

P802005

Drukwerk tegen
verlaagde taks

Afgiftekantoor
Antwerpen X

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



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

Het Huurdersblad › verschijnt voortaan driemaandelijks › NUMMER 219 › juni 2014 › zomernummer › v.u. Filip Tollenaere, Grondwetlaan 56b, 9040 Sint-Amandsberg

De waarde van het energieprestatiecertificaat › 6

**Groot woononderzoek 2013: het surrealisme
van de woonbonus › 10**

Zwarte lijst van 'te mijden' huurders aan verhuurderszijde › 13

Het syndroom van verkavelingsvlaanderen › 16

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

Redactie: Grondwetlaan 56b, 9060 Sint-Amandsberg

www.huurdersbond.be

HUURDERSblad online

Huurdersblad archief

huurdersblad@huurdersbond.be



Opmerkelijk woonnieuws door Geert Inslegers, Filip Tollenaere en Myriam Vanvinckenroye. Illustraties van de hand van Tom.

Opnieuw meer dan 18.000 exemplaren van dit nummer vol met verplichte doch boeiende zomerlektuur die in menig brievenbus of inbox belanden.

Ook na de zomer wordt de huurder op zijn wenken bediend. Het volgende Huurdersblad (nummer 220 al!) komt er midden september. Maak er alvast plaats voor vrij op je salontafel of tablet.

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



Voorpagina

› *1/3de is de max! Iedereen tekent voor een beter huurbeleid*

WOONONDERZOEK VAN DE VLAMING: 1/3DE IS DE MAX!

Ondervindt de gemiddelde huurder nu wel of niet alsmaar meer problemen om de huur te kunnen betalen op het einde van de maand? Vastgoedmakelaars en eigenaarsverenigingen schreeuwen dat de huurprijzen ten opzichte van de voorbije jaren gewoon de evolutie van de index hebben gevolgd en dus in feite niet zijn gestegen. Maar klopt dit wel? En hoeveel van je beschikbare inkomen kan je eigenlijk aan de huur + andere woonkosten, zoals elektriciteit, gas en water, besteden om het einde van de maand op een menswaardige manier te halen? Het klassieke antwoord: niet meer dan een derde van je inkomen. Maar deze vuistregel gaat voor steeds minder huurders op, zo blijkt uit het Groot Woononderzoek 2013 (gwo2013), een grootschalig onderzoek naar de woonsituatie van Vlaamse huishoudens, in opdracht van de Vlaamse overheid. Tussen september 2012 en december 2013 werden meer dan tienduizend gezinnen mondeling bevraagd over hun woning en woonsituatie. Het is de opvolger van de woonsurvey uit 2005, een gelijkaardig onderzoek naar de woonzorgen en woonbehoeften van de Vlaming. De eerste resultaten tonen aan dat de betaalbaarheidsproblemen op de private huurmarkt sinds 2005 in elk geval zijn toegenomen. Bijna de helft van de private huurders (48,6%) betaalde in 2013 meer dan een derde van zijn inkomen aan woonuitgaven (huur). In 2005 was dit 'nog maar' 39,2%. Voor zowat een op twee private huurders gaat de *1/3de is max!*-regel dus niet langer op.

Een andere manier om de betaalbaarheid van wonen en van huren te meten, is de wetenschappelijk onderbouwde minimumbudgetmethode. Men kijkt dan naar het inkomen dat een huishouden overhoudt na betaling van de woonuitgaven. Is het budget dat men overhoudt, al dan niet voldoende om menswaardig te kunnen leven? Is er sprake van een betaalbaarheidsprobleem? Wat blijkt? In 2013 hield bijna een op de drie private huurders (31,6%) na het betalen van de huur, niet genoeg over om menswaardig te kunnen leven. Voor de sociale huurders gaat het zelfs om 36%, hoewel in de sociale huisvesting relatief lage huurprijzen worden gevraagd. Maar daar vinden we dan weer een heel groot aandeel gezinnen met (zeer) lage inkomens.

De zoektocht naar een betaalbare en kwaliteitsvolle woning is voor mensen met een laag inkomen dan ook verre van een eenvoudige opgave. Zoek je op de website *immoweb* bijvoorbeeld in Antwerpen een woning voor maximum 350 euro, dan kom je enkel uit op de categorie van de garageboxen. En dat is ook de reden waarom alleenstaande ouders of mensen met een financieel probleem verleden maar moeilijk een nieuwe huurwoning vinden, of zelfs terechtkomen op een zwarte lijst met te mijden huurders. Met de vuistregel *1/3de is de max!* maakten we naar aanleiding van de verkiezingen hiervoor dan ook een vuist. Het platform *1/3de is de max!* ontstond in de aanloop naar de verkiezingen van 25 mei van dit jaar en heeft als doel meer aandacht te krijgen voor meer en beter huurbeleid. Huurders verdienen gewoon meer overheidsaandacht. Het platform groeide vanuit een Limburgs initiatief en werd vervolgens uitgerold over heel Vlaanderen via het Netwerk tegen armoede, Samenlevingsopbouw Vlaanderen en de huurdersbonden en hun koepel, het Vlaams Huurdersplatform.

Het platform vraagt concreet:

- ① een huurbeleid dat ernaar streeft om mensen niet meer dan een derde van hun inkomen aan wonen te laten besteden;
- ② 150.000 bijkomende huurwoningen, waarvan de helft sociale woningen;
- ③ een substantiële huursubsidie voor al wie volgens de minimumbudgetmethode betaalbaarheidsproblemen ondervindt. Dit moet gepaard gaan met huurprijsregeling;
- ④ een woonbeleid dat aandacht heeft voor de private huurmarkt en niet enkel inzet op eigendomsverwerving. Dat kan door de overheidsmiddelen die nu aan de woonbonus worden besteed, anders in te zetten.

In de week voor de paasvakantie vonden in alle Vlaamse provincies acties plaats, enthousiast georganiseerd door heel wat organisaties en vrijwilligers. Zo werden onder andere een aantal politici op pad gestuurd om voor mensen met een zeer beperkt inkomen een echte huurwoning te zoeken. Dat er een wooncrisis is, kan (al lang) niemand (meer) ontkennen. De politici kennen de problemen. We verwachten van hen dan ook daadwerkelijke antwoorden op de serieuze problemen waar vele – en blijkbaar steeds meer – huurders mee te kampen hebben.

Exact tien jaar geleden lanceerde Welzijnszorg haar adventsactie onder de slogan 'Hoog tijd voor een beter woonbeleid'. Anno 2014 helaas nog steeds hoogst actueel... Twintig jaar geleden werd het recht op een behoorlijke huisvesting zelfs in de Grondwet ingeschreven. Maar kan je dat grondrecht dan als huurder daadwerkelijk afdwingen, of is dat eerder dode letter gebleven...? Over dit alles lees je meer in dit nummer.

RECHT OP GEZINSLEVEN IN DE SOCIALE HUUR

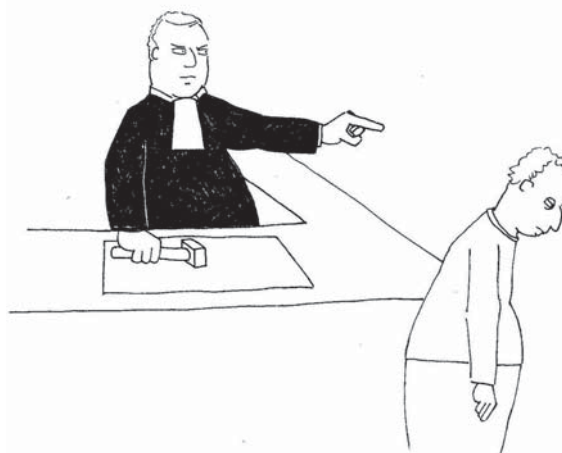
In de sociale huur is sinds 1 januari 2008 een regel ingeschreven dat wie zich als kandidaat-huurder inschrijft, waarheidsgetroouw moet melden of hij van plan is, of reeds besloten heeft, gezinsleden uit het buitenland te laten overkomen om met hem de sociale woning te betrekken. Die regel is er om twee goede redenen. De sociale huisvestingsmaatschappij moet een woning steeds toewijzen opdat die is aangepast aan de gezinssamenstelling. Bovendien zorgt die regel ervoor dat men geen onrechtmatig voordeel haalt uit het verzwijgen van de toekomstige gezinssamenstelling. Vroeger durfden sommige nieuwkomers zich inschrijven als alleenstaande of koppel opdat men sneller een woning kreeg toegewezen om dan nadien andere gezinsleden te laten overkomen en een voorrang wegens mutatie aan te vragen. Op die manier verkreeg men veel sneller een grote sociale huurwoning dan andere grote gezinnen die meteen een woning aanvragen geschikt voor een groot gezin. Reden? De wachttijden voor grote woningen zijn onnoemelijk veel langer dan voor een woning met slechts een of twee slaapkamers.

In ons geval had een kandidaat-huurder, en tevens nieuwkomer, zich ingeschreven als alleenstaande en kreeg hij vrij snel (vanaf 1 januari 2011) een sociale huurwoning met één slaapkamer toegewezen. Tevens had de huisvestingsmaatschappij de kandidaat-huurder een schriftelijke verklaring doen ondertekenen waarin hij er zich toe verbond geen gezinsleden uit binnen- of buitenland in de woning te laten bijwonen. Deed hij dat toch, dan zou het contract worden opgezegd.

Reeds in maart 2011 komt er een vrouw bijwonen die er zich ook domicilieert. En in augustus 2011 bevalt ze van een zoon die vanaf dan ook bij het gezin inwoont. In februari 2012 komt de huisvestingsmaatschappij hier achter. Blijkt dat ze al sinds juli 2010 getrouwd waren, dus nog vóór hij zich inschreef als kandidaat-huurder. De maatschappij eist nu dat de huurder – middels een attest van samenstelling van het gezin – aantoonde dat binnen de twee maanden vrouw en zoon niet langer inwonen en dus verhuisd zijn. Doet hij dat niet, dan wordt hij opgezegd en zal hem tot zolang de marktwaarde worden aangerekend in plaats van de huurprijs berekend op het inkomen. Het koppel en hun baby geven hier geen gevolg aan zodat ze worden opgezegd met drie maanden wegens 'ernstige en/of blijvende tekortkomingen'. Ook eist de huisvestingsmaatschappij dat de huurder de marktwaarde als huurprijs betaalt. Hierop stappen de huurders naar de vrederechter om de opzegging te betwisten. Maar de vrederechter stemt over de ganse lijn in met het verzoek van de huisvestingsmaatschappij en ontbindt het huurcontract wegens ernstige en blijvende tekortkomingen. Om een gerechtelijke uithuiszetting te voorkomen, verlaten de huurders de woning dan maar 'spontaan'.

De vrederechter vindt het opzeggingsmotief ernstig genoeg nu de huurder verzwegen heeft dat hij gehuwd was en op die manier op bedrieglijke wijze de wachtlijsten heeft proberen omzeilen. Bovendien was de samenwoning strijdig met de rationele bezetting omdat de woning slechts door één persoon mocht worden betrokken. De woning was overbevolkt en hield een gezondheids- en veiligheidsrisico in. De wijze waarop de woning werd betrokken, is volgens de vrederechter onmenselijk en 'strijdig met de normen van onze moderne en beschaafde Westerse samenleving'. En de vrederechter voegt hier nog aan toe: 'Onze samenleving is van progressieve vooruitstrevende aard, die geen stap terug naar de donkere middeleeuwen toelaat, door zulke onmenselijke woonomstandigheden te tolereren'. Het gaat toch niet op, aldus de vrederechter, huisjesmelkerij terecht te bestrijden, terwijl hier de huurder zelf zulke onleefbare situaties heeft gecreëerd.

