIALE HUUR



Maarten Loopmans sceptisch over sociale mix

Dan wil je jezelf en je gezin inschrijven voor een sociale woning, en vertellen ze je doodleuk dat een toewijzing niet voor de komende jaren zal zijn omdat er geen woningen voorhanden zijn met vier slaapkamers, want die heb je nodig voor jezelf en je kinderen.

De Vlaming heeft liever geen vreemdeling als buur, zo blijkt uit talloze rapporten. Onderzoek van de Gentse universiteit (zie Huurdersblad 216 online) toont aan dat verhuurders de afkomst en taal van kandidaat-huurders 'verschillend' benaderen. Maar wordt er ook gediscrimineerd in de sociale huur? Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn gebonden aan objectieve toewijzingscriteria. Objectieve toewijzingsregels hebben ervoor gezorgd dat iedereen, ongeacht afkomst, een sociale woning kan worden toegewezen. Enige criteria zijn de rationele bezetting en inkomens- en toelatingsvoorwaarden. Met rationele bezetting bedoelt men dat de woning 'passend' moet worden bewoond, waarbij rekening wordt gehouden met het aantal personen en hun fysieke toestand. Zo zal een alleenstaande in regel geen woning met vier slaapkamers krijgen, en zal iemand in een rolstoel niet naar een appartementje met een te dunne voordeur op de vierde verdieping in een gebouw zonder lift worden gestuurd. Normaal gezien kom je op de wachtlijst terecht en moet je je beurt afwachten. Diegene die zich voor jou heeft ingeschreven, zal dan ook voor jou een sociale woning toegewezen krijgen, tenzij je in aanmerking komt voor een van de voorrangregels.

Vroeger kon een bevriend politicus met een vriendelijk woordje al eens iemand laten voorsteken. Dat is nu in principe niet meer mogelijk met de objectieve toewijzing, zodat ook mensen van vreemde origine evenveel kansen hebben om een sociale woning te huren. Niet iedereen is hier

evenwel absoluut voorstander van, zo horen we alsmat meer. Want dat kan leiden tot samenlevingsproblemen in buurten die men verwijt op die manier sociale getto's te zijn geworden: een concentratie van arme huishoudens, afgescheiden van de 'gewone' samenleving. Anderen pleiten dan voor sociale mix als oplossing voor die getto's. Als je mensen van diverse pluimage samen laat wonen, kijkt de ene naar de andere op en hoopt men zo dat iedereen er beter van wordt. Maar klopt dit wel? We legden de kwestie voor aan Maarten Loopmans, die hierover enkele jaren geleden in opdracht van het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding een omstandig rapport schreef: **'Diversiteit en discriminatie in de sociale huisvesting: een kritische benadering van sociale mix'**. Maarten is sociaal geograaf en docent ruimtelijke planning aan de Erasmushogeschool in Brussel. Hij doet onderzoek naar stedelijk beleid en ruimtelijke ordening. Zijn vroegste interesse ging uit naar stedelijke armoede.

Objectieve toewijzingsregels onder druk?

HUURDERSblad: *Werpen objectieve toewijzingsregels een dam tegen discriminatie?*

Maarten Loopmans : In zekere mate wel, maar het verschuift ook het probleem. Tijdens ons onderzoek hoorden we dat er bij nieuwbouw of renovatie vooral wordt gemikt op woningen met niet al te veel slaapkamers, of met een open keuken, om grote gezinnen te weren. En migranten hebben doorgaans meer kinderen. Als er geen woningen voorhanden zijn met voldoende slaapkamers, dan kan hen geen woning worden toegewezen. Voor wie bij bezoek mannen en vrouwen gescheiden wil kunnen ontvangen, is een open keuken ook een probleem. Men speelt dus met de woninginrichting om bepaalde groepen te weren. Anderzijds weigeren sommige gemeenten op hun grondgebied sociale woningen te bouwen, om zo mensen met een lager inkomen te weren, net zoals andere dan weer heel strenge kwaliteitsnormen voor kamerwoningen uitvaardigen om zo kamerbewoners, die doorgaans ook een lager inkomen hebben, uit de gemeente te houden. Ten slotte wordt ook het sociale mix argument vaak gebruikt om objectieve toewijzing te omzeilen.

HUURDERSblad: *Is sociale mix dan net geen instrument om discriminatie juist tegen te gaan?*

Maarten Loopmans : De nood aan sociale woningen is groter dan het aanbod. Het zijn vooral de lagere inkomens die een sociale woning het hardst nodig hebben. Als een huisvestingsmaatschappij dan zegt dat ze een sociale mix willen creëren, dan gaan er ook woningen naar de betere inkomens in plaats van naar de lagere. In de jaren 1990 gingen sociale woningen – met het objectieve toewijzingssysteem – inderdaad naar wie het meest nodig had. Dat wordt nu deels teruggeschroefd met die sociale mix. Zo wordt sociale mix eigenlijk soms gebruikt als dekmantel om bepaalde groepen minder toegang te laten krijgen tot de sociale huur.

HUURDERSblad: *Sommige huisvestingsmaatschappijen zeggen dat er met dat objectief toewijzingssysteem alleen maar getto's zijn ge-*

creëerd en dat vooral hoogbouw broeihaarden zijn van miserie.

Maarten Loopmans :Zo'n redenering doet alsof problemen ontstaan waar mensen met een laag inkomen dicht bij elkaar wonen. Dat is niet waar. Armoede en ermee verbonden sociale problemen zijn niet door hoogbouw ontstaan, wel doordat scholen niet goed functioneren, de economie hele groepen uitsluit en de woningmarkt structureel niet voorziet in betaalbare, kwalitatieve woningen voor iedereen. En sociale mix zou dat allemaal moeten oplossen? Het is een stoplapje dat al eeuwen wordt gebruikt om de echte oorzaken te kunnen blijven negeren.

Een sociale woning enkel voor iemand van de buurt

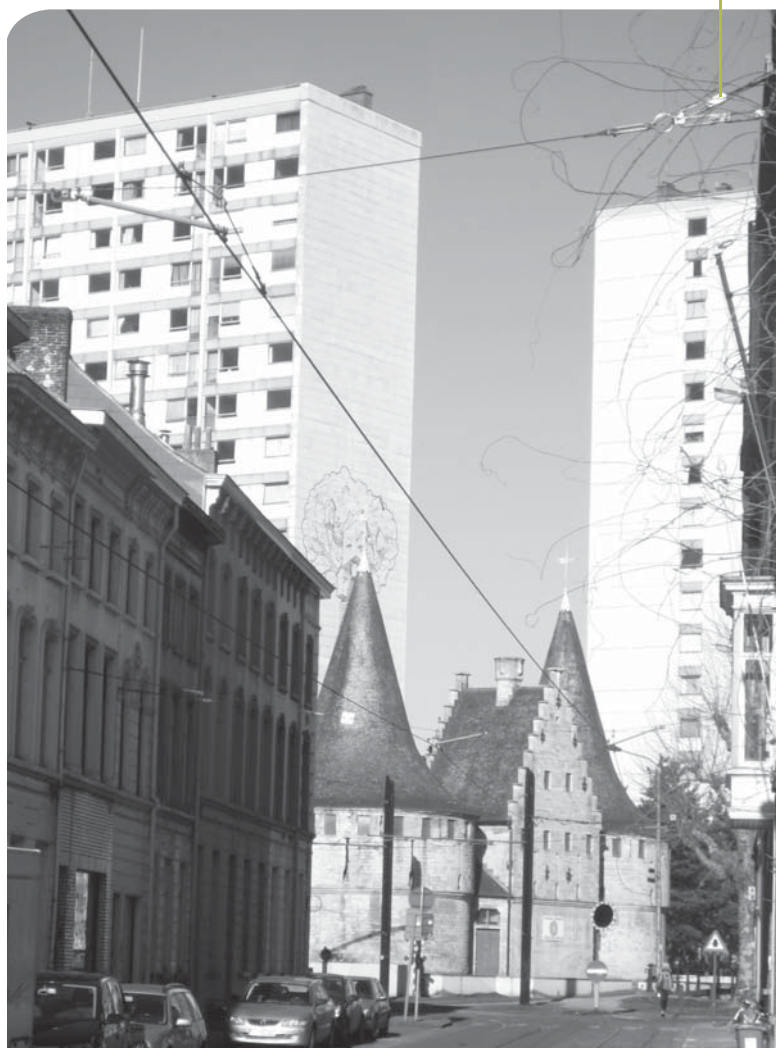
HUURDERSblad: *Naast de objectieve toewijzingsregels komen er ook steeds meer lokale toewijzingsregels, waar vaak wordt gefocust op de lokale binding. Sociale woningen gaan dan voornamelijk naar huurders die al lang in de gemeente wonen of werken.*

Maarten Loopmans :Vanuit sociaal oogpunt is de focus op lokale binding niet zo slecht. Er zijn plekken in Vlaanderen waar het steeds moeilijker wordt om met een laag inkomen nog een woning te vinden. Ook dat is sociale verdringing. Als je niet meer in je vertrouwde omgeving kunt blijven wonen, dan worden ook je sociale netwerken uiteengerafeld. En die zijn, zeker voor mensen met een laag inkomen, van levensbelang. Want de steun die vrienden en familie elkaar geven, kan een groot verschil maken wanneer je niet het geld hebt om die hulp te kopen. Een lift naar een sollicitatie kan bijvoorbeeld het verschil maken tussen werk of geen werk. Het gaat hier dus om een nobel doel, dat evenwel soms wordt misbruikt om bepaalde mensen uit te sluiten, eerder dan mensen te proberen in te sluiten. Want een migrant zal niet zo gauw een lokale binding kunnen aantonen.

Sociale mix heeft in het verleden verschillende doelen gehad, maar heeft armoede niet uit de wereld geholpen.

HUURDERSblad: *Sluit sociale mix discriminatie uit?*

Maarten Loopmans :En voor sociale mix geldt inderdaad hetzelfde: het kan worden misbruikt om bepaalde mensen te weren. Sociale mix heeft in het verleden heel verschillende doelen moeten legitimeren. Om je een voorbeeld te geven. Na zwarte zondag, de electorale doorbraak van het Vlaams Blok, werd het gebruikt om traditionele stemmen terug te winnen door racistische houdingen bij de mensen af te leren. Als je meer mensen met een verschillende afkomst laat samenwonen, leren die elkaar ook beter kennen en waarderen, heette het toen. In de jaren 1990 werd het gebruikt als instrument om armoede te bestrijden. Als lagere inkomens naast mensen met een hoger inkomen leven, dan leren die lagere inkomens de attitudes van de middenklasse en nemen ze die over. Althans, zo beweerde men. Middenklassers zijn ook veeleisender wat hun buurt betreft. Als er iets misloopt, zullen ze sneller naar de burgemeester of naar de politie bellen. Zo werd sociale mix ook een instrument in het veiligheidsbeleid: door middenklassers naar 'moeilijke' wijken te lokken, kregen politie en overheid er extra ogen en oren. Vandaag betekent sociale mix: we willen de lage inkomens weg uit de stad en de rijkere erin omdat de middenklasse meer belastingen betaalt en minder last verkoopt. Sociale mix is nu georganiseerde sociale verdringing van lagere inkomens. Over de jaren heeft sociale mix dus vele doeleinden gekend, maar er is één constante: nooit is er iemand minder arm door geworden.



Sociale mix in de sociale huur

Raakpunten tussen sociale mix en gettovorming

Maarten Loopmans :Weet je dat sociale mix aan de ene kant en segregatie (dat is sociale scheiding van verschillende bevolkingsgroepen) en extreme gettovorming aan de andere kant eigenlijk uitersten zijn die heel dicht bij elkaar staan. In beide gevallen wil men diversiteit zien verdwijnen. Met segregatie steek je andere groepen weg, bijvoorbeeld ergens aan de rand van een stad. Als je daar niet moet passeren, zal je die anderen dan ook nooit zien. Het is alsof ze er niet zijn. De extreemste vorm waren de Joodse getto's. Maar ook met sociale mix wil men die diversiteit vaak als het ware doen verdampen, de verschillen doen verdwijnen door minderheden, zoals armen of allochtonen, te dwingen hun levensstijl aan te passen aan de meerderheid. De tegenpool van die twee uitersten is integratie. Dat is het als gelijkwaardig opnemen van een bevolkingsgroep in de maatschappij en omgaan met verschil en diversiteit. Sociale mix en segregatie trachten die verschillen te ontkennen.

→ Meer over sociale mix in **HUURDERSblad** online



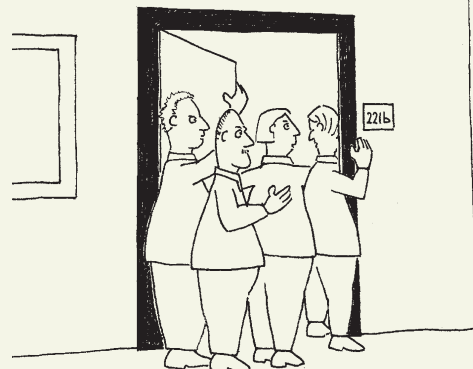
HUREN OP KAMERS: LEEFLOON ALS ALLEENSTAANDE OF SAMENWONENDE

Terwijl je vroeger droomde van een leuke woning op het platteland met tuin voor je groenten en bloemen, huur je nu, samen met vele andere mensen die je niet kent, uit financiële noodzaak een kamer in een woning. Zo kan je de woonkosten, zoals het verbruik van elektriciteit, gas en water delen. Maar je voedsel, dat koop en kook je zelf in de keuken die ook door die anderen wordt gebruikt.