Ofschoon de huurders de woning ondertussen hebben verlaten, gaan ze in beroep tegen het vonnis. En de Rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen hervormt het vonnis



van de vrederechter volledig. De rechtbank meent dat de huisvestingsmaatschappij op geen enkele wijze duidelijk maakt waar het bedrog de sociale huurder een voordeel zou hebben opgeleverd, nu een woning met één slaapkamer zowel geschikt is voor een alleenstaande als voor een koppel. Verder merkt ze op dat de maatschappij haar opzeggingsmotief niet steunt op onjuiste of onvolledige verklaringen waardoor men op onrechtmatige wijze een sociale woning heeft verkregen, maar wel op ernstige en blijvende tekortkomingen. Kwade trouw wordt niet vermoed. Een huurcontract kan het niet verbieden om als koppel samen te wonen, noch om kinderen te hebben en evenmin om deze minderjarige kinderen onderdak te verschaffen in de eigen huurwoning. Een dergelijk verbod zou een onaanvaardbare inmenging inhouden van het recht op je privé- en gezinsleven, dat trouwens ook op Europees niveau wordt beschermd. De huisvestingsmaatschappij bewijst geen enkele contractuele tekortkoming die ernstig genoeg zou zijn om de ontbinding wegens contractuele wanprestatie te verantwoorden. De huurders krijgen een schadevergoeding wegens verlies van hun sociale woning en ook de teveel betaalde huurgelden (het verschil tussen de aangerekende marktwaarde en de normale huurprijs op basis van het inkomen).

Hiermee zet de rechtbank in beroep nu eindelijk de zaken recht. Hopelijk past de vrederechter in kwestie zijn rechtspraak aan in functie van dit vonnis, dat in niet mis te verstane woorden zijn vonnis hervormt. [Voor meer commentaar, lees HURDERSblad online](#)

Rechtbank eerste aanleg van Antwerpen in beroep, 7 april 2014,

AR 13/2042/A, niet gepubliceerd;

Vrederechter vijfde kanton Antwerpen 5 februari 2013, AR 12A1952, niet gepubliceerd

HUURDER / VERHUURDER:

WIE HEEFT GELIJK, WIE KRIJGT GELIJK?

Ofschoon ze er haar problemen heeft gekend, is de buurvrouw toch van haar huurwoning gaan houden. *Wat wil je, als je hier al meer dan een jaar woont, word je de woning toch gewoon en leer je zowel haar voordelen als minpunten appreciëren.* Daarbovenop heeft ze de woning naar haar eigen smaak ingericht en hier en daar een persoonlijke toets aangebracht. *En dat is me wonderwel gelukt, zegt ze niet zonder trots, als er al eens mensen op bezoek komen, reageren ze aangenaam verrast op de bloemenmotiefjes van mijn behangpapier.* Haar schok is dan ook groot als ze verneemt dat haar burens, achterkamersgewijs, zijn gaan klagen bij haar verhuurder omdat het gras van haar tuin er niet altijd even gemillimeterd bij ligt en ze thee en soep maakt van eigen brandnetels uit de voortuin. *Onkruid! reageren de burens onthutst, onkruid in onze nette buurt!* Een slag in mijn gezicht, zucht ze, want de verhuurder heeft al laten vallen dat het zo niet verder kan. Kan dat allemaal zo maar wel, vraagt ze zich af. Steek je licht eens op bij de huurdersbond, daar zullen ze je wel verder kunnen helpen, zoals blijkt uit onderstaande, uit het ware leven gegrepen huurvertellingen.

Houdt woninghuurwet rekening met nieuw samengestelde gezinnen?

Ruben huurde tot voor kort een leuk appartement in een recent opgeherwaardeerde buurt in de stad. De woningen zijn er erg gegeerd maar de laatste tijd swingen de prijzen de pan uit. Dat is ook de familie van de verhuurster niet ontgaan. Zijn huurcontract wordt opgezegd omdat de kleindochter van de verhuurster het pand gaat betrekken. Onlangs is onze huurder verhuisd maar nu blijkt een ander familielid het appartement te bewonen. Zoiets kan in feite wel: dat de opzegging voor eigen betrekking wordt uitgevoerd door een ander familielid dan voor wie initieel werd opgezegd. Maar gaat het hier wel om familie zoals bepaald in de woninghuurwet? Want de dochter van de verhuurster is indertijd hertrouwd met iemand die al een zoon had uit een vorig huwelijk. En het is die zoon, en zijn gezin, die het appartement nu bewoont. Het gaat dus om de halfbroer van de kleindochter.

Huurwet aangepast
aan het Vlaamse gezin
anno 2014?

Wie zijn nu allemaal de familieleden voor wie de verhuurder een negenjarig contract kan opzeggen? De verhuurder mag opzeggen voor zichzelf, zijn echtgenote, zijn eigen afstammelingen en die van zijn echtgenote: kinderen, kleinkinderen en achterkleinkinderen. De huurwet heeft het hier dus niet alleen over gemeenschappelijke afstammelingen maar ook over die uit een vorig huwelijk. Ook kan hij opzeggen voor zijn aangenomen kinderen en die van zijn echtgenote. Het kan dus bijvoorbeeld ook gaan om een kind dat zijn echtgenote uit een vorig huwelijk heeft. Ook kan er worden opgezegd voor zijn bloedverwanten in opgaande lijn en die van zijn echtgenote: ouders en grootouders dus. En tot slot voor zijn bloedverwanten in de zijlijn tot en met de derde graad, of van zijn echtgenote, dus niet alleen broers en zussen maar ook neven en nichten, ooms en tantes

De verhuurder kan het contract dus opzeggen voor een dochter van zijn echtgenote die niet zijn eigen kind is. Maar is dat ook het geval voor een kind uit een vorig huwelijk van de echt-



genoot van zijn dochter? De woninghuurwet vermeldt zo'n familielid niet. De specialisten in hun gespecialiseerde boeken bieden evenmin een antwoord. Wel stellen ze dat de woninghuurwet de familieleden voor wie kan worden opgezegd, exhaustief opsomt. Dat betekent dat die lijst niet kan worden uitgebreid met nog andere familieleden.

Maar zijn niet alle kinderen gelijk voor de wet? Hoe zit het bijvoorbeeld met erfenissen? Kinderen uit verschillende huwelijken worden grotendeels op gelijke voet behandeld, net als buitenechtelijke kinderen die door de erfflater werden erkend. Ook stiefkinderen (kinderen van de echtgenote of wettelijk samenwonende partner van de overledene) kunnen onder bepaalde voorwaarden soms wel gunstige successierechten genieten. Kan je niet stellen dat dit dan ook opgaat in de huurwet? Het zal de vrederechter zijn die hierover zal moeten oordelen... In elk geval waren nieuw samengestelde gezinnen anno 1991, toen de woninghuurwet van kracht werd, nog eerder zeldzaam, terwijl ze nu al een kwart van de Vlaamse huishoudens uitmaken. Volgt de woninghuurwet deze nieuwe trend?

Rustig huurgenot geschonden

Lies huurt nu al enkele maanden een woning op het Vlaamse platteland. Ze hoopte er rust en kalmte te vinden, als tegengewicht voor haar drukke job in de stad. Maar dat was zonder haar verhuurder gerekend. De eerste weken hield hij het nog rustig, maar erna begon hij opvallend veel op bezoek te komen. Aanvankelijk stond hij bijna elk weekend aan haar voordeur, na verloop van tijd om de drie dagen. Lies vond dit meteen vrij vervelend, maar om de lieve vrede



te bewaren, durfde ze eerst niets tegen hem zeggen. Maar nu is het haar toch echt te veel geworden. Ze vraagt zich af of de verhuurder de woning überhaupt wel mag bezoeken, want per slot van rekening heeft hij ze aan haar verhuurd en mag zij, als huurster, naar eigen goeddunken bezoek ontvangen of weigeren.

Dat laatste is waar. Het is de huurder die de woning bewoont en het maakt geen verschil uit of je die woning nu huurt of er eigenaar van bent. Wel heeft de verhuurder het recht de huurwoning te bezoeken. Dit vloeit voort uit zijn recht om te controleren of je alles wel goed onderhoudt, en om na te gaan of je de bestemming eerbiedigt. Ook moet hij kunnen nagaan of er geen nood is aan dringende herstellingswerken die door de huurder worden verzwegen. Maar dat bezoek moet altijd in aanwezigheid van de huurder zijn. Hij mag natuurlijk geen misbruik maken van dit bezoekrecht. Hij mag dat slechts enkele keren per jaar doen, en het moet de huurder ook passen, in die zin dat Lies geen halve dag verlof op haar werk moet nemen. De huurder hoeft er niet mee akkoord te gaan als hij bijvoorbeeld te pas en te onpas aanbelt zonder duidelijke redenen, of steeds maar onaangekondigd, op bezoek komt. Wat zeker niet mag, is dat hij de deur zou willen forceren om binnen te geraken, of over een duplicaat van de sleutel beschikt om tijdens je afwezigheid de woning te betreden.

In eerste instantie spreekt Lies hem hierover aan. Houdt de verhuurder voet bij stuk, dan laat ze in een aangetekende brief laten weten dat ze niet langer zal aanvaarden dat hij te pas en te onpas op bezoek komt. Bij zware misbruiken kan ze zelfs klacht neerleggen bij het dichtstbijzijnde

politiekantoor, wegens *stalking* of woonstschennis. Woonstschennis is zelfs strafbaar. Wordt de toestand echt ondraaglijk, dan kan aan de vrederechter de ontbinding van het contract met schadevergoeding worden gevraagd.

Erfgenamen geen zin in het uitvoeren van herstellingswerken

Tom huurt al enkele jaren een oud huisje aan de rand van de stad. De verhuurder overlijdt waardoor de woning naar zijn kinderen gaat. Die willen zich zo vlug mogelijk van de verhuur af maken en zeker geen herstellingen meer uitvoeren in de woning ofschoon die eigenlijk broodnodig zijn. *Hoe vlugger we er vanaf zijn, hoe beter.* Ze stellen de woning dan ook meteen te koop en schuiven Tom een document onder de neus. Die ondertekent een onderling akkoord waarvoor hij in ruil voor drie maanden geen huur, de erfgenamen niet lastig zal vallen met de vraag naar de nodige herstellingswerken, die tot de verkoop niet door hen moeten worden uitgevoerd. Verdere afspraken moeten dan maar met de nieuwe eigenaar worden gemaakt. Maar ondertussen kan hij het pand zelfs niet meer verwarmen. Kan dat allemaal maar zo, en wat doen we hier mee?

Wij maken ons kwaad. De kwaliteitsnormen van de Vlaamse wooncode zijn van openbare orde. Daar kan je dus niet van afwijken. Tom kan dus nog steeds de nodige herstellingswerken afdwingen. Maar wat dan met die drie maanden gratis wonen? Die zou je desnoods eventueel kunnen beschouwen als een schadevergoeding wegens gederfd huurgenot. Best giet hij dat allemaal in een aangetekende brief, waarin hij toch aandringt op de nodige werken.

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

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

Wil je je specialiseren in de laattwintigste-eeuwse en vroegeentwintigste-eeuwse huurwetgeving, dan is het Nieuwe Huurboek verplicht leesvoer. 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)

DE WAARDE VAN HET ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)

Staat de verwarmingsketel constant te kuchen en te puffen? Waait het altijd zo hard door de kieren onderaan de achterdeur? Allemaal zaken die de energiefactuur de hoogte in kunnen jagen. Voor elk nieuw huurcontract na 1 januari 2009 kan je in principe op voorhand inschatten hoe hoog die factuur zal zijn. Vanaf dan moet de verhuurder het energieprestatiecertificaat (EPC) aan het huurcontract 'kleven'. Dat EPC geeft het energiekegetal van een woning weer. Bedoeling is ook dat een huurder die op zoek is naar een nieuwe huurwoning, met het EPC verschillende woningen met elkaar kan vergelijken qua energiezuinigheid. Dat dit in praktijk echter doorgaans niet altijd het geval is, kon je al lezen in Huurdersblad 217.

Maar wat is nu de waarde van zo'n EPC? Het grote voordeel van het EPC is dat het een basis vormt om panden op het vlak van energie-efficiëntie te vergelijken. Zo kan dit certificaat inspelen op de marktprijzen. Een energiever-slindend gebouw wordt immers minder waardevol ingeschat (hogere renovatiekosten) dan een energie-efficiënt gebouw. Maar nadeel is dat de gegevens om een EPC op te stellen, soms nogal twijfelachtig zijn. Toch zeker als de verkoper/verhuurder er een financieel belang bij heeft om een zo laag mogelijke EPC-waarde te hebben. De verschillen in gebruikte gegevens leiden ertoe dat de markt momenteel wat verziekt is. Ondanks cowboy- en zelfs frauduleuze praktijken (zie verder), heeft een goed opgemaakt EPC wel degelijk zijn waarde. Maar daarnaast kan je natuurlijk met wat gezond boerenverstand zelf ook een en ander waarnemen: een huis met enkele beglazing, minieme isolatie en elektrische verwarming zal voorspelbaar slecht scoren. Sommige, vaak goedkopere verslaggevers werken met een reeks standaardwaarden die met een specifiek softwarepakket in een computerprogramma worden gestopt. Daardoor krijgt men helemaal geen realistisch e-peil voorgeschoteld. Want in dat computerprogramma schuilt een achterpoortje. De gebruiker kan ervoor kiezen om niet alle detailwaarden in te voeren voor de berekening. Dan wordt voor die parameter een standaardwaarde gebruikt. Die kan veel hoger of lager liggen dan de daadwerkelijke waarde, waardoor het eindresultaat niet helemaal strookt met de werkelijkheid.



Vergroening fiscaliteit

Het verzamelen van EPC-waarden is ook interessant voor de overheid. Momenteel worden onroerende goederen belast via het kadastraal inkomen. De berekening daarvan gebeurt nu nog aan de hand van een verouderde formule waar niemand nog zicht op heeft. De energie-certificaten bieden de mogelijkheid de fiscaliteit te vergroenen door de belasting te baseren op het al dan niet zuinige verbruik van een gebouw. Wie veel verbruikt, betaalt meer. De EPC's worden dan gebruikt om het kadastraal inkomen van een gebouw te bepalen. Als alle informatie verzameld is en dus van elk gebouw geweten is wat het energieverbruik is, kan je schalen vastleggen. Die schalen kunnen dan dienen als nieuwe basis voor de berekening van het KI en de bijhorende belasting. De eigenaar/verhuurder krijgt dan een extra financiële stimulans om zijn pand energiezuinig te renoveren. Het EPC is er gekomen op vraag van de Europese Unie. Europa heeft zich voor het opzetten van deze regelgeving gebaseerd op de bevindingen in de rapporten van de VN-klimaatcommissie *Intergovernmental Panel on Climate Change* (IPCC). Het is een concrete manier om iets te doen aan de klimaatproblema-

tiek en de burger daarbij te betrekken. Want vaak denken we dat we als burger weinig of niets kunnen doen om de klimaatopwarming tegen te gaan. Door in een energie-efficiënt huis te gaan wonen, kan dat dus wel (www.gentsmilieufront.be, Sabine Huyghe, *Frontaal*, jaargang 16 – nr. 4).

Duidelijkheid van het EPC-interview Vlaams Energieagentschap

Eind 2013 werden al meer dan 650.000 EPC's opgemaakt. Maar wat is nu eigenlijk de waarde van het EPC als het inderdaad niet altijd even accuraat wordt opgemaakt? Luc Peeters van het Vlaams Energieagentschap (VEA), de afdeling van de Vlaamse overheid die verantwoordelijk is voor de hele problematiek, geeft meer uitleg. **Luc Peeters:** 'Uit de controles die door het VEA worden uitgevoerd, blijkt dat een aantal EPC's inderdaad fouten bevatten en dus geen correct beeld geven van de energetische prestaties van de woning. Als eigenaars, kopers of huurders vermoeden dat het niet correct werd opgesteld, kunnen zij schriftelijk (per brief of e-mail) klacht indienen bij ons. Maar het EPC heeft niet de bedoeling om een beeld te geven van het werkelijke energieverbruik of de stookkosten in de woning. Hoge stookkosten betekenen dan ook niet noodzakelijk dat het EPC foutief werd opgemaakt. Het is bedoeld om woningen op een objectieve manier onderling met elkaar te kunnen vergelijken. Het energieverbruik wordt berekend op basis van een standaardverbruik en standaardklimaat. De term standaardverbruik houdt in dat in de software een fictief verbruik geprogrammeerd is, dat hetzelfde is voor alle woningen. Het gebruikersgedrag (de aanwezigheid en het aantal personen, de gewenste binnentemperatuur, de vraag naar sanitair warm water...) heeft ook een grote invloed op het werkelijke energieverbruik. Bij een berekend energieverbruik wordt enkel rekening gehouden met de karakteristieken van de woning en niet met het gedrag van de bewoners.'

En wie allemaal een EPC kan of mag opmaken? Zitten er ook cowboys tussen die erkende ener-



Luc Peeters van het VEA

giedeskundigen? **Luc Peeters:** 'Een EPC voor de verkoop en verhuur van bestaande woningen wordt opgemaakt door een energiedeskundige type A, die hiervoor een opleiding moet volgen bij een door ons erkende opleidingsinstelling. Sinds 15 september 2012 moet hij ook slagen voor een centraal examen. Maar er doen inderdaad verhalen over cowboys de ronde. Met meer dan 2.500 actieve energiedeskundigen is het ook niet ondenkbaar dat een aantal onder hen sommige regels niet volgen. Maar we voorzien een aantal middelen die ervoor moeten zorgen dat de EPC's waarheidsgetrouwer worden opgesteld. Zo kunnen energiedeskundigen een boete krijgen tussen vijfhonderd en vijfduizend euro.

Daarnaast kan hun erkenning ook geschorst en zelfs ingetrokken worden. Bovendien voeren we steekproefsgewijze controles uit op de correctheid. Als blijkt dat de energiedeskundige fouten heeft gemaakt, zal hij, naast een mogelijke boete, zijn EPC moeten aanpassen.'

Op de website www.energiesparen.be kan je de tool 'Test je EPC' terugvinden. Met deze tool kan je de EPC-score van je (toekomstige)

woning of appartement vergelijken met de gemiddelde score van alle woningen in de gemeente of de provincie waarin de woning gelegen is. Je krijgt ook de gemiddelde score voor Vlaanderen.

Wat kan een huurder of kandidaat-huurder doen als er geen EPC aanwezig is bij de advertentie of bij het huurcontract zelf? Want veel huurders

met een contract van na 1 januari 2009 weten zelfs niet of hun woning over een EPC beschikt. Wat kunnen zij dan doen als de verhuurder er hen geen kan voorleggen?

Luc Peeters: 'In dat geval kan je bij ons klacht indienen. Wij zullen de zaak dan

onderzoeken. Naar analogie met het klachten-decreet, en gelet op de rechtszekerheid en de moeilijkheden met bewijslast, behandelen wij wel geen klachten over feiten die langer dan een jaar voor de indiening van de klacht hebben plaatsgevonden. Verhuurders die geen EPC kunnen voorleggen, krijgen een boete van vijfhonderd euro. Als de boete niet betaald wordt, dan wordt deze uiteindelijk door een deurwaarder ingevorderd.'

Cowboys kom je
overal tegen, ook
in onze sector.
Maar de sancties
zijn streng.

GEEN EPC: HUURCONTRACT ONGELDIG?

» De huurdersbonden hebben in de loop van september 2013 gedurende enkele weken tijdens de spreekuren systematisch aan huurders gevraagd of er een EPC-attest bij hun huurcontract (van na 1 januari 2009) was gevoegd. De resultaten zijn op zijn minst opmerkelijk. Ongeveer drie kwart van de huurders heeft geen EPC ofwel geen idee of er een is. Ruim een kwart beschikt wel over een EPC-attest. Van de huurders die wel een EPC-attest hebben, heeft 71% dat spontaan gekregen. 16% heeft er om moeten vragen. Een derde kreeg het EPC op voorhand te zien en nog een derde pas na het ondertekenen van het contract. Dat betekent dat van alle huurders die aan onze steekproef hebben meegedaan, slechts 8% het EPC-attest op voorhand kreeg. Ofschoon het de bedoeling was om kandidaat-huurders woningen te laten vergelijken op hun energiezuinigheid, kunnen we – ook al betreft het een beperkte steekproef – toch stellen dat deze doelstelling bij het overgrote deel van de huurders niet wordt gehaald. Uitzondering lijkt de publieke affichering bij vastgoedkantoren.



Isolatie is gewoon belangrijk

HUURCONTRACT VOOR HET LEVEN TE KOOP

Durf ik wel een aangetekende brief naar mijn verhuurder sturen om aan te dringen dat lek in het dak te herstellen...? Riskeer ik dan niet dat hij mijn huurcontract opzegt?

Dat was tot 1991 geen onlogische vraag. Qua woonzekerheid werd de huurder toen niet echt beschermd. Onder meer hierin wilde de woninghuurwet van 20 februari 1991 verandering brengen. Hoeksteen werd de standaardduur van negen jaar. Bedoeling was om niet alleen grote huurprijsstijgingen een halt toe te roepen maar ook de woonzekerheid van de gezinswoning van de huurder te beschermen. Voortaan zou je gemakkelijker herstellingen kunnen afdwingen, wat ook de kwaliteit van de huurwoning ten goede moest komen. Ook als de verhuurder dan zou beslissen de woning te verkopen, word je sindsdien beter beschermd: de koper treedt in de rechten en plichten van de verkoper en moet het contract op dezelfde manier respecteren. Voorwaarde is wel dat het over een vaste datum beschikt vooraleer de woning verkocht is. Een contract krijgt vaste datum als het is geregistreerd, als een van de partijen die het heeft ondertekend, overlijdt of als de belangrijkste elementen (de hoofdinhoud) in een authentieke akte worden opgenomen. Met een vaste datum wordt het huurcontract dan tegenstelbaar aan derden. Dat betekent dat niet alleen huurder en verhuurder eraan gebonden zijn, maar ook iedereen die niet betrokken was bij de ondertekening van het contract, dus ook de koper.

De opzeggingsmogelijkheden van de verhuurder voor een huurcontract van negen jaar zijn perfect uitgewerkt. Hij kan dat – telkens met een termijn van zes maanden – te allen tijde opzeggen voor eigen gebruik (of voor een hele resem familieleden) en om de drie jaar voor grote verbouwwerken of ongemotiveerd mits betaling van een schadevergoeding. Het contract kan die opzeggingsmogelijkheden wel beperken of zelfs volledig uitsluiten. Heeft het contract vaste datum, dan gelden voor de koper dezelfde regels.

Uitzonderingen op de negenjarige duur

Op de standaardduur van negen jaar bestaan er wel uitzonderingen. Zo kan je een kortlopend contract van maximum drie jaar sluiten. Ook mogelijk zijn contracten met een langere duur dan negen jaar. Voor deze langere contracten gelden grof gesteld dezelfde opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder. En ook hier kan het contract die beperken of uitsluiten. Wat ook tot de mogelijkheden behoort, is het huurcontract voor het leven van de huurder. Qua opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder worden de rollen hier omgekeerd. Zegt het contract voor het leven van de huurder er niets over, dan kan de verhuurder niet opzeggen. Hij kan dit met andere woorden enkel wanneer het hem wel uitdrukkelijk is toegelaten.