Ofwel zijn er te weinig woningen, ofwel zijn ze te duur. Steeds meer mensen zijn aangewezen op een kamer in plaats van studio, huis of appartement. Ofwel is dat in een kamerwoning, een woning die hiervoor zo speciaal werd gebouwd. De kamers hebben elk hun bel en brievenbus en kunnen op slot. De privacy van de bewoners speelt zich grotendeels af in die kamer. Ook het gemeenschappelijk sanitair kan op slot. Toilet, keuken of badkamer worden gedeeld. Op de dienst bevolking staan ze ingeschreven als apart adres. Huur je daar zo'n kamer, dan sta je ingeschreven als alleenstaande en ontvang je ook een leefloon als alleen-

staande. Maar de laatste tijd zie je ook meer en meer dat mensen een kamer in een woning huren die niet geconcipeerd is als kamerwoning maar in feite een gewone eengezinswoning is. Toch is er tussen de verschillende huurders geen enkele familiale of vriendschappelijke band en vormen ze allermist een gezin en delen zo goed als geen gemeenschappelijke huishoudkosten. Net zoals kamerbewoners in een kamerwoning, koopt elk er zijn eigen eten. Wat is dan het verschil, zou je dan zeggen. Probleem is dat het nog altijd om een eengezinswoning gaat, die ook zo staat ingeschreven bij de dienst bevolking. Als zich daar dan verschillende huurders domiciliëren, worden die allemaal als samenwonend beschouwd. En dat heeft zo zijn gevolgen als je van een werkloosheidsuitkering of leefloon moet zien rond te komen. Een probleem dus.

Het ocmw van Gent heeft, op initiatief van de Groenfractie, beslist om huurders die een kamer in een eengezinswoning betrekken, voortaan toch als alleenstaande te beschouwen. Voorlopig gaat het enkel nog om Gentse leefloners. En dat is goed nieuws voor hen, want zo ontvangen ze een hoger leefloon. Reden is dat deze mensen geen economisch voordeel halen uit het samenwonen, aangezien ze er geen gemeenschappelijk huishouden op na houden. Vrienden die er bewust voor hebben gekozen om samen een eengezinswoning te huren, worden dan weer wel als samenwonend beschouwd. Verschil met kamerbewoners is dat dergelijke vrienden op hetzelfde moment het huurcontract aangaan en wel een gemeenschappelijk en dus kostenbesparend huishouden hebben, in die zin dat de boodschappen samen worden gedaan. Ze vormen als het ware een gezin (zie hiervoor ook Huurdersblad 215).



En wat met je werkloosheidsuitkering?

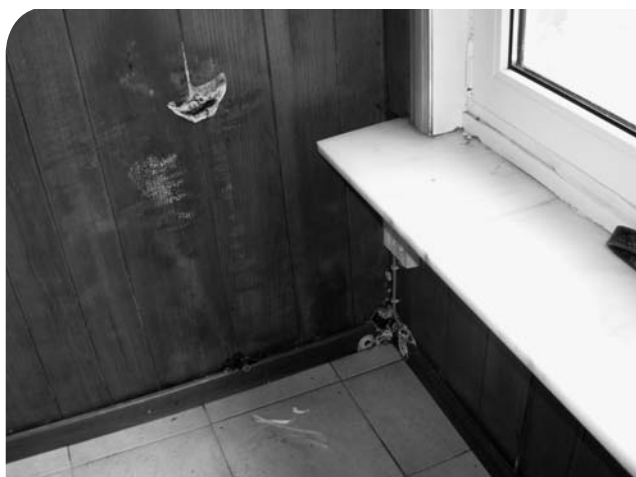
Deze nieuwe maatregel van het Gentse ocmw kan een verschil maken. Zo bedraagt vanaf 1 september 2013 het leefloon voor een alleenstaande 817,36 euro en voor een samenwonende 544,91 euro. Belangrijk om te onthouden is wel dat deze maatregel enkel van toepassing is voor het leefloon dat door het ocmw wordt uitbetaald en niet voor bijvoorbeeld de werkloosheidsuitkering. Het is nog maar de vraag of de RVA dezelfde redenering zal volgen. Nochtans wees op 4 februari 2013 de Arbeidsrechtbank van Oudenaarde de RVA in een soortgelijke zaak terug. Een man uit Aalst verklaart alleenstaand te zijn, maar de RVA ontdekte dat er op hetzelfde adres nog vijf andere mensen staan ingeschreven. Waarop het werkloosheidsbureau van Aalst zijn recht op een uitkering als alleenstaande intrekt en zelfs terugvordert. Maar de arbeidsrechtbank zag dat anders. Ofschon sommige kosten wel werden gedeeld (water, elektriciteit en vuilniszakken) had elke bewoner een eigen leefeenheid en werden andere kosten niet gedeeld, zoals voeding en persoonlijke hygiëne, zodat dit geen kostenbesparend effect had. In die omstandigheden werd geoordeeld dat er geen sprake is van een gemeenschappelijk huishouden. De bewoners hebben elk een eigen vertrek en staan alleen in voor de organisatie van hun individuele huishouden. De arbeidsrechtbank beschouwt deze samenlevingsvorm niet als samenwonen en vernietigt de beslissing van de RVA om de man een uitkering als samenwonende te geven.

Verschil tussen kostendelend samenhuizen en kamerwonen

► Maar wat bij twijfel? Dan gaat het Gentse ocmw de woning zelf gaan bekijken. Gaat het duidelijk om een kamerwoning of eerder om een eengezinswoning die in de praktijk wordt gebruikt als kamerwoning? Hebben de bewoners een gemeenschappelijke huishouding of niet? Hebben ze allemaal individuele huurcontracten met een verschillende aanvangsdatum? Kenden ze elkaar voor ze het pand huurden of gaat het om vrienden die samen gekozen hebben om met één huurcontract de hele woning te huren om zo op de woonkosten en het huishouden te besparen? Wordt er hoofdzakelijk in de kamer geleefd of omgekeerd: hoofdzakelijk in de keuken en woonkamer en dienen de kamers, die zelfs niet eens kunnen worden afgesloten, alleen maar om te slapen? Laat iedereen zijn persoonlijke spullen achter in de bad- en woonkamer? Allemaal indicaties die bepalen of het om kostendelend samenhuizen of kamerwonen gaat.

DE BELGISCHE WOONFISCALITEIT HERVORMD?

Woningprijzen in België voor minstens de helft overgewaardeerd. Banken kennen steeds minder leningen toe. Sparen brengt zo goed als niets op... Economen en woonspecialisten blijven het herhalen: voor een huis betaal je in ons land veel meer dan elders in Europa. Niet zozeer in centen, maar wel in vergelijking met de huurprijzen en de inkomens. Oorzaak zou die beruchte baksteen in onze maag zijn.