Maar hoe zit het dan met de verkoop? Het zal de koper maar overkomen dat hij een woning koopt om er zo snel mogelijk te gaan wonen en die blijkt voor eenentwintig jaar te zijn verhuurd waarin nog eens al zijn opzeggingsmogelijkheden zijn uitgesloten. Zal hij dan tot het einde



van het contract moeten wachten om er zelf in te kunnen, ook al is dat bijvoorbeeld nog veertien jaar? Wat de tegenstelbaarheid tegenover een mogelijke koper betreft, worden huurcontracten van langer dan negen jaar 'gewantrouwd', in die zin dat men de koper wil beschermen tegen uitzonderlijk lange contracten. Hoe gebeurt dit dan? Dergelijk lange contracten moeten worden opgemaakt door een notaris en worden overgeschreven op het hypotheekkantoor. Iedereen – onder wie ook een potentiële koper – kan die dan inkijken. Op die manier koopt hij geen kat in de zak. Dat wordt zo geregeld in de hypotheekwet.

HYPOTHEEKKANTOOR

► Op het hypotheekkantoor wordt in de eerste plaats bijgehouden wie de eigenaar is van een onroerend goed. Wanneer een woning wordt verkocht, is de notaris verplicht om het hypotheekkantoor hiervan op de hoogte te brengen. De notariële koopakte wordt dan op het hypotheekkantoor overgeschreven. Met overschrijven wordt bedoeld dat alles wat de notaris naar het hypotheekkantoor verstuurt, volledig en letterlijk met de hand wordt overgeschreven in een daartoe bestemd register. Niet alleen eigendomsoverdrachten, zoals een verkoop of schenking, moeten aan het hypotheekkantoor worden gemeld. De notaris moet alle belangrijke informatie over een onroerend goed aan het hypotheekkantoor melden, bijvoorbeeld ook een langdurige verhuur (= langer dan negen jaar). De bedoeling van de melding is publiciteit geven aan het bestaan en de inhoud van een notariële akte. Wanneer je op het punt staat zo'n woning aan te kopen, dan zal jouw notaris dat allemaal in het hypotheekkantoor kunnen nagaan. Door dit systeem van publiciteit kan iedereen die erom vraagt, op een correcte manier worden geïnformeerd over de actuele situatie van een woning. Zo ontstaat rechtszekerheid. Wat in het register vermeld staat, is zeker en correct en moet door iedereen in acht genomen worden. Zo kan de koper van een woning zekerheid hebben dat deze 'vrij en onbelast' is of daarentegen dat hij het huurcontract voor de volledige duur zal moeten respecteren.



Leven voor een betere huurwet

Huurcontract voor langer dan negen jaar enkel geregistreerd

Dan stelt zich de vraag wat dan als zo'n contract voor langer dan negen jaar of voor het leven van de huurder enkel is geregistreerd? Het gebeurt al eens dat een verhuurder te goeder trouw zijn huurder wil beschermen en hem een contract voor lange duur aanbiedt, maar dat dit – uit onwetendheid – zonder tussenkomst van een notaris gebeurt en dus ook niet bij het hypotheekkantoor belandt. Wat meestal wel is geweten, is dat elk huurcontract moet worden geregistreerd.

Is het contract niet overgeschreven op het hypotheekkantoor maar wel geregistreerd, dan wordt de huurtijd qua tegenstelbaarheid aan de koper verminderd tot de lopende periode van negen jaar. Het contract wordt dus opgedeeld in fictieve blokken van negen jaar en de huurder heeft het recht het nog lopende stuk uit te doen. Voor het gedeelte dat het lopende interval van negen jaar overschrijdt, is het niet tegenstelbaar aan de koper. Dat is de sanctie op het ontbreken van de overschrijving op het hypotheekkantoor.

Als voorbeeld halen we een huurcontract voor 27 jaar uit de kast dat op 1 januari 1998 begon. Het werd geregistreerd maar niet overgeschreven. In de loop van 2009 wordt de woning verkocht. De huur heeft weliswaar vaste dagtekening maar het werd niet door een notaris opgemaakt en overgeschreven op het hypotheekkantoor (waardoor de koper de huurder in principe zou moeten dulden tot 31 december 2024). De eerste periode van negen jaar nam een einde op 31 december 2006. De verkoop vindt plaats tijdens de tweede negenjarige periode,

zodat de nieuwe eigenaar de huurder in beginsel tot 31 december 2015 moet dulden, tenzij het contract wel tussentijds zou kunnen worden opgezegd.

Huurcontracten voor het leven van de huurder

Maar geldt deze regeling ook voor contracten voor het leven van de huurder? Hier zijn de meningen verdeeld. De meeste specialisten gaan er in hun gespecialiseerde boeken wel van uit dat een contract voor het leven er ook een is dat is aangegaan voor een langere duur dan negen jaar.

Vandaar dat het ook moet worden opgemaakt door de notaris en overgeschreven op het hypotheekkantoor. Is dat niet het geval maar werd het wel geregistreerd, dan zal een koper het ook voor de lopende periode van negen jaar moeten respecteren.

Er is een zeer kleine minderheid onder de specialisten die het standpunt verdedigt dat een contract voor het leven van de huurder dat enkel is geregistreerd, toch voor de volledige duur tegenstelbaar zou zijn aan de koper. Moet zo'n contract dan wel op het hypotheekkantoor worden overgeschreven? Want de hypotheekwet ver-

meldt enkel huurcontracten van langer dan negen jaar en heeft het niet letterlijk over levenslange huurcontracten. Als dit niet zo zou zijn, dan is registratie in principe voldoende opdat de koper het voor de volledige duur moet respecteren. Wij betwijfelen dit omdat de woninghuurwet geen afwijking heeft doorgevoerd tegenover de hypotheekwet, die de tegenstelbaarheid regelt voor alle huurcontracten langer dan negen jaar, waaronder ook de levenslange huurcontracten.

Dezelfde
vormvereisten
worden opgelegd
aan contracten voor
langer dan negen jaar
en aan levenslange
contracten

1/3DE IS DE MAX! (DEEL II)

BETAALBAAR WONEN VOOR IEDEREEN

Het huidig huurbeleid is geen cent waard

Een alleenstaande moeder met vijf kinderen op zoek naar een betaalbaar huurappartement of –huis. Dat kregen enkele Antwerpse politici als opdracht mee in de acties rond *1/3de is de max!* Het bleek geen gemakkelijke taak. De redenen zijn genoegzaam bekend. De prijzen op de private huurmarkt voor een woning groot genoeg voor een gezin, liggen veelal ver boven het budget. De weinige woningen die wel groot genoeg zijn, zijn al meteen verhuurd, en nog bij voorkeur aan iemand die zijn loonfiches kan of wil voorleggen...

146.000 gezinnen op de private huurmarkt zitten in de problemen. De actiegroep *1/3de is de max!* wil mensen en politici duidelijk maken dat niet meer dan één derde van het inkomen naar de huishuur mag gaan. Maar om dat te bereiken, zijn er nog veel maatregelen nodig, zoals 150.000 extra huurwoningen, waarvan de helft sociale, en meer huursubsidies voor de huurder. Vlaanderen moet een woonbeleid voeren dat aandacht heeft voor de private huurmarkt en niet alleen voor eigendomsverwerving. Dat kan door de financiële middelen die nu naar de woonbonus gaan, anders in te zetten. Om deze eisen kracht bij te zetten, werd in de week van 31 maart 2014 in verschillende Vlaamse steden actie gevoerd. Het armoederisico voor huurders ligt veel hoger dan bij de rest van de bevolking. Uit

het groot woononderzoek dat Vlaams minister voor wonen, Freya Van den Bossche (zie verder) liet uitvoeren, blijkt dat de helft van de private huurders meer dan een derde van hun inkomen aan huur en kosten moeten ophoesten en hierdoor op het einde van de maand te weinig overhouden om nog menswaardig te kunnen leven.

Plaatselijke acties in heel Vlaanderen

In een Hasselts kraakpand werden politici uitgenodigd om te debatteren over het huidig en toekomstig woonbeleid. Vooral de stadspicknick werd gesmaakt. In Brugge werd rond een groot huis van legoblokjes actie gevoerd. Op de Grote Markt in Sint-Niklaas spraken huurders over hun ervaringen. Maar de marktkramers zagen ons niet graag hun clientèle aanspreken. De actie in Turnhout was uitermate geslaagd. Dank zij het mooie weer konden we veel passanten in een drukke winkelstraat overtuigen onze pamfletten te ondertekenen. Pop-up restaurants zijn hip en trendy de laatste tijd. In Antwerpen kon je kennis maken met een pop-up vastgoedkantoor, waar vijf politici twee weken op zoek gingen naar private woningen voor kwetsbare huurders. Tijdens de actie deelden ze hun ervaringen met het aanwezige publiek. In Leuven lichtten huurders toe hoe zij moeten overleven op de private huurmarkt.

TWINTIG JAAR RECHT OP WONEN

27 februari 1994. België neemt het recht op wonen op in zijn Grondwet. 'Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.' Voor tal van organisaties, waaronder de huurdersbond, betekende dit een belangrijke en vooral hoopgevende stap vooruit. De overheid zou meer inspanningen leveren om voor iedereen een degelijke en betaalbare woning te zorgen. De invoering van het grondwettelijk recht op wonen werd beschouwd als een erkenning dat de verworvenheden van de sociale strijd en wezenlijke vooruitgang voortaan als fundamentele rechten 'voor eenieder' moesten worden beschouwd,



actie in Brugge

› Een vrije woningmarkt heeft in geen enkel economisch ontwikkeld land het recht op wonen voor iedereen, en in het bijzonder voor de financieel minst draagkrachtigen, kunnen realiseren. Deze woorden komen niet van ons maar van John Kenneth Galbraith, een Amerikaanse econoom van Canadese afkomst. Hij wordt beschouwd als een van de belangrijkste economen van de vorige eeuw. Laten we hopen dat huren voor de volgende Vlaamse regering een topprioriteit wordt.



Twintig jaar recht op wonen



evenwaardig aan de zogenaamde liberale grondrechten, zoals de vrijheid van meningsuiting, de vrijheid van vereniging en van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer. Maar al van bij de start waren nogal wat politici terughoudend om die rechten afdwingbaar te maken, omdat ze twijfelden of de overheid wel bij machte was en over de nodige middelen zou beschikken om de realisatie van die sociale grondrechten daadwerkelijk te verzekeren (of ervoor huiverden dat de overheid hiertoe door een rechtbank verplicht zou worden). De vraag bleef leven of een sociaal basisrecht afdwingbaar kan worden gemaakt in een vrije markteconomie. Je tot een rechter wenden om het recht op wonen af te dwingen en een behoorlijke woonst toegewezen te krijgen, lukt (voorlopig?) nog niet.

Sprong vooruit naar 25 februari 2014. Twintig jaar later moeten we inderdaad vaststellen dat de woonsituatie voor veel mensen er allesbehalve beter op is geworden. Het beleid van federale en gewestelijke regeringen slaagt er onvoldoende in om de wooncrisis, vooral voor mensen in armoede, te stoppen. Vandaar dat Vlaamse, Brusselse en Waalse verenigingen afgelopen 25 februari samen kwamen om deze belangrijke verjaardag in herinnering te brengen, maar vooral om op te roepen dringend werk te maken van degelijk en betaalbaar wonen voor iedereen. In aanwezigheid van de respectievelijke ministers voor wonen van Vlaanderen, Brussel en Wallonië, werd een ijssculptuur (huis en sleutel) onthuld, symbool voor de fragiele woonsituatie van mensen in armoede.



ondertekenen de petitie

Hoe kan het recht op wonen nu voor iedereen toch worden gegarandeerd?

- › In elk geval met meer sociale woningen voor gezinnen met een laag inkomen. Ook moet de betaalbaarheid op de private huurmarkt worden verbeterd. Dat kan door de huurprijs beter te regelen (zodat je maximum één derde van je inkomen aan wonen besteedt) en met premies voor verhuurders die degelijke woningen aan een redelijke prijs verhuren en sancties voor wie dat niet doet. De waarborg is voor vele huurders nog steeds een struikelblok. Een centraal publiek huurwaarborgfonds moet die huurmarkt voor iedereen toegankelijk maken.
- › Een geleidelijke maar grondige hervorming van de woonbonus die ertoe moet bijdragen dat financiële ondersteuning gaat naar de gezinnen met beperkte inkomens en naar huurgezinnen. Nu gaat er een nog te groot deel van het overheidsgeld voor wonen naar mensen die deze ondersteuning niet echt nodig hebben (zie verder). Fiscale maatregelen die kwalitatief en betaalbaar wonen bevorderen, zoals een belasting van de reële huurinkomsten via de personenbelasting. Dat is de enige manier om verhuurders aan te moedigen degelijke woningen aan een redelijke prijs te verhuren.