De huurwoning nog te veel aan het lot overgelaten.

Ofschoon huren iets voordeliger is als je alle kosten van de eigenaar in de rekenmachine stopt, zoals registratierechten, onroerende voorheffing en de facturen voor reparaties en onderhoud, verkiest de Belg toch nog altijd zijn eigen woning. Woonzekerheid is hier een belangrijk argument. Want ook al woon je al jaren in je ideale huurhuis, vroeg of laat kan een familielid van de verhuurder er zijn oog op laten vallen en word je opgezegd voor eigen gebruik. Komt daarbij dat de rentevoet momenteel historisch laag is, waardoor je er meer kunt lenen. Dus toch maar liever in je eigen huis?

En ondanks de crisis zijn de woningprijzen in ons land niet gedaald. Maar misschien dat dit wel het geval zal zijn na de verkiezingen van mei 2014. Het gerucht doet de ronde dat de verhuurder dan zal worden belast op zijn reële huurinkomsten in plaats van op het kadastraal inkomen (zie ook Huurdersblad 217 online). Dat zou een gemiddelde verhuurder wel eens kunnen doen beslissen zijn huurwoning dan toch maar te verkopen, met als gevolg dat er plots veel meer woningen te koop zullen staan, wat de woningprijzen onder druk kan zetten. Maar opnieuw blijft de huurder in de kou staan. Niet alleen dreigt zijn woning te worden verkocht en moet hij vroeg of laat verhuizen, ook het aantal overblijvende huurwoningen wordt kleiner, wat een stijging van de huurprijs alleen maar in de hand kan werken.

Blijft wonen in Vlaanderen nog betaalbaar?

Geen onbelangrijke vraag wanneer binnenkort – na de verkiezingen van volgende mei – niet alleen de woninghuurwet maar ook de woonbonus

naar Vlaanderen wordt overgeheveld. Met die woonbonus krijgt sinds 2005 iedereen die een eigen woning aankoopt en hiervoor een hypothecaire lening aangaat, een fikse fiscale tussenkomst van de overheid. Vraag is of dat overheidsgeld voor wonen wel naar de juiste personen gaat. Dat wilde het armoedeplatform *Decenniumdoelen 2017* ook wel eens weten. Op een studievoormiddag eind december van vorig jaar in Brussel werd de vraag in het publiek gegooid: moet de overheid haar geld niet beter besteden aan diegenen die dat het meest nodig hebben: armere mensen die noodgedwongen een slechte woning aan een te hoge prijs huren? Frank Vastmans van de KU Leuven verwees er die te dure woningprijzen in ons land trouwens meteen naar de prullenmand. Zijn stelling: het is net het budget dat een koper aan zijn woning wil hangen, dat de woningprijzen bepaalt.

Maar welke elementen zitten er dan allemaal in dat beschikbare budget, en wat is de impact ervan op de aankoopprijs?

① Inkomen: woningprijzen overgewaardeerd?

Zijn de woningprijzen in België dan inderdaad sterk overgewaardeerd, zoals vaak wordt gezegd? Want sommige specialisten beweren dat ze zelfs tot 50 % duurder verkocht worden dan wat ze eigenlijk waard zijn. Hiervoor wordt de 'price to income ratio' uit de lade gehaald: de woningprijzen zouden te hoog zijn in vergelijking met het inkomen van de mensen die een eigen woning willen kopen, of zouden willen kopen maar dit niet kunnen omdat het te laag is. Anderen vinden dergelijke nieuwsberichten niet meer of minder dan klinkklare nonsens.

Want niet je inkomen is belangrijk, wel wat je afbetaalt. Als je inkomen met 1 % stijgt, gaat je budget evenredig met 1 % omhoog. De hoogte van je inkomen is dus niet doorslaggevend, wel het deel dat naar de afbetaling gaat.

Veel mensen besteden 25 % van hun inkomen aan de aflossing van hun lening. Maak daar 26 % van, en je kan 4 % meer besteden.

② Fiscale optimalisatie door de woonbonus

Met de woonbonus wou de regering vooral jonge starters een grotere marge geven door het fiscale voordeel naar voren (naar de start van de woonloopbaan) te verschuiven, terwijl men dus nog jong is, wanneer



je minder verdient en je dat voordeel meer nodig hebt. Pas na tien jaar vermindert dat voordeel: men gaat ervan uit dat je tegen dan al genoeg reserves hebt. Met de woonbonus heeft de jonge starter een grotere marge om een woning aan te kopen en kan hij meer lenen, en bieden, maar biedt je 'concurrent' ook meer, wat tot hogere prijzen leidt.

③ Langere hypothecaire leningen: meer budget en hogere prijzen

Veel mensen lenen voor twintig jaar. Maar leen je op 21 jaar, dan kan je 3 % meer uitgeven. Met een langere leenperiode kan je trouwens ook langer profiteren van de fiscale voordelen. Het is dan ook niet zo verwonderlijk dat jonge koppels alsmat langere leningen aangingen. Hypothecair lenen is vooral een manier geworden tot fiscale optimalisatie: hoe krijg ik het meest uit de belastingen die ik moet betalen. En hier zien we de looptijdparadox. Het zijn niet de hogere woningprijzen die huishoudens naar langere leningen dreven. Het is net omgekeerd dat de mogelijkheid om langer te profiteren van de woonbonus voor hogere prijzen heeft gezorgd. Het is ook voor-

deliger meteen te kopen, met een afbetaling van een jaar meer, dan eerst nog eens dat jaar te sparen en dan pas tot de aankoop van een woning over te gaan.

④ Interestvoet: hoe lager die is, hoe gevoeliger hoger je budget is

De interestvoet heeft de afgelopen jaren een grillig parcours achter de rug: in de jaren 1980 extreem hoog met pieken van 14 %, in 2010 historisch laag (4 %). En vooral die interestvoet heeft een grote impact op de aankoopprijs van de eigen woning. Bij gelijkblijvende maandelijkse afbetalingen brengt een stijging van de interestvoet van 5 naar 6 % een daling van het ontleeningsbedrag van maar liefst 10 % met zich mee. Wat betekent dat nu? Als je vrienden vorig jaar een woning hebben gekocht en hebben geleend aan 5 % op 25 jaar, en jij doet dat nu voor dezelfde termijn aan 6 %, dan heb je 10 % minder afbetalingscapaciteit en kan je een tiende minder budget kwijt voor dezelfde woning. De interestvoet heeft veruit de grootste impact op het budget voor je droomwoning.

Maar wat betekende dit voor de woningprijzen in België?