HET GROTE WOONONDERZOEK 2013

Dat een actie als *1/3de is de max!* nodig is, blijkt ook uit recent woononderzoek. Het grote woononderzoek 2013 (gwo2013) is een grootschalig onderzoek naar de woonsituatie van Vlaamse huishoudens in opdracht van de Vlaamse overheid. Over meer dan een jaar tijd, van september 2012 tot december 2013, kregen meer dan tienduizend gezinnen allerlei vragen over hun woonwensen en woonuitgaven voorgeschiedeld. Ook – en dat was nieuw – werden meer dan 5.000 woningen wetenschappelijk objectief en systematisch gescreend op hun kenmerken en kwaliteit. Onlangs werden de resultaten bekendgemaakt van de mondelinge bevestigingen, waarbij de betaalbaarheid van wonen en de private huurmarkt centraal staan.

- Sedert de Tweede Wereldoorlog is het aantal mensen dat een eigen woning verwierf, voortdurend gestegen. Die trend lijkt nu voor het eerst gestopt te zijn. Sedert 2005, jaar van het vorige woononderzoek (de *woonsurvey*), is het aantal eigenaars-bewoners blijven steken op 73,5%. 17,7% van de gezinnen huurt een woning op de private huurmarkt en 6,2% huurt een sociale woning. In vergelijking met 2005 drukten minder huurders de wens uit om ooit nog eigenaar te worden. Toch wil nog steeds de helft dat wel.
- Bijna de helft van alle huurders op de private huurmarkt (48,6%) betaalt meer dan een derde van zijn inkomen aan huur. Dat is 10% meer dan in 2005 (39,2%). Bij de afbetalende eigenaars besteedt een kwart meer dan een derde van zijn inkomen aan de hypothecaire lening. Een tweede manier om de betaalbaarheid van het wonen te meten, is nagaan of je, nadat de huishuur is betaald, op het einde van de maand voldoende overhoudt om menswaardig te leven. Door de specialisten wordt dit als een betere methode beschouwd dan de *1/3de* methode. In 2013 hield 30% van alle huurders op het einde van de maand niet genoeg over om menswaardig te leven, tegenover 10% bij de afbetalende eigenaars.



➔ Tussen 2005 en 2013 zijn de huurprijzen met 1,7 procentpunt per jaar gestegen bovenop de index. Voor eigenaars met een afbetaling was dat minder. Bovendien kunnen die laatsten een aanzienlijk stuk van hun woonuitgaven via fiscale voordelen terugkrijgen. Huurders kunnen dat niet. De grootste huurprijsstijgingen zien we trouwens bij kleinere woningtypes, zoals kamers en studio's. En daar wonen net de huurders met de laagste inkomens. Naast de huurprijzen zijn ook de energieprijzen heel erg sterk gestegen. Het zijn net de gezinnen met de laagste inkomens die in de slechtste woningen terecht komen en zo met hogere energiekosten zitten.

Relatie tussen huurder en verhuurder

- ➔ Een op vier huurders geeft aan dat het betalen van de waarborg – ofschoon sinds 2007 maximaal twee maanden – nog steeds een zware financiële last is. Er bestaat wel de mogelijkheid om deze via de bank in schijven te betalen. Maar onderzoek heeft al aangetoond dat de meeste banken dat weigeren of hier torenhoge dossierkosten aan verbinden.
- ➔ De huurprijs mag jaarlijks worden aangepast aan de index, wat een kleine stijging met zich meebrengt. Toch heeft een op de tien huurders tijdens het lopende huurcontract een grotere stijging van de huurprijs betaald. Normaal gezien kan dat enkel bij

verbeteringswerken door de verhuurder uitgevoerd. Maar de meeste verhuurders gaven geen uitleg bij die stijging.

- ➔ Toch geeft de overgrote meerderheid (80%) van de huurders aan een goede tot zeer goede verstandhouding met de verhuurder te hebben. Als er dan al conflicten zijn geweest, gingen deze vooral over het niet uitvoeren van nodige herstellingswerken. Toch is slechts een kleine minderheid (12%) van de verhuurders van plan om binnen de vijf jaar renovatiewerken in de verhuurde woning te zullen uitvoeren.
- ➔ De Vlaamse huurmarkt is in handen van veel kleine, oudere eigenaars die een woning verhuren. Een op de drie verhuurders was 65 jaar of ouder in 2013. Gevraagd naar de relatie met hun huurders, is ook de verhuurder (89%) positief. Verhuurders schetsen wel een heel ander beeld van de conflicten die zich voordoen. Voor hen is huurachterstal de voornaamste bron van conflict. Dat is ook de reden waarom verhuurders huurders selecteren.

WOONBONUS VS. HUURSUBSIDIE

➤ Naar wie gaat nu het meeste overheidsgeld als het op wonen aankomt? Op www.hoeveelkostmijnhuis.be maken we de berekening volgens het huidige systeem van de woonbonus. Vader, moeder met kind willen een woning kopen. Elk van de ouders verdient netto tussen de 20.600 en 37.750 euro per jaar. Ze lenen 100.000 euro op twintig jaar aan een vaste interestvoet van 3%. In totaal zullen ze 132.614 euro afbetalen (kapitaal en interesten), na inflatiecorrectie is dat 109.592 euro. Met de woonbonus krijgen ze op die twintig jaar tijd maar liefst 50.409 euro terug via de belastingen. Uiteindelijk zullen ze daadwerkelijk 59.183 euro betaald hebben.

Hij heeft een broer die heel wat minder verdient en een woning in Mechelen moet huren aan een huurprijs van 698,25 euro. Hoeveel huursubsidie zal hij krijgen? Broer is getrouwd en samen hebben ze ook een kind. Samen verdienen ze netto 18.390 euro, wat het maximum inkomen is met een kind ten laste om überhaupt een huursubsidie te krijgen. Gedurende negen jaar zullen ze maandelijks 154 euro huursubsidie krijgen, goed voor 16.632 euro samen in totaal. Het is net door die huursubsidie trouwens dat ze ongeveer een derde van hun inkomen aan huur moeten besteden. Zonder rekening te houden met de inflatie, zullen ze op negen jaar 75.411 euro aan huishuur hebben betaald, en dank zij de huursubsidie verminderd tot 58.779 euro (die 16.632 euro ervan af getrokken). Na negen jaar betalen ze opnieuw de volle pot want de huursubsidie is tot negen jaar beperkt. En als je ondertussen meer verdient, ben je ze kwijt. Blijven ze daar dan nog elf jaar huren aan hopelijk dezelfde huurprijs, dan bedraagt de gezamenlijke huishuur 92.169 euro, opnieuw zonder rekening te houden met de inflatie. Op twintig jaar tijd zullen ze dus 150.948 euro huur hebben betaald.

Stel dat de kopers een beginkapitaal hadden van 100.000 euro, dan hebben ze 150.409 euro besteed aan de woning waarvan ze op het einde van de rit eigenaar zijn. De huurder betaalt 150.948 euro maar moet na twintig jaar nog steeds verder huur betalen terwijl zijn inkomen veel lager is dan dat van de koper. En als de waarborg opnieuw naar drie maanden zou worden opgetrokken, dan zullen ook meer huurders hiervoor een lening moeten aangaan (zie volgend artikel). Naar de koper is 50.409 euro overheidsgeld gegaan, naar de huurder 16.632 euro. Meer overheidsgeld dus naar wie meer verdient... Over de precieze berekeningen meer in *Huurdersblad* online.



ZWARTE LIJSTEN VAN 'TE MIJDEN HUURDERS' – DISCRIMINATIE OP DE HUURMARKT

Ook nog uit het groot woononderzoek 2013. Biedt zich een kandidaat-huurder van vreemde afkomst aan, dan wil meer dan een op vijf verhuurders (22%) een andere huurder. Bij een alleenstaande huurder met kinderen geeft 8% van de verhuurders aan een andere huurder te zullen zoeken. Als de kandidaat-huurder afhankelijk is van een ocmw-waarborg, verkiest maar liefst 34% van de verhuurders een andere huurder.

Voor steeds meer huurders is het vinden van een woning al lang geen gemakkelijke opgave meer. Jammer genoeg is het doorgaans heel moeilijk om die uitsluiting zwart op wit te bewijzen om hier dan daadwerkelijk succesvol klacht tegen neer te leggen. Het Netwerk tegen Armoede (→ zie ook Huurdersblad 216 online), dat 59 verenigingen van mensen in armoede overkoepelt, kon de hand leggen op een mail waarin de discriminatie doodleuk op papier wordt gezet.

Eva werkte als zelfstandige toen ze na een fout gelopen investering en fraude bij een leverancier geen andere optie had dan het faillissement. Inmiddels is ze schuldenvrij. Haar partner liep enkele jaren geleden een veroordeling op, maar heeft zijn straf uitgezeten. Beiden hebben een vaste job en een gezamenlijk inkomen van ongeveer 2.500 euro per maand. Na haar faillissement kwam aan haar toenmalig huurcontract een einde, waardoor het koppel op zoek moest naar een nieuwe huurwoning. Maar die zoektocht bleek een ware calvarietocht. Na enkele bezoeken aan vastgoedkantoren was de situatie duidelijk. Keer op keer werd haar een woning geweigerd, open en bloot, vanwege haar vroegere faillissement en de gevangenisstraf van haar vriend. Daarbij werd het koppel duidelijk gemaakt dat die informatie in de sector doorgegeven wordt en dat ze dus nergens moest hopen op een huurcontract. Dat werd haar allemaal alleen maar mondeling meegedeeld. Niets werd op papier gezet, zodat ze ook geen klacht kon indienen wegens discriminatie. Na veel zoeken en zwoegen stootte Eva op een huis dat te huur stond, via de eigenaar zelf, dus niet via een makelaar. Na een huisbezoek werd de woning haar mondeling toegezegd.

Toen ze een uur later thuis kwam en de mondelinge overeenkomst per mail wilde bevestigen, zat het antwoord al in haar mailbox: een expliciete weigering en een verwijzing naar een vermelding van het koppel op een lijst van te mijden huurders. Voor een scan van de mail (met weglating van alle persoonlijke gegevens), zie afbeelding.

Wat Eva mondeling te horen kreeg, staat nu zwart op wit op papier. Drie dagen voor haar contract ten einde liep en ze op straat zou belanden, kon ze in extremis een huis huren. Eva en haar man proberen nu opnieuw aan hun toekomst te werken, maar de pijnlijke zoektocht naar een woning en de manier waarop ze behandeld zijn, blijft knagen. Helaas is het verhaal van Eva geen alleenstaand geval. De talrijke meldingen die het Netwerk binnen-

Het verhaal van Eva
(een schuilnaam),
een tegen de borst
stuitend voorbeeld
van discriminatie op
de huurmarkt

krijgt, doen hen sterk vermoeden dat er inderdaad zwarte lijsten circuleren met namen van kandidaat-huurders die systematisch geweigerd worden (wegens schuldenlast, faillissement, juridisch verleden...). Die discriminatie komt nog bovenop de hardnekkige uitsluiting van mensen van buitenlandse herkomst, wat al bleek uit eerder onderzoek (zie Huurdersblad 216 online). Conclusie? Discriminatie op de huurmarkt is geen uitzondering, maar jammer genoeg de regel.

Laag inkomen = geen huurwoning?