Wat optimaal is voor persoon A afzonderlijk, en ook optimaal voor persoon B, is niet altijd optimaal voor A en B samen. Want als iedereen langer leent, wordt dat de norm. Als persoon A door de langere looptijd meer kan bieden voor hetzelfde huis, zal B niet willen onderdoen en ook meer bieden. Gevolg is dat de woningprijzen stijgen. Het fiscale voordeel voor de koper wordt dan uiteindelijk een economisch voordeel voor de verkoper. Heeft dat allemaal gevolgen op de prijzen op de huurmarkt? Niet de lage interestvoet maar wel het fiscaal voordeel van de woonbonus zorgde voor hogere huurprijzen. Moet de huidige woonfiscaliteit, met de woonbonus, dan niet worden hervormd eens die in Vlaamse handen is? Moet dat overheidsgeld voor wonen niet naar de huurder, wiens inkomen over het algemeen lager is dan iemand die in zijn eigen woning leeft, bijvoorbeeld met een verhoogde huursubsidie?

Één derde is de max!

Over enkele maanden moeten we met zijn allen naar het stembokje voor wat misschien een van de belangrijkste verkiezingen wordt genoemd. Ook voor de huurder trouwens, want na de verkiezingen valt de private huurwet in Vlaamse handen. Op initiatief van Huurderssyndicaat Limburg werd de campagne *1/3 is de max* gelanceerd. Net geen 127.000 huishoudens op de private huurmarkt ondervinden moeilijkheden om de huurprijs te betalen. Bij de laagste inkomens houdt maar liefst 92 % van de private huurders na de betaling van de huur niet genoeg over om een menswaardig leven te kunnen leiden. De huidige huurpremie en huursubsidie vormen slechts een druppel op een hete plaat: amper

15.000 private huurders doen hier een beroep op. 38 % van de private huurders heeft een woning van ontoereikende kwaliteit of met een gebrek aan elementair comfort. Hoewel het Vlaamse woonkwaliteitsbeleid heel wat instrumenten biedt om die gebrekkige kwaliteit aan te pakken, blijven kwetsbare groepen door de mazen van het net vallen. Ze willen de relatie met hun huisbaas niet op het spel zetten of hebben schrik om uit huis te worden gezet als dat ongeschikt of onbewoonbaar wordt verklaard. Bovendien zijn er ook nauwelijks mogelijkheden tot herhuisvesting voorhanden.

Huren in het verkiezingsdebat

In principe zou men niet meer dan één derde van zijn inkomen aan woonkosten (huur + energie en water) mogen besteden. Om dit te bereiken zijn verschillende maatregelen nodig, die zowel op de vraag- als aanbodzijde van de woonmarkt inspelen, die ervoor moeten zorgen dat ook mensen met een laag inkomen hun recht op wonen (betaalbaar, kwaliteitsvol en met woonzekerheid...) gerealiseerd zien. Daarom is een substantiële huursubsidie broodnodig, samen met flankerende maatregelen zoals huurprijsregulering. Er zijn 150.000 extra huurwoningen nodig, waarvan minstens de helft sociale. Bovendien moet er ook werk worden gemaakt van de nodige kwaliteitsverbetering op private en

sociale huurmarkt. Dit betekent onder meer het stimuleren van de renovatie van private huurwoningen en het koppelen van de huurprijs aan de kwaliteit via marktgecorrigeerde referentiehuurprijzen. Verhogen van het aanbod betekent ook dat er gekeken wordt naar de ontwikkeling van alternatieve woonvormen.

Sinds de Tweede Wereldoorlog is er in België, via allerlei fiscale voordelen, vooral ingezet op het verwerven van een eigen woning. In combinatie met de stijging

van de levensstandaard en een lage rente hebben deze voordelen tot een hoog percentage aan eigendomswohnungen geleid. Ongeveer twee derde van de Belgische huishoudens woont momenteel in een eigen, private woning.

De woonfiscaliteit (en dan vooral de woonbonus) is voor de overheid een grote investering: bij ongewijzigd beleid zal het budget hiervoor in 2014 ongeveer 1,7 miljard euro bedragen, en in 2024 oplopen tot 2,9 miljard euro. Ter vergelijking: het huidige budget voor het Vlaamse woonbeleid bedraagt 650 miljoen euro. Het gevoerde beleid blijkt bovendien belangrijke negatieve neveneffecten te veroorzaken. De fiscale voordelen hebben vooral voor duurdere huizen en leningen met langere

looptijd gezorgd. Ook blijken de voordelen vooral te gaan naar de hogere inkomens, die deze maatregelen niet echt nodig hebben om een woning te verwerven. Omdat de private huurprijzen uiteindelijk ook de hogere aankooprijzen volgen, betalen huurders onrechtstreeks mee, hoewel ze niet van de voordelen genieten. De woonbonus is dus zowel inefficiënt als onrechtvaardig. Daarom is een heroriëntering en meer selectieve inzet van de overheidsuitgaven voor wonen nodig. Met het geld dat hiermee op termijn vrijkomt, kan er werk worden gemaakt van de broodnodige ondersteuning en uitbouw van zowel de private als sociale huurmarkt.

Geld voor
woonbonus naar
huursubsidie?



Geen overheidsgeld voor een energieverblindende woning

Moeten we de woonbonus dan maar ineens volledig afschaffen? Of zijn er haalbare alternatieven met zowel voor huurder als eigenaar voordelen? De woonbonus houdt geen rekening met het inkomen en is weinig selectief. Meerverdieners profiteren zelfs meer. Met selectievere subsidies kan je mensen helpen die die hulp het meest nodig hebben. Hoe selectiever je die toekent, hoe efficiënter ze kunnen zijn, zowel voor de subsidiërende overheid, qua te besteden middelen, als voor de begunstigde, die hierdoor daadwerkelijk wordt geholpen. De woonbonus werkt ook aselectief qua ruimtelijke ordening. Kijk maar naar de verkavelingen, waar koning auto regeert. Zo zou de woonbo-

nus bijvoorbeeld veeleer kunnen worden aangewend voor inbreidingsgerichte aankopen. Belangrijk is dat iedereen goed woont, los van het individu – huurder of eigenaar – maar dat de overheid dat voortaan ook bekijkt vanuit de ruimtelijke ordening en energiezuinigheid van de woning: dat de hele samenleving baat heeft bij de overheidsmiddelen die naar wonen gaan. Zo zou de overheid met sociale woonleningen kunnen werken, afhankelijk van je inkomen en onafhankelijk of je koopt of huurt. Sociale leningen moeten dan gaan naar mensen die er bewust voor kiezen om 'goed' te wonen, in de zin van energiezuinigheid (uitstoot van broeikasgassen en isolatie) als ruimtelijke ordening. Dus geen sociale lening voor een te grote villa in een verkaveling waarbij je voor elke verplaatsing afhankelijk van de auto bent.