Dit verhaal komt van het Netwerk tegen Armoede. Frederic Vanhauwaert van het Netwerk

Van: [REDACTED]
Aan: [REDACTED]
Verzonden: Maandag 11 november 2013 14:15:05
Onderwerp: uw reactie en uw bezoek van deze voormiddag

Mevrouw,
Mijnheer,

Deze voormiddag waren jullie bij mij op bezoek voor de eventuele huur van de woning gelegen

Alvorens wij verder met jullie de zaken bespreken hadden wij graag een antwoord gekregen op volgende vragen:

Bij de vereniging van verhuurders staat vermeld:

[REDACTED] failliet maart 2013.
[REDACTED] drugsverleden.

Wij weten niet of de vermelde personen jullie zijn, of dat er toevallig een gelijkheid van namen is en dat jullie daarmee niets te maken hebben.

Indien jullie daarmee niets te maken hebben kunnen we verder praten, indien echter niet dan hebben wij besloten om met jullie niet verder meer te handelen.

Met vriendelijke groeten,

voegt hier aan toe dat hij bij het horen van dit verhaal dubbel geschokt was. Eerst door het verhaal zelf maar vervolgens door de weinige of gelaten reacties die het Netwerk erop kreeg. Nu de discriminatie duidelijk op mail stond, met ontegensprekelijke verwijzing naar een vorm van zwarte lijsten, dacht hij dat reacties, ook van politici, niet zouden uitblijven. Maar blijkbaar ligt Vlaanderen niet echt wakker van deze vorm van discriminatie. Nochtans hoort hij veel van dergelijke verhalen. Mensen vertellen hem constant over hoe moeilijk het is om een woning te vinden als je 'een verleden hebt'. Of anderen weten dat ze bij bepaalde vastgoedkantoren niet eens moeten proberen. Het uitzonderlijke aan dit verhaal is natuurlijk dat het niet enkel mondeling maar ook schriftelijk wordt gesteld dat iemand – door zijn persoonlijk verleden – niet welkom is. Als een verhuurder weet dat je iets nieuws zoekt omdat je problemen had met de vorige huur, wordt al snel voor een andere kandidaat gekozen. Als je zoekt binnen eenzelfde gemeente of als dezelfde makelaar deze informatie behandelt, doet zo'n nieuws snel de ronde, vertelt Frederic, en dat betekent dat armere huurders vooral niet kieskeurig mogen zijn en inderdaad vaker slechtere woningen moeten aanvaarden, woningen waar anderen niet in zouden willen wonen.

Lenen om
te kunnen
gaan huren



Frederic Vanhauwaert

HUURDERSblad: *Is discriminatie op basis van inkomen moeilijker of makkelijker aan te tonen dan bijvoorbeeld op basis van afkomst?*

Frederic Vanhauwaert: Geen idee eigenlijk, het is in elk geval niet eenvoudig om aan te tonen. Het is ook vaak een dunne lijn. Een verhuurder

mag controleren of je solvabel bent maar mag niet discrimineren op basis van vermogen. Hij mag wel rekening houden met je financiële situatie, maar dat moet redelijk verlopen. Zo mag een verhuurder bijvoorbeeld niet eisen dat je vast werk hebt, maar mag hij wel vragen dat je kunt aantonen dat je de huur gaat kunnen betalen.

HUURDERSblad: *Is armoede dan inderdaad een vorm van discriminatie?*

Frederic Vanhauwaert: Het gaat over meer dan discriminatie op basis van inkomen, het gaat ook over je geschiedenis, zoals een faillissement, ook al beschik je nu over vast werk. Het gaat zelfs verder. Vaak is die slechte woning opnieuw het begin van heel wat problemen. Denk maar aan onbetaalbare energiefacturen of gezondheidsproblemen door vocht en schimmel. Op deze manier staat de maatschappij toe dat armoede een vicieuze cirkel is en blijft.

HUURDERSblad: *Nu zijn er politieke partijen die het wettelijke maximum van de waarborg opnieuw van twee naar drie maanden huur willen. Een goede zaak?*

Frederic Vanhauwaert: Als Netwerk tegen Armoede zien wij hier alleen maar nadelen in. Je mag niet vergeten dat een vorige waarborg vaak nog niet is terugbetaald als je al een nieuwe moet storten. Daarbovenop moet je ook al de eerste maand huur voorschieten. Met drie maanden waarborg moet je zeven maand huur ophoesten voor je begint te huren. We vinden dat absurd. Je moet al een lening aangaan om te kunnen beginnen huren, wat de kans op latere betalingsproblemen nog vergroot. Dat is ook voor de verhuurder een slechte zaak. We vragen al jaren een centraal waarborgfonds. Dat is een groot fonds waar alle huurders hun waarborg in storten. En zo heeft elke verhuurder zekerheid van zijn waarborg, zonder te weten hoe zijn huurder die waarborg heeft betaald (volledig, in stukjes of via het ocmw).

HUURDERSblad: *Elders in dit nummer wordt gepleit dat de private huurmarkt anders moet worden ingericht...*

Frederic Vanhauwaert: Er moet zeker iets veranderen. De private huurmarkt is momenteel te krap, wat leidt tot minder kwalitatieve woningen aan te hoge huurprijzen. Waar de overheid nu vooral inzet op het stimuleren en ondersteunen van eigendomsverwerving, moet meer worden ingezet op het ondersteunen van huurders, en van verhuurders. Huurders hebben nood aan huursubsidies om de huishuur te kunnen betalen. Verhuurders aan begeleiding en financiële ondersteuning om hun panden op een kwalitatief verantwoorde manier op de markt te houden.



ADRESWIJZIGING

Verhuizen, dat doe je ofwel gepland ofwel onverwacht. Daar kan je naar uitkijken of zwaar tegenop zien. Maar altijd brengt een verhuis een bureaucratische rompslomp met zich mee. Zowat iedereen en alles moet op de hoogte worden gebracht van je nieuwe adres. Ook het Huurdersblad moet er zijn weg naar vinden. Breng daarom je lokale huurdersbond op de hoogte van je nieuwe adres. Vermeld je naam, lidnummer en je oud en nieuw adres.

DIVERSITEITSBAROMETER HUISVESTING VAN HET CENTRUM VOOR GELIJKHEID VAN KANSSEN EN VOOR RACISMEBESTRIJDING

› Het recht op een behoorlijke woning is verankerd in de Belgische Grondwet. Toch wordt het Belgische woonbeleid nog altijd geconfronteerd met heel wat obstakels: een te klein aanbod van sociale woningen, hoge prijzen op de privémarkt, een gebrek aan aangepaste woningen, onhygiënische omstandigheden... Daarbij komt dan nog het discriminatievraagstuk. In 2013 opende het Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding 115 dossiers na individuele meldingen van discriminatie bij huisvesting. *'Na werk, media en onderwijs is dat het domein waarover we de meeste vragen krijgen'*, zegt Jozef De Witte, directeur van het Centrum. In het kader van zijn 'Diversiteitsbarometer'-project heeft het Centrum samen met de federale minister van Gelijke Kansen, de drie regionale ministers van wonen en het Instituut voor de gelijkheid van vrouwen en mannen, een onderzoek gestart om de mate en de vormen van discriminatie in de sociale en de private huisvesting na te gaan.

Vastgoedmakelaars
gaan nog te vaak in
op vraag eigenaar om
geen vreemdelingen
te aanvaarden



goed behandeld. Ze moesten ook meer documenten voorleggen om te bewijzen dat ze solvabel waren.

In de sociale huur, zo blijkt, moet het aanbod vooral worden uitgebreid en vereenvoudigd: op dit moment is het ongelijk over ons land verspreid. Jozef De Witte: *'Het gebrek aan sociale woningen vergroot de kwetsbaarheid van gezinnen die nu al op argwanende private verhuurders aangewezen zijn.'* Om aan de vraag naar sociale woningen in Vlaanderen en Wallonië te voldoen, moet respectievelijk 63% en 38% worden vrijgemaakt van het bestaande woningpark, dat nu volledig verhuurd is. In Brussel loopt dat cijfer op tot ongeveer 100% – daar zou de capaciteit dus moeten worden verdubbeld. In de private sector worden mensen van vreemde origine, mensen met een laag inkomen of die leven van een uitkering, duidelijk gediscrimineerd. Jozef De Witte: *'Eigenaars en makelaars weten dat ze geen onderscheid mogen maken op basis van een aantal criteria – die vooral met iemands herkomst te maken hebben. Maar sommigen passen nu subtielere vermijdingsstrategieën toe.'* Tests van de onderzoekers tonen aan dat die strategieën vooral gericht zijn tegen mensen van vreemde origine, mensen met een uitkering of met een handicap. Testkandidaten van vreemde origine werden tijdens hun bezoek aan een woning minder

De 'Diversiteitsbarometer' belicht in het bijzonder de rol van vastgoedmakelaars. Uit de tests blijkt dat 42% van hen ingaat op het verzoek van verhuurders om 'vreemdelingen' te weigeren en dat 61% van hen ingaat op het verzoek om werklozen te weren. Slechts een kleine groep makelaars weigert uitdrukkelijk om op discriminatieverzoeken in te gaan: 14% wanneer het gaat om mensen van vreemde origine; 7% wanneer het gaat om werklozen – de resterende makelaars geven dat telkens niet uitdrukkelijk aan. *'Het is aan de sector om zijn inspanningen op vlak van zelfregulering en bewustmaking voort te zetten'*, zegt Jozef De Witte. *'De impact van de positieve initiatieven die het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars al jaren neemt, in samenwerking met het Centrum, is nog te klein.'* Jozef De Witte besluit door te verwijzen naar de regionalisering van de bevoegdheden over de private huurmarkt. Dat is een uitgelezen kans om het beleid te vernieuwen. Hij hoopt dat de verantwoordelijke politici de Diversiteitsbarometer Huisvesting niet alleen zullen inzetten als evaluatie-instrument, maar ook om hun plannen richting te geven.

HET SYNDROOM VAN VERKAVELINGSVLAANDEREN

In mijn geboortedorp, als je dat nog dorp kunt noemen, zijn er de afgelopen vijftien jaar – ten koste van de wijd verspreide weilanden met koeien en akkers vol koren of maïs – verschrikkelijk veel nieuw woonwijken bij gebouwd, allemaal met vrijstaande woningen met tuin en meestal zwembad(je). Het is een rijke gemeente, ze richt zich vooral op de betere inkomens. Ook populair nu zijn er van die villa-appartementen die volop aan de steenweg, de centrale as van de gemeente, verschijnen. En nog anders dan in mijn jeugd zijn de niet te stoppen telkens maar nieuwe baanwinkels zodat die grote steenweg tijdens de spits en op zaterdagmiddag vol met auto's vast komt te staan. Maar toch sta je met de wagen, als het geen spits is, op nog geen twintig minuten in het centrum van Gent. Ik herken dat dorp niet meer, maar tegelijk schijnt het er nog goed wonen te zijn, weg van de stedelijke kwalen maar toch dicht genoeg om van de stedelijke geneugtes – zonder risico of gevaar – te kunnen blijven proeven. Alleen heb je daarvoor altijd de auto nodig... *Verkavelingsvlaanderen: een zegen of vloek voor onze maatschappij?*

Filip Canfyn is auteur van het boek 'Het syndroom van verkavelingsvlaanderen' en vindt zich graag op over het overal maar lukraak volbouwen van onze schaarse open ruimte. Het boek is een pleidooi voor stedelijk wonen. We moeten de woonbanden met de stad weer aanhalen, het stedelijk patrimonium bewoonbaar en betaalbaar te maken. Kortom, we moeten de stad van en voor iedereen maken. Tussen 2008 en 2013 was hij directeur stadsplanning en

-ontwikkeling van de stad Kortrijk en nu zetelt hij als onafhankelijk deskundige in de Vlaamse woonraad, die aan de Vlaamse overheid adviezen uitbrengt over alles wat met wonen te maken heeft. Hij mengt zich graag, gevraagd maar evengoed ook ongevraagd, in het debat over wie waar hoe zal wonen en over de rol van de stad in dat woonverhaal.