VLAAMS FONDS TER BESTRIJDING VAN UITHUISZETTINGEN

Een goede huurwoning vinden is geen evidentie, ze behouden misschien nog minder. Wat moet je bijvoorbeeld doen als je bedrijf naar exotische oorden trekt, hier de deuren sluit en je plots al je uitgaven met een veel lagere werkloosheidsuitkering moet zien te beheren? Wat ga je deze maand overslaan: het dringende bezoek aan de dokter voor je oudste, wat eigenlijk vorige maand al had moeten gebeuren, of de huur? Geen van beide, maar het minst dringendst lijkt je nu de huur. En dus sla je de betaling van de huishuur met een bang hart een maand over. Tot je grote opluchting is de enige reactie van de verhuurder een boos telefoontje. Als je de volgende maand moet kiezen tussen opnieuw de huur of deze keer de schoolfactuur van je jongste, is je keuze snel gemaakt. Nog één keer zal wel geen kwaad kunnen, hoop je.

En laat dat net veel verhuurders afhaken en hun woning verkopen in plaats van nog verder te verhuren. Want ook voor hen is een uithuiszetting van de huurder geen pretje. Hij moet een advocaat nemen, een procedure bij de vrederechter starten, en dan nog aan zijn geld zien te geraken... Want zelfs al beschikt hij over een vonnis, als de huurder geen of weinig inkomsten heeft, is het voor de verhuurder niet zo gemakkelijk om aan zijn geld te geraken en is de volgende stap al meteen beslag op loon of huisraad, wat ook een hele rompslomp met zich meebrengt.

Voor huiseigenaars die hun werk verliezen, bestaat sinds 2008 een *verzekering gewaarborgd wonen*, waarop ze een beroep kunnen doen als ze de lening even niet kunnen afbetalen (zie Huurdersblad 214). Maar voor huurders die in hetzelfde schuitje zitten, bestond zoiets niet. Nu wel. Vanaf dit jaar kan de verhuurder zich aansluiten bij het *Vlaams fonds ter bestrijding van uithuiszettingen*. Dat beschermt hem tegen achterstallige huurgelden van zijn huurder. Voor 75 euro per huurcontract kan hij zich bij dat fonds aansluiten. Dat bedrag kan niet contractueel op de huurder



Geen fonds voor woningen met schimmel

worden afgewenteld. Het is bedoeld voor private verhuurders die een woning in Vlaanderen verhuren aan een natuurlijke persoon die er zijn hoofdverblijfplaats heeft. Het huurgarantiefonds, zoals het ook wel eens wordt genoemd, kan bij het rijksregister nagaan of de huurder is ingeschreven op het adres van de woning. Het gaat hier ook enkel om huurcontracten die na 1 januari 2014 zijn gesloten. Om te vermijden dat de verhuurder zich pas aansluit op het moment dat de huurder met achterstallen zit, moet dat meteen, uiterlijk binnen de twee maanden na ondertekening van het contract. Kan je als huurder afdwingen dat je verhuurder tot het fonds toetreedt? Neen, maar je kan het hem natuurlijk wel voorstellen.

De huurwoning mag geen gebreken vertonen en moet beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse wooncode. Ofschoon het vooral de armste mensen zijn die doorgaans noodgedwongen een woning van bedenkelijke kwaliteit huren en een vergroot risico lopen op achterstallen, is het een vaste lijn van de Vlaamse regering om geen overheidsgeld in woningen te stoppen die niet beantwoorden aan de Vlaamse kwaliteitsvereisten.

Fonds komt tussen als huurder de door de vrederechter opgelegde afbetaling niet nakomt

Als de huurder dan drie maanden achterstal heeft, moet de verhuurder naar de vrederechter om het contract te laten ontbinden. Binnen tien dagen moet hij het huurgarantiefonds hiervan op de hoogte brengen. De vrederechter zal de huurder dan uitstel van betaling verlenen en hem een afbetalingsplan van maximum één jaar opleggen. Als de huurder zich niet houdt aan dat afbetalingsplan, wordt het fonds op de hoogte gebracht, dat de achterstallen dan via de deurwaarder aan de verhuurder betaalt. Het komt dus pas financieel tussen als de huurder zijn achterstallen niet aanzuivert. Een huurder die werkloos of ziek is en voor wie het fonds tijdelijk de huur betaalt, blijft wel met hetzelfde betalingsprobleem zitten voor de komende maanden. Kan de vrederechter dan beslissen dat dit fonds langer moet tussenkomen? Neen, de tegemoetkoming bedraagt drie maanden huur, met een maximum van 2.700 euro. Met het fonds krijgt de huurder ademruimte om zijn zaken financieel op orde te krijgen.

› Wat gebeurt er als de woning verkocht is? Bij verkoop treedt de nieuwe eigenaar in dezelfde rechten en plichten als de verkoper. Die redenering kan ook worden gevolgd voor het huurgarantiefonds. Of de verkoper verplicht is de koper op de hoogte te brengen van zijn aansluiting, is nog niet helemaal duidelijk (minister voor wonen, Freya Van den Bossche, liet in het Vlaams parlement weten dat de verkoper hiertoe niet verplicht is), maar doet hij dat wel, dan brengt de nieuwe eigenaar het fonds best zo snel mogelijk op de hoogte van het feit dat hij nu verhuurder is.

SCHRIFTELIJK HUURCONTRACT MOET VOORTAAN OOK GEBOORTEPLAATS VERMELDEN

Huurwet op 1 februari 2014 veranderd

Als je nooit iets op papier ondertekend hebt maar je betaalt wel elke maand de huurprijs, heb je dan wel een huurcontract? En hoe kan je dat bewijzen?

Vroeger kon je kiezen tussen een mondeling of schriftelijk huurcontract. Als je elke maand de huishuur betaalde, dan werd dit niet anders dan als een huurcontract beschouwd, dat volledig door de huurwet werd geregeld. In 2007 veranderde dit en moest elk huurcontract op papier. Is dat niet het geval, dan kan de partij die hierbij het meeste belang heeft, aan de andere partij de omzetting naar een schriftelijk contract vragen, dat dan de identiteit van huurder en verhuurder moet vermelden, de aanvangsdatum, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die deel uitmaken van het contract, en uiteraard ook de huurprijs. Bovendien moet de verhuurder sindsdien het contract laten registreren. Bedoeling is een databank van alle huurcontracten samen te stellen, om zo een zicht te krijgen op de private huurmarkt en de huurprijzen. Om de verhuurder aan te sporen het huurcontract te laten registreren, werd er een sanctie aan gekoppeld: is het negenjarig contract niet geregistreerd, dan kan de huurder daar zonder problemen van af, zonder opzegtermijn van drie maanden en zelfs zonder vergoeding als hij de woning in

de eerste drie jaar van de negenjarige termijn verlaat. Om te weten te komen of zijn contract dan geregistreerd is, moet hij terecht bij het registratiekantoor. Maar daar vinden ze de juiste gegevens niet altijd terug.