Duurzaam wonen in de stad

Filip Canfyn wil de stad opnieuw als woonstad. 'De stad is nu nog te vaak pretstad, waar je op zaterdag gaat shoppen – de auto het liefst zo dicht mogelijk geparkeerd, dat ellenlange aanschuiven naar de ondergrondse parking neem je er graag bij – en waar enkel de binnenstad wordt gehervat om toeristen te lokken. Kijk, ik vind Parijs een hele toffe stad, maar wat ik niet normaal vind, is dat je daar zes euro moet betalen voor een koffie terwijl je iets verderop de armoede zo op straat ziet. Dat dualisme probeert men te verstoppen. Dat bedoel ik ook met duurzaam wonen, dat je op een solidaire manier omgaat met die verschillen. Kiezen voor

duurzaam wonen en bouwen betekent zoveel mogelijk rekening houden met mens en milieu. Wie duurzaam bouwt, streeft naar een zuinig energie- en watergebruik, een goede bereikbaarheid en een zuinig ruimtegebruik.'

HUURDERSblad: Is het dan zo erg gesteld met onze woonmarkt?

Filip Canfyn: Hoe we vandaag omgaan met wonen in Vlaanderen, is eigenlijk te gek voor woorden. Ik pleit voor stedelijk wonen, maar dat hoeft niet noodzakelijk in de stad te zijn, dat kan evengoed in een dorp. Maar wat niet kan, is dat alle open ruimte wordt volgebouwd, want dan creëer je problemen, bijvoorbeeld rond energie en mobiliteit. Maar vandaag wordt dat allemaal nog aanvaard. De woonbonus is eerder een recht om overal eigenaar te worden. Let wel, ik ben niet tegen het verwerven van een woning op zich, maar wel tegen het feit dat dit gepaard moet gaan met een verzwegen subsidie, want meer is die woonbonus eigenlijk niet. En het liefst van al doen mensen dat liever niet in de stad maar in een verkaveling tussen dorp en stad. De stad is er dan alleen nog maar voor mensen met een lager inkomen die er een woning van soms bedenkelijke kwaliteit huren. In feite zou die woonbonus enkel naar stedelijk wonen mogen gaan.

Overheid geeft subsidies om ons in de file te laten staan

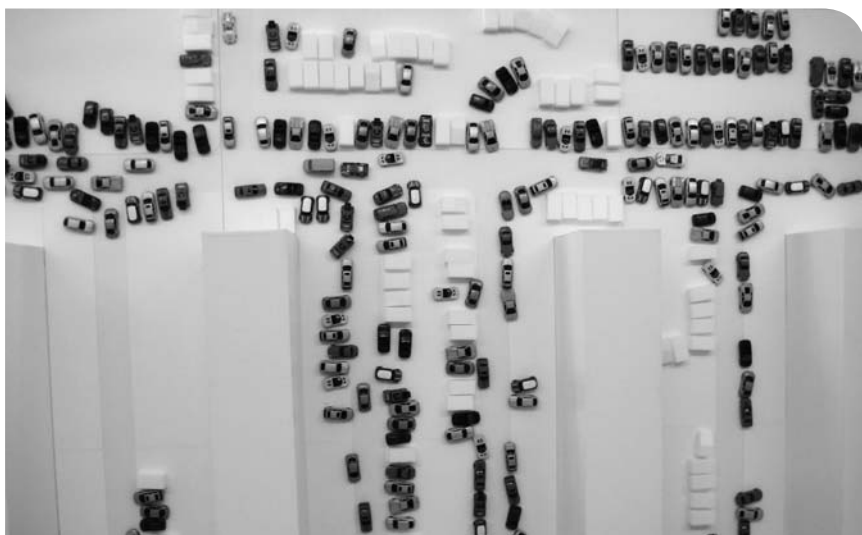
Filip Canfyn: De woonbonus, bedrijfswagens, het terugbetalen van woon-werkverkeer, in feite zijn dat allemaal subsidies die duurzaam

wonen tegengaan, want ze hebben ervoor gezorgd dat mensen ver van hun werk en winkels, in de ruimte tussen dorp en stad, zijn gaan wonen. In tegenstelling tot in de stad hebben ze voor alles de auto nodig. Vandaar dat je evengoed stedelijk

kunt wonen in een dorpskern, waar alles op wandelafstand ligt. Maar ook dat beeld dreigt te verdwijnen, want steeds meer lokale bak-



Duurzaam wonen is meer
dan wat zonnepanelen
op je dak installeren



kers en beenhouwers verdwijnen uit het dorpsbeeld. Mensen gaan liever met de auto naar het grootwarenhuis, ver weg uit het centrum. Woon je in een verkaveling in de groenruimte tussen dorp en stad, dan heb je voor alles de auto nodig, en dat is geen toonbeeld van duurzaam wonen. Nu denkt men eraan om de steden te vergroten door de randgemeenten waar veel van die verkavelingen liggen, te annexeren. Maar die grootstedelijke gebieden gaan het suburbane probleem natuurlijk niet oplossen. 't Is niet omdat je Waregem bij Kortrijk laat horen, dat mensen minder vaak de auto van stal gaan halen.

Filip Canfyn : Schrijf nu niet dat ik iets heb tegen mensen die in een verkaveling wonen, maar stop met dit te subsidiëren, met dit te faciliteren. Want je zou eens moeten uitrekenen hoeveel subuurbaan wonen allemaal kost aan onze maatschappij qua overheidssubsidies. Nieuwe straten moeten worden aangelegd, nieuwe rioleringen en andere nutsvoorzieningen moeten worden voorzien. Dat maakt de reële grondprijzen er ook zo duur, gesteld dat dit allemaal wordt doorgerekend aan de klant, aan de mensen die er gaan wonen. En dat wordt dan meteen gecompenseerd met de woonbonus en de bedrijfswagen. Dat de kosten en de baten hiervan nog niet werden berekend, is mijns inziens het bewijs dat deze situatie al behalve klopt.

Keuzevrijheid ingeperkt?

Filip Canfyn : De Vlaamse overheid wil iedereen op maximum vijfhonderd meter van een bushalte laten wonen. In een dorp of stad is dat

mogelijk, maar niet in afgelegen verkavelingen. Dus heeft men de belbussen in het leven geroepen, een vrij dure investering. Hetzelfde zal je ook in de zorgsector zien: de belzorg. Terwijl de stad toch kan worden beschouwd als logistiek centrum voor zorg – in de meeste centrumsteden vind je rust- en ziekenhuizen terug – moeten in verkavelingen verpleegsters aan huis komen. Dat is niet alleen duur maar ook weinig duurzaam. Mensen verwijten me dan dat als ik buitenstedelijk wonen aanklaag, ik hen de vrijheid wil afnemen om te kiezen waar ze willen wonen. Dat is niet waar, maar men moet beseffen dat dit onze maatschappij enorm veel geld kost. Niet elke vrijheid is motiveerbaar. Nu wordt het al lang niet meer aanvaard dat je je afval en vuilnis zomaar op straat gooit. Op een bepaald moment heeft de maatschappij ook afspraken gemaakt dat industriegebieden niet zomaar in woonkernen mogen worden neergeloopt. Waarom kan dat dan ook niet voor wonen? Kan dat zomaar om het even waar je het hebt gedacht? We moeten goed zorgen voor wat we hebben, en niet nog meer nieuwbouw in open ruimte creëren, ver van alles.

Steeds meer mensen op zoek naar een dak boven het hoofd

HUURDERSblad: *Er komen door de demografische evolutie wel steeds meer mensen*

bij die ook een woning nodig zullen hebben. . .

Filip Canfyn : Komt daarbij inderdaad dat de komende jaren er steeds meer huishoudens een dak boven het hoofd nodig zullen hebben, mensen die niet in staat zijn om een eigen woning in een verkaveling te kopen. Ik denk hierbij aan eenpersoons- en eenoudergezinnen. Dan moet je wel investeren in de private en sociale huursector in de stad. Maar de middenklasse in de verkaveling, die nog steeds het overwicht heeft in de politiek, distantieert zich van de stad, van de als stedelijk gebrandmerkte kansarmen, werklozen, niet-blanken en eenoudergezinnen. Ik vind het bijvoorbeeld nog altijd vreemd dat het conformiteitsattest op de private huurmarkt nog steeds niet verplicht is. Maar dan hoor je dat het goed is dat het niet verplicht is, anders riskeer je dat de helft van de private huurmarkt van het toneel zou verdwijnen. Dat neemt echter niet weg dat de kwaliteit van vele huurwoningen ondermaats is. En dat maakt dat

Mocht het
conformiteitsattest
verplicht zijn, dan riskeer
je dat de helft van de
huurmarkt verdwijnt.

huren nog steeds als inferieure woonvorm wordt gezien. Moet de situatie dan al eerst zo hopeloos zijn vooraleer de overheid nog maar bereid is naar een oplossing te zoeken? Want daar gaan we naartoe: het verkeer vanuit de verkaveling naar de stad gaat nog meer

dichtslibben. Gaat de overheid echt wachten op zo'n catastrofe vooraleer ze actie onderneemt? Het blijven goedpraten van een slecht systeem is een gevaarlijke boodschap.

Filip Canfyn : Hier in Vlaanderen bestaat er één enkel cohousingproject en in Brussel één CLT. En dan heb ik het enkel over nieuwbouw, voor respectievelijk zeven en veertien huishoudens. Dus een echte oplossing is het niet. Het is een niche-trend, niet meer. Ten andere, wat dat cohousing betreft, is het dan zo duurzaam om een keer per week gezamenlijk te koken maar wel elke dag met de bedrijfswagen naar het werk te rijden? Het is in elk geval nog te kleinschalig om een echt antwoord te bieden op de woonproblematiek. In hetzelfde bedje is CLT ziek. Wat moet worden gesubsidieerd, kan in mijn ogen nooit een oplossing zijn. Dingen moeten goed zijn van zichzelf. Daarom zie ik

COHOUSING EN COMMUNITY LAND TRUST (CLT)

› Cohousing is een woonproject waar verschillende gezinnen samen wonen, zoals in Vinderhout, naast Gent. Verschillende woontiteiten delen een gemeenschappelijke tuin, een grote eetruimte en wassalon. Maar iedereen heeft er wel een aparte leefruimte. Community Land Trusts zijn organisaties die betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen proberen verwezenlijken: een nieuw woonmodel om woningen tegen betaalbare prijzen te kunnen kopen, is door de grond van de woning te scheiden. De bewoner koopt enkel de woning, de grond blijft eigendom van de organisatie. Dit zorgt ervoor dat de aankoopprijs van de woning heel wat lager ligt dan de gewone marktprijs. CLTs bestaan er in de hele wereld in alle maten en vormen. Het concept is eind jaren zeventig ontstaan in de Verenigde Staten. Duizenden gezinnen met een laag inkomen hebben al via dit systeem een eigen woning kunnen kopen. Of CLT of cohousing dan oplossingen zijn voor duurzaam wonen in Vlaanderen?



Wonen in de stad

sociale huisvesting niet als een subsidie maar als een investering van de overheid. Niet dat ik tegen CLT ben, maar wel tegen een nieuwe vorm van wonen die bevestigt dat je alleen maar goed bezig bent als je je eigen woning kunt bewonen, terwijl huren, zoals in onze buurlanden, toch een evenwaardige woonvorm zou moeten zijn.