En dat is nu opnieuw veranderd. Op 31 december 2013 verscheen in het Belgisch Staatsblad de wet van 21 december 2013 houdende diverse fiscale en financiële bepalingen, een programwet met heel wat wijzigingen van diverse pluimage, onder meer voor het registreren van allerlei contracten en authentieke aktes. Voor elk nieuw huurcontract dat vanaf 1 februari 2014 wordt gesloten, moeten nu ook de naam, de twee eerste voornamen, de woonplaats en datum en plaats van geboorte van zowel huurder als verhuurder worden vermeld. Deze nieuwe vermeldingen zijn niet verplicht voor de hernieuwing van contracten die voor 1 februari 2014 werden gesloten. Hernieuwing kan als de voorwaarden van het contract veranderen, bijvoorbeeld een verhoging van de huurprijs. Bedoeling van deze wetswijziging is dat er juistere en vollediger informatie in de databank van de

registratiekantoren wordt verzameld, wat belangrijk is als men die private huurmarkt en de huurprijzen verder en grondiger wil bestuderen.

Ook je rijksregisternummer in het huurcontract?

Aanvankelijk wilde de regering ook het rijksregisternummer verplicht in het huurcontract zien. Maar daar heeft de privacycommissie, die waakt over de bescherming van ieders persoonlijke levenssfeer, nog een stokje voor kunnen steken. In haar advies van 3 december 2013 stelt ze de noodzakelijkheid van de verplichte vermelding van het rijksregisternummer in vraag. *Dient een opname van het rijksregisternummer het algemeen belang als je weet dat de uiteindelijke bedoeling er enkel in bestaat dat nummer als mogelijks onderzoeksgegevens te bewaren in de databank van de hypotheekkantoren?* Bovendien is de verhuurder (en trouwens ook omgekeerd de huurder) helemaal niet gemachtigd om het rijksregister van de huurder op te vragen of te verwerken. Mogelijks wilde de regering dat anders zien en hiervoor een wettelijke basis scheppen, maar de commissie herhaalt dat zo'n ingrijpende ingreep niet nodig is. De regering heeft dat advies wijselijk gevolgd.

Geboorteplaats: mogelijke vorm van discriminatie

Maar de geboorteplaats moet dus wel in het huurcontract. Schreven we in Huurdersblad 215 (juni 2013, zie website en doorklikken naar Huurdersblad archief) nog dat een vastgoedmakelaar door de antiwitwaswet verplicht is de geboorteplaats van de huurder op te vragen maar dat hij dit om mogelijke discriminatiegronden niet mag doorgeven aan de eigenaar, dan moet diezelfde geboorteplaats nu verplicht in elk huurcontract vermeld staan. Zal dit dan niet leiden tot meer discriminatie op de private huurmarkt...? → Wil je meer lezen over deze huurwetwijziging en wat de gevolgen zijn als het huurcontract dan niet kan worden geregistreerd, neem dan een kijkje op **HUURDERS**blad online.



Blijft huurcontract zonder vermelding geboorteplaats huurder geldig?



AFBRAAK VAN DE GENTSE RABOTTORENS: RABOT 4-358

Het verhaal van een wijk die gedoemd is te verdwijnen, in een toneelvoorstelling en in een boek gegoten...

Sociale hoogbouw. Het heeft altijd al gemengde gevoelens opgeroepen. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen werken grote gebouwen kostenbesparend, voor anderen zijn het ware getto's waar veel mensen op een te klein oppervlak moeten samenwonen, met de bijhorende leefbaarheidsproblemen van dien. Sociale hoogbouw bepaalt ook mee de skyline van het stadsbeeld.

Maar huisvestingsmaatschappijen moeten ook de gordel aanspannen en soms is de verleiding groot om met goedkopere en minderwaardige materialen te werken. Na veertig jaar dienst drong zich dan ook een ingrijpende beslissing voor de drie Gentse Rabottorens op. Tot op de draad versleten moest worden gekozen tussen grote renovatiewerken of afbreken. Het werd uiteindelijk dat laatste. De drie torens, vaak verguisd omdat ze het historisch centrum van de stad ontsieren, gaan de komende jaren tegen de vlakte en worden door lagere gebouwen vervangen. Het inspireerde theatermaker Simon Allemeersch ertoe om in de oudste toren, die als eerste wordt afgebroken, meer dan twee jaar zijn atelier te vestigen om er een voorstelling en een boek (→ meer hierover in **HUURDERS**blad online) *Rabot 4-358* (de titel verwijst naar de originele huisnummers van de eerste toren) over te maken, die op 23 januari 2014 in première ging in de Gentse Vooruit. Nog onder de indruk spraken we achteraf met hem af over hoe hij de afgelopen twee jaar heeft ervaren.

Soep op maandag

HUURDERSblad: *Ik heb de Rabottorens leren kennen toen ik in Gent op studentenkamers zat. Samen met een vriend schuimden we de stad af, op zoek naar voor ons onbekende buurten. Toen we plots oog in oog stonden met de torens, was het eerste wat die vriend verontwaardigd uitriep hoe het toch mogelijk was dat ze die torens zo dicht bij het historisch centrum en de middeleeuwse torentjes hadden durven zetten. Hoe heb jij ze leren kennen?*

Simon Allemeersch: Ik heb tien jaar in Gent gewoond. Dan leer je op den duur wel het zicht en de buitenkant van de torens kennen en de krantenkoppen. Zo kent iedereen wel het verhaal over de veelvuldige brandstichtingen in een van de torens door een pyromaan. En dan lees je achteraf dat twee

oudere vrouwtjes schuldig waren, terwijl het Vlaams Belang er als de kippen bij was om er politieke munt uit te slaan door met een beschuldigende vinger te wijzen naar de vreemdelingen. Maar ik heb de torens echt leren kennen toen een oude schoolvriend, Wannes Degelin van Samenlevingsopbouw Gent, me vertelde dat ze zouden worden afgebroken. Hij werkte er al langer en kende mijn sociaal artistiek werk. Hij vroeg me of ik niet iets wilde doen met dat gegeven. Na wat aarzelen heb ik heb toegezegd en besloten om in een van de leegstaande appartementen mijn atelier te vestigen. Stonden de bewoners aanvankelijk wat huiverachtig tegenover mij, na verloop van tijd sprongen ze elke week binnen voor een kom soep. Als ik er eens een langere tijd niet was, wisten ze het wel. De voorstelling is een zoektocht naar antwoorden op vragen over de woontorens, een reconstructie van het verhaal van de gebouwen en van de dromen van de huurders.