HET NIEUWE DELEN

Naast cohousing zie je ook op andere vlakken dat mensen iets samen willen doen. Alsmar meer, groter, voller... meer en meer mensen stappen af van het model om zoveel mogelijk in huis te hebben en steeds maar meer te kopen. *Moet ik me nu echt een nieuwe boormachine aanschaffen om die maar maximum twee keer per jaar te gebruiken terwijl ik weet dat de overbuurvrouw er ook een heeft die ook evenveel keer per jaar wordt gebruikt...* En waarom samen geen grasmachine kopen, zo deelt heel de straat in de aankoopkost. Zo hoeft je niet allemaal elk een nieuw toe-

stel aan te kopen. Delen wordt het nieuwe kopen. Lenen en ruilen zorgt trouwens ook voor nieuwe sociale contacten in je buurt. Ook op andere vlakken wordt delen aangemoedigd, zoals auto- en fietsdelen. In grotere steden kan je een auto met andere mensen delen. Handig als je maar heel af en toe eens een auto nodig hebt. In andere steden kan je ook een fiets tijdelijk en al dan niet gratis gebruiken. In liefst 553 steden over de hele wereld kan je een deelfiets goedkoop uit het rek langs de straatkant halen. In ons land doen Brussel, Antwerpen en Namen al mee, Gent en Roeselare hebben plannen.

Weggooiën of herstellen? Repair Cafés zijn gratis, toegankelijke bijeenkomsten, waarop buurtgenoten elkaar op vrijwillige basis helpen bij het herstellen van allerhande voorwerpen. Dit gaat van kleding tot elektrische apparaten, meubels en zelfs fietsen en computers. Bezoekers nemen hun kapotte spullen mee en gaan samen met de (vrijwillige) deskundigen, zoals elektriciens, naaisters, timmerlieden... aan de slag. Je leert er dat herstellen een goed alternatief voor weggooiën is en dat dit alternatief ook voor jou bereikbaar is. Op die manier wordt ook de afvalberg kleiner. Daarnaast draagt het bij aan een mentaliteitsverandering, die nodig is om mensen warm te maken voor een duurzame samenleving. Tot slot is het ook een sociaal evenement. Buurtgenoten ontmoeten elkaar op een nieuwe, verrassende manier. Dat leidt tot nieuwe contacten in de buurt en bevordert de sociale cohesie. Zo kan je, in plaats van telkens een nieuwe fiets voor je kind te kopen, er ook een op zijn of haar groei lenen bij Op Wielekes in Gent, dat fietsen bij (en met) kinderen tot 12 jaar promoot. Het project maakt kwalitatieve kinderfietsen toegankelijk door middel van een deelsysteem. Jonge gezinnen die lid zijn, kunnen een kinderzitje, een baby-mee, een loopfiets, een aanhangfiets of een kinderfiets gebruiken. Leden van Op Wielekes groeien mee met het aanbod (zie www.opwielekes.be).



Kinderfietsen delen bij op wielekes

LEEGSTAND EN DAKLOOSHEID

Meer dan elf miljoen huizen in de hele Europese Unie staan leeg, meer dan genoeg om de 4,1 miljoen daklozen in de Unie onder te brengen, schrijft de Britse krant *The Guardian*, wat werd overgenomen door De Morgen. De krant verzamelde gegevens uit heel Europa en kwam erachter dat veel leegstaande huizen zelfs nooit bewoond waren. Tot de economische crisis genadeloos toesloeg in Europa, werd er nog volop gebouwd om aan de grote vraag te kunnen voldoen. Vooral in Spanje was er veel vraag zijn naar nieuwbouw omdat de industrie er snel groeide en de immigratie hoog lag. Maar door de crisis kromp de industrie, liep de immigratie terug, konden jongeren zich niet langer een eigen huis veroorloven en werden vakantiehuisjes nog maar amper verkocht. In Spanje zouden maar liefst zo'n 3,4 miljoen huizen leegstaan. Frankrijk en Italië volgen met elk twee miljoen leegstaande woningen en met 1,8 miljoen staat Duitsland op nummer vier. Ook Ierland, Griekenland en Portugal zouden met een grote leegstand kampen. In de Verenigde Staten is de leegstandsproblematiek nog groter dan in de

Europese Unie. Het land telt 18,5 miljoen lege huizen en 3,5 miljoen daklozen.

In Vlaanderen stonden eind 2010 een kleine tienduizend woningen leeg. In Brussel zouden het er tussen de 15 en 30.000 zijn, in Wallonië schommelt dat tussen de 15 en 20.000.

Hoe zit dan in ons land? Vaak wordt geklaagd dat er zelfs veel sociale huurwoningen leegstaan, terwijl de wachtlijsten uitpuilen met mensen die al jaren op een sociale woning aan het wachten zijn. Stad Gent wil een project opzetten om leegstaande sociale woningen, in afwachting van nieuwe huurders, voor enkele maanden te laten bewonen door kunstenaars of hulpbehoevenden. Ook in Gent vormen leegstaande sociale woningen een serieus probleem. Zo stonden er eind vorig jaar maar liefst 1.641 sociale woningen al minstens zes maanden leeg (11% van alle sociale woningen in de stad), terwijl er meer dan tienduizend kandidaat-huurders op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Voor sociale woningen die toch leeg staan, werkt Gent aan een nieuwe aanpak.

Leegstaande woningen die nog niet geschikt zijn voor bewoning, kunnen misschien onder tusschen wel worden gebruikt als tijdelijk atelier voor kunstenaars. In woningen die wel in orde zijn maar waarbij het sociale huurcontract pas over enkele maanden een aanvang neemt, kunnen daar bijvoorbeeld tot dan vrouwen die momenteel in een vluchthuis zitten, terecht. Op die manier kan de woning dan toch al nuttig worden gebruikt.



FRUITVliegjes IN HUIS

► Nu de zomer volop bezig is, zie je ze, die vervelende fruitvliegjes die als een zwerm rond je fruitschaal en door je huis vliegen of op de rand van je glas gaan zitten als je van je frisdrank of witte wijn wilt slurpen. Niet alleen irritant maar ook onhygiënisch? Fruitvliegjes komen op etensresten en overrijp fruit af. Hoe moet je dit dan aanpakken? Een fruitvliegval met fruit en wijn is niet alleen gemakkelijk te maken maar ook heel doeltreffend. Het enige wat je nodig hebt, is een glazen confituurpot waarin je een stuk fruit en een beetje wijn doet en waarna je de bovenkant met een elastiekje afdekt met plasticfolie. Zorg er wel voor er dat geen openingen aan de rand zitten. Prik dan minuscule gaatjes in de folie. De fruitvliegjes gaan door die gaatjes naar het fruit en kunnen er niet meer uit. Een variant en diervriendelijker versie is een papieren trechter met de smalle kant naar beneden in de confituurpot met enkel een stukje fruit. De fruitvliegjes vliegen door de trechter en kunnen er dan niet meer uit. Als je wil, kan je ze dan buiten weer vrij laten. Maar nog beter dan ze te bestrijden is ze te voorkomen. Hen uit je huis te houden, vergt wel wat discipline. Laat geen etensresten rondslingeren. Doorzoek desnoods je volledig huis, want fruitvliegjes worden aangetrokken door etensresten. Klassiekers zijn rond de vuilnisemmer, vaatwasser, lege blikjes of flesjes of vergeten fruit in een fruitschaal. Basilicum en lavendel geven voor fruitvliegjes een onaantrekkelijke geur af. Een teentje knoflook in de fruitschaal vergroot de kans dat ze daar zullen wegblijven. Maar fruitvliegjes hebben zo ook hun nuttige kant. Al meer dan honderd jaar worden ze als proefdieren in laboratoria gebruikt om experimenten op te doen, vooral in de sfeer van de erfelijkheidsleer en mutaties van genen, waar trouwens al belangrijke ontdekkingen zijn gedaan.



HUURDERSORGANISATIES

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



HUURDERSBOND OOST-VLAANDEREN v.z.w.

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

Spreekuren Gent (Sint-Amandsberg) · iedere dinsdag, donderdag en vrijdag na afspraak & iedere donderdag en vrijdag tussen 18 en 20 u
Aalst · iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Woonwinkel – Molenstraat 30)
Eeklo · iedere dinsdagavond tussen 18 en 20 u (Moeie 16 A)
Ronse · elke maandag tussen 14 en 16 u, telkens zonder afspraak (Oscar Delghuststraat 62 · Sociaal Huis)

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

STEUNPUNT WAASLAND

Parklaan 14 bus 2 · 9100 Sint-Niklaas · tel.: 03/766.16.44 · fax: 03/777.33.29 · e-mail: huurdersbond.waasland@skynet.be

Spreekuren Sint-Niklaas · elke dag tijdens de kantooruren na afspraak en elke dinsdagavond tussen 18 en 19.30 u
Dendermonde · elke maandag van 9 tot 11 u (Woonwinkel, Franz Courtensstraat 11) en elke tweede en vierde dinsdagavond van 17 tot 18.30 u (Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1)

Leden Men kan lid worden door storting van 17 € vanaf 1 april 2013 op rekeningnummer 737-0239380-27 of door betaling tijdens de spreekuren.

HUURDERSBOND ANTWERPEN

Langstraat 102 · 2140 Borgerhout · tel.: 03/272.27.42 · fax: 03/270.39.52 · e-mail: antwerpen.huurdersbond@antwerpen.be

Spreekuren Antwerpen · tijdens de kantooruren na afspraak ('s voormiddags bellen!), elke dinsdagavond tussen 19.30 en 21 u en elke donderdag van 13 tot 15 u
Lier · elke eerste, derde en vijfde woensdagavond tussen 17 en 19 u en de tussenliggende weken op vrijdag van 13.30 tot 15.30 u (Mechelsestraat 10)
Mechelen · elke eerste, derde en vijfde maandag tussen 13 en 15 u, elke tweede en vierde maandag van 18 tot 19.30 u (Wollemarkt 34)
Willebroek · elke woensdag tussen 10.00 u en 11.30 u – gesloten alle schoolvakanties (Pastorijstraat 1)

Leden Het lidgeld bedraagt 17 € 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 17 €, inclusief het Huurdersblad (rekeningnummer BE24 0012 5783 1938). Het kantoor is op woensdagvoormiddag gesloten.

HUURDERSBOND WEST-VLAANDEREN

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

HUURDERSBOND VLAAMS-BRABANT

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

Spreekuren Leuven · vrije spreekuren op donderdag van 9 tot 12 en van 13 tot 15 u (gelieve 30 minuten voor sluitingstijd aanwezig te zijn)
na afspraak maandag van 12.30 tot 14.30 u en van 17 tot 21 u, woensdag van 10 tot 12 en van 14 tot 17 u en vrijdag van 10 tot 12 u en van 14 tot 17 u
Vilvoorde · **NIEUW!** na afspraak elke tweede en vierde dinsdag van de maand tussen 13.30 en 18.30 u (Lange Molenstraat 44 – Centrum Mattenkot)
na afspraak elke eerste, derde en vijfde dinsdag 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 · **NIEUW!** na afspraak op vrijdag van 10.30 tot 13.30 u, (OCMW Asse, Brusselssesteenweg 551 – tel.: 02/452.93.79)
Diest · na afspraak elke tweede en vierde woensdag van 13 tot 16 u (OCMW Diest, Hasseltsestraat 30, tel. 013/35.06.29)
Aarschot · na afspraak elke eerste en derde woensdag van 13 tot 16 u (Sociaal Huis, Bekaflaan 31 · tel.: 016/25.05.14)

Leden Het lidgeld bedraagt 12 € per jaar: betaling ter plaatse of via overschrijving op rekeningnummer 001-2573900-81 met vermelding 'lidmaatschap'.
Voor inwoners van bepaalde gemeenten is de adviesverlening gratis.

HUURDERSSYNDICAAT LIMBURG

Albrecht Rodenbachstraat 29 bus 4, 3500 Hasselt · tel.: 011/33.35.76 · huurderssyndicaat@huurderssyndicaat.be

Spreekuren Hasselt · elke maandag van 18 tot 21 u (inschrijving nieuwe leden tot 20.30 u) en dinsdag van 13 tot 16 u
(inschrijving nieuwe leden tot 15.30 u) zonder afspraak en alle andere dagen van 9 tot 12 en van 13 tot 16 u op afspraak. Gesloten op maandagvrm en 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)