Van een toren voor dikke nekken naar stadskanker

HUURDERSblad: *Ik hoorde dat in het begin de bewoners voor dikke nekken werden aanzien?*

Simon Allemeersch: Ja, dat klopt. Daar zit ook een verhaal achter. De oorspronkelijke bewoners kwamen voornamelijk uit het Patershol en het Prinsenhof. Nu twee geëerde woonbuurten maar in de jaren 1960 hadden ze een bedenkelijke reputatie en waren de leefomstandigheden en woonkwaliteit er erbarmelijk. De verhuurders waren daar toen tegelijk ook cafébaas en werkgever van de huurders. Er hoeft geen tekeningetje bij dat als je loon van dezelfde man komt waar je na het werk je pinten gaat drinken en waarmee je dan ook nog eens de huur moet betalen... dan komen daar al gauw schulden van. Het Patershol werd dan ook door iedereen die er niet moest zijn, gemeden. In die tijd voerden daar trouwens ook de eerste pandinisten, een historische kraakbeweging, hun acties.

Na de voorstelling de optocht in het Rabot
(© foto Wannes Degelin)



Theatermaker Simon Allemeersch verbleef meer
dan twee jaar in de torens

De stad heeft toen beslist dat er dringend iets moest worden gedaan aan de huisvesting in die twee wijken. En van een ondermaatse woning mochten de mensen dan naar een appartement met een geweldig uitzicht, met parlofoon, centrale verwarming en een Amerikaanse keuken (open naar de woonkamer)... Dat werd als een grote stap vooruit gezien. En dus werden ze al gauw dikke nekken genoemd. De ironie wil dat het Patershol nu een fel gegeerde buurt is waar de huizen stukken van mensen kosten en dat nu nog niemand in de Rabottorens wilde wonen.

HUURDERSblad: *Ja, net zoals de voormalige blokken in de Brugse Poort, die trouwens al lang zijn afgebroken en vervangen, werden de torens aan het Rabot al vlug een stadskanker. Hoe snel kan het gaan?*

Simon Allemeersch: Dat is inderdaad een wrede evolutie die heel snel is gegaan. Was de eerste toren nog tamelijk kwalitatief, met de bouw van de tweede en de derde ging het wegens besparingen bergaf qua kwaliteit. En mindere kwaliteit trekt automatisch ook lagere inkomens aan. Daar waar in de jaren 1960 nog de betere inkomens in de eerste toren terechtkwamen, dropte het OCMW twintig jaar later vooral zijn cliënteel in de twee volgende torens.

Fusie huisvestingsmaatschappijen bezegelt lot torens

HUURDERSblad: *Toch zien we dat vele sociale huisvestingsmaatschappijen beslissen om bestaande hoogbouw te renoveren in plaats van af te breken. Waarom moesten de Rabottorens verdwijnen?*

Simon Allemeersch: Dat idee sluimerde al heel lang maar werd met de fusie van de huisvestingsmaatschappijen met rode stempel plots heel concreet. Door die schaalvergroting, want plots was het nieuwe Woningent de op een na grootste maatschappij in Vlaanderen, werd het mogelijk om alle huurders van de torens in andere, bestaande woningen te herhuisvesten.

HUURDERSblad: *En toch vind ik het raar vinden dat de torens verdwijnen. De Sint-Baafskathedraal staat net weer onder de steigers. Waarom dan niet de Rabottorens? Ik kan me het protest voorstellen mocht de Antwerpse Boerentoren worden afgebroken...*

Simon Allemeersch: Weet je, een Engels



Sporen van 40 jaar huren (© foto Maarten De Vrieze)

model promoot de 30-60-90-jaren regel. Dat betekent dat na de eerste dertig jaar men nagaat of het gebouw wordt gerenoveerd of afgebroken. Na zestig jaar volgt een tweede evaluatie. En na negentig jaar volgt meestal afbraak. Toch zijn er uitzonderingen. Zo zullen de woontorens van architect Renaat Braem (*1910-†2001) de tand des tijds wel doorstaan. Hij wilde via zijn architectuur mee vorm geven aan heel het maatschappelijke gebeuren. Dat was een architect met visie. Maar hij kreeg ook een begroting met visie... Sociale woningbouw is ook wel ideologisch getypeerd. Zo bouwen katholiek geïnspireerde huisvestingsmaatschappijen meestal tuinvijken, terwijl liberaal en socialistisch geïnspireerde maatschappijen meer verticaal bouwden, in de geest van de CIAM-gedachte (zie kader). Wist je dat de sociale huurwoningen in de Gentse laagbouwwijk Malem geen douche hebben. De katholieken vonden die onzedig: naakt rechtop staan zou tot ontucht leiden. Niet dat ik voor de verzuiling van Vlaanderen ben, maar je ziet toch dat er zelfs in sociale woningbouw een visie schuilt.

HUURDERSblad: *Slotvraagje. Rudy Trouvé (deus, Dead Man Ray, Kiss My Jazz en Goreslut) stond in voor de overigens zeer sfeervolle muziek van de voorstelling. Hoe heb je hem zover kunnen krijgen?*

Simon Allemeersch: Ik ben niet alleen verbonden aan de Vooruit maar ook aan Scheld'apen, een Antwerps kunstenaarscollectief waar ook Rudy Trouvé banden mee heeft. Ik kende hem dus al een tijdje en wou al lang eens iets met hem doen.

BOUWEN IN DE HOOGTE

› De CIAM-gedachte (*congrès international d'architecture moderne*) ontstond eind jaren 1920 en zou tot de jaren 1970 vaak als antwoord dienen op de woningnood in steden. Het stond voor de functionele stad waarbij de verschillende functies zoals wonen, werken en ontspanning in het ontwerp van de stad apart voorzien waren, voor verticaal bouwen in stroken, met maximale open ruimtes ertussen en gevels die naar het oosten of naar het westen gericht zijn. De verticale lijn gaf de steden open ruimte en liet haar structuur ademen. Steden zoals Rotterdam, die na de Tweede Wereldoorlog aan heropbouw toe waren, werden hertekend op basis van de CIAM-gedachte. In Gent ontstond het idee een muur van hoogbouw op te trekken, te beginnen aan de Watersportbaan en van daar richting noorden. De Rabottorens, samen goed voor 573 appartementen verdeeld over elk zeventien verdiepingen, zouden de laatste vormen van die rij. Op het laatste nippertje werd de oriëntatie van de middelste toren gewijzigd, zodat er geen aaneensluitende wand achter de middeleeuwse Rabottorentjes zou verschijnen. Daardoor verliezen de appartementen in de tweede toren heel veel directe lichtinval. Je zou kunnen zeggen dat de ideologie van de CIAM-gedachte haar kracht al verloren had in 1972. De ideologie achter de hoogbouw was springlevend toen men de torens van de Watersportbaan bouwde begin jaren zestig. Amper tien jaar later is de ideologie verdampt. De overtuiging is weg, enkel het besparen op plaats en geld schieten over.

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 9 tot 12 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.

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.
Leopoldsborg · donderdag van 9.30 tot 11.30 u (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 · woensdag van 9.30 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 17 euro en voor bijkomende dienstverlening 54 euro per jaar of 12 % van de basishuur voor huurders die een pand huren met een maandelijke huishuur van 750 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